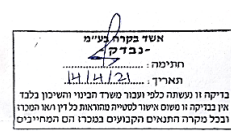


פרויקט "עיר היין" אשקלון

דירה מספר (זמני): _____



מגרש: **131**

בניין: _____

ה ס כ מ

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ בחודש _____ שנת **2021**

בין: **גבאי עיר היין בע"מ ח.פ. 515703601**

מרח' יגאל אלון 65, מגדל טויוטה-קומה 18, תל אביב, 67443

טל: 03-5612055, פקס: 03-5612456

מצד אחד;

(להלן: "המוכר" או "החברה")

לבין: 1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מרח' _____

כתובת דואר אלקטרוני: _____

טל: _____; טל נוסף: _____; פלאפון: _____

מצד שני;

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

הואיל: והמוכר הינו בעל זכויות עפ"י חוזה חכירה וחוזה בניה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") במקרקעין, כהגדרתם להלן, והוא חתם על הסכם חכירה בנוסח שנקבע על ידי רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "המשרד") ורמ"י במשותף;

והואיל: וידוע לקונה כי המוכר זכה בשלושה מתחמים 6,8,9 שהנם מגרשים 128, 130, 131 במסגרת מכרז מס' ים/311/2016 שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל לבניה בשיטת מחיר למשתכן, בשכונת עיר היין באשקלון;

והואיל: והקונה זכה בהגרלה וכפועל יוצא הינו רשאי לרכוש בפרויקט את הדירה כמפורט בנספח "ג" המצ"ב (להלן: "הדירה");

והואיל: והמוכר מתעתד לבנות על המקרקעין, או על חלק מהם, באמצעות הקבלן המבצע, את הפרויקט;

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

והואיל: והמוכר מצהיר כי בכפוף למילוי התחייבויות הקונה בהסכם זה במלואן ובמועדן, הזכויות בדירה תועברנה/תוקננה לקונה כשהדירה משוחררת מכל שעבוד, עיקול, חוב או זכות צד שלישי כלשהו,

למעט זכויות רמ"י והמשרד, למעט שעבודים על המקרקעין ועל הזכויות בגין הפרויקט, שנרשמו או יירשמו לטובת הבנק כהגדרתו בהסכם זה, ואשר יוחרגו ביחס לדירה בהתאם להוראות סעיף 16 להלן ולמעט כמפורט בסעיף 6.4 להלן ;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

- 1. מבוא ונספחים**
- 1.1** המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.2** כותרות סעיפי ההסכם אינן חלק ממנו ולא תילקחנה בחשבון לפירושו.
- 1.3 רשימת נספחים**
- 1.3.1** נספח א' - מפרט טכני.
- 1.3.2** נספח ב' - תכניות.
- 1.3.3** נספח ג' - נספח תשלומים ומועדים.
- 1.3.4** נספח ד' - יפוי כח בלתי חוזר.
- 1.3.5** נספח ה' - נספח ליווי בנקאי.
- 1.3.6** נספח ו' - תוספת לתקנון הבית המשותף - חדר טרנספורמציה.
- 1.3.7** נספח ז' - נספח חברת ניהול.
- 1.3.8** נספח ח' - נספח אישור ביטול ערביות.
- 1.3.9** נספח ט - אישור ייצוג עו"ד.
- 1.3.10** נספח י' - אישור הודעה על פי חוק המכר.
- 1.3.11** נספח י"א - נוהל הכנסת מבקרים לאתר.
- 1.3.12** נספח י"ב - כתב התחייבות לעמידה בתנאי מכרז.
- 1.3.13** נספח י"ג - תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים.
- 1.3.14** נספח י"ד - נספח היעדר היתר בניה.
- 1.3.15** נספח ט"ו - נספח חניית נכה.

1.4 מוסכם בזאת כי הסטיות המותרות על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר (דירות)**") וצו המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 וכל סטייה אשר תוכר בעתיד מבחינה חוקית כסטייה מותרת הן סטיות קבילות, ולא יראו אותן כסטייה מהמפרט ומהתוכניות, הן לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או שינויו ולא תזכינה את הקונה במאומה. הודע לקונה כי מבחינתו כל הגדלת שטח, מידות או כמויות אינה מהווה סטייה ככל שהינה סטייה קבילה בהתאם לצו מכר דירות כאמור.

מובהר כי ככל שחלק מהדירה הינו חצר ו/או גינה, הרי שסימון החצר ו/או הגינה וגבולותיהן אינם סופיים וכי כל סטייה בשטחן שאינה עולה על הסטייה המותרת לפי צו מכר דירות כאמור לעיל לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכר.

מובהר כי לצרכים אחרים, כגון לצרכי חישוב ארנונה, רישום בספרי המקרקעין וכיו"ב, עשוי אופן חישוב שטח הדירה להיערך באופן שונה מהאופן המתואר לעיל.

הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים פירושים כדלקמן:

- 1.1 "המקרקעין"** - 1200 (ישן) חלקות (חדשות) 63,64,68,69,73,74,75,77, גוש (חדש) 1200 (שכונת עיר הירן) אשקלון והידועה כמגרשים מס' 128, 130, 131, עפ"י התב"ע;
- לרבות כל זיהוי אחר שיינתן לחלקה הנ"ל כתוצאה מאיחוד, פיצול, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, רישום בית משותף, הליכי תכנון שיאושרו וכיוצ"ב. המוכר יהיה רשאי לפעול על פי שיקול דעתו הסביר ו/או על פי הוראת כל רשות לפיצול המקרקעין ו/או איחודם עם מגרשים ו/או חלקות אחרים לרבות המקרקעין האחרים כהגדרתם בסעיף 4.2 להלן ו/או לחלוקתם ו/או לחלוקת מי מביניהם מחדש, ובמידה שיעשה כן יכוננו החלקות ו/או המגרשים המפוצלים ו/או המאוחדים ו/או המחולקים ו/או המגרשים החדשים שיווצרו - "**המקרקעין**";
- 1.2 "התב"ע"** - תכנית תמ"ל 1006 ;
- 1.3 "הפרוייקט"** - הבניינים אשר ייבנו על המקרקעין במספר שלבים על פי שיקול דעתו הסביר (ובלבד שמועד המסירה לא ישתנה) של המוכר ובהם שטחי מגורים ו/או מגורים להשכרה ו/או שטחים טכניים ו/או דירות במחיר למשתכן, בכפוף לאמור בסעיף 4.2 להלן ;
- 1.4 "הבניין"** - הבניין הנבנה או שיבנה על מגרש מספר 131 במקרקעין כמפורט במפרט הטכני (נספח א' להסכם) ובתוכניות (נספח ב' להסכם) ואשר בו תמצא הדירה, בכפוף לאמור בהגדרת הפרוייקט ;
- 1.5 "הדירה" או "היחידה"** - כמשמעותה בסעיף 2 לנספח ג' להסכם זה, לרבות חלקה היחסי

ברכוש המשותף כאמור בסעיף 11 להלן ;

- 1.6 **"המפרט"** - המפרט הטכני המצורף כנספח א' להסכם זה, לרבות הנספחים לו, וכן כל תיקון בו בהתאם להוראות הסכם זה ובלבד שלא יפחת מהמפרט המחייב במכרז ;
- 1.7 **"התכניות"** - התכניות המצורפות כנספח ב' להסכם זה, וכן כל תיקון בהן בהתאם להוראות הסכם זה ;
- 1.8 **"מחיר הדירה"** – המחיר שישלם הקונה תמורת הדירה כמפורט בסעיף 5.1 לנספח ג' להסכם זה ;
- 1.9 **"הבנק"** או **"הבנק המלווה"** – בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או כל בנק/חברת ביטוח ו/או גורם נוסף ו/או אחר, אשר יעניק לזוי פיננסי לפרוייקט ו/או ינפיק ערבויות/פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974 (להלן: **"חוק המכר (הבטחת השקעות)"**) ו/או יעמיד מימון למוכר ;
- 1.10 **"חשבון הפרוייקט"** - החשבון אשר ייפתח בבנק המלווה ;
- 1.11 **"משכנתא לטובת קונה"** או **"משכנתא לטובת מוסד כספי"** - משכון זכויות הקונה בדירה עפ"י הסכם זה ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות ו/או הסבה של ערבות מכר/פוליסת ביטוח בדרך של מתן הוראה בלתי חוזרת בדבר העברת הכספים המגיעים במקרה של מימוש ערבות מכר/פוליסת ביטוח ו/או חתימת המוכר על רישום ו/או התחייבות לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרשום משכנתא על זכויות הקונה בדירה, הכל לטובת מוסד כספי מממן (בנק או חברת ביטוח) (להלן: **"מוסד כספי"**) שייתן בפועל הלוואה לקונה לצורך מימון תשלום מחיר הדירה ו/או כל חלק ממנו (להלן: **"ההלוואה"**) ;
- 1.12 **"היתר הבניה"** – היתר בניה כדין על פיו ניתן לבנות את הבניין, לרבות כל שינוי ו/או תיקון להיתר ;
- 1.13 נמחק ;
- 1.14 **"חברת הניהול"** - כל חברה שתיקבע באישור ובתיאום עם נציגות רוכשי הדירות ע"י המוכר ו/או מי מטעמו ו/או בהתאם להוראות הסכם זה ו/או הסכם הניהול עמה יתקשרו רוכשי הדירות בפרוייקט בהתאם לעקרונות המפרטים בנספח ז המצ"ב להסכם זה. ;

העסקה .2

- 2.1 המוכר מתחייב בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהמוכר את הדירה באופן הנקוב להלן ובכפוף לתשלום מלוא התמורה וקיום שאר תנאי הסכם זה ע"י הקונה במלואם ובמועדם.
- 2.2 הודע לקונה כי לאחר שהמוכר אפשר לו לעשות כן, הוא ביקר במקרקעין ובסביבתם, במצבם בעת חתימת הסכם זה, ראה אותם ובדק בעצמו או ע"י יועץ מטעמו את המקרקעין ואת סביבתם, את המערכות, המתקנים והתשתיות במקרקעין ובסביבתם, את נסח רישום

המקרקעין ו/או את אישורי הזכויות, את התב"ע ואת תכניות בנין הערים החלות ו/או שייתכן ותחולנה על המקרקעין, סביבתם ועל הדירה לרבות השימושים השונים המותרים על פי התוכניות הנ"ל במקרקעין ו/או שבקרבת המקרקעין ו/או במקרקעין אחרים, את המפרט והתכניות המצורפות להסכם, את חוזה הבניה שנחתם בין המוכר לבין המשרד (להלן: "חוזה הבניה"), את זכויות המוכר במקרקעין ו/או בדירה, את זכויות רמ"י ו/או המשרד במקרקעין וכן את הוראות הסכם זה ונספחיו.

ניתנה לקונה האפשרות לבצע את כל הבדיקות והאפשרות לקבל את כל המידע שביקש, פרטי התכניות, המפרט וההסכם על כל נספחיו ואת חוזה הפיתוח, כהגדרתו לעיל, על תנאיו ואת המכרז ואת חוזה הבניה, כהגדרתו לעיל ואת הוראות התב"ע והוא מצא את הכל מתאים למבוקשו מכל הבחינות. במקרה שהדירה נמצאת בתהליך הבניה, הקונה בדק את הדירה במצבה ביום חתימת ההסכם וכן את המפרט והתכניות (נספחים "א" ו- "ב" בהתאמה) וכי במידה שקיימות סטיות כלשהן בין מצב הדירה ביום חתימת ההסכם לבין המפרט והתוכניות הרי שידוע לו כי מצב הדירה בפועל ביום חתימת ההסכם הוא הקובע.

2.3 הודע לקונה כי הפרויקט נבנה במסגרת הסכמי פיתוח והסכמים שנחתמו מול רשות הפיתוח, קרן קיימת לישראל ורשות מקרקעי ישראל.

2.4 הודע לקונה שהדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר למשתכן, ועל כן חלק ניכר מהוראות הסכם זה מוכתבות על-ידי הוראות המכרז ורמ"י:

2.4.1 הינו עומד בתנאי רמ"י ומשרד השיכון ומחזיק באישור הזכאות הנדרש על-פי המכרז לצורך רכישת הדירה.

2.4.2 הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על כתב התחייבות ותצהיר (נספחים י"ב – י"ג) אשר יועברו על-ידי המוכר לרמ"י ו/או למשב"ש ו/או למי מטעמם.

2.4.3 הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי נכון למועד החתימה על החוזה, הוא לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות – הודע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל מעיקרו והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

2.4.4 כי הודע לקונה, כי בהתאם להוראות המכרז הוא **אינו** זכאי להעביר ו/או למכור לאחר ו/או לאחרים את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה – המוקדם מביניהם, ובמידה ויעביר את הדירה יהיה צפוי לקנס, הכל כמפורט בסעיף 22.1 להלן. יחד עם זאת, מובהר כי הקונה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד.

3.1 המוכר מצהיר ומתחייב כי יבנה את הדירה בהתאם למפרט ולתכניות כמפורט בנספחים "א" ו- "ב" להסכם זה בכפוף לשינויים שידרשו, אם ידרשו, ע"י הרשויות השונות במסגרת הליך קבלת היתר הבניה, בהתאם להיתר הבניה ובכפוף להוראות הסכם זה. מוסכם בין הצדדים, כי סטיות כמפורט בסעיף 1.4 לעיל, הן סטיות קבילות, לא יראו אותן כסטייה מהמפרט הטכני ומהתוכניות, הן לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או כשינוי, ולא תזכינה את הקונה בזכות תביעה כלשהי.

בכל מקרה בו מצוינת במפרט הטכני חלופה לגביה נקבע במפרט הטכני במפורש כי היא לבחירת הקונה, מתחייב הקונה להודיע לקבלן המבצע ו/או למוכר על בחירתו מתוך החלופות, מיד עם דרישתם הראשונה של הקבלן המבצע או המוכר, לפי העניין ולא יאוחר מהמועד אותו יקבעו למתן ההודעה שלא יפחות מ-30 יום. היה והקונה לא יודיע לקבלן המבצע או למוכר, לפי העניין, על בחירתו כאמור, יהא רשאי המוכר ו/או הקבלן המבצע, לאחר מתן התראה על כך לקונה בת 7 ימים במהלכה לא הודיע הקונה לקבלן המבצע או למוכר על בחירתו כאמור, לבחור את החלופה עבור הקונה, לפי שיקול דעתו הסביר.

הקונה מודע לכך שהדירה תבנה על ידי קבלן מבצע מטעם המוכר (לעיל ולהלן: "הקבלן המבצע"), לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. המוכר מתחייב, כי יתקשר עם קבלן מבצע שיהיה קבלן רשום על פי החוק ובעל סיווג מתאים לבניית הפרויקט.

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

3.3 בכפוף לאמור בהסכם זה, המוכר מתחייב כי החזקה בדירה תימסר לקונה במועד המסירה כהגדרתו בסעיף 6.7 להלן, כשהדירה גמורה כאמור לעיל וכאמור בסעיף 6.2 להלן, ראוייה לשימוש ופנויה מכל אדם וחפץ, בכפיפות לכך שהקונה ימלא, קודם למועד המסירה, את כל אותן ההתחייבויות הרלוונטיות למסירה שהתחייב למלאן בהתאם להוראות הסכם זה לפני מסירת החזקה בדירה, ובמיוחד סילוק בפועל של כל תשלום התמורה בגין הדירה שהקונה התחייב לשלם למוכר עפ"י הוראות הסכם זה ו/או הדין לרבות הפרשי הצמדה ו/או ריבית ו/או הוצאות אחרות ככל שנגרמו או נתהוו במקרה של איחור בתשלומים, הכל עפ"י הוראות הסכם זה, ובכפוף להחזרת הערבות הבנקאית/פוליסת הביטוח, אם קיבל אותה כבטוחה מהמוכר לפי סעיף 14 להלן.

4. תכנון ובניית הפרוייקט

4.1 הודע לקונה כי הינו רוכש את הזכויות בדירה בלבד, וכי המוכר הביא לידיעתו כי ככל ויפעל לתיקון היתר הבניה ו/או להוצאת היתרי בניה נוספים ו/או לתיקון תוכניות בניין העיר ו/או בקשה של תוכנית בנין עיר חדשה ו/או בהתאם לדרישת הרשויות ו/או עפ"י דרישות תכנוניות, ייתכנו שינויים בתכניות ו/או במפרט, בהתאם לאמור ו/או לצורך ביצוע פעולות מכח הוראות הסכם זה. כמו כן, הודע לקונה כי למוכר הזכות לנייד זכויות בניה מכל אחד מהבניינים

במקרקעין לכל מקרקעין אחרים או ממקרקעין אחרים לכל אחד מהבניינים במקרקעין וכמו כן לנייד זכויות בניה בין כל אחד מהבניינים נשוא המקרקעין לכל בניין/נים אחרים בתחום המקרקעין ו/או למקרקעין סמוכים אחרים של המוכר ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.

4.2 המוכר יהיה זכאי לבנות מבנים נוספים על המקרקעין או על שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המקרקעין ו/או שנרכשו/ירכשו על ידי המוכר, ו/או על מקרקעין אחרים לרבות סמוכים (מקרקעין ו/או מגרש/ים אלו יכוננו לעיל ולהלן ביחד ולחוד: "מקרקעין אחרים"), לנצל זכויות בניה נוספות בבניין, לעשות כן לגבי שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המקרקעין, לפצל או לאחד או לאחד ולפצל מחדש את המקרקעין ולרבות עם מקרקעין סמוכים ו/או אחרים, להעביר ו/או להפריש חלקים מהמקרקעין ומזכויות הבניה על המקרקעין הקיימות ו/או העתידיות, בין לצרכי ציבור ובין לצרכים אחרים, ליצור זיקות הנאה על המקרקעין ו/או על מקרקעין סמוכים ו/או אחרים, ו/או לטובת המקרקעין על מקרקעין סמוכים או אחרים, ו/או ליתן זכויות מעבר ובין היתר זכויות למעבר ציבורי לאדם ו/או רכב דרך המקרקעין, לטיפול בתשתיות ציבוריות תת קרקעיות, לשנות את הפיתוח (לרבות שינויים בתשתיות) במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים.

4.3 הודע לקונה שחלקי הפרויקט ו/או שאר הדירות, על הצמדותיהן ו/או מבנים במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ייבנו ו/או לא ייבנו בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר והוא מתחייב ולא יפריע לבנייתם בכל צורה שהיא אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לגרוע ו/או להגביל את זכויותיו של הקונה לפנות לערכאות ו/או גופים שיפוטיים לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

4.4 הודע לקונה שהמוכר יהיה רשאי להמשיך ולבנות את הבניין ו/או הפרויקט ו/או חלקים ממנו ו/או בניינים אחרים במקרקעין ו/או בניינים שייבנו, אם ייבנו ע"י המוכר, בסמוך למקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או חלקים מהם, בתקופות ובמועדים שיקבעו על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר, עד למועד המסירה.

4.5 המוכר יהיה רשאי לעשות בשאר חלקי הבניין ו/או הפרויקט ו/או בבניינים סמוכים ו/או במקרקעין אחרים, אם וככל שיבנו על ידו בסמוך למקרקעין, לפי שיקול דעתו הסביר, אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לגרוע ו/או להגביל את זכויותיו של הקונה לפנות לערכאות ו/או גופים שיפוטיים לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

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

4.7 הודע לקונה כי אלא אם המוכר יחליט אחרת, כל זכויות הבניה ביחס לחלקו של המוכר במקרקעין ו/או במקרקעין, כפי שקיימות עתה ו/או כפי שתהיינה בעתיד (לרבות ביחס לחלקים

נוספים שיירכשו ו/או נרכשו על ידו, אם וככל שיירכשו, ולרבות ביחס לבניינים אחרים שאינם הבניין), שייכות למוכר בלבד, והוא רשאי לנצלן (או שלא לנצלן) לפי שקול דעתו הסביר, לרבות אך לא רק, להעבירן ו/או למכרן לכל צד ג' ו/או לניידן במקרקעין סמוכים ו/או אחרים, או לנייד זכויות בניה מבניין/ים/ אגפים במקרקעין לבניין/ים/ אגפים אחרים במקרקעין או לנייד זכויות בניה ממקרקעין סמוכים ו/או אחרים, למקרקעין. הוראות הסכם זה אינן מגבילות את המוכר בשימוש, ניצול, יעוד ותכנון זכויותיו במקרקעין ואינן מקנות לקונה זכות בקשר לכך מעבר להתחייבויות המפורשות של המוכר על פי הסכם זה ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

4.8 הודע לקונה כי אם בכל שלב משלבי הקמת הפרויקט עד למועד המסירה ו/או עקב בניה בבניינים אחרים במקרקעין ו/או על מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ידרשו העברה ו/או התקנה בחלקי הבניין ו/או הפרויקט ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים, של מתקנים, שבילים ו/או דרכים, מעברים, כבישים, דרכים תת קרקעיות, מערכות, צינורות, קווי מים, מערכת השקייה, ביוב, חשמל, תקשורת וכיוב', ו/או מתקנים וציוד הנדרשים לצרכי בטיחות ו/או לצרכים אחרים, בין שיהיו כלולים בהיתר הבניה או בתנאיו ובין לאו, בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין ובין אם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים ו/או שטחים ו/או יעודים ו/או שימושים אחרים בפרויקט ו/או במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים (להלן: "המתקנים") - יהיה רשאי המוכר, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה, לפעול לצורך ביצועם ו/או העברתם ולרבות תיקון היתר הבניה ו/או כל הליך אחר עפ"י הוראות הדין, והודע לקונה כי הדירה נמכרת לו בכפוף לזכויות השימוש ו/או המעבר הנ"ל. בכל המקרים כאמור לעיל, מתחייב הקונה לאפשר למוכר ו/או למוסדות ו/או לרשויות ו/או לחברות, כהגדרתן להלן, לפקידיהם ולפעוליהם, להיכנס למקרקעין ולפרויקט כדי להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו ולפעול עפ"י הוראות סעיף זה, והקמת המתקנים לא תיחשב כהפרת הסכם על ידי המוכר. הודע לקונה כי ייתכן שהמתקנים שימוקמו במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ישרתו את הבניין ו/או שהמתקנים שימוקמו בבניין ישרתו בניינים אחרים במקרקעין ו/או את המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או אחרים, ולמוכר קיימת הזכות לקבוע זכויות מעבר, זיקות הנאה וכו' בקשר עם המתקנים הנ"ל, וכן כל הוראה רלוונטית שיראה לנכון לשם הקמת המתקנים, תחזוקתם, השימוש בהם וכיוב', לרבות במסגרת תקנון הבית המשותף.

4.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה לעיל ובסעיפים 10.3 ו-11.5 להלן, הודע לקונה שבהתאם לדרישת הרשויות השונות, יכול ובשטחי הפרויקט, תעבורנה מערכות תשתית עירוניות וכי ככל שתעבורנה מערכות תשתית כאמור באיזה מההצמדות שיוצמדו, אם יוצמדו, לדירה תירשם על הזכויות במקרקעין ובדירה זיקת הנאה הדדית לזכות מעבר למערכות תשתית עירוניות.

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

החשמל. כן יהיה רשאי המוכר להתקין מתקנים נוספים ו/או אחרים ככל שידרשו כאלה ע"י הרשויות. מובהר בזאת כי המוכר יבנה חדר טרנספורמציה, בהתאם לדרישות חברת החשמל. המוכר יהא רשאי לרשום זיקת הנאה וכל רישום אחר בקשר עם חדר זה בהתאם לדרישות חברת החשמל, וכן הוראות בתקנון הבניין המתייחסות לחדר הטרנספורמציה. הודע לקונה שחברת החשמל לא תשתתף בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף. מיקום של חדר הטרנספורמציה ו/או חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל ו/או מתקנים של ספקיות הגז ו/או מתקנים של ספקיות התקשורת ו/או של מתקן משותף כלשהו יצוינו במפרט וכי ככל ויחול שינוי במיקומו של מי מהמתקנים שלעיל לעומת המיקום המצויין במפרט – יודיע על כך המוכר לקונה בכתב, כאשר אין בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה המוקנית לקונה על-פי כל דין. כמו כן ייבנה המוכר חדר חשמל במרתף הבניין עם כניסה אליו מתוך קומת הקרקע והכל בהתאם להיתר הבנייה ולדרישות חברת החשמל כאשר גם לגבי חדר החשמל המוכר יהא רשאי לרשום זיקת הנאה וכל רישום אחר בקשר עם חדר זה בהתאם לדרישות חברת החשמל, וכן הוראות בתקנון הבניין המתייחסות לחדר זה. ככל ויחול שינוי במיקומו של חדר זה ו/או של מתקן משותף כלשהו לעומת המיקום המצויין במפרט – יודיע על כך המוכר בכתב לקונה, כאשר אין בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה המוקנית לקונה על-פי כל דין.

4.10 הודע לקונה כי המוכר יעניק לחברת החשמל ו/או לכל גוף או רשות את הזכויות האמורות בסעיף 4.9 לעיל, וכל זכות אחרת שתידרש על ידה (ובין היתר פטור מהוצאות אחזקה), וכי יכול ובתקנון הבית המשותף ו/או בשטר החכירה, תכללנה ההוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל, ובין היתר הוראות על פיהן חברת החשמל תהיה רשאית לעשות שימוש בחדר הטרנספורמציה אשר החזקה בו תימסר לה, הוראות על פיהן חברת החשמל לא תישא בהוצאות החזקת הבניין ו/או הפרויקט ו/או דמי ניהול/וועד בית, הוראות אשר יבטיחו לחברת החשמל זכות מעבר לחדר הטרנספורמציה והוראות נוספות לעניין זכות חברת החשמל ככל שידרש על ידה לרבות אלו הכלולות בנספח "ו" להסכם זה ו/או כפי שתהיינה מקובלות בחברת חשמל ו/או בגוף ו/או ברשות הרלבנטיים, מעת לעת ובהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר. הוראות כאמור יכול ויחולו גם ביחס לחברת בזק ו/או חברת התקשורת ו/או חברות הכבלים ו/או חברת המים ו/או הרשות המקומית ו/או חברת המחשבים ביחס לחדרי בזק ו/או תקשורת ו/או מחשבים שיהיו בתחום הבניין ו/או הפרויקט ו/או לכל גוף ו/או רשות ו/או חברה מוסמכים/אחרים.

4.11 כל האמור בסעיפים 4.1-4.10 לעיל הנו בלבד ששטח הדירה וכיווניה לא ישונו, בכפוף לסטיות ולהפרשים הקבועים בסעיף 1.4 לעיל. כמו כן, ביצוע עבודות תיקון בכל שלב שלאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, יעשה בכפוף לכך שזכויות הקונה בדירה על הצמדותיה והשימוש הסביר בדירה וגישה סבירה אליה, לא תפגענה והכל ייעשה לצורך תיקון ליקויים ו/או אי התאמות ובתיאום מראש עם הקונה והמוכר מתחייב להשיב את המצב לקדמותו ככל שניתן.

4.12 הודע לקונה כי רמ"י ו/או המשרד ו/או עיריית אשקלון ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או מי מטעמם ו/או כל גורם אחר שקיבל את אישור רמ"י ו/או עיריית שדרות (לעיל ולהלן: **"הרשות המפתחת"**) רשאים לבצע במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים

ובסביבותיהם עבודות פיתוח ועבודות אחרות וזאת בהיקף ובפרק זמן ככל שיידרש, ואף לאחר מועד המסירה של הדירה. מובהר כי המוכר אינו אחראי לביצוע עבודות הפיתוח ועבודות התשתית כאמור. הקונה מתחייב בזאת לא להפריע, לפגוע, לעכב, לשבש במעשה ו/או במחדל את המהלך התקין והרצוף של ביצוע עבודות התשתית כאמור ו/או להזיק לביצוע עבודות התשתית ו/או לתשתית כלשהי במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או בסביבתם, וכי יחתום מיד עם דרישה ראשונה, ככל שיידרש לכך על ידי המוכר ו/או הרשות המפתחת, על כל מסמך ו/או אישור ו/או הסכמה בקשר עם עבודות הרשות המפתחת כאמור אשר יידרש על ידי הרשות המפתחת, ככל שיידרש. כמו כן, הודע לקונה כי הרשות המפתחת זכאית לשם ביצוע עבודות הפיתוח, לתכנן ולבצע תשתיות תת קרקעיות מכל סוג שהוא בתוך תחום המקרקעין ו/או בסמוך לגבול המקרקעין, אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לגרוע ו/או להגביל את זכויותיו של הקונה לפנות לערכאות ו/או גופים שיפוטיים לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון. למרות האמור לעיל המוכר יהא אחראי לביצוע עבודות השלמת פיתוח כללי כהגדרתם בחוזה הבנייה בתוך 6 חודשים מקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר המוקדם מבניהם.

4.13 נמחק.

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

4.15 המוכר יהיה רשאי לכלול הוראות כאמור בסעיף 4 לעיל בתקנון הבית המשותף ו/או בשטר החכירה. זכויות הקונה עפ"י הסכם זה כפופות לכל האמור בסעיף 4 לעיל.

5. הודע לקונה כי בכל עת וגם לאחר השלמת הדירה ו/או הבניין ו/או חלקים מהבניין ו/או מהפרויקט, גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה ו/או לאחר רישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה המוכר רשאי לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים בבניין ו/או בדירה ו/או בפרויקט ו/או בבניינים אחרים במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים, אם וככל שייבנו ע"י המוכר ו/או ברכוש המשותף, ולשם כך יהיה רשאי לבצע שינויים זמניים ו/או להתקין מתקנים זמניים, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה וגישה סבירה ובטוחה אליהם ושהמוכר ינקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות במידה שניתן להמעיטן, לרבות ביצוע עבודות כאמור ברצף ובשעות עבודה סבירות ובתיאום מראש עם הקונה, ובסוף העבודות יפרק את אותם מתקנים זמניים, שהותקנו על ידו במסגרת העבודות וישיב המצב לקדמותו, ככל שניתן.

6. מועד המסירה

6.1 בכפוף למילוי התחייבויות הקונה ברלוונטיות למסירה לפי הסכם זה במלואן ובמועדן, מתחייב המוכר להשלים את בניית הדירה ולמסור את החזקה בדירה לקונה, לא יאוחר מהמועד הקבוע

בסעיף 6.7 להלן.

מובהר בזה מפורשות כי למוכר הזכות להקדים את מועד המסירה עפ"י האמור בסעיף 6.6 להלן.

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

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

מוסכם כי כל עיכוב בביצוע תשלום כלשהו ו/או בקיום התחייבות המוטלת על הקונה, אשר יגרום לדחיית מועד המסירה בפועל, תהא רשאית החברה לדחות את מועד המסירה למשך תקופה הזזה לתקופת העיכוב בתשלום ו/או ביצוע החיוב ובלבד שהוכח העיכוב על ידי המוכר, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד העומד למוכר על פי ההסכם ועל פי הדין עקב הפרת ההסכם ע"י הקונה.

6.3 עבודות הפיתוח של הבניין ו/או של סביבתו הקרובה, ככל שהם מחויבים בביצוע ע"י המוכר לפי הסכם זה, יושלמו בכפוף לאפשרות השלמתם, בפרק זמן סביר, שלא יעלה על 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר המוקדם מבניהם. ואילו עבודות הגינון והשתילה, אם וככל שנכללו במפרט, יושלמו עד תום עונת השתילה שלאחר מכן, בכפוף לכך שלקונה תתאפשר גישה ושימוש סבירים ובטוחים, בנסיבות העניין, לבניין ולדירה על הצמודותיה, במקרה כאמור עבודות הפיתוח אשר באחריות המוכר תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לשימוש הסביר ביחידה.

6.4 המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה בדירה במועד המסירה עפ"י האמור בסעיף 6.2 לעיל וכשזכות הקונה בדירה חופשיה מכל חוב, עיקול, זכות צד שלישי ומשכנתא/שעבוד הנובעים מהמוכר, למעט זכויות רמ"י ו/או המשרד, למעט שעבודים/ים/משכנתאות על המקרקעין לטובת הבנק שיוחרגו מהדירה כאמור בסעיף 16.5 להלן, למעט שעבוד/משכון בהתאם להוראות סעיף 10.1 להלן.

6.5 המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה בדירה במועד המסירה בתנאי שהקונה ימלא קודם לכן את כל ההתחייבויות הרלוונטיות למסירה שהוא חב לבצע לפני מסירת החזקה בדירה

בהתאם להסכם זה, ובכלל זה פירעון מלוא התמורה, לרבות ריביות והפרשי הצמדה, וכן בתנאי שלא חלו העיכובים המפורטים בהסכם זה ו/או עפ"י כל דין אשר מקנים למוכר את הזכות לעכב את מסירת החזקה בדירה לקונה.

6.6 סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו 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 ממועד משלוח הודעה זו. המוכר יהא רשאי להקדים את מועד המסירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שנמסרה הודעה על מסירה מוקדמת לרוכש לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. במקרה בו הוקדם מועד המסירה כאמור, הקונה מתחייב להקדים, בהתאמה, את כל התשלומים אותם הוא חב בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות פירעון תשלומים על חשבון התמורה, שטרם הגיע מועד פירעונם, ובכל מקרה באופן שהמוכר יקבל את מלוא התמורה עבור הדירה עד למועד המסירה המוקדם, גם אם יחול לפני זמן הפירעון הנקוב בנספח תשלומים ומועדים – נספח "ג" להסכם זה, הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה. למען הסר ספק, במקרה שהקדים הקונה תשלומים, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

6.7 כמועד המסירה יחשב (לעיל ולהלן): **"מועד המסירה"** או **"מועד מסירת החזקה"**:

6.7.1 המועד הקבוע בסעיף 3 לנספח התשלומים והמועדים (נספח ג' להסכם זה), כפי שיתעדכן בהתאם להוראות סעיפים 6.6 לעיל ו- 6.11 להלן.

6.8 הקונה מתחייב בזאת שלא לתפוס חזקה בדירה ו/או להכניס אליה חפצים ו/או ציוד ו/או לבצע שינויים כלשהם בדירה (שלא בהתאם להוראות סעיף 7 להלן), בטרם תימסר לו החזקה על פי הוראות הסכם זה. הקונה מתחייב כי בשום מקרה לא יעשה דין לעצמו ויתפוס את החזקה בדירה, ללא תיאום עם המוכר, וזאת אף אם המוכר איחר במועד המסירה.

6.9 הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה החל ממועד המסירה ובלבד שהדירה במצב כאמור בסעיף 6.2 לעיל ובכפוף לסעיף 6.4. הקונה יהא חייב לקבל את החזקה בדירה אף אם יהיו בה ליקויים ו/או אי התאמות ובלבד שאין בהם כדי למנוע שימוש סביר בדירה. וכל זאת מבלי לפגוע בזכויות הקונה לתיקון הליקויים ואי ההתאמות, ככל שישנם, כאמור בסעיף 9 להלן.

6.10 לא הופיע הקונה לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כפי שהוזמן, על אף שהיה עליו לקבל את החזקה בה כאמור בסעיף 6.9 לעיל, או לא היה זכאי הקונה לקבל את החזקה בדירה עקב אי מילוי התחייבות מהתחייבויותיו הרלוונטיות למסירה שמילוייה מהווה תנאי למסירה על פי הסכם זה ו/או עקב סירובו לחתום על פרוטוקול מסירה כאמור בסעיף 8.4 להלן, ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ובכפוף לסעיף 6.4 יהא המוכר רשאי להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה, וממועד זה ואילך תחל להימנות תקופת הבדק כמפורט בסעיף 9 להלן. כמו כן, ממועד

זה ואילך יהא הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או הסכם חל מועד תשלומם החל ממועד המסירה ואילך, וכן לא יהא המוכר אחראי כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם ו/או נזק שיגרמו לדירה לאחר מועד המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב העדר טיפול, השגחה או שמירה על הדירה וזאת מבלי לגרוע מאחריות המוכר בהתאם לחוק המכר. יובהר כי אין באמור בכדי לפטור את המוכר מאחריותו, ככל שקיימת, כ"שומר חנם" בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז - 1967.

6.11 המוכר מצהיר והודע לקונה כי מועד המסירה נקבע על ידי המוכר בהתחשב במועדים הצפויים לסיום הבניה. המועד הקבוע בסעיף 3 לנספח התשלומים והמועדים (נספח ג' להסכם זה) הינו המועד הקובע

אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאיננו 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 אף יידחה 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.

6.11.1 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המקודם מביניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

6.11.2 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, 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.

6.11.3 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 6.11.1 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי

- הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 6.11.4 ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
- 6.11.5 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.
- 6.11.6 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך. הפיצויים הקבועים בסעיף 6.11.5 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.
- היה ויודיע הקונה למוכר על ביטול ההסכם, כאמור לעיל, אזי יחולו ההוראות הבאות:
- 6.11.6.1 הקונה מתחייב לחתום, על הסכם ביטול ועל כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול ההסכם כדין, ולהשיב כל מסמך שיידרש לרבות פנקסי השוברים ובין היתר את כל הביטחונות שנמסרו לו, ככל שנמסרו, בקשר עם ההסכם כשהן בטלות ובלתי נדרשות ולשחרר את המוכר מכל התחייבות אותה נתן לטובת מוסד כספי (כהגדרתו בהסכם), אם ניתנה, ולמחוק כל הערת אזהרה, אם נרשמה, לטובת אותו מוסד כספי.
- 6.11.6.2 בכפוף למילוי כל האמור בסעיף 6.11.1 לעיל, ישיב המוכר לקונה את אותם סכומים ששילם הקונה על חשבון מחיר היחידה בערכם הריאלי, בתוך 45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הקונה ובמקרים שטרם נמסרה החזקה – מיום הביטול, בניכוי כל סכום ככל שהקונה חייב למוסד כספי (כהגדרתו בהסכם), .
- 6.12 הפרה של כל הוראה מההוראות המפורטות בסעיף 6 לעיל, על סעיפיו המשניים, על ידי הקונה, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידו.

7. שינויים ותוספות

- 7.1 הקונה לא יהיה רשאי להזמין מהקבלן המבצע עבודות נוספות, תוספות, ויתורים, שינוי מיקום של פריטים בדירה ו/או שינויים בדירה לעומת המפרט והתוכניות (להלן: "שינויים בדירה"), ובלבד שהדירה תיבנה בהתאם למפרט המכר המחייב עליו חתם הקונה במעמד החתימה על

הסכם זה. הקבלן/החברה לא יבצעו שינויים שיעלו ביחס לקבוע במפרט זולת ויתור אפשרי על 4 פריטים תמורת זיכוי כספי עפ"י הרשימה כדלקמן:

- 7.1.1 ארון מטבח;
- 7.1.2 ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט;
- 7.1.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
- 7.1.4 נקודות מאור, בית ותקע ונקודות טלפון.

7.2 זיכויים בגין פריטים אלה בלבד שהקונה בחר לוותר על התקנתם והודיע על כך לקבלן הרוכש יודיע לחברה בכתב על רצונו לוותר על הפריטים כמפורט לעיל תוך 30 ימים מיום שנדרש לכך על-ידי החברה. לא הודיע הקונה למוכר בהודעה בכתב על ויתור כאמור במועד כאמור, יחשב הקונה כאילו החליט לא לוותר על פריטים כאמור לעיל ולא תעמוד לרשותו זכות הוויתור, ובלבד שניתנה התראה נוספת לקונה והקונה לא הגיב בתוך 14 יום מקבלת ההתראה. גובה הזיכוי שיינתן לקונה כנגד ויתור על אחד ו/או יותר מהפריטים הנ"ל מפורט בתוספת למפרט להסכם זה. במקרה של ויתור כאמור על ידי הקונה, יינתן לקונה זיכוי כספי.

7.3 הקונה מתחייב לא לבצע, כל שינויים חיצוניים בדירה, ובכלל זה שינויים בגג הבניין לרבות במרפסות הדירה ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה, ללא קבלת כל האישורים הנדרשים לכך על פי דין.

הודע לקונה, כי לא יתקינו ו/או לא ירשו ו/או לא יסכימו להתקנתה של אנטנה סלולרית על גג הבניין. התחייבות זו של הצדדים תעמוד בתוקפה ללא הגבלה בזמן, אף לאחר העברת הדירה על שם הקונה בלשכת רישום מקרקעין ורישום הבית כבית משותף. הודע לקונה כי הוראות אלו יכללו בתקנון הבית המשותף.

המושג "שינויים חיצוניים" בהסכם זה: לרבות אך לא רק, התקנת מזגנים לרבות מזגני חלון שלא בהתאם לתוכניות המכר (ו/או התקנת מזגנים אף במקומות המיועדים לכך אשר רמת הרעש של יחידת העיבוי שלהם עולה על המותר עפ"י תקן מחייב), ו/או מתקנים אחרים כל שהם שלא במקומות המיועדים לכך, אם וככל שמיועדים, על פי התוכניות (נספח ב' להסכם זה) או המותרים עפ"י התב"ע, לרבות בקירות חוץ, סגירת מרפסת, בניית פרגולות, כל שינוי במעקה ו/או בגדרות, בצבעם ו/או בציפויים שלהם, פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים בחלונות ובמרפסות, שינוי צבע התריס, התקנת סורגים, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת או בחצר הצמודה לדירה, פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בדירה (אם קיימים), התקנת אנטנות מכל סוג כולל צלחות לקליטת לוויינים, התקנת צינורות לחוטי חשמל ו/או צינורות מים ו/או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת בריכה ו/או ג'קוזי במרפסת ו/או בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין, וכן כל שינוי, לרבות בדירה, שהינו בניגוד ו/או מצריך תיקון להיתר הבניה.

המוכר יהיה רשאי לכלול הוראות כאמור בסעיף זה בתקנון הבית המשותף.

הקונה יהיה אחראי ויפצה את המוכר על כל תביעה, הוצאה ו/או נזק ו/או הפסד שיגרמו למוכר, ככל שיגרמו לו, כתוצאה מהפרת סעיף זה, לרבות נזקים עקב עיכוב ו/או מניעה בביצוע הרישומים, וכן יהיה רשאי המוכר לקבל צו נגד הקונה להחזרת המצב לקדמותו, לצורך האמור לעיל, והמוכר יהיה רשאי לתבוע את הקונה ו/או לצרף את הקונה כנתבע נוסף ו/או לשלוח לו הודעת צד ג' בכל תביעה ו/או הליך משפטי לרבות בוררות שיפתח כנגדו עקב הפרת התחייבות זו של הקונה.

ככל שהקונה יבצע שינויים בחזית דירתו, המותרים כדין לאחר קבלת היתר בניה ו/או רישיונות לרבות קבלת טופס 4 ותעודת גמר חדשים ובהתאם להוראות סעיף זה, לאחר קבלת החזקה בדירה לידי, לא יידרש לקבל לשם כך, את הסכמתו של המוכר. לוודא סעיף תיקון תוכניות

8. פרוטוקול מסירה

- 8.1 עד למועד המסירה בפועל אסור לקונה להיכנס למקרקעין ו/או לדירה אלא אך ורק לשם ביקור ובדיקה של הדירה, וזאת רק לאחר תיאום מוקדם מראש עם המוכר ו/או הקבלן המבצע. בכל מקרה, הביקור יעשה אך ורק בדרך שלא תפגע ו/או תפריע לעבודות הבנייה ובהתאם להוראות הבטיחות המצ"ב כחלק מנספח ח' להסכם זה.
- 8.2 מובהר בזה כי אם יפר הקונה את התחייבותו כאמור לעיל, הרי שבנוסף לכל סעד אחר הנתון למוכר על פי הסכם זה לא תחול על המוכר ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות שהיא לכל נזק שיגרם, אם יגרם, ובכלל זאת לנזקים לגוף ו/או לרכוש ו/או לריהוט ו/או לאביזרים.
- 8.3 במועד מסירת הדירה לחזקת הקונה, מתחייב הקונה לחתום על אישור קבלת החזקה בדירה ועל פרוטוקול מסירה בנוסח המקובל אצל המוכר
- 8.3.1 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 תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").
- 8.3.2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 8.3.3 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 ניתן היה לגלותן כאמור, ואין בכוחו למנוע כדי למנוע מהרוכש להעלות טענה בגין אי התאמה.

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

8.3.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.

8.3.6 המוכר חייב לכלול את הוראות סעיפים 8.3.1, 8.3.3, 8.3.5 בפרוטוקול המסירה.

במסגרת פרוטוקול המסירה יאשר הקונה למוכר בכתב, בין היתר, שהוא קיבל את הדירה, לרבות הצמודותיה, לשביעות רצונו כשהיא בנויה בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו, למעט אותם פגמים ו/או אי התאמות אשר נמצאו על ידו לאחר בדיקה של רוכש סביר (למעט אם בוצעה הבדיקה ע"י מומחה מטעמו ועל חשבונו) והקונה יציין בכתב ובמפורש בפרוטוקול המסירה ו/או כמפורט בסעיף 9.2 להלן. המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או נציגו יעלו על הכתב בפרוטוקול המסירה את אותם ליקויים ו/או אי התאמות שנטענו על ידי הקונה כמצריכים תיקון.

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

8.4 סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה, לא יגרע הדבר ממשקלו ומעמדו של פרוטוקול המסירה ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ובכפוף לסעיף 6.4, יהיה רשאי המוכר למסור את החזקה בדירה לידי הקונה, אולם הדבר יצוין בפרוטוקול המסירה.

8.5 הקבלן המבצע יתקן את הליקויים המוסכמים בהתאם לפרוטוקול המסירה וזאת תוך זמן סביר לפי נסיבות העניין, בהתחשב בין היתר, בסוג הפגם, היקפו והתיקון הנדרש. ליקויים המחייבים, לדעת המוכר או הקבלן המבצע, תיקון דחוף, יתוקנו בהקדם האפשרי ובמידת הצורך, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר או הקבלן המבצע.

8.6 הודע לקונה כי המוכר יהא רשאי להסב את חיוביו על פי סעיף זה להלן ולעיל לקבלן המבצע אשר יאשר כי הוא מקבל על עצמו את ביצוע כל התיקונים בדירה על פי הסכם זה. אין בהסבת חיובי המוכר כאמור כדי לפטרו מאחריותו לתיקון הליקויים, אשר תחול בהתאם להוראות סעיף 10.7 להלן ובהתאם ליתר הוראות הסכם זה ובהתאם להוראות חוק המכר.

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

9. אחריות ובדק

9.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשר היתר, תנאי ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה,

ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 וזאת למשך תקופות הקבועות בחוק המכר (להלן: "אי התאמה", "אי התאמות").

9.2 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה - "הודעה בדבר אי התאמה").

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

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

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

9.6 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר 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.

9.7 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 ועל הרוכש לפנות ישירות אל הקבלת או הספק בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל, ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במידה והקבלן או הספק לא נענה תוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יכול לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל, או פירוק או מחמת מינוי כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש זכאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע התיקונים, 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 דין.

10.1 מובהר בזאת כי זכויות הקונה הן אך ורק לדירה, להצמדותיה ולחלקיו ברכוש המשותף בכפוף להוראות סעיף 11 להלן. המוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, למכור, להחכיר, להחכיר בחכירת משנה, להשכיר, להעביר, לשעבד ו/או להעניק, בכל דרך שימצא לנכון, את הדירות בפרויקט ו/או זכויות במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או בכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם ו/או זכויות בניה, ולנהוג בהם מנהג בעלים, והכל ללא כל צורך בהסכמת הקונה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר בזאת כי המוכר יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הסביר, לשעבד ו/או למשכן ו/או לגרום לשעבוד ו/או למשכון המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או כל חלק מהם לטובת כל צד ג' ו/או לטובת המוכר.

10.2 הודע לקונה כי למוכר הזכות למכור חלקים מהמקרקעין ו/או ממקרקעין סמוכים ו/או אחרים, לפי שיקול דעתו הסביר, לצדדים שלישיים, לרבות אך לא רק, ללא כל התחייבות נלווית של המוכר לבנות על אותם חלקים דירות.

10.3 הודע לקונה שהמוכר יעביר, בתמורה ו/או שלא בתמורה, לרשויות המוסמכות, ו/או לגופים ו/או חברות דוג' חברת חשמל, מים, תקשורת, כבלים, גז וכו' (להלן: "החברות") חלקים מהמקרקעין, בכל דרך שימצא לנכון, לצורכי הציבור, לרבות לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, להולכי רגל, על פי תכניות בנין ערים ו/או תנאי המכרז ו/או חוזה הפיתוח ו/או היתר הבנייה. עוד הודע לקונה שהמוכר יהא רשאי לבצע שינויים בכפוף להוראות המכרז בשטח המקרקעין ו/או בצורתם ו/או בגבולותיהם וכן לבצע חלוקה ו/או פיצול ו/או הפרדה ו/או איחוד של המקרקעין, לרבות עם מקרקעין סמוכים ו/או אחרים וכן להעניק, ליצור ולרשום לזכות ו/או לחובת המקרקעין או כל חלק מהם ו/או לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או ו/או כל חלק מהם, זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר לצורכי מעבר ו/או להולכי רגל ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כלי רכב ו/או מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או מגרשים אחרים בסביבת המקרקעין ו/או מי מהם ו/או להבטחת זכויות מעבר להנחה ו/או לתיקון המתקנים ומערכות תשתית עירוניות, לרבות כאמור בסעיף 4.9 לעיל ו/או להבטחת זכויות כאמור בסעיף 12 להלן, והכל על פי דרישות הרשויות המוסמכות ו/או החברות ו/או התב"ע ו/או תנאי היתר הבנייה ו/או תנאי המכרז ו/או חוזה הפיתוח.

המוכר יהיה רשאי לכלול הוראות כאמור במסגרת התקנון המיוחד.

הרשות שנותן הקונה למוכר כאמור מותנית בכך ששטח הדירה, כיווניה ותכנונה הפנימי לא ישתנה, בכפוף לסטיות ולהפרשים כאמור בסעיף 1.4 לעיל.

11. רכוש משותף

11.1 הקונה לא יהיה זכאי לחלקים ברכוש המשותף למעט ברכוש המשותף אשר נאסר עפ"י דין להצמידו לדירה מסוימת או בכל שטח אחר שהמוכר קבע כרכוש משותף ולא הצמיד לדירה כלשהי בפרויקט (כאמור בסעיף 11.4 להלן). חלקו של הקונה באותם שטחים (שנאסרה הצמדתם או שלא הוצמדו, כאמור) יקבע לפי יחס שטח רצפת הדירה לכלל רצפות הדירות

בבניין ו/או לפי קביעת המוכר בבניינים אחרים במקרקעין ו/או בפרויקט, ובכפוף לכל קביעה אחרת בתקנון הבית המשותף (להלן: "חלק יחסי ברכוש המשותף"). החלק היחסי ברכוש המשותף יוצמד לדירה ו/או ירשם בכל אופן חוקי אחר. יובהר למען הסר ספק כי הקונה לא יהיה זכאי לעשות שימוש כלשהו בשטחים בפרויקט שלא הוצמדו לדירתו למעט אם שטחים אלה נקבעו כרכוש משותף כאמור ו/או לא ניתן להצמידם לדירות עפ"י דין.

11.2 החל ממועד המסירה מתחייב הקונה לשאת כדי חלקו היחסי, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבבניין ו/או בפרויקט, כולל (זאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 4.15 לעיל), שפ"פ, חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיפויים, פחי אשפה, פירי אשפה או עגלות מיכל, ביוב, גינה, ניקיון, מאור בחדר המדרגות, הסקה אם תהיה, מיזוג אויר, שמירה, תפעול ותחזוקה שוטפת של המתקנים המשותפים בבניין, כולל דמי שירות למתקנים אלה, למערכות ולמבנה הפרויקט וכו', ולשלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבית המשותף ו/או נציגות הבית המשותף המורכב ממספר בניינים, אם וככל שירשם בית משותף למספר בניינים יחדיו (להלן: "ועד הבית") ו/או בהתאם להוראות ולקבוע בהסכם זה ו/או בהסכם הניהול, והמוכר זכאי לקבוע הוראות לעניין זה בתקנון הבית המשותף כאמור בסעיף 11.11 להלן.

11.3 הודע לקונה כי כל חלקי הבניין ו/או הפרויקט ו/או זכויות המוכר במקרקעין (לרבות ביחס לחלקים נוספים שירכשו על ידו, אם וככל שירכשו במקרקעין סמוכים ו/או אחרים וכן זכויות ו/או אחוזי בניה, בין הקיימים במועד חתימת הסכם זה ובין שיינתנו לאחר מועד חתימת הסכם זה, וביחוד כל שטחי החניה, המחסנים, ושטחים אחרים אשר ניתן עפ"י דין להוציא מהרכוש המשותף, הם רכוש הבלעדי של המוכר אשר יהיה רשאי לעשות בהם כרצונו מבלי לקבל את הסכמת הקונה, והוא יהיה רשאי להעבירם ו/או להחכירם לרבות בחכירת משנה למי שירצה ובתנאים כראות עיניו, ו/או לבנות אותם ולשם ביצוע בניה כאמור יהיה המוכר רשאי גם להשתמש ברכוש המשותף (לרבות בדרך של הוצאת שטחים מהרכוש המשותף), ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה אותן הוא רוכש על פי הסכם זה. מובהר כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן ו/או להעבירן בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות שבבנין.

11.4 מובהר, כי רק אותם חלקים של המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או הבניין שנקבעו/ייקבעו על ידי המוכר כרכוש משותף של הבניין ו/או הפרויקט, ייחשבו כרכוש משותף של הבניין והפרויקט, בכפוף לזכותו של המוכר להוציא שטחים מהרכוש המשותף בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו, ואולם, המוכר יהיה רשאי לקבוע, כי שטחים שהוצאו מהרכוש המשותף בהתאם לתוכניות (נספח ב' להסכם זה) ו/או בהתאם ליתר הוראות הסכם זה על נספחיו, יחזרו להיות רכוש משותף של הבניין ו/או הפרויקט ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה והכל בכפוף להוראות החוק והמכרז.

11.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מוסכם בזאת מפורשות, כי המוכר יהיה רשאי להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חדר טרנספורמציה לרבות חדרי כבלים והזנה וחדרים אחרים

שידרשו לשימוש של החברות כהגדרתן בסעיף 10.3 ו/או של כל רשות מוסמכת לפי דרישתה. הקמת חדרים כאמור תצוין במפרט, ובמקרה שיחול שינוי במיקומם לעמת המצוין במפרט יודע על כך המוכר לרוכש בכתב. כמו כן, לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

11.6 המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב ובכפוף לכל דין ולהוראות המכרז, לייעד ו/או להקצות ו/או להוציא שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים ו/או שימושים שונים כגון: דודים וקולטי שמש, מיכלים לאספקת גז מרכזי, אנטנות וצלחות לקליטת לוויינים, מתקני אשפה, לרבות פירי אשפה, עגלות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה וחדרים אחרים כדוג' בסעיף 11.5 לעיל, הכל לפי ראות עיניו ושיקול דעתו הסביר של המוכר, בין אם השימוש במתקנים ו/או בחלקים ו/או בשטחים מהרכוש המשותף קשור בבניין ובין אם ישמשו את הבניין ביחד עם בניינים אחרים ובין אם ישמשו את כל דיירי הבניין ובין אם ישמשו בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי דירה או דירות מסוימות בבניין. לאחר מועד המסירה, המוכר יהיה רשאי להתקין שילוט בגודל סביר תוך ציון שמו ו/או שם כל חברה קשורה אחרת והלוגו שלו/ה (להלן: "השילוט"), בלובי הבניין ו/או הפרויקט ו/או על גג הבניין ו/או הפרויקט ו/או על הקירות החיצוניים של הבניין ו/או הפרויקט ו/או בשטחים המשותפים של הבניין ו/או של הפרויקט 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. וזאת בכל עת ואף לאחר איכלוס הבניין, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. הקונה מתחייב לא להתערב או להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא להצבת ומיקום השילוט הנ"ל. הקונה מתחייב לאפשר גישה סבירה ונוחה לשילוט וזאת לשם ביצוע עבודות תחזוקה ו/או תיקון ו/או ניקיון של השילוט ו/או שינויו, בכל עת. לאחר שנתיים ממשירת החזקה שנקבע לבניין בו מצויה בדירה, הדיירים רשאים להורות למוכר להסיר את השלט והמוכר יפעל כאמור, יובהר כי כל ההוצאות השוטפות והאגרות והתפעול בגין השילוט וכן בגין התקנתו והסרתו יחולו על המוכר בלבד. אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לגרוע ו/או להגביל את זכויותיו של הקונה לפנות לערכאות ו/או גופים שיפוטניים לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

11.7 הרכוש המשותף ימסר לנציגות שתבחר על ידי רוכשי הדירות בבנין (להלן – "הנציגות"), אשר הודעה בדבר זהותה תימסר על ידי הרוכשים למוכר. ככל שלא תימסר למוכר הודעת הרוכשים על זהות הנציגות עד למועד מסירת הדירה הראשונה בבניין, המוכר יפנה לשלושה קונים לפי שיקול דעתו הסביר שקיבלו לחזקתם את דירותיהם בבניין ויודיע להם כי עליהם לקבל הרכוש המשותף (להלן: "מקבלי הרכוש המשותף").

11.8 בהודעה יתבקשו מקבלי הרכוש המשותף, לבוא במועד מסירת הרכוש המשותף לבניין ולקבל את הרכוש המשותף לרשותם בהתאם להוראות הסכם זה.

11.9 במעמד מסירת הרכוש המשותף, ייערך ע"י המוכר ו/או הקבלן המבצע פרטיכל מסירת הרכוש המשותף (להלן: "הפרטיכל") ובו יהיה ניתן לציין את מצב הרכוש המשותף וכל אי התאמה, אם תהיה, בין הוראות הסכם זה לבין האופן בו נבנה והותקן הרכוש המשותף. הפרטיכל ייחתם

על ידי המוכר או הקבלן המבצע ועל ידי מקבל הרכוש המשותף. חתימתו של נציג המוכר או הקבלן המבצע על הפרטיכל לא תתפרש כהודאת המוכר בליקויים הנטענים. הקבלן המבצע יפעל לתיקון כל הטעון תיקון תוך זמן סביר, בכפוף לאמור בסעיף 9 לעיל שיחול, אף לעניין הרכוש המשותף בשינויים המחויבים, לרבות בשינויים הבאים: תקופת הבדק תחל ממועד מסירת הרכוש המשותף, אחריות המוכר והקבלן המבצע לא תחול כלפי כל בעל דירה בנפרד אלא אך ורק כלפי כל בעלי הדירות במאוחד, ולפיכך כל הודעה על אי התאמות ברכוש המשותף לא תחייב את המוכר ואת הקבלן המבצע אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי הדירות ביחד או על ידי הנציגות או על ידי חברת הניהול (במידה וקיימת חברת ניהול), מלבד תיקון דחוף עליו דיווח קונה לחברה. הודעה לקונה כי קבלת הרכוש המשותף על ידי נציגי הרוכשים או הנציגות או חברת הניהול, לפי העניין, תחייב אותו לכל דבר וענין.

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

אם מכל סיבה שהיא עד למועד מסירת הרכוש המשותף לא הופיעו או לא בדקו, או לא חתמו על הפרטיכל נציגי הרוכשים, או מי מהם או הנציגות, וזאת על אף שניתנה להם הודעה נוספת על מסירת החזקה ברכוש המשותף – ובלבד שהרכוש המשותף ראוי למסירה ו/או אין קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר ברכוש המשותף ייחשבו לכל דבר כאילו נמסר הרכוש המשותף וקיבלו אותו בהתאם והמוכר יהא רשאי להודיע לרשויות ו/או כל גורם רלוונטי אחר הגובה תשלומים בקשר עם הרכוש המשותף כי החל ממועד מסירת הרכוש המשותף כל התשלומים בקשר עם הרכוש המשותף יחולו על הנציגות, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר של המוכר.

המוכר זכאי למסור למקבלי הרכוש המשותף כאמור אישור מרשות מוסמכת ו/או ממהנדס המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או מיועץ טכני, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה לכאורה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו כשהוא תקין ומתאים לאמור בהוראות הסכם זה.

11.10 דירות שבבעלות המוכר אשר לא נמכרו רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותו יוכל המוכר להוכיח שלא צרך. אין המוכר רשאי לפטור עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

11.11 המוכר יהיה רשאי, ללא צורך בהסכמת הקונה, לרשום תקנון בית משותף בנוסח שיקבע על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר, בין בנוסח התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין ובין תקנון אחר, ולכלול בו, בין היתר, את ההוראות הבאות, כולן או חלקן, שיבואו להסדיר, בין היתר, את היחסים בין בעלי הדירות בבית המשותף:

11.11.1 הקונה לא יעשה כל שימוש שהוא בדירה ו/או ברכוש המשותף שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ברכוש המשותף וביתר הדירות

- בבניין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין האחרים ע"י בעלי הזכויות בהם ו/או מחזיקיהם וכן לא יהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין למוכר ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר הדירות בבניין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין האחרים.
- 11.11.2 המוכר ו/או ועד הבית ו/או חברת הניהול אם תהיה, יהיו רשאים להחליט כי בעלי הזכויות בדירות שבבניין לרבות הקונה, ירכשו, על חשבונם, פוליסות מתאימות לביטוח מבנה הבניין ו/או הפרויקט ולביטוח צד ג' בשטחי הרכוש המשותף לרבות השצ"פ (ככל ויידרש). החלטה זו תחייב את הקונה לכל דבר ועניין, והוא נותן לה הסכמתו מראש.
- 11.11.3 כי הפרויקט יתוחזק וינזהל ע"י חברת ניהול שתיבחר ע"י הנציגות בלבד ובאישורה והוראות בעניין זה.
- 11.11.4 הוראות להבטחת זכויות כאמור בסעיף 4 לעיל.
- 11.11.5 הצמדת אחוזי בניה ו/או זכויות בניה לדירות שוק חופשי בלבד בבניין ו/או בפרויקט, קביעת אופן הצמדת זכויות הבניה ו/או אחוזי הבניה ו/או שטחי חניה, לרבות הצמדתם לגגות הצמודים לדירות בבניין ו/או בפרויקט ו/או למחסנים, אופן מימוש זכויות הבניה ו/או אחוזי הבניה, קביעת אופן הצמדת תוספות הבניה שתבנה כתוצאה מניצול זכויות ו/או אחוזי הבניה לדירות וכו'.
- 11.11.6 הוראות בדבר חובת החזקת, תיקון ושירותי הרכוש המשותף לרבות שטחי השצ"פ (ככל שיידרש) .
- 11.11.7 הוראות בדבר איסור הנחת ו/או קביעת ו/או הצבת חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לשטח הדירה.
- 11.11.8 קביעת שיעורו של החלק היחסי ברכוש המשותף כהגדרתו בסעיף 12.1 לעיל, לרבות קביעת הקביעות המותרות לשינוי או לקביעה בתקנון בהתאם להוראות חוק המקרקעין.
- 11.11.9 הוראות להבטחת הזכויות כאמור בסעיפים 4.9-4.11 לעיל, לרבות אלו המפורטות בנספח ו'.
- 11.11.10 הוראות להבטחת הזכויות כאמור בסעיף 9.5 לעיל.
- 11.11.11 הוראות להבטחת הכניסה לחניון והיציאה ממנו וכיו"ב.
- 11.11.12 הוראות לגבי התקנת יחידת העיבוי של המזגן והגבלת רמת הרעש שלה כאמור בסעיף 7.3 לעיל.
- 11.11.13 הוראות האוסרות על התקנת בריכה ו/או ג'קוזי במרפסת ו/או בגג, ללא אישור

קונסטרוקטור מראש ובכתב.

- 11.11.14 הוראות המזכות את המוכר בזכות, ללא צורך בהסכמת הקונה לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום הבניין כבית משותף, להיתרים, לשינויים ו/או לתוספות בנייה, בכפוף לזכויות הקונה בדירה אותן הוא רוכש עפ"י הסכם זה.
- 11.11.15 תוספת מיוחדת לעניין חדר חברת החשמל לישראל בע"מ, וחדר תקשורת וחדרים אחרים כאמור בסעיף 11.5 לעיל, באם יוקמו בפרויקט.
- 11.11.16 הוראות המתירות לוועד הבית/ חברת הניהול ו/או מי מטעםם להיכנס לדירה באישור הקונה והתיאום מראש ובשעות סבירות לצורך תחזוקת ו/או בדיקת ו/או תיקון של המתקנים כהגדרתם בסעיף 4.8 לעיל ו/או כל מערכת משותפת אחרת העוברת בדירה.
- 11.11.17 הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים מסוג מסוים ו/או עסקים אסורים על פי דין ו/או עסקים שלא נתקבל בגינם רישיון תקף לנהלם, הכל בהתאם להוראות התב"ע.
- 11.11.18 הוראות להבטחת האמור בסעיף 4.15 לרבות התחייבויות הקונה המפורטות בסעיף זה.
- 11.12 מובהר בזה במפורש, כי אם בחלקים כלשהם, שיוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירה/דירות מסוימת/ות ו/או עפ"י כל דין (להלן: "**המקרקעין הכפופים**"), עוברות מערכות שנועדו לשמש דירה ו/או דירות ו/או דירה/ות אחרת/ות כלשהן בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים (להלן: "**הדירות הנהנות**"), כגון: צנרת ביוב, מערכות תשתית עירוניות, מתקני גז, ניקוז, מים, חשמל, טלוויזיה, כבלים, טלפון וכ"ו (להלן: "**המערכות המשותפות**"), יכול שתושמנה, לפי שקול דעתו הסביר של המוכר, לטובת הדירות הנהנות הערות בדבר זכות מעבר ו/או זיקות הנאה מתאימות לפיהן הדירות הנהנות רשאיות להשתמש במערכות המשותפות שבמקרקעין הכפופים, לרבות לשם תיקון ואחזקתן ובלבד שלא תפגענה זכויות של הקונה בדירה על הצמודותיה.
- 11.13 הודע לקונה שהמוכר יהיה זכאי לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין חכירות ו/או חכירות משנה ו/או הערות ו/או זיקות הנאה לזכות/לחובת מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או כל חלק מהם ו/או לשצ"פ ו/או חלקות ו/או מגרשים אחרים בסביבת המקרקעין, ו/או הבניין ו/או דירות בבניין ו/או לבניינים בפרויקט בין היתר לעניין השימוש להולכי רגל לרבות בתחום השטחים הפתוחים, למעבר לציבור ו/או כלי רכב מהרחוב למקרקעין או אליהם, והוא הדין בקשר למקומות החניה אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, למערכות תשתית עירוניות, כבלי חשמל, קווי תקשורת לוויין, צוברי גז ו/או בלוני גז ו/או כל מתקן אחר לשם תחזוקתם ותיקונם. עוד הודע לקונה כי המוכר יהיה זכאי לרשום זיקת הנאה על הזכויות במקרקעין בדבר זכות למעבר לציבור ו/או להולכי רגל וכלי רכב ו/או לכל צד ג' כל זאת בכפוף לדרישת רשויות ולהוראות כל דין והמכרז ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה מבלי

לגרוע מן האמור, מובהר בזאת כי מיקום זיקת/ות ההנאה כאמור, ככל שקיימות, יכול להשתנות ביחס לידוע במועד חתימת הסכם זה, על פי דרישות הרשויות המוסמכות ו/או החברות ו/או התב"ע ו/או תנאי היתר הבנייה ו/או תנאי המכרז ו/או חוזה הפיתוח ו/או בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר.

12. רישום

- 12.1 בכפוף לאמור בסעיף זה להלן, הדירה תירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת המהווה חלק מבית משותף, הכל בכפוף להוראות הדין ועל פי שיקול דעתו הסביר של המוכר כמפורט בהסכם זה בכלל ובסעיף זה בפרט (להלן: "**הרישום**"). הרישום ייעשה ע"י המוכר ו/או מי מטעמו, בכפוף לקיום כל חיובי הסכם זה.
- 12.2 הקונה מודע לכך שעד אשר לא יסתיימו הליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש ו/או חלוקה מחדש (להלן: "**הפרצלציה**") במקרקעין ו/או בסביבותיהם, ככל שיבוצעו, לא יהא ניתן לרשום את הבניין כבית משותף או כחלק מבית משותף. רישום הבניין כבית משותף או כחלק ממנו יבוצע ע"י המוכר לאחר רישום הזכויות במקרקעין על שם המוכר בלשכת רישום המקרקעין, בכפוף לאמור בסעיף 12.6, להלן, רישום הפרצלציה, ולאחר הסרת כל מניעה בקשר עם הרישום. אם וככל שרישום הפרצלציה, ככל שתידרש, לא יבוצע ע"י הועדה המקומית ו/או על ידי רמ"י ו/או על ידי הרשות המפתחת, וככל שרישום הפרצלציה יהיה תלוי אך ורק במוכר, ידאג המוכר לטיפול בהגשת התכניות הדרושות לצורך רישום הפרצלציה.
- 12.3 הודע לקונה שככל והמוכר יבנה בניין ו/או שטחים נוספים במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים יתכן שיהיה צורך לבצע פיצול ו/או איחוד של המקרקעין ו/או של הבניין עם מגרשים ו/או חלקות אחרים, עליו/עליהם יבנה/ו הבניין ו/או השטחים הנוסף/ים. כמו כן, הודע לקונה כי יתכן שיהיה צורך לבצע אחוד המקרקעין ו/או הבניין גם עם מגרשים ו/או בניינים אחרים לחלקת רישום אחת וכן כי ייתכן שבעקבות האיחוד הנ"ל יתווספו שימושים ו/או ייעודים נוספים למקרקעין.
- 12.4 הבניין בפרויקט יכול שיירשם כבית משותף בנפרד (עם או בלי מס' אגפים) או שיירשם בית משותף הכולל מספר בניינים (עם או בלי מס' אגפים בכל אחד), כשהבניין מהווה אחד מהם, הכל לפי דרישת הרשויות המוסמכות, האפשרויות החוקיות ושיקול דעתו הסביר של המוכר, ידוע לקונה כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה ו/או אגף בבית המשותף יתכן שיוצמד במסגרת רישום הבית המשותף לדירות שבאותו מבנה או אגף.
- בכל מקרה, הודע לקונה כי רישום הבניין כבית משותף כאמור יכול ויבוצע רק לאחר השלמת הבנייה של כל הבניינים בפרויקט ו/או כל יתר הבניינים שירשמו יחדיו כבית משותף וזאת אף אם הזכויות במקרקעין נרשמו על שם המוכר בלשכת רישום המקרקעין קודם לכן ו/או ביצוע הפרצלציה הסתיים קודם לכן.
- 12.5 בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, ובכפוף לכך שניתן יהא לבצע את הרישום בדרך הרגילה, בהתאם לחוק, לתקנות, להוראות לשכת רישום המקרקעין,

להוראות רמ"י ו/או המשרד, להוראות המפקח/ת על רישום בתים משותפים/מקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת כפי שיהיו נהוגות במועד הרלבנטי, מתחייב המוכר לדאוג לכך שרישום הבניין בבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, לרבות בהתאם לסעיף 12.4 לעיל, יבוצע תוך 12 חודשים ממועד רישום פנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדיר לרשות הרוכש לפי המאוחר מבין שני המועדים, ורישום הזכויות בדירה בפנקס הבתים המשותפים ע"ש הקונה יבוצע תוך 6 חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה לפי המאוחר מבין שני המועדים (להלן: "מועד הרישום").

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

12.6 בעת רישום הבניין בבית משותף, יהיה המוכר זכאי לרשום תקנון מוסכם שיסדיר את היחסים בבית המשותף כאמור בסעיף 11 לעיל, כל זאת ללא צורך בהסכמת הקונה לרישום תקנון זה ו/או לתנאיו.

12.7 הקונה מתחייב להופיע במשרד עוה"ד ו/או בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר, במועד שיתואם עמו, לצורך ביצוע הרישום כאמור בהסכם זה. לא הצליח עוה"ד לתאם עם הקונה מועד כאמור שיהיה בתוך פרק זמן של 10 ימים שיציע עוה"ד, מתחייב הקונה להופיע במועד שיקבע על ידי עוה"ד. הקונה מסמיך את מיופי הכח המפורטים ביפוי הכח הבלתי חוזר (נספח "ד") ליתן בשמו אישור לעניין יחוד דירות ו/או הערות אזהרה בעת ביצוע הרישום. מובהר בזאת כי על אף מסירת יפוי הכח הנזכר בהסכם זה ככל שתידרש ע"י עוה"ד הופעתו האישית של הקונה לצורך חתימתו על כל מסמך שיידרש לרבות אישור על זיהוי דירתו עפ"י תשריט הבית המשותף, כאמור, הוא יתייצב לשם כך, במועד שיתואם עמו ע"י עוה"ד ואם לא הצליח עוה"ד לתאם עם הקונה מועד כאמור שיהיה בתוך פרק זמן של 10 ימים שיציע עוה"ד, מתחייב הקונה להתייצב במועד שיקבע על ידי עוה"ד.

בנוסף לאמור לעיל, מתחייב הקונה לשתף פעולה עם המוכר ו/או מי מטעמו לביצוע הפעולות הנדרשות לצורך ביצוע הרישום, וכן לאפשר למוכר ו/או לאדריכל ו/או כל בעל מקצוע אחר מטעם המוכר, להיכנס לדירה ולשטחי הבנין, ולבצע מדידות לצורך הכנת כל תשריט וכל מסמך נדרש לשם ביצוע הרישום בתיאום מראש ובשעות סבירות.

כמו כן, מתחייב הקונה להמציא למוכר, בכל מועד מאוחר יותר לפי דרישת המוכר, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים (לרבות מס רכישה), ארנונות, היטלים שחובת תשלומם על פי הסכם זה מוטלת על הקונה (לרבות אישור עירייה ו/או הועדה המקומית מופנה לרשם המקרקעין בדבר העדר חובות) לחתום על כל מסמך כנדרש.

לא הופיע הקונה ו/או לא המציא מסמך כלשהו כנדרש כאמור לעיל ו/או לא שילם תשלום ו/או לא חתם על כל מסמך כנדרש כאמור ו/או לא שיתף פעולה ו/או איפשר כניסה כאמור, למרות שנשלחה אליו התראה בעניין, הקונה יחשב כמפר תנאי בהסכם זה ורישום הזכויות בדירה על

שם הקונה יידחה והקונה יישא בכל העלויות של המוכר בשל העיכוב ברישום ככל שנגרמו כתוצאה מהתנהלות הקונה.

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

12.8 ככל שרמ"י יאפשרו העברת/הענקת זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בספרי רמ"י בכל שלב קודם לרישום הבית המשותף ורישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יפנה המוכר את הקונה לרמ"י לצורך חתימת חוזה חכירה בקשר לדירה או כתבי העברת זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בספרי הרמ"י, הכל בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל רמ"י לגבי הפרוייקט. הקונה מתחייב להופיע בפני עוה"ד או בפני רמ"י לצורך חתימה על חוזה חכירה עם רמ"י בקשר לדירה ו/או כתבי העברה כאמור, לפי העניין, וזאת מיד לאחר שיידרש לעשות כן ע"י המוכר ולא יאוחר מ-7 ימים ממועד הודעת המוכר כאמור לעיל. חתם הקונה בפני רמ"י על חוזה חכירה או על כתבי העברה כאמור, ימציא למוכר את אשור רמ"י על כך. מבלי לגרוע מהתחייבות הקונה לחתימה על חוזה חכירה ו/או כתבי העברה כאמור, יהא המוכר ומיופי הכח רשאי (אך לא חייב) לעשות שימוש ביפוי הכח הבלתי חוזר הנזכר בסעיף 20 להלן ולחתום על חוזה החכירה או כתבי העברה עם רמ"י בשם הקונה וכל בטוחה שניתנה לקונה על ידי המוכר תחשב ממועד זה ואילך כבטלה ומבוטלת.

12.9 הודע לקונה ששטח הדירה כפי שיופיע בתשריט הבית המשותף עלול להיות שונה מזה שמופיע בהסכם זה, לרבות מפאת השוני בשיטת המדידה לפי החוק לעומת שיטת המדידה הנדרשת על ידי המפקח/ת על רישום המקרקעין, ומשכך תיאור הדירה בתשריט הבית המשותף תואם את תיאור הדירה לפי המפרט והתוכניות המצורפים להסכם זה גם אם יהיה קיים שוני כאמור, וכי יתכן ועוה"ד יחתמו על תצהיר למפקח/ת על רישום המקרקעין לפיו, בין היתר, יאשרו עוה"ד את ההתאמה גם אם יהיה קיים שוני כאמור.

13. התמורה

13.1 עבור רכישת הדירה ועבור כל יתר התחייבויותיו של המוכר על פי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכר את מחיר הדירה והתשלומים כאמור בסעיף 4 לנספח "ג", וכן את כל יתר התשלומים החלים עליו הרלוונטיים למסירה עפ"י הסכם זה (מחיר הדירה לעיל ולהלן: "התמורה").

על פי ההסכם ובכפוף להוראותיו, ובהתאם להוראות "חוק המכר הבטחת השקעות", כהגדרתו להלן, על המוכר להבטיח את הכספים ששילם הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת "בטוחת מכר" כהגדרתה בסעיף 14.1.2. להלן. מוסכם בין הצדדים להסכם כי התמורה כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת בטוחת מכר לקונה (לעיל ולהלן: "עמלת הבטוחה"), כמפורט להלן:

- 13.1.1 על פי הסכם זה, מוסכם כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי המוכר בשביל הקונה.
- 13.1.2 תשלומים כאמור 13.1.1 לעיל ישולמו מתוך חשבון הפרויקט שהנפיק בטוחת מכר לטובת הקונה.
- 13.1.3 כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן: עלויות הקמה בשיעור של 0.75% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי. ריבית שנתית בשיעור של 0.75% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
- 13.1.4 יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק עבור הקונה, בגין העמדת בטוחת המכר לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי המוכר בשביל הקונה.
- 13.1.5 מוסכם בין הצדדים כי הוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר הבטחת השקעה יחולו על הסכם זה.
- 13.1.6 במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק המלווה למוכר יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת בטוחת המכר.
- 13.1.7 המוכר יציג בפניו פירוט של סך עלויות העמדת בטוחת המכר בהן נשא המוכר בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.
- 13.2 מחיר הדירה הכולל, למעט התשלום הנקוב בסעיף 5.7 לנספח ג' להסכם אותו מתחייב הקונה לשלם ישירות לעוה"ד בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 5.7 לנספח ג' להסכם, ישולם על ידי הקונה למוכר בתשלומים ובמועדים המפורטים בלוח התשלומים והמועדים המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן כנספח "ג".
- 13.3 מוסכם בזה, כי בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם להסכם זה, ישולם אותו תשלום בתוך 7 ימים ממועד דרישת המוכר.
- 13.4 מחיר הדירה הכולל, למעט התשלום הנקוב בסעיף 5.7 לנספח ג' להסכם אותו מתחייב הקונה לשלם ישירות לעוה"ד, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 5.7 לנספח ג' להסכם, ישולם אך ורק באמצעות שוברי תשלום, שימסור המוכר לידי הקונה לאחר החתימה על הסכם זה ע"י שני הצדדים (להלן: "השוברים ו/או שוברי התשלום") ולא בכל דרך אחרת ובין היתר לא יועברו תשלומים על חשבון מחיר הדירה לחשבון הפרויקט שלא באמצעות השוברים והקונה מתחייב לא לשלם סכום כלשהו למוכר בגין מחיר הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום.
- מובהר לקונה כי תשלום שיבוצע שלא באמצעות שוברי התשלום עלול להותיר את הקונה ללא בטוחות המגיעות לו על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) וכן לגרום שהדירה לא תוחרג

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

13.5 הקונה מתחייב כי כל השוברים ימולאו על ידו בכתב יד קריא וברור ויכללו את הפרטים שיש למלא בשובר ובכלל זה שמו ואת מספר תעודת הזהות שלו, בהתאם לפרטים שצוינו בהסכם זה, וכן את הסכום לתשלום.

13.6 הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו, ולהשיב לידי המוכר את כל השוברים שלא שולמו על ידו ו/או שלא נעשה בהם שימוש, מכל סיבה שהיא, במועד מסירת החזקה או במועד ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא.

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

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

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

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

14. הבטחת כספי הקונה

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

14.1.1 ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה למוכר באמצעות השוברים, על חשבון מחיר הדירה, במקרים המפורטים בערבות;

14.1.2 ביטוח המוכר אצל מבטח להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה למוכר באמצעות השוברים, על חשבון מחיר הדירה והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש ;

הדרך בה יובטחו כספים ששולמו על ידי הקונה באמצעות השוברים, על חשבון מחיר הדירה, תהיה בדרך של ערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח בהתאם לחוק (לעיל ולהלן: "**הערבות**" או "**פוליסת הביטוח**", לפי העניין). (הערבות או פוליסת הביטוח ייקראו לעיל ולהלן "**בטוחת המכר**"). הודע לקונה, כי תנאי הערבות או פוליסת הביטוח הערבות או פוליסת הביטוח יהיו בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכר באמצעות שובר התשלום. עלויות הוצאת הערבויות או פוליסות הביטוח - יחולו על המוכר.

בכפוף לאמור בסעיף 14.8 להלן, הערבות או פוליסת הביטוח תימסר לקונה במועד הקבוע לכך בחוק. הקונה מתחייב לידע את המוכר באופן מיידי במידה ולא יקבל את הערבות או פוליסת הביטוח במועד כאמור. הודע לקונה כי המוכר יהיה רשאי להעביר לממונה מטעם משרד הבינוי והשיכון שמונה/ימונה על פי הוראות החוק (להלן: "**הממונה**"), כל אינפורמציה שתידרש על ידו בקשר עם הקונה ו/או בקשר עם הסכם זה ו/או ביצועו, לרבות העברת העתק של ההסכם לממונה והוראות סעיף 28.6 להלן יחולו במקרה זה.

14.2 הודע לקונה כי המוכר יהא רשאי, בכל עת ולפי שיקול דעתו הסביר, לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל בבטוחה אחרת מאותו סוג ו/או מסוג אחר יובהר כי הבטוחות היו או ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בלבד, הכל בכפוף להוראות החוק והמכרז ולהסכמת הבנק ככל שזו תידרש באותו מועד בהתאם לתנאי הסכם הליווי הבנקאי. המוכר יודיע לקונה על החלפה כאמור. הקונה מתחייב, לפי דרישת המוכר, לקבל כל בטוחה כאמור ולהחזיר למוכר, כנגד קבלת התחליף, את הבטוחה הקודמת ולחתום או להמציא כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת, וזאת תוך 7 ימים ממועד דרישה ראשונה. אגרת רישום הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או לטובת כל מוסד פיננסי מטעמו של הקונה בגין לקיחת משכנתא, תחול על הקונה ותשולם על ידו.

כמו כן, הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך נהוג ו/או מקובל אצל הבנק שיידרש לו על ידי הבנק ו/או המוכר לצורך קבלת הערבות או הבטוחה, לפי העניין.

14.3 באם הבטוחה תהא ערבות אזי לפני מסירת הדירה, יעביר הקונה את הערבות וכן ככל שנלקחה משכנתא על ידי הקונה - את כתב ההתחייבות (כהגדרתו בסעיף 15.3 להלן) חתום ומאומת ע"י המוסד הכספי, וזאת לפחות שבעה ימים לפני מועד המסירה, לידי עו"ד צד שלישי (שאינו מתוך עורכי הדין) שימונה על ידי המוכר וישמש לעניין זה כנאמן לקונה ולמוכר או ; לידי ב"כ הקונה (עו"ד צד שלישי או ב"כ הקונה, יקראו להלן: "**הנאמן**") הכל לפי החלטת המוכר. הנאמן יחזיק את הערבות בידיו ויעבירה לבנק מיד עם התקיים אחד מהתנאים המפורטים להלן לפי המוקדם :

14.3.1 חתימה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל לטובת הקונה ו/או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה ככל שתהיה אפשרות חוקית לכך לגבי הדירה, ובלבד

שהדירה נמסרה לידי הקונה והכל בכפוף להתמלא התנאים בחוק המכר דירות הבטחת השקעות. לחילופין, בהתמלא התנאים הקבועים בחוק בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם המאפשרים השבה/ביטול של בטוחה על פי החוק.

היה ובכל שלב קודם להתקיימות מי מבין התנאים המפורטים בסעיפים 14.3.1 לעיל, יתקיימו התנאים בערבות ו/או בפוליסת הביטוח, לפי העניין, למימושן וככל שהערבות ו/או פוליסת הביטוח, לפי העניין הופקדו בידי עורכי הדין או הנאמן – יעבירו עוה"ד או הנאמן, לפי העניין, את הבטוחה לרוכש כנגד המצאת עותק מאושר של פסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל, לפיו התקיימה אחת העילות לתשלום על פי הערבות ו/או פוליסת הביטוח, לפי העניין.

14.4 עם התמלא התנאים המחייבים את הקונה להחזיר למוכר את הערבות ו/או פוליסת הביטוח, בהתאם להוראות הסכם זה, תנאי החוק ותנאי הערבות/ פוליסת הביטוח, תיחשב הערבות/פוליסת הביטוח שנתן המוכר לקונה על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הערבות/פוליסת הביטוח ו/או כתב ההתחייבות לידי המוכר, כאמור בסעיף 14.3 לעיל. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה כי באמצעות ייפוי הכוח ניתן יהיה לעשות בשמו את הנדרש לביטול הבטוחה, וזאת אך ורק כאשר התקיימו התנאים לכך על פי חוק המכר הבטחת השקעות.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 22.2 להלן, מובהר בזאת, כי כל עוד לא פג תוקפה של הערבות/פוליסת הביטוח, העברת זכויות בדירה ע"י הקונה למקבל העברה מטעמו, תהא כפופה להסכמתו המוקדמת בכתב של הבנק.

14.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה כי הוא מסמיך את מיופי הכח המפורטים ביפוי הכח הבלתי חוזר (נספח "ד"), לעשות בשמו את כל הנדרש לביטול הערבות ו/או פוליסת הביטוח והפיכתן לבלתי נדרשות.

14.6 הקונה מתחייב שלא לרשום ולא לגרום לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בקשר עם הסכם זה וזכויותיו לפיו, אף אם תיווצר האפשרות החוקית לכך. יובהר כי התחייבותו של הקונה כאמור מותנית בכך שניתנה לקונה בטוחה אחרת בהתאם להוראות החוק, כמפורט בסעיף 14.1 לעיל. מבלי לגרוע מן האמור, מובהר כי בכל מקרה רישום הערת אזהרה כאמור לעיל יהא אך ורק בתיאום מראש ובהסכמת המוכר ובמועדים שייקבעו על ידי המוכר בלבד. הפרת סעיף זה הנה הפרה יסודית של ההסכם. במקרה בו יפר הקונה את התחייבותו האמורה ויגרום לרישום הערת אזהרה, בניגוד לאמור לעיל, אזי יהיה המוכר זכאי למחוק את הערת האזהרה ואף לעשות לשם כך שימוש ביפוי הכח הנזכר בסעיף 20 להלן ו/או לדרוש את מחיקת הערת האזהרה בבית המשפט המוסמך, בכל עת. הקונה יישא בכל הנזקים וההוצאות שהמוכר יאלץ לשאת בהם בשל רישום ההערה וקיומה ובשל ההליכים למחיקתה, לרבות הוצאות משפטיות.

14.7 מומשה הבטוחה כדין, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו

של הקונה בדירה ותועברנה לטובת המוכר ו/או הבנק.

הודע לקונה כי במקרה בו יבקש לממש את הבטוחה שקיבל, בהתאם להוראות הסכם זה, הרוכש מתחייב לאשר בחתימתו את קבלת חשבונית הזיכוי (הודעת זיכוי) שיוציא לו המוכר, וזאת כנגד ביצוע התשלום על פי הבטוחה כאמור.

14.8 ידוע לקונה כי מוטב הבטוחה, המתקבלת עפ"י הוראות סעיף 14.1 לעיל, יהיה בהתאם לפרטים שצוינו על גבי שובר התשלום (שם ומספר תעודת זהות) וכי כתובת הקונה, כמפורט בסעיף 29.1.2 להלן, תיחשב ככתובת למשלוח מי מבין הבטוחות המפורטות בסעיפים 14.1.1 ו- 14.1.2 לידיו (במידה והמוכר בחר במי מביניהן כבטוחה בעבור הקונה). הקונה בדק את כתובתו ואת פרטיו כמפורט בהסכם זה ו הינם נכונים וכי הינו מתחייב להודיע בכתב לבנק (באמצעות פקס שמספרו מצוין ע"ג השוברים שהונפקו ע"י הבנק המלווה ולמוכר באמצעות פקס מספר: 03-6011554) על כל שינוי שיחול לגביהם. ידוע לקונה כי כל טעות ו/או אי דיוק בפרטים אלו יכולים לגרום לעיכוב במסירת הבטוחה לידיו.

15. משכנתא

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

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

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

15.3 הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת למוסד הכספי להעביר את כספי ההלוואה למוכר באמצעות חשבון הפרויקט כמפורט בסעיף 16.8 להלן. הודע לקונה כי אך ורק יום קבלת ופרעון סכום ההלוואה בפועל על ידי המוכר מהמוסד הכספי ייחשב כיום התשלום בפועל ע"ח התמורה. כמו כן הודע לקונה שמועד העברת סכום ההלוואה לחשבון הפרויקט הנו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח "ג".

הודע לקונה, כי תנאים מקדמיים להסכמת המוכר לחתימה על כתב התחייבות לצורך לקיחת הלוואה ע"י הקונה מאת מוסד כספי (להלן: "**כתב התחייבות**") ולהמצאת הבטוחה להבטחת התשלום המשולם מכספי הלוואה או לחתימה על כתב התחייבות מוכר למתן בטוחה כאמור, הנם חתימה על יפוי הכח והמצאתו למוכר, תשלום של 10% ממחיר הדירה או 100,000 ₪

לפחות, לפי הגבוה מבניהם למוכר מהון עצמי של הקונה, חתימת הקונה על כתב הוראות בלתי חוזרות בדבר העברת הכספים המגיעים לקונה על פי הבטוחה למוסד הכספי בנוסח של הבנק (להלן: "הוראות הקונה"), וכן, כי כל כספי ההלוואה ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות שובר/ים וכי המוסד הכספי ייתן הסכמתו לביטול ההתחייבות ולהשבת כל בטוחה שתינתן לו ככל שהסכם זה יבוטל בכפוף להשבה למוסד הכספי של הכספים ששולמו ישירות על ידי המוסד הכספי למוכר והמגיעים לקונה עפ"י הסכם זה.

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

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

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

15.6 אין באמור לעיל ו/או ביכולתו או אי יכולתו של הקונה לקבל הלוואה, כדי לגרוע ו/או להפחית מהתחייבותו לשלם את מלוא התמורה ובמועדה.

15.7 הקונה מוזמן לפנות לבנק לשם קבלת ההלוואה. למען הזהירות יובהר כי הקונה אינו מנוע מלפנות לכל בנק אחר לשם קבלת ההלוואה.

כן יובהר כי תנאי ההלוואה הספציפיים וכשירות הקונה לקבלת ההלוואה ייקבעו על ידי הבנק בלבד וכי אין המוכר פועל כשלוח של הבנק ואין הוא מציג מצגים המחייבים את הבנק.

15.8 הצהרות והתחייבויות הקונה עפ"י סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בהסכם, והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ע"י הקונה.

16. זכויות הבנק

16.1 המוכר מצהיר כי התקשר עם הבנק לצורך קבלת לזוי בנקאי לפרויקט ולצורך הנפקת ערבויות לרוכשי הדירות כאמור בסעיף 14 לעיל ו/או לצורך קבלת מימון למוכר. הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה וכחלק בלתי נפרד הימנו, על כתב התחייבות לטובת הבנק בנוסח המצורף כנספח "ה", או בנוסח אחר כפי שיידרש ע"י הבנק מפעם לפעם וזאת תוך 7 ימים מדרישת המוכר, ומתחייב לפעול על פיו, ולקיים אחר כל תנאי נוסף שיקבע לפי דרישת הבנק לצורך הנפקת הערבויות.

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

16.3 ידוע לקונה כי המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ובלתי חוזרת על דרך השעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיו כלפי הקונה, לבנק, ונותן בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את מחיר הדירה הכולל למעט התשלום הנקוב בסעיף 5.7 לנספח ג' להסכם אותו מתחייב הקונה לשלם ישירות לעוה"ד, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 5.7 לנספח ג' להסכם, לחשבון הפרויקט באמצעות שוברים, כמפורט בסעיף 13 לעיל, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים והמועדים – נספח ג', והקונה מתחייב בזאת לפעול ע"פ ההוראה הנ"ל.

כל תשלום ע"ח מחיר הדירה הכולל שהתקבל ושלא שולם באמצעות השוברים, לאחר פתיחת חשבון הפרויקט, לא יחשב כחלק מהתשלומים ע"ח מחיר הדירה הכולל, למעט תשלום בגין שינויים שיעשה הקונה בדירה, ככל שיעשה, אשר בגינם ישלם הקונה את התשלום ישירות לידי החברה ולמעט, התשלום הנקוב בסעיף 5.7 לנספח ג' להסכם אותו מתחייב הקונה לשלם ישירות לעוה"ד, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 5.7 לנספח ג' להסכם.

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

16.4 הודע לקונה כי המוכר יעביר לבנק כל אינפורמציה שתידרש ע"י הבנק בקשר עם הקונה ובקשר עם הסכם זה וביצועו, לרבות העברת העתק ההסכם לבנק והוראות 28.6 להלן יחולו במקרה זה.

16.5 בסמוך לקבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, ביחד עם חתימת הקונה על חוזה חכירה בינו לבין רמ"י או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בגין הדירה, בהתאם להוראות סעיף 14.1, לפי העניין או כל בטוחה חלופית בהתאם לחוק, ובכפוף להשבת או ביטול הערבות על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) שקיבל הקונה ובתנאי קודם כי כל התשלומים על חשבון מחיר הדירה הכולל (למעט התשלום הנקוב בסעיף 5.7 לנספח ג' להסכם אותו מתחייב הקונה לשלם במזומן ישירות לעוה"ד, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 5.7 לנספח ג' להסכם) שולמו לחשבון הפרויקט כהגדרתו לעיל, באמצעות השוברים, ימציא המוכר לקונה אישור חתום על ידי הבנק (לעיל ולהלן: "אישור הבנק") הקובע כי המשכנתא על המקרקעין לא תמומש ביחס לדירה, בנוסח שיהיה מקובל אצל הבנק מעת לעת (אישור הבנק כאמור יכול ויהיה מותנה בקיום התנאים שלעיל).

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

שעבוד" מאת הבנק, יעביר אותה המוכר לקונה.

16.7 הקונה מתחייב לכך שתשלום מחיר הדירה הכולל יהיה במזומן או בדרך של הוראה לחיוב חשבון בלבד ויופקד לחשבון הפרוייקט באמצעות השוברים, למעט התשלום הנקוב בסעיף 5.7 לנספח ג' להסכם אותו מתחייב הקונה לשלם במזומן ישירות לעוה"ד, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 5.7 לנספח ג' להסכם. כל תמורה שלא במזומן (עסקת ברטר, טרייד אין וכד') לא תחשב כתמורה על פי הסכם זה והקונה לא יוכל לקבל את החזקה בדירה, אלא אם ביצע את מלוא התחייבויותיו עד למועד זה ובין היתר הפקדת כל מחיר הדירה הכולל במזומן לחשבון הפרוייקט באמצעות השוברים, למעט התשלום הנקוב בסעיף 5.7 לנספח ג' להסכם אותו מתחייב הקונה לשלם ישירות לעוה"ד, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 5.7 לנספח ג' להסכם. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהאמור בסעיף 28.2 להלן, מובהר כי הקונה לא יוכל לקזז ממחיר הדירה חובות שלטענתו המוכר חב כלפיו, ועליו לשלם את כל התמורה על פי הסכם זה לחשבון הפרוייקט באמצעות השוברים, למעט התשלום הנקוב בסעיף 4.3.1 לנספח ג' להסכם, כאמור לעיל.

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

16.8.1 פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרוייקט - סניף עסקים ראשי, מספר סניף – 720, רחוב דרך מנחם בגין 132, ת"א (ככל שלא מולאו בחתימה, יהיו הפרטים הנ"ל הפרטים עליהם יודיע המוכר לקונה בכתב).

16.8.2 פניה למענה טלפוני שמספרו מצוין על גבי השוברים.

16.8.3 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק https://www.leumi.co.il/home01/data_verification_for_projects_under_construction/9047 תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי השוברים (ככל שלא מולאו בחתימה, יהיו הפרטים הנ"ל הפרטים עליהם יודיע המוכר לקונה בכתב).

16.9 הבנק לא יהיה אחראי בכל דרך שהיא ולא תהייה לקונה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הבנק בגין כל פעולה מפעולות המפקח שימונה מטעם הבנק, ככל שימונה.

17. מסים אגרות ותשלומים

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

באפשרות הקונה לערוך את השומה העצמית עבור רכישת הדירה בעצמו או באמצעות מי מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה.

המוכר ידווח לרשויות המס על העסקה נשוא הסכם זה בהתאם להוראות הדין, בכל מקרה, המוכר ו/או מי מטעמו לרבות עורכי הדין המייצגים אותו לא יישאו באחריות לכל תקלה

בדיווח שאינה נובעת מהמוכר ו/או מעורכי הדין, וכן לא יישאו בכל אחריות בקשר לנתוני השומה העצמית שנמסרה על ידי הקונה והשומה הסופית כפי שתיקבע על ידי שלטונות המס, לרבות במקרה ששלטונות המס ידרשו מכם מס רכישה גבוה מהמצויין בשומה שהוכנה עבורכם.

הודע לקונה כי מסמכים אשר אמורים להישלח אליו מרשות המיסים (לדוג' שובר תשלום מס רכישה, הודעת שומה וכו') יתכן וישלחו ע"י רשות המיסים לכתובתו כפי שהיא רשומה במאגרי המידע של משרד הפנים, ולא לכתובתו המצוינת בהסכם זה ו/או בטופס הדיווח לרשות המיסים. לאור האמור, הודע לקונה כי האחריות לקבלת מסמכים מרשות המיסים במועד ו/או לעדכון הכתובת במאגרי משרד הפנים ולרבות לקבלת שובר מס רכישה על מנת שישלמו במועד, תחול עליו באופן בלעדי, וכי למוכר ו/או לעוה"ד לא תהא כל אחריות בקשר עם כך.

הקונה מתחייב להמציא למוכר תוך 60 יום ממועד דרישתו בכתב של המוכר ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה לידי, אישור מס רכישה סופי בגין הסכם זה, מופנה ללשכת רישום המקרקעין, והנדרש לצורך רישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

17.2 היטל השבחה בקשר עם הדירה הנובע מזכויות בניה שינוצלו ו/או ימומשו על ידי הקונה, יחולו וישולמו על ידי הקונה. מובהר כי אם יוטל היטל השבחה, אף לאחר מסירת החזקה בדירה בגין מימוש זכויות על ידי המוכר על פי היתר הבניה ו/או בגין הקלה כלשהי שתתבקש על ידי המוכר ו/או בגין שינויים אשר ביוזמת המוכר ו/או עקב זכויות בניה שהמוכר ניצל אותן בדרך של בניה יחול היטל השבחה האמור על המוכר.

17.3 כמו כן, מתחייב הקונה לשלם למוכר את ההוצאות, האגרות ותשלומי החובה הכרוכים ברישום הערת אזהרה משכנתא לטובת מוסד כספי באם הקונה ייטול משכנתא כמפורט בסעיף 15 לעיל.

17.4 למען הסר ספק, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 17.3 לעיל, מובהר בזה כי מחיר הדירה אינו כולל את ההשתתפות בשכ"ט עורכי הדין בגין רישום הזכויות על פי ההסכם בלשכת רישום המקרקעין, ובכלל זה רישום הבניין בפנקס בתים משותפים, אשר בגין כך ישלם הקונה את הסכום הקבוע בסעיף 5.7 לנספח ג' להסכם.

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

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

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

17.8 הקונה מתחייב לשלם כל תשלום שיחול עליו כדין ככל שיחול, וזאת במועד כאמור בסעיף הנ"ל.

- 18. חיבורי תשתיות** .18
- 18.1 הקונה מתחייב לחתום ברשויות על חוזה לאספקה כמקובל באותן רשויות, בהתאם לפניית הרשויות ו/או בהתאם להפניה שתינתן לו ע"י המוכר, הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעירייה לצורך רישומו כמחזיק ובעל זכויות בדירה ולצורך תשלום מסים וארנונה, וזאת לפני מסירת החזקה בדירה לקונה, המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור הבנין והדירה לתשתיות.
- 18.2 מובהר כי הקונה ישלם או ישיב למוכר, ככל שהתשלום שולם על ידי המוכר ובלבד שהמוכר הציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:
- מיס** - תשלום בגין מונה המים לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים.
- גז - חיבור הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יהיה זכאי המוכר לגבות סכום זה מהקונה, ובלבד שהמוכר קיבל את הסכמת הקונה לביצוע התשלום כאמור.
- חשמל** - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על המוכר בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטסים" – יחול על המוכר.
- למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור בסעיף 19.1 להלן.
- 19. מיסים ותשלומי חובה** .19
- 19.1 הודע לקונה כי בקביעת מחיר הדירה נלקחו בחשבון ההיטלים, האגרות, המסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המקרקעין, על הבניין, על הפרוייקט, על הדירה, על הבנייה, על מכירת הדירה לקונה או בהקשר לכך וכן התשלומים לרמ"י ו/או לרשות המפתחת שנדרשו לשם קבלת חוזה הפיתוח (להלן: "**תשלומי החובה**") כפי שנדרשו בתאריך חתימת הסכם זה המיסים החדשים ו/או תוספות למיסים קיימים יחולו על הקונה או המוכר בהתאם לקביעת החיקוק שמכוחו הוטל המס החדש.
- 19.2 מחיר הדירה כולל רק את עבודות הפיתוח הכלולות במפרט ובתכניות, נספחים "א" ו - "ב" להסכם זה, ובתב"ע ובהיתר הבניה עבודות פיתוח נוספות ו/או שינויים שידרשו ע"י הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ו/או על ידי הרשות המפתחת ו/או על ידי רמ"י ו/או על ידי כל רשות מוסמכת אחרת ו/או שיבוצעו על ידה, ובכלל זה כבישים, מדרכות, שבילים, שצ"פים, גידור, קירות תומכים, אבני שפה, ביוב, תיעול, ניקוז, מערכות מים, גינון, נטיעות וכיו"ב, החל ממועד חתימת הסכם זה, הללו יחולו על הקונה והוא מתחייב לשלם במועד, לרבות את כל האגרות, ההיטלים, ההוצאות, דמי ההשתתפות, והתשלומים מכל סוג שהוא (להלן: "**עבודות הפיתוח**").

הנוספות) למוכר או לרשויות או לגורמים הנ"ל לפי הנסיבות שיוטלו על ידם ו/או שיבוצעו על ידי המוכר בגין עבודות הפיתוח הנוספות.

19.3 המוכר רשאי לבצע תשלומים עבור הקונה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. יובהר, לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

20. יפוי כח

20.1 במעמד החתימה על הסכם זה ימציא הקונה למוכר את יפוי הכוח הבלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ד", חתום על ידו ומאומת ע"י עו"ד מרשימת עורכי הדין המפורטים ביפוי הכוח, המסמיך את מיופי הכח כהגדרתם ביפוי הכח, לבצע בשמו ובמקומו את כל הפעולות המפורטות ביפוי הכח. מיופי הכח הנ"ל יהיו רשאים לחתום בשם ו/או במקום הקונה מכח יפוי הכח על כל הנדרש לשם ביצוע כל הפעולות המפורטות ביפוי הכח. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הקונה מסמיך את מיופי הכח הנ"ל ליתן בשמו אישור לעניין ייחוד דירות ו/או הערות אזהרה בעת ביצוע הרישום. מובהר בזאת כי על אף מסירת יפוי הכח, ככל שתידרש ע"י מיופי הכח הנ"ל הופעתו האישית של הקונה לצורך חתימתו על כל מסמך שיידרש לרבות אישור על זיהוי דירתו עפ"י תשריט הבית המשותף, כאמור, הוא יתייצב לשם כך, במועד שיתואם עמו ע"י מיופי הכח הנ"ל ואם לא הצליחו מיופי הכח הנ"ל לתאם עם הקונה מועד כאמור שיהיה בתוך פרק זמן של 7 ימים שיציעו מיופי הכח הנ"ל, מתחייב הקונה להתייצב במועד שיקבע על ידי מיופי הכח הנ"ל. מובהר כי יפוי הכח הינו לצורך מילוי הוראות הסכם זה בלבד.

20.2 אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לשחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ע"י מיופי הכח ואין בנתינת יפוי הכח משום שחרור הקונה מחובתו להתייצב ולחתום על המסמכים באופן אישי מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בתוקף יפוי הכח של הקונה ו/או בזכות המוכר ו/או מיופי הכח לפעול מכוחו וללא יוצא מהכלל.

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

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

21. עניינים מיוחדים

21.1 ביצוע התחייבויות הקונה על פי הסכם זה באופן מלא ובמועד הנו תנאי הכרחי ומקדמי לקיום התחייבויות המוכר על פי הסכם זה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בכל מקרה שהקונה איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי ההסכם במלואן ו/או אשר יגרום לעיכוב במסירת הדירה בפועל יתיר הדבר למוכר בנוסף לסעדים הקיימים לו על פי דין ו/או על פי ההסכם בדחייה במועד המסירה כמספר ימי העיכוב שנגרמו בפועל בשל כך ובלבד שהוכח העיכוב על ידי המוכר.

- 21.2 הודע לרוכש שיוכל להשתמש בדירה למטרת מגורים בלבד בהתאם ובכפוף למכרז.
22. **העברת זכויות**
- 22.1 בהתאם להוראות המכרז, הקונה **לא יהיה זכאי** להעביר לאחר או לאחרים או למכור את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בגינו נרכשה הדירה) – המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש / שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש / שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.
- להבטחת האמור בסעיף 22.1 לעיל יחתום הקונה במעמד חתימת הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת רמ"י ו/או מי מטעמה (נספחים י"ב – י"ג)
- ככל שהקונה יפר את התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד הנקוב בסעיף זה לעיל, הוא יחויב בתשלום של 450,000 ₪ לרמ"י.
- להבטחת עמידת הקונה בתנאי כתב ההתחייבות הנ"ל, ירשום המוכר הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בנוסח המקובל באותה העת על הנהלת האגף לרישום והסדר מקרקעין ובספרי המוכר.
- 22.2 לאחר מסירת הדירה וכל עוד לא נרשמו הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהא רשאי הקונה להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיו מכח ההסכם לאחר (להלן: "**מקבל ההעברה**") ולא יהיה זכאי להקנות בכל דרך שהיא כל זכות בדירה ו/או בהצמדותיה לאחרים, אלא אם קיבל הקונה את הסכמת המוכר. המוכר לא יסרב להעברה אלא מטעמים סבירים וענייניים בלבד ובלבד שיתמלאו במלואם כל התנאים דלהלן:
- 22.2.1 הקונה ביצע את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה אשר היה עליו לבצען עד למועד העברת הזכויות למקבל ההעברה, לרבות תשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה.
- 22.2.2 כל עוד הערבות/פוליסת הביטוח לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) שקיבל הקונה לא פקעה, נדרש אישור הבנק המלווה לביצוע ההעברה מראש ובכתב.
- 22.2.3 לא בשימוש.
- 22.2.4 הקונה ימציא לידי המוכר את כל האישורים מאת כל רשות המופנים ללשכת רישום המקרקעין בדבר תשלום מלוא החובות לשלטונות מס שבח, מס רכישה, מס מכירה ומס רכוש בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על הדירה, וכן אישורים מאת הרשויות ומאת העירייה והועדה המקומית כי המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם ו/או כל מס ו/או דרישת תשלום אחרת אשר תהא מקובלת באותה עת בקשר עם העברת הזכויות. בנוסף, ימציא הקונה לידי המוכר אישור מס רכישה מאת שלטונות מיסוי מקרקעין המופנה ללשכת רישום המקרקעין בגין רכישת הזכויות בדירה על ידו

על פי הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מחובתו להמציא אישור מס רכישה כאמור כתנאי למסירת החזקה בדירה לידי.

- 22.2.5 במקרה שהקונה לקח הלוואה ממוסד כספי מובטחת במשכנתא - הקונה ימציא אישור לשביעות רצונו של המוכר מאת המוסד הכספי, כי המשכנתא שהייתה רשומה לזכותו סולקה ו/או נגררה וכי הוא משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתא על פי כתב ההתחייבות וכי הנו מסכים להעברת הזכויות. כמו כן, ימציא הקונה למוכר תצהיר על פי פקודת הראיות לפיו הדירה משוחררת מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהו. במידה ונרשמה לטובת המוסד הכספי הערת אזהרה – הערת אזהרה זו בוטלה ונמחקה והקונה המציא על כך הוכחה לשביעות רצונו של המוכר.
- 22.2.6 הקונה ימציא למוכר עותק מקורי או העתק נאמן למקור מההסכם למכירת הדירה חתום בין הקונה לבין מקבל העברה ובמקרה של העברה ללא תמורה - מתצהירים מאומתים כדין על ידי עו"ד.
- 22.2.7 הקונה ומקבל ההעברה יחתמו במשרדי המוכר או עוה"ד על כתב העברה בנוסח שיקבע על ידי המוכר ובו יאשר מקבל העברה כי קיבל על עצמו בכתב את התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, וכן ימציא מקבל העברה 2 עותקים מיפויי כח כמפורט בסעיף 20 לעיל, חתומים במקור על ידי מקבל העברה ומאומתים כדין על ידי נוטריון.
- 22.2.8 הקונה ומקבל ההעברה ישלמו למוכר ו/או לעוה"ד עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול ברישום העברת הזכויות על שם מקבל העברה, בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקס המקרקעין), התש"ס-1999 או בשיעור אחר שיקבע על פי כל דין, שישולם לעורכי הדין.
- 22.2.9 הקונה המציא למוכר אישור מקורי מועד הבית/ חברת הניהול אם תהיה בדבר סילוק כל חובותיו כלפי ועד הבית/ חברת הניהול עד למועד ההעברה ובמידה וקיימת חברת ניהול בבניין ו/או בפרויקט גם הסכם ניהול חתום על ידי מקבל העברה.
- 22.2.10 מקום שנדרש אישור של צד שלישי עקב מיהות מקבל העברה, כגון אישור בית משפט לרבות עקב חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, ימציא הקונה ומקבל העברה אישור כאמור כתנאי להעברת הזכויות.
- 22.2.11 הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו למוכר כל מסמך נוסף שיהיה דרוש למוכר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות ולהבטחת זכויות המוכר.
- 22.2.12 הקונה ביטל את הערת האזהרה שנרשמה לזכותו (אם נרשמה) והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונו של המוכר, ובמקרה שקיבל בטוחה אחרת לפי חוק המכר

(הבטחת השקעות) – החזיר הבטוחה למוכר כשהיא מבוטלת ובלתי נדרשת.

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

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

23. הפרות ותרופות

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

23.2 מבלי לפגוע בזכויות אחרות השמורות למוכר, רשאי המוכר בכל אחד מהמקרים המנויים להלן, להביא הסכם זה לידי ביטול:

23.2.1 אם הקונה יאחר ביותר מ- 10 ימים בביצוע תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה הנקוב בנספח "ג". במקרה זה, ולא יתקן את ההפרה גם לאחר מתן התראה בכתב בת 10 (עשרה) ימים מאת המוכר, יחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה. במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה כאמור, יהיה זכאי המוכר לבטל את ההסכם באמצעות הודעה בכתב לקונה.

23.2.2 אם הקונה יפר את ההסכם הפרה יסודית אחרת, והקונה לא תיקן את ההפרה, לאחר שניתנה לו התראה בכתב של 15 (חמישה עשר) יום. במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה כאמור, יהיה זכאי המוכר לבטל את ההסכם באמצעות הודעה בכתב לקונה.

23.3 בחר המוכר לבטל את ההסכם כאמור לעיל, עקב הפרתו ע"י הקונה, יחזיר המוכר לקונה כל סכום ששולם במישרין על ידו על חשבון מחיר הדירה בלבד בערכו הריאלי והחל ממועד השבת הכספים להם זכאי הקונה בהתאם להוראות סעיף זה, יהא ניתן לבטל את הבטוחות שנמסרו לקונה בהתאם להסכם זה (לרבות באמצעות יפוי הכח). המוכר יהיה זכאי לקזז את סכום הפיצוי המוסכם בגין הפרת ההסכם על ידי הקונה, כמו כן ישיב המוכר, לפי שיקול דעתו הסביר, למוסד הכספי כל סכום שיידרש על ידו לסילוק הלוואה של הקונה, לביטול כתב ההתחייבות עליו חתם המוכר לטובת המוסד הכספי, מחיקת וביטול הערת אזהרה/משכנתא שנרשמו, אם נרשמה לטובת המוסד הכספי. המוכר יהיה זכאי לנהוג בדירה כמנהג בעלים ובכלל זה למכור את הדירה לכל צד שלישי אחר בתנאים שהוא יקבע, וזאת החל מתאריך משלוח הודעת הביטול.

האמור בפסקה זו לא בא לגרוע מזכותו של המוכר לתבוע מאת הקונה בגין ראשי נזק אחרים שנגרמו לו בגין הפרת ההסכם על ידי הקונה, ככל שסכומם עולה על סכום הפיצוי המוסכם.

23.4 המוכר ישיב לקונה את הסכומים בהתאם להוראות סעיף זה, בתוך 45 ימים מיום שהקונה פינה את הדירה ובמידה והחזקה בדירה טרם נמסרה לידי הקונה – בתוך 45 יום מיום ביטול ההסכם,

ובלבד שהקונה פינה את הדירה והשיבה למוכר במקרה והחזקה נמסרה לידי, השיב למוכר את השוברים שהופקדו בידי במועד החתימה על הסכם זה וטרם שולמו ואת הבטחונות שקיבל להבטחת כספו וחתם על תצהירי ביטול עסקה לשלטונות מס שבח. בנוסף לאמור לעיל מוסכם כי תנאי נוסף להשבת היתרה כאמור לידי הקונה הינו חתימת הקונה על כל מסמכי הביטול הנדרשים לביטול הסכם זה מיד עפ"י דרישת המוכר.

23.5 מבלי לגרוע מחובתו של הקונה לחתום על כל המסמכים כמפורט בסעיף 23.4 לעיל, מוסכם כי לשם ביטול ההסכם, נותן הקונה למיפוי הכח הוראות בלתי חוזרות לעשות שימוש ביפוי הכח – נספח ד' להסכם זה, ולחתום בשמו על כל המסמכים הנדרשים לביטול ההסכם כאמור, לרבות חתימה על מסמכים, הסכם, בקשות, תצהירים לרבות תצהירי ביטול למס שבח, מחיקת הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשם הקונה, ביטול בטוחות שנתנו לקונה כמפורט בסעיף 15 לעיל וכו', הכל על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר, אין באמור בכדי לגרוע מהתחייבויותיו של הקונה בהתאם להוראות הסכם זה.

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

23.7 המוכר יהא זכאי לקזז את סכום הפיצוי המוסכם מכל הסכומים שקיבל מהקונה על חשבון התמורה.

24. עורכי הדין

הודע לקונה כי משרד עורכי הדין מיה גבאי טובול ושות' (בהסכם זה לעיל ולהלן: "עורכי הדין" או "עוה"ד"), ו/או עורכי הדין הפנימיים של המוכר, מייצגים את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה וכי עורכי הדין אינם מייצגים את הקונה כי אין בתשלום הנקוב בסעיף 5.7 לנספח ג', בכדי ליצור יחסי שליחות בין עוה"ד לבין הקונה בכל הקשור להסכם וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר ונתנה לו האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בהסכם זה. למרות האמור לעיל הצדדים מסכימים כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים בהגשת הדיווח על הסכם זה לשלטונות המס בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 17.1 לעיל, ברישום הבית המשותף וברישום הזכויות בדירה עפ"י הסכם זה וכי הקונה לא יהא זכאי לקבל מעוה"ד שירות נוסף. הקונה נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה.

25. המחאת חובות וזכויות המוכר

המוכר רשאי, בכל עת, להעביר לאחר או לאחרים (לעניין סעיף זה, להלן: "הנעבר") את זכויותיו

ואת התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתו הסביר, וזאת מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, תוך הודעה בכתב על כך לקונה ובתנאי שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות המוכר על פי הסכם זה, ובמידת הצורך, יחתום הקונה (או מיופי הכח כהגדרתם ביפוי הכח) על כל מסמך שיידרש בקשר עם העברה כאמור. העביר המוכר התחייבויותיו כאמור, יוותר המוכר ערב כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעביר.

26. חבות הקונה - יחד ולחוד

26.1 כל אחד מהמוגדרים ביחד במבוא להסכם כ"קונה" (להלן בסעיף זה: "יחיד הקונה"), חייב יחד ולחוד וערב כלפי המוכר בערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחיד הקונה.

26.2 כל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה או אישור של אחד מיחיד הקונה בעניין הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, לרבות מסירת הודעות מטעם המוכר, תחייב את שאר יחיד הקונה, וחתימת יחיד הקונה על הסכם זה תחשב כהרשאה של יחיד הקונה שניתנה לכל אחד מהם לחייב את יתר יחיד הקונה. עם זאת, מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחיד הקונה מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי ההסכם.

26.3 בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל הסכם זה לגבי אחד מיחיד הקונה, הוא יהא רשאי לבטלו גם ביחס ליתר יחיד הקונה, הכל לפי שיקול דעתו הסביר. ביקש אחד מיחיד הקונה לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחיד הקונה לוותר על הסכם זה והמוכר הסכים לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הקונה, לא יחשב כביטול או ויתור של כל יתר יחיד הקונה, אלא אם קבע המוכר אחרת.

27. ויתור

27.1 שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי כל שהוא בהסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו על ידי מורשי חתימה של המוכר. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכר לא ייחשב כויתור. המוכר רשאי להשתמש בזכויותיו, בכולן או בכל אחת מהן לחוד, לפי הסכם זה ולפי החוק, בכל עת שימצא לנכון ובסדר שימצא לנכון.

27.2 שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.

28. כללי

28.1 א. מוסכם בזה במפורש כי הסכם זה בא לקבוע ולהסדיר סופית את היחסים שבין הצדדים וכי תנאי הסכם זה משקפים באופן בלעדי את המותנה והמוסכם בין הצדדים במלואו, וכי עם חתימת הסכם זה, כל התקשרות, הבטחות, בקשה לרכישת דירה, פרסומים, הצהרות, ו/או הודעות (ובין היתר הצהרות ו/או הודעות שנכללו בעתון או בפרסומת או בפרוספקטים או בתוכניות, לרבות תכניות רעיוניות או במצגות או בהדמיות או בסרטוני הדמיה או באתר

אינטרנט או בתקליטורים או במסגרת ה"דירה לדוגמא" ככל שקיימת או בדגם הפרוייקט וכיוצ"ב, שהינם להמחשה בלבד), מצגים (כגון דף המידע למתעניין), הסכמים, השפעות או התחייבויות בע"פ או בכתב, וזאת בין היתר שאינן נכללות בהסכם זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו, או שהיו תנאי לחתימתו של הסכם זה, בין שנעשו על ידו ובין שנעשו ע"י עובדיו ו/או מי מטעמו (כל האמור לעיל להלן יחד: "המו"מ"), לרבות זכרון דברים לגבי רכישת דירה בפרוייקט ו/או בקשה לרכישת דירה, אם נחתמו, לא היוו מצג, הזמנה או הצעה כלשהי, הם אינם חלק מתנאי ההתקשרות שבין הצדדים והם לא ישמשו להשלמתו או לפרשנותו של הסכם זה והינם בטלים ומבוטלים. מובהר בזה כי בחתימתם של הצדדים על ההסכם ונספחיו, מביעים הצדדים את הסכמתם המפורשת לשנות את התנאים שהועלו ו/או הוצעו ו/או שסוכם עליהם בין הצדדים במהלך המו"מ, לרבות, אך לא רק, בכל הנוגע להיקף המפרט ו/או לתמורה ו/או לשטח הדירה. כל שינוי או תוספת להסכם לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם. 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 ואין בהם כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במידה וההסכם או נספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

הודע לקונה שהמוכר זכאי להחזיק בבניין ו/או בפרוייקט "דירה לדוגמא" אשר תשמש לצרכי תצוגה לקוני דירות פוטנציאליים בבניין, בפרוייקט ובמקרקעין, לרבות מקרקעין סמוכים ו/או אחרים, כפי שיקבע על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר. הקונה מתחייב לא להתערב ו/או להתנגד ו/או להפריע בכל דרך שהיא לפעילותה התקינה של "הדירה לדוגמא". יובהר כי הדירה לדוגמא תפעל בשעות סבירות והמוכר ינקוט באמצעים סבירים להקטנת הפרעה שתגרום "הדירה לדוגמא" ויחדל להפעילה עם השלמת פעילותו במקרקעין. ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה.

הודע לקונה שכל או חלק מהאזורים בסביבת הפרוייקט ו/או המקרקעין (שלעניין זה מובהר כי ההתייחסות למקרקעין בפסקה זו הינה לכל ההגדרות האפשריות למקרקעין במצטבר בהתאם להוראות הסכם זה) ו/או הבניין, לרבות שטחים הכוללים בניינים, פארקים, כבישים, דרכים וכו' ו/או אופן/תצורת הבינוי ו/או המיקום של הבניינים שיוקמו בפרוייקט, שיתכן והוצגו בפניו במסגרת המו"מ ו/או קודם לחתימת הבקשה להרשמה ו/או ההסכם, מכילים ו/או עשויים להכיל שטחים ו/או ייעודים ו/או אזורים ו/או בניינים אשר בנייתם ו/או הקמתם טרם אושרו באופן סופי ו/או במתכונת שהוצגה לו.

28.2 חובות שהמוכר חב לקונה לא יהיו ניתנים לקיזוז. הקונה לא יוכל לקזז חובות שלטענתו המוכר חב כלפיו. חובות שהקונה חב למוכר על פי הסכם זה יהיו ניתנים לקיזוז.

28.3 כל שינוי או תוספת בתנאי הסכם זה או נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי המוכר באמצעות מורשי החתימה שלו והקונה. הצדדים מתחייבים לאשר האחד למשנהו, בהקדם, כל שינוי או תוספת כזו שישכימו עליהם.

28.4 מוסכם בזה במפורש כי הדין החל על ההסכם הוא הדין הישראלי בלבד מקום השיפוט יקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לסדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.

- 28.5 הסכם זה יחייב את המוכר רק לאחר שייחתם על ידי הצדדים.
- 28.6 הודע לקונה שמידע אשר נמסר על ידו למוכר יוחזק, כולו או חלקו, אצל המוכר ו/או גופים אחרים מטעמו, אשר ישמש אותם לצרכי קיום וביצוע ההסכם וכל הקשור והנלווה לכך, וככל שיידרש יימסר לרשויות, לגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך ביצוע ההסכם ו/או בקשר עם הפרוייקט (כגון – הממונה כהגדרתו בסעיף 14.1 לעיל, הרשות המקומית, הגוף מנפיק הבטוחה, הבנק, המוסד הכספי, ועד הבית / חברת הניהול/ נציגות הדיירים וכיו"ב) המוכר יהיה רשאי לרשום את המידע בפנקס מאגרי המידע, ככל שחלה חובה לרושמו על פי דין.
- 29. כתובות והודעות**
- 29.1 כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כדלקמן:
- 29.1.1 **המוכר**: הכתובת הרשומה במבוא להסכם.
- 29.1.2 **הקונה**: הכתובת הרשומה במבוא להסכם עד מועד המסירה או כתובת הדירה לאחר מכן.
- 29.2 כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינויה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך שלושה ימים לאחר מסירתה לדואר למשלוח או עם מסירתה ביד, אם נמסרה ביד.
- 30. חברת הניהול והסכם הניהול**
- 30.1 הקונה מודע לכך כי ייתכן והרשות המקומית ו/או כל רשות מוסמכת על פי דין תחייב התקשרות מול חברת ניהול בקשר לאחזקת הרכוש המשותף בפרוייקט. ככל שכך יהיה, תחול מלוא האחריות לקיום דרישות הרשויות בהקשר זה על רוכשי הדירות בפרוייקט 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 רב הדיירים.
- 30.2 במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הקונה על עקרונות להסכם הניהול **נספח ז'** להסכם זה.
- 30.3 הקונה מתחייב למלא אחר התחייבויותיו בהסכם הניהול ולגרום לכך כי כל מי שהקונה יעביר לו את זכויותיו בדירה (בין היתר שוכרים), יחתום אף הוא על הסכם הניהול.
- 30.4 הודע לקונה כי הסכם הניהול ו/או עקרונות הסכם הניהול ו/או הוראות סעיף זה יכול וירשמו בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי הכללתם בתקנון הבית המשותף, בין על ידי צירוף הסכם הניהול לתקנון הבית המשותף, בין על ידי רישום הערת אזהרה ובין בכל דרך אחרת, לפי שקול דעת המוכר.
- 30.5 הודע לקונה כי לחברת הניהול תהיינה כל הסמכויות המוקנות לנציגי הרוכשים או הנציגות

ביחס לרכוש המשותף בבניין ו/או בפרויקט, לרבות אך לא רק קבלת הרכוש המשותף לידיה, הכל כמפורט בסעיף 11 לעיל.

30.6 הודע לקונה כי ככל שתמנה נציגות לבית המשותף, יהיו סמכויותיה כפופות להוראות הסכם הניהול, ובלבד שאין בכך כדי להתנות על הוראות שלא ניתן להתנות עליהן על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

30.7 חברת הניהול, או כל גוף אחר, יספקו שירותים לבניין ו/או לפרויקט ו/או לכל חלק ממנו לרבות לשצ"פ (ככל שיידרש), לרבות לשטחים המשותפים בפרויקט ולרבות למתקנים המשותפים, או לכל חלק בהם, והקונה מתחייב לשלם את חלקו היחסי בהם כקבוע בהסכם הניהול.

30.8 חלוקת הוצאות אחזקת השטחים המשותפים בפרויקט ו/או השירותים המשותפים ו/או השטחים החיצוניים לרבות השצ"פ או חלקים ממנו, לפי העניין, תהיה בהתאם למפתח שיקבע על ידי חברת הניהול ו/או המוכר.

ולראיה באנו על החתום:

| | |
|--------------|--------------|
| | |
| המוכר | הקונה |

אישור

הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו כי משרד עורכי מיה גבאי טובול (בהסכם זה לעיל ולהלן: "עורכי הדין" או "עוה"ד"), ו/או עורכי הדין הפנימיים של המוכר, מייצגים את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה וכי עורכי הדין אינם מייצגים את הקונה, כי אין בתשלום התשלום הנקוב בסעיף 4.3.1 לנספח ג', בכדי ליצור יחסי שליחות בין עוה"ד לבין הקונה בכל הקשור להסכם וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר ונתנה לו האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בהסכם זה. למרות האמור לעיל הצדדים מסכימים כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים בהגשת הדיווח בגין הסכם זה לשלטונות המס בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 18.1 להסכם, ברישום הזכויות על פי ההסכם בלשכת רישום המקרקעין, ובכלל זה רישום הבניין בפנקס בתים משותפים וכי הקונה לא יהא זכאי לקבל מעוה"ד שירות נוסף. הקונה נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה.

| | |
|--------------|--------------|
| | |
| הקונה | הקונה |

נספח ג' להסכם המכר

נספח תשלומים ומועדים

להסכם מכר שנחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת 2021

בעניין דירה מס' _____ בבניין _____ (להלן: "ההסכם" או "החוזה")

בין:

גבאי עיר היין בע"מ ח.פ. 515703601

מקבוצת גבאי

מרחוב יגאל אלון 65, תל אביב 67443

טלפון: 03-5612055 פקס: 03-5612456

באמצעות ה"ה אלי גבאי (ת.ז. 066016312)

המוסמכים לחתום בשמה ולחייבה בהסכם זה לכל דבר וענין

(להלן: "החברה" או "המוכר"), מצד אחד;

לבין: 1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מר' _____

כתובת דואר אלקטרוני: _____

טל: _____; טל נוסף: _____; פלאפון: _____

(שניהם ביחד ולחוד בערבות הדדית, להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש") **מצד שני;**

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3 כותרות סעיפי הנספח הינן לצורכי נוחות בלבד, הן אינן חלק ממנו ולא יהא להן ערך פרשני כלשהו ולא תשמשנה לפירוש הנספח.
- 1.4 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם, תגברנה הוראות הנספח.

2. הדירה

דירה בת __ חדרים המסומנת כדירה מס' זמני __ הנמצאת בקומה __ כיוונים _____, אשר תיבנה בבניין __ וכן **חניה בקומה** _____ מס' __ (זמני) - וכן **מחסן מס' __** - (להלן: "הדירה"), על המקרקעין הידועים כחלקה __ בגוש 1200 באשקלון. הדירה בהסכם זה כוללת את ההצמדות לה (אם הוצמדו על פי הסכם זה) הכל כמסומן בתוכניות (**נספח ב'** להסכם). השטחים הנ"ל יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין. הדירה והשטחים שיוצמדו לדירה ביחד, יקראו לצורכי ההסכם ולהלן: "הדירה".

3. מסירת הדירה

בכפוף לאמור בהסכם, מועד מסירת הדירה לידי הקונה הינו 05.03.2024

4. מחיר הדירה

- 4.1 הקונה מתחייב לשלם למוכר את מחיר הדירה בסך של - _____ ש"ח (_____ ש"ח) כולל מע"מ כדין בצירוף הפרשי הצמדה (להלן: "מחיר הדירה"), במועדים ובתשלומים כמפורט להלן.
- 4.2 המחיר הנקוב לעיל, כולל מע"מ, בשיעור 17% אשר ישולם על ידי הרוכש עם כל תשלום ותשלום אשר טרם שולם. מובהר ומוסכם כי אם וככל שיחול שינוי בשיעור המע"מ, ושיעור המע"מ יעלה יתרת התמורה תעודכן בהתאם לעליה. הפחתה במע"מ לא תפגע במחיר הדירה ו/או ביתרת התשלומים.

5. תשלומים

- 5.1 התשלומים יהיו צמודים למדד תשומות הבנייה, כאמור להלן, וייפרסו באופן הבא:

- (1) סכום של _____ נ"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה השלמה ל-7% ממחיר הדירה ישולם למוכרת במועד חתימת הסכם זה
- (2) סכום של _____ נ"ח, (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 13% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה. מובהר ומוסכם, כי ככל שעד למועד תשלום זה לא נמסר לקונה פנקס שוברים אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% מהתמורה) לא יוצמד מהיום ה-45 ועד ל-7 ימים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים בפועל, קרי הסכום שישולם יהא בהתאם למדד שהיה ידוע ביום ה-45 ממועד חתימת הסכם זה. הדבר יחול גם לגבי שאר התשלומים המפורטים להלן.
- (3) סכום של _____ נ"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 10% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך שישה (6) חודשים ממועד חתימת הסכם זה. בכפוף לקבלת היתר בניה סופי ויובהר כי ככל שלא יתקבל היתר בניה עד למועד זה, לא ישלם הקונה את הסך האמור והבאים אחריו עד לקבלת היתר בניה מלא.
- (4) סכום של _____ נ"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 10% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך עשרה (10) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- (5) סכום של _____ נ"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 10% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך ארבעה עשר (14) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- (6) סכום של _____ נ"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 10% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך שמונה עשר (18) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- (7) סכום של _____ נ"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 10% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך עשרים ושנים (22) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- (8) סכום של _____ נ"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 10% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך עשרים ושישה (26) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- (9) סכום של _____ נ"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 10% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך שלושים (30) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

10) . יתרת התמורה, סכום של _____ ₪ (במילים) : _____
שקלים חדשים) המהווה 10% ממחיר הדירה, ישולם עד מועד מסירת
הדירה.

**מובהר בזאת, רוכש המבקש להקדים את מועדי התשלומים יקבל את אישור המוכר
להקדמתם. במקרה שהקדים הקונה תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום
בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בצע התשלום והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה
נוספים וריבית בגין תשלום זה.**

5.2 הקונה מתחייב לשלם את כל תשלומי התמורה לחשבון הליווי **בבנק לאומי חשבון מס'
397423/72 סניף 800**. לאחר ביצוע התשלום, יעביר הקונה למשרדי המוכר העתק
משובר ההפקדה. כל סכום שלא יופקד לחשבון הנ"ל והעתקו לא יועבר למשרדי
המוכר, לא יחשב כתשלום מצד הקונה למוכר על פי הסכם זה.

5.3 כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום
החתימה על ההסכם. כל שינוי שהינו עליה על פי דין בשיעור המע"מ, כפי שהיה במועד
חתימת ההסכם, יחול על הקונה שיישא בהפרש התשלום ויחושב לגבי כל תשלום אשר
טרם שולם על חשבון הדירה עד למועד השינוי.

5.4 התשלומים יעשו בתשלום לחשבון הפרויקט בבנק אך ורק באמצעות שוברי התשלום
שנמסרו לקונה על ידי המוכר. יום הפירעון יחשב יום הערך בו זוכה חשבון המוכר
בבנק.

5.5 ידוע לקונה, כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו למוכר על
פי ההסכם, היא באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי המוכר. הקונה מתחייב
בזאת, כי לא ישלם סכום כלשהו למוכר בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי
התשלום.

**למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה הנו גמר תשלום על פי חשבון סופי
אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הקונה והרלוונטיים למסירה המפורטים
בהסכם ובנספח זה, לרבות הפרשי ריבית והצמדה.**

5.6 מחיר הדירה אינו כולל את התשלומים החלים על הקונה מכח ההסכם אותם ישלם
הקונה לפי הקבוע בהסכם.

5.7 כמו כן, הקונה מתחייב לשלם לב"כ המוכרת, במעמד החתימה על הסכם זה, סך של
5,039 ₪ ובתוספת 17% מע"מ סה"כ 5,896 ₪ או חצי אחוז (0.5) ממחיר הדירה
בתוספת מע"מ כדון, לפי הנמוך מבניהם וזאת לפי תקנות המכר (דירות) הגבלת
ההוצאות המשפטיות התשע"ה-2014.

6.1 בנספח זה:

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

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

"המדד הבסיסי" משמעו המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה, מדד תשומות הבניה לחודש _____ שנת _____ אשר פורסם ביום _____.

"המדד החדש" משמעו, לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכר על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה:

תשלום כאמור שבין 1-15 לחודש - המדד שיתפרסם ב - 15 לאותו חודש.

תשלום כאמור שבין 16-31 לחודש - המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.

6.2 מחיר הדירה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה ולרבות ריבית פיגורים, יהא צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן: "הפרשי הצמדה").

למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד אל מתחת המדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור.

6.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. המוכר יערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהקונה על פי ההסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם למוכר את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 (ארבעה עשר) יום מקבלת דרישת המוכר, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה בדירה לקונה.

6.4 היתרה שתיוותר לאחר קיזוז הפרשי ההצמדה בגין התשלום הנ"ל (ככל שתיוותר), תושב לקונה על ידי המוכר, תוך 10 (עשרה) ימים ממועד פרסום המדד באותו חודש.

7. ריבית פיגורים

- 7.1 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכר על פי החוזה ו/או על פי הדין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה העולה על 14 ימים ישלם הקונה למוכר באופן יחסי בגין כל יום של איחור מובהר כי כאשר יותקנו תקנות לפי סעיף 5ב לחוק המכר (דירות) אזי ריבית הפיגורים תהיה עפ"י תקנות אלה. הריבית תחוש מן היום שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.
- 7.2 חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הקונה לשלם למוכר מדי כל חודש שלאחר מועד התשלום ותחשב ביחד עם אותו תשלום והפרשי ההצמדה בגינו לקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא.
- 7.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי ההצמדה ולבסוף על חשבון הקרן, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.
- 7.4 האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכר בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על-ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

8. הקדמת תשלומים

מוסכם בזאת, במפורש, כי הקונה אינו רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, אלא אם קיבל לכך את הסכמת המוכר מראש ובכתב. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל, לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי, אלא אם צוין הדבר במפורש בהסכם זה או אושר מראש ובכתב על-ידי המוכר.

9. פיצויים מוסכמים / דמי נזק מוסכמים

בגין כל חודש איחור במסירת הדירה מעבר לתקופות המפורטות בסעיפים 6.11 - 6.11.3 בהסכם ועד לשמונה חודשי איחור, ישלם המוכר לקונה סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25

בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

פיצוי זה הוא סופי ופרט לו לא יהא הקונה זכאי לכל סעד או תרופה נוספת מהמוכר, על פי ההסכם ו/או על פי הדין והוראות סעיף 15 (ב) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 לא יחולו, ובכלל זה לא יהא הקונה זכאי לפיצוי בגין דיור חלופי ו/או כל פיצוי אחר. מובהר בזאת בשנית, כי בכל מקרה של עיכוב במסירה העולה על התקופות המפורטות בסעיפים 6.11 - 6.11.2 להסכם, יחושב העיכוב במסירה, לכל דבר ועניין, ובכלל זה לעניין תשלום פיצויים, החל מתום התקופה הנקובה בסעיף 6.11.2 להסכם ולא מתחילתה.

10. כללי

- 10.1 למען הסר ספק, הודע לקונה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר על פי האמור בהסכם.
- 10.2 בכל מקרה של הקדמת מועד מסירת הדירה, יוקדמו התשלומים על חשבון הדירה שטרם שולמו. בכל מקרה, לא תימסר הדירה בטרם יושלמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי הסכם זה.
- 10.3 מחיר הדירה אינו כולל את מס הרכישה ותשלום לחב' בזק.
- 10.4 הקונה זכאי לפנות לבנק, על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות פנייה לסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט – שכתובתו רח' אבא הלל סילבר 3 לוד ו/או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק על ידי הקלדת הפרטים מתוך שוברי התשלום ו/או באמצעות המוקד הטלפוני של הבנק.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

נספח ד'

יפוי כח בלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה – _____ ת.ז. _____ ו- _____
 ת.ז. _____, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד- ממנה/ים ומיפה/ים בזה את כוחו של כל
 אחד מהמנויים להלן: - עו"ד מיה גבאי טובול ו/או עו"ד עינת טובול הדר ו/או עו"ד כפיר
 ביטון ו/או עו"ד מרינה רוזן ו/או סיגל דוד ו/או מי מטעמם להופיע ולפעול בשמי/נו
 ובמקומי/נו בעניינים ובעסקות דלהלן ובכל אחד מהם: -

1. לחתום על שטרי בעלות ו/או חכירה לדורות במובן חוק המקרקעין תשכ"ט 1969 להלן
 "חוק המקרקעין" - לרבות על שטרי חכירת משנה או על שטרי חכירה בדרגה אחרת או
 על שטרי העברת חכירה בתור חוכר, או חוכר משנה לדרגותיו (להלן "החכירה") או על
 שטרי מכר בתור קונה, לפי העניין, בתמורה או ללא תמורה של דירה (להלן "הדירה")
 שתמצא בבית (להלן - "הבית") בין שהוקם ובין שיוקם בעתיד על הקרקע המוגדרת בסעיף
 8 (להלן "הקרקע") בין שהבית רשום כבית משותף לפי חוק המקרקעין ובין שירשם לפי
 חוק המקרקעין כבית משותף, ובין שהדירה הינה בית בודד בנוי או שייבנה על הקרקע ובין
 שהדירה הינה יחידת דיור דו משפחתי בנוי או שייבנה על הקרקע, ובין שהדירה הינה יחידה
 למטרה אחרת כגון חנות או תא לכל מטרה שהיא נבנתה או אשר תיבנה על הקרקע וזאת
 כשהדירה חופשית ממשכנתאות או כפופה להן וכשהדירה כפופה לשעבודים - לרבות
 זיקות הנאה לעניין חוק המקרקעין - הכל בתנאים שכל אחד מבאי - כחינו ימצאו/נו לנכון,
 לרבות ויתור על כל הגנה לפי ס33 ' לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או לפי
 ס38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין
 אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

2. 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 בערבות ו/או בערבות
 הדדית ביחד עם הממשלה, חברה אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם
 בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל
 דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי
 רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שתהיה
 על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ז 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל
 ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו
 לנכון לפי שקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר
 (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או לפי סעיפים 38-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967

כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

3. א. להסכים ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לביצוע איחוד חלקות אדמה ו/או לבצע 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 לקרקעות שהן כלולות בקרקע שעליה יימצא הבית או הדירה - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבא/י כחי/נו.

ב. לשלם בשמי ובמקומי ועל חשבוני את כל התשלומים, החלים עלי ו/או על הנכס ושיידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום הפעולות שזכרו ביפוי הכח והרשאה זה.

4. א. לבקש או להסכים (כשאחרים בקשו) בשמי/נו ובמקומי/נו לרישום הבית שבו הדירה, כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהבית שבו הדירה לבדו יהיה בית משותף או כשהבית ביחד עם בית/ים ו/או בנין/ים אחר/ים יהיו ביחד בית משותף אחד, לפי חוק המקרקעין, להוציא חלק/ים מן הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמיד/ם לכל דירה או יחידה אחרת שבבית המשותף, לבקש או להסכים כשאחרים בקשו - להצמדות של חלק או חלקים מהרכוש המשותף שבבית המשותף לכל דירה או יחידה אחרת בבית המשותף ולרישומן בפנקס בתים משותפים, לבטלן או להעבירן מדירה אחת לאחרת, לרשום שעבודים (זיקות הנאה) על הקרקע לרבות על חלק/ים ממנה לזכות ו/או חובה, ובין אלה, זיקת הנאה לשימוש להולכי רגל ו/או לכל רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים ולרחובות, לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין או להסכים לרישום התקנון כנ"ל בין בעלי הדירות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחליפו מדי פעם בפעם, לבקש או להסכים (כשאחר מבקש) תיקון הצו לרישום הבית כבית משותף. בא/י כחי/נו יהיה/יהיו זכאי/ם להשתמש בסמכות מסמכויות שבסעיף זה, בכל עת, ומדי פעם בפעם - הכל בתנאים שימצאו לנכון.

ב. לבקש - או להסכים - כשאחרים בקשו - רישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין בגין הסכם או חוזה בדבר בניית דירה שלגביה ארכוש/נרכוש הבעלות או החכירה או בגין חוכר דירה או כבעלי דירה לפי העניין, לרבות, לבקש, או להסכים כשאחרים בקשו, לצמצום או לביטול או לשנוי ברישום של הערת אזהרה ולרבות לבקש - או להסכים כשאחרים בקשו - רישום בפנקסי המקרקעין של 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 כחי/נו ימצאו לנכון.

- ג. ליחד הערת אזהרה על חלקת משנה המתאימה, לפי הצורך, בעת רישום הבית בפקס בתים משותפים ולחתום ולהגיש בשמינו כל בקשה או הצהרה הדרושות לכך.
- ד. לבקש או למסור ולחתום בשמינו ובמקומינו כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מס שבח מקרקעין - 1963 על תיקוניו או לפי כל חוק או דין אחר, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך בהקשר זה.
- ה. לחתום על כל מסמך אשר בא/י כחינו - ימצאו/ו לנכון באשר לצמצום ביטול, שנוי, החזר של כתב ערבות בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטחון אחר שנתן לפי חוק מכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 כפי שישנו או כפי שיתוקן או ישונה מדי פעם בפעם.
5. לביצוע כל מעשה, פעולה או עסקה לפי הסעיפים הקודמים יהיה/ו זכאים בא/י כחינו להופיע בשמינו במקומינו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, המנהל הכללי (הכל - במובן חוק המקרקעין) מנהל מקרקעי ישראל ורשם החברות ובפני כל מוסד
- או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני ולחתום בשמינו על כל הצהרה, בקשה (לרבות בקשות והצהרות לעניין קבלת היתרי בנייה להקמת בנינים ו/או בתים נוספים על הקרקע - ולרבות הוספת קומות או מבנים) שטרי ויתור, תכניות, מפות, הסכם בין בעלי דירות בבית משותף, תקנון לפי חוק המקרקעין או על כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר ידרוש למען תת תקף ולהוציא לפועל את הסמכויות, המעשים והעסקות הניתנות בייפוי כוח זה, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבנייה חוק השליחות תשכ"ה-1965 (ללא הגבלה) והן לפי דין אחר הנוגע לעניין.
6. בא/י כחינו רשאים להעביר הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה - כולן או מקצתן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו/ם ולמנות אחר/ים תחתיו/ם ואני/ו הח"מ מסכים/ים למעשים של כל אחד מבא/י כחינו לפי ייפוי כוח זה או כל מי שיתמנה על ידו/ם ושנעשו בתוקף ייפוי כוח זה ומשחרר/ים אותו/ם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל וכל מה שיעשה כל אחד מבא/י כחינו כנ"ל יחייב אותנו ואת הבא/ים במקומינו ואני/נו נותן/ים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשר/ים מראש כל מעשה שיעשה/ו על ידי כל אחד מבא/י כחינו לעיל כאילו המעשה/ים נעשה/ו אישית על ידינו.
7. א. ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו וכל מי שיבוא במקומינו או תחתינו זכאי לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא מחייב אותנו או הבאים במקומינו או תחתינו, הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, היינו של בעלי הקרקע הרשומים כעת או שירשמו כבעליה ו/או של בנק, איש או מוסד כספי אחר שהסכים/ו להלוות לי/נו כספים תמורת רישום משכנתא/ות על החכירה או על הבעלות לגבי הדירה.

ב. אולם, כל אחד מבאי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה

כנ"ל, במקום שימצא זאת לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.

8. הקרקע הנזכרת בסעיף לייפוי כוח זה מתייחסת לכל חלקת/ות האדמה או לקטעים ממנה /מהן שבגוש/ים המפורטים בסוף סעיף זה, או לכל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות או לכל צרוף של חלקות אדמה או לצרוף של חלקי חלקות אדמה, שבאותו/ם גוש/ים וזהו הגוש או אלה הם :-

מגרש מספר _____ לפי תמ"ל 1006

גוש 1200, חלקה _____.

ברחוב _____ באשקלון

דירה מספר _____ בבניין מספר _____

ולראיה באנו על החתום, היום :-

שמות:

1. _____ 2. _____

אישור

אני _____ מאשר/ת חתימתם של השמות הנ"ל: _____ ת.ז. _____

ו _____ ת.ז. _____.

חתימה

תאריך

נספח ה'

נספח ליווי בנקאי

נספח להסכם מיום

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שנחתם בין: _____ ת.ז. _____
להלן: "הקונה" ובין גבאי עיר היין בע"מ ח.פ. 515703601 (להלן: "החברה") מתאריך _____.
נספח זה, על כל תנאיו ותנאותיו, הנו בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק
החוזים (חלק כללי) תש"לג - 1973, ובנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "הבנק") ייחשב לצורך
האמור בסעיף זה לעיל כ- "אדם שלישי".

פרטי הרוכש

שם: _____ ת.ז. _____, טלפון נייד: _____
טלפון: _____, כתובת: _____
(להלן: "הרוכש")

פרטי המוכר

שם: גבאי עיר היין בע"מ, ח.פ. 515703601, כתובת: יגאל אלון 65 תל אביב (להלן: "המוכר")

נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ

(להלן: "הסכם הרכישה")

1 הגדרות

- 1.1 "הפרויקט" – פרויקט הכולל הקמת 6 בניינים בני 14-10 קומות, הכוללים סה"כ 354 יח"ד בנות 3,4,5 ו 5.5 חדרים, כאשר מתוכן 248 דירות מחיר למשתכן ו-106 דירות רגילות, בשטח עיקרי של 44,126 מ"ר, המוקם או שיוקם על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "פרויקט סלקטד" גבאי עיר היין בע"מ.
- 1.2 "המקרקעין" – מגרשים 128, 130, 131 על פי תב"ע תמל/1006 בגוש 1200 חלק מחלקות 63, 64, 68, 69, 73, 74, 75, 77 בשטח כולל של כ- 15,067 מ"ר בשכונת עיר היין באשקלון.
- 1.3 "היחידה" - הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.

- 1.4 "חוק המכר" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" - בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" - הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 397423/72 על שם המוכר בסניף 800 של הבנק.
- 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

2 מימון הבנק

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחוייבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה

מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.

2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.

3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.

3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחרגה.

3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.

תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.

3.5 הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:

3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.

3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.

- 3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מיידי.
- 3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:
- א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4 השעבוד

- 4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט).
- 4.2 במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.
- 4.3 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.
- 4.4 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

5 ערבות המכר

- 5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למדד התשומות בבניה למגורים בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.
- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממזה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.
- 5.3 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחלטה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.

6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שיינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.

7 ויתור על סודיות –

הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי ;

7.1 הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק לאומי ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות, מידע כמפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם ההסכמה והויתור על סודיות כאמור בסעיף זה. הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן :

7.1.1 מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק: שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד: "המידע").

7.1.2 מסירת המידע כאמור לעיל לבנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, תתבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.

7.2 לעניין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיוור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.

8 כללי

8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.

8.3 במידה והיחידה הנרכשת במסגרת הסכם הרכישה היא "דירת מחיר למשתכן"¹: חלים לגבי היחידה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל כמפורט במכרז מחיר למשתכן מס' יס/311/2016 ו/או בהסכם הרכישה.

8.4 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.

8.5 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה:

הרוכש

המוכר

¹ סעיף זה אינו רלוונטי במידה והיחידה אינה דירת "מחיר למשתכן".

נספח ו'

תוספת לתקנון הבית המשותף

(נוסח לא סופי כפוף להערות חברת חשמל)

תוספת לתקנון הבית המשותף (להלן: "התוספת לתקנון") - עפ"י הוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 (להלן: "החוק"), שנערכה ונחתמה ביום _____ על ידי בעלי הדירות, כהגדרתם להלן, של המקרקעין הנמצאים ברחוב _____ הידועים כחלקה _____ בגוש _____ באשקלון (להלן: "המקרקעין"), ואשר נרשמים כבית משותף בכפוף להוראות הסכם המכר שנחתם בין **גבאי עיר היין בע"מ ח.פ. 515703601** לבין בעלי הדירות כהגדרתם להלן ועל פי החוק (להלן: "הבית המשותף").

1. הגדרות

"חדר הטרנספורמציה" - החדר הרשום בפנקס הבתים המשותפים בתור יחידה נפרדת - חלקת משנה מס' _____ בבית המשותף, שגבולותיו מסומנים בתרשים בצבע _____ (להלן: "החדר").

"בעלת החדר" או "החברה" - חברת החשמל לישראל בע"מ - כמשמעות בעל דירה עפ"י פרק בתים משותפים בחוק.

"התרשים" - תרשים מס' _____ מיום _____, המציב בתור חלק בלתי נפרד של התוספת לתקנון.

2. השימוש בחדר

2.1 בעלת החדר, או מי שיבוא במקומה, תהיה רשאית להשתמש בחדר למטרת התקנת, אחזקת והפעלת מתקני טרנספורמציה ומתקני חשמל אחרים, ולבצע כל פעולה שהיא חייבת ו/או רשאית לבצע עפ"י רישיונה ועפ"י כל דין, ולרבות כל יתר המטרות של החברה הנחוצות, כפי שהחברה תמצא לנכון, מזמן לזמן, לצורך ובקשר עם אספקת חשמל לדיירי הבניין ו/או לצרכנים ו/או למזמינים אחרים של החברה באזור.

2.2 א. החברה מתחייבת לבצע כל העבודות ולהקים כל המתקנים בחדר מחומרים מעולים ובטוחים.

ב. החברה מתחייבת לתחזק החדר והמתקנים שימצאו בו ולדאוג לניקיונו השוטף. כן מתחייבת החברה לנעול את החדר והכניסה אליו על מנת למנוע כניסת אנשים בלתי מורשים.

ג. כל עבודות התחזוקה שתבוצענה על ידי החברה ברכוש המשותף של הבניין תבוצענה לאחר שהחברה הודיעה עליהן מראש לנציגות הבית המשותף או למוכר (לפי המועד הרלבנטי) ו/או דאגה להדביק הודעה על ביצוע העבודות ומועד ביצוען במקום בולט

בכניסה לבנין, למעט במקרים דחופים בהם נשקפת סכנה לגוף או לרכוש. החברה מתחייבת להיענות במהירות האפשרית בנסיבות העניין לכל קריאה של נציגות הבית המשותף הקשורה לתחזוקתו ואבטחתו של החדר.

ד. החברה מצהירה כי החדר, המתקנים המצויים בו והעבודות המבוצעות בו ו/או שיבוצעו בו יהיו מבוטחים כנדרש לפי הנסיבות במסגרת הביטוחים הנערכים לרכוש החברה על ידי החברה.

3. זכויות מיוחדות של בעלת החדר

3.1 בעלת החדר רשאית להניח כבלי חשמל ואביזרים בצנרת, הנמצאת מתחת לרצועת הקרקע המסומנת בצבע צהוב בתרשים (להלן "הצנרת") וכן היא רשאית להחזיק את כבלי החשמל והאביזרים בצנרת, לתחזקם להוציאם לשנותם לתקנם להחליפם ו/או להוסיף עליהם בכל עת לפי ראות עיניה ו/או לעשות כל עבודות אחרות בצנרת כפי שתמצא לנחוץ (להלן: "הנחת כבלים").

3.2 ניתנת בזה לבעלת החדר, לעובדיה, לשליחיה, לקבלניה ולכל בא כוח אחר מטעמה זכות מעבר חופשי וגישה חופשית ברגל או ברכב יום ולילה בכל עת אל החדר וכן אל הצנרת, דרך המעבר, המסומן בתרשים בצבע כחול (להלן: "המעבר והגישה").

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במסגרת שימושה בזכות המעבר והגישה רשאית החברה להעביר טרנספורמטורים (שמשקלם עשוי להגיע ל- 5 טון כל אחד (ואף יותר)), וכן לבצע התקנה, החזקה והפעלה של מתקני טרנספורמציה בחדר ועבודות בקשר לכך, שינויים ו/או תיקונים פנימיים בחדר ו/או במתקני הטרנספורמציה שבו, וכן להניח כבלים וזאת בתנאי שבכל מקרה שהחברה תבצע עבודות ו/או תיקונים כאמור לעיל היא תחזיר מיד עם סיום העבודות את מצב רצועת הקרקע לקדמותו על חשבונה ותתקן על חשבונה כל נזק ישיר שיגרם, אם יגרם, בגין העבודות הנ"ל, וכן בתנאי שכל עבודה כאמור אשר תעשה עוד לפני שנמסרה החזקה ברכוש המשותף לדיירים בבנין, תעשה בתיאום עם בעל הזכויות במקרקעין, וככל שתעשה לאחר מועד מסירת החזקה ברכוש המשותף לדיירים בבנין ויהיה בה כדי להפריע הפרעה של ממש לשימוש הסביר בבנין, תעשה בתיאום עם נציגות הבית, אם ניתן הדבר בנסיבות העניין.

3.3 בעלת החדר מתחייבת לפעול בזהירות ובסבירות בהפעלת הזכויות הניתנות לה בסעיפים 3.1 ו- 3.2 לעיל וכן היא מתחייבת לתקן תוך זמן סביר כל נזק ישיר שיגרם לבית המשותף עקב ביצוע עבודות על ידה בחדר ו/או בצנרת ולהחזיר, ככל שהדבר ניתן, את המצב לקדמותו.

4. התחייבויות בעלי הדירות

4.1 כל אחד מבעלי הזכויות ו/או בעלי הנכסים בבית המשותף (להלן: "בעלי הדירות") מתחייב בזה לא להניח ולא להרשות למישהו אחר מטעמו להניח חומרים או חפצים כלשהם בקרבת החדר ו/או בקרבת החלונות ו/או הדלתות ו/או התריסים

ו/או איזה שהוא פתח אחר בחדר, וכן לא לחסום או להפריע את המעבר והגישה אל החדר.

4.2 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 4.1 כל אחד מבעלי הדירות נותן בזה לבעלת החדר את הזכות והרשות לסלק את החומרים או החפצים כנ"ל על חשבוננו של אותו בעל דירה שלא יעמוד בהתחייבותו כאמור, וזאת לאחר מתן התראה מתאימה בנסיבות העניין.

4.3 כל אחד מבעלי הדירות מתחייב בזה לא לשנות את השיפוע בחזית החדר ולשמור על פילוס המשטח בחזית חדר הטרנספורמציה.

4.4 כל אחד מבעלי הדירות מתחייב בזה שכל עבודת בנין או איזה עבודה אחרת בחצר הבית המשותף או בתוך הבניין, בקרבת החדר או בקרבת הצנרת, שתבצע על ידו או ע"י מי מטעמו - תוצא לפועל באופן המונע כל נזק, הפסד או הפרעה לטרנספורמטורים ו/או לכבלים ו/או למיתקן או ציוד כלשהו של בעלת החדר וכי עבודה כזו לא תפריע למעבר ולגישה ו/או להפעלת מתקני החשמל של החברה.

4.5 בנוסף ומבלי לפגוע באמור לעיל, מתחייב כל אחד מבעלי הדירות לא לבצע ולא להרשות למישהו אחר מטעמו לבצע - בלי הסכמתה המוקדמת בכתב של בעלת החדר - עבודה כל שהיא, הן של בנייה, הריסה, תיקון או חפירת תעלות לשם הנחת סיבים אופטיים, צינורות מים, ביוב או חשמל, חפירת בורות או נטיעת עצים - במרחק של פחות מ- 1.5 מ' מחדר הטרנספורמציה ו/או מהצנרת ולא לבצע נעיצת יתדות מתכת ו/או ווים ו/או מסמרים וכיו"ב, ו/או כל עבודה אחרת בקירות חדר הטרנספורמציה.

4.6 אם יהיה למישהו מבעלי הדירות צורך להעמיד מכונות או מנועים בקרבת חדר הטרנספורמציה עליו לאחוז בכל האמצעים הדרושים על מנת למנוע זעזועים או רעידות העלולים לקלקל את המכשירים שבחדר הטרנספורמציה.

4.7 בעלי הדירות מתחייבים לנקוט בכל האמצעים המתאימים על מנת לוודא שמים, לרבות מי המרזבים ו/או מי צינורות אספקת מים ו/או הביוב לא יחדרו לחדר, הכל בכפוף לכך שבעלת החדר דאגה מצידה לתחזוקה תקינה של החדר על מנת למנוע פגיעה באיטום החדר למים ולרטיבות.

5. ויתור בעלת החדר על זכויות ופטור מהוצאות החזקה וניהול

5.1 בעלת החדר מוותרת על זכותה להשתתף ולהצביע באסיפות כלליות של דיירי הבית המשותף בו מצוי החדר, ככל שאין מדובר בהחלטות העשויות לפגוע בזכויות החברה עפ"י האמור בתוספת זו.

5.2 אם לצורכי רישום יוצמד לחדר חלק יחסי ברכוש המשותף, הרי שאין הוא מקנה לחברה זכויות כלשהן הנובעות על פי דין מהצמדה שכזו והחברה מוותרת על

זכויות אלה לטובת המוכר ו/או לטובת יתר בעלי הזכויות ו/או דיירי הבית המשותף לפי העניין.

5.3 בעלת החדר תהיה פטורה מהשתתפות בתשלום הוצאות ההחזקה והניהול מכל מין וסוג שהוא של הבית המשותף, לרבות הוצאות שוטפות ו/או עתיות ו/או חד פעמיות.

6. מעמד התוספת לתקנון

- 6.1 תוספת לתקנון זו מהווה חלק בלתי נפרד מתקנון הבית המשותף.
- 6.2 במקרה של סתירה בין הוראות התוספת לתקנון לבין גוף התקנון, תחייבנה הוראות התוספת לתקנון.
- 6.3 כל הוראה מהוראות התוספת לתקנון אינה ניתנת לשינוי או לתיקון אלא בכפוף לקבלת הסכמתה המוקדמת לכך בכתב של בעלת החדר.

ולראיה באו בעלי הדירות על החתום:

_____ היום

בעלי הדירות

(ייחתם במעמד חתימת החוזה בתחתית העמוד, כנספת, על ידי הצדדים)

נספח ז'

פרויקט "עיר היין" באשקלון

הסכם ניהול

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת 2021

בין

_____ ח.פ. _____

מרח' יגאל אלון 65, מגדל טויוטה-קומה 15, תל אביב, 67443

מצד אחד

(להלן: "חברת הניהול")

לבין

לבין: 1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מרח' _____

כתובת דואר אלקטרוני: _____

טל: _____; טל נוסף: _____; פלאפון: _____

[Status] החל מתאריך המסירה קבוע בהסכם הרכישה תהיה כתובתו של המחזיק בדירה

מצד שני

(שניהם ביחד וכל אחד לחוד להלן: "המחזיק")

הואיל והמחזיק התקשר ביום _____ בהסכם עם **גבאי עיר היין בע"מ ח.פ.** **515703601** (להלן: "המוכר") לפיו רכש את הדירה מאת המוכר (להלן: "הסכם הרכישה");

והואיל ובהתאם לדרישות הרשויות הבניין והפרויקט כהגדרתם להלן, יבוצע ניהול וביצוע השירותים בבניין ובפרויקט, באמצעות חברת הניהול אשר תנהל, תארגן ותבצע את מתן השירותים;

והואיל וברצון המחזיק למסור לחברת הניהול וברצון חברת הניהול לקבל על עצמה את ניהול וביצוע השירותים;

והואיל והסכם זה בא להסדיר את ההתחייבויות ההדדיות בין הצדדים בכל הנוגע לניהול וביצוע השירותים בבניין ובפרויקט;

והואיל והסכם זה מהווה את הסכם הניהול הנזכר בהסכם הרכישה, וכן בתקנון המוסכם של הבניין, כאשר יירשם כבית משותף כאמור בהסכם הרכישה;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

2. כללי

- 2.1** המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 2.2** כותרות הסעיפים נועדו לנוחיות בלבד והן לא תשמשנה לפרשנות הוראות הסכם זה.

3. הגדרות

בהסכם זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המובאת לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת או שהקשר הדברים מחייב פרוש אחר:

"המקרקעין" - כהגדרתם בהסכם הרכישה;

"הפרוייקט" - כהגדרתו בהסכם הרכישה, בכפוף לאמור בסעיף 4.2 להסכם הרכישה.

"הבניין" - הבניין הנבנה או שיבנה על המקרקעין כמפורט במפרט הטכני (נספח א' להסכם הרכישה) ובתוכניות (נספח ב' להסכם הרכישה) ואשר בו תמצא הדירה.

"הדירה" - הדירה נשוא הסכם הרכישה.

"הדירות" - כל הדירות בפרוייקט.

"המחזיקים" - מי שיהיו, מעת לעת, בעלי זכות החזקה והשימוש בדירה או הבעלים או הזכאים להירשם כבעלים של הדירות.

"השירותים" - השירותים המפורטים בסעיף 4 להלן.

"החניון" - חניון תת קרקעי בפרוייקט, לרבות מקומות חניה אשר הוצאו מן הרכוש המשותף והוצמדו לדירות ו/או לשטחים אחרים בפרוייקט.

"השטחים והמתקנים"

המשותפים - כל חלקי הבניין והפרוייקט שהמוכר יעד ו/או ייעד אותם לשימוש משותף של כל המחזיקים או מרביתם ו/או חלקים בבניין ובפרוייקט שיקבעו בתקנון הבית המשותף המתייחס לבניין או לפרוייקט, לפי העניין (כאשר ירשם בהתאם להוראות הסכם הרכישה) כרכוש משותף, לרבות:

כל חלקי הבניין, לרבות חלק מהגגות, הקירות החיצוניים, חזיתות, המסד, החניון, חדרי אשפה, חדרי המדרגות, מעברים וכן יתר השטחים בבניין חוץ מן החלקים שנמכרו למחזיקים ו/או המיועדים למכירה בעתיד, וחוף מאותם חלקי הבניין שיוצאו על ידי המוכר מהשטחים והמתקנים המשותפים, ויוצמדו לדירות לפי שקול דעתו הסביר.

מבואות, מעליות, פירי מעליות, מתקני מזוג אויר, מתקני ומערכות כיבוי אש, שלטים, מיכלים, צנרת מכל סוג שהוא וכל יתר המתקנים, המערכות והציוד המצויים בבניין ו/או משרתים אותו ו/או את הפרוייקט ואשר המוכר יעד ו/או ייעד אותם לשימוש משותף על ידי כל המחזיקים או מרביתם, אפילו אם הם מצויים בתחומי הדירות עצמן ו/או השטחים הצמודים להן.

כל יתר שטחי הפרוייקט שלא יועדו ו/או מיועדים למכירה, לרבות חצרות, גינות, מבואת כניסה (לובי), לרבות המערכות והציוד שיוקנו באלו, מתקנים, דרכים, מדרכות, שפ"פ אם קיים וכו', פרט לאותם חלקי פרויקט, שיוצאו על ידי המוכר מהשטחים והמתקנים המשותפים לפי שיקול דעתו הסביר.

הודע לקונה כי השטחים והמתקנים המשותפים לא יכללו חלקים שהוצמדו על ידי המוכר לדירה כלשהי.

אין באמור לעיל, כדי להכליל בשטחי הרכוש המשותף של הבניין והפרוייקט שטחים ו/או מתקנים שלא הוגדרו בהסכם הרכישה או במפרט המצורף אליו כרכוש משותף ו/או שהמוכר זכאי עפ"י הסכם הרכישה או המפרט המצורף אליו שלא להגדירם כרכוש משותף ו/או להוציאם מהרכוש המשותף.

"הנציגות" - נציגות הבית המשותף, כמשמעותה בחוק המקרקעין.

"חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

"מדד" - מדד המחירים לצרכן.

"דמי הניהול" - משמע "ההוצאות" ו"שכר חברת הניהול", כהגדרתם בהסכם זה.

בכל מקרה שבו מונח מסוים הוגדר בהסכם הרכישה, יראו הגדרה זאת כחלה גם בהסכם זה, אלא אם כן ניתנה לו בהסכם זה הגדרה אחרת או שמהקשר הדברים משתמעת כוונה אחרת.

4. ניהול וביצוע השירותים

4.1 חברת הניהול מתחייבת לבצע ולספק את השירותים שיכללו, בין היתר, את השירותים המפורטים להלן:

4.1.1 ניהול, הפעלה, אחזקה שוטפת (תקופתית ומונעת), תיקונים, בדיק, חידוש, טיפול ושיפוץ של השטחים והמתקנים המשותפים, והכל לשם אחזקתם הנאותה ושמירת תקינותם ותפקודם השוטף והתקין, באיכות וברמה נאותה, כל זאת על פי מיטב שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול ובהתאם לדרישת הרשויות.

4.1.2 טפול בתשלומי חובה, מיסים, חיובים, אגרות והיטלים ככל שחלים ו/או שיחולו על השטחים והמתקנים המשותפים, ובתשלומים בגין אספקת חשמל, מים וכד' לשטחים והמתקנים המשותפים.

4.1.3 ניהול החניון, טיפול ותחזוקה שוטפת של כל מערכות החניון וניקיון החניון.

4.2 חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע מעת לעת, לפי שיקול דעתה הסביר, את היקף השירותים, סוגם, טיבם והחלק מהם אשר יסופק לבניין, לפרויקט ו/או חלקים מסוימים מהם, אם בכלל, את זמן ואופן הספקתם ותקופתם ובכלל זה, לכלול בהם גם שירותים נוספים, שלפי מיטב שיקול דעתה הסביר ובהתאם לדרישת הרשויות נדרשים על מנת לאפשר את ניהולו ואחזקתו של הפרויקט ברמה ובאיכות נאותה, ובלבד ששירותים אלה נהוגים או מקובלים בפרויקטים מסוג הפרויקט. כמו כן, חברת הניהול תהא רשאית לספק שירותים למקרקעין סמוכים ו/או אחרים על פי שיקול דעתה הסביר ולגבות תשלומים בגין אספקת השירותים הנ"ל, וכן תהא רשאית לקבל שירותים ממקרקעין סמוכים ו/או אחרים על פי שיקול דעתה הסביר ולחייב את המחזיק

בגין קבלת השירותים הנ"ל, הכל על מנת לאפשר את ניהולו ואחזקתו של הפרויקט ברמה ובאיכות נאותה.

5. ההתקשרות

5.1 חברת הניהול מקבלת על עצמה את הניהול והביצוע של השירותים בבניין ובפרויקט והמחזיק הודע לכך ומוסר לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של השירותים ומתחייב שלא לבצע את השירותים בעצמו או באמצעות אחרים אלא באמצעות חברת הניהול.

5.2 המחזיק מייפה את כוחה של חברת הניהול לקבל לחזקתה את השטחים והמתקנים המשותפים ולעשות בשמו ובמקומו כל פעולה הנוגעת להתחייבויותיו בקשר אליהם.

5.3 חברת הניהול תהיה רשאית לקבל לניהולה נכסים נוספים, לרבות כל חלק נוסף בפרויקט או לנהל חלק כלשהו הימנו, הכל לפי ראות עיניה.

5.4 חברת הניהול מתחייבת לבצע ולספק את השירותים במקצועיות, במיומנות, בתום לב, ברמה ובאיכות נאותה, כמקובל בפרויקטים מסוגו של הפרויקט, ובמטרה לשמור על אופיו של הפרויקט ועל רמתו ואיכותו.

5.5 הודע לקונה כי הנציגות ככל שתהיה, ביחד עם מחזיקים ששטח הרצפות הכולל של דירותיהם (לא כולל הצמדות) שווה ל - 51% (לפחות) משטח הרצפות הכולל של הדירות (לא כולל הצמדות) בפרויקט, זכאים להודיע בכתב לחברת הניהול כי אינם מעוניינים בקיומו של שירות מסוים מהשירותים הניתנים על ידי חברת הניהול באותה עת, למעט שירותים הניתנים לשטחים בפרויקט ו/או בסביבתו, על פי דרישת כל רשות ו/או שהינם חיוניים לאחזקת הפרויקט.

5.6 ניהול וביצוע השירותים יעשה על ידי חברת הניהול בעצמה ו/או על ידי אחרים, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מאחריות חברת הניהול כלפי המחזיק למתן השירותים באופן האמור בהסכם זה.

5.7 הודע למחזיק שחברת הניהול תקבע מידי פעם נוהלים והוראות בקשר לניהול וביצוע השירותים. חברת הניהול לא תקבע נוהלים ו/או הוראות שיש בהם בכדי לפגוע בשימוש הסביר של המחזיק בדירה ו/או שהינן נוגדות במפורש את הוראות הסכם זה.

6. התחייבויות המחזיק

המחזיק מתחייב בזאת:

6.1 להיות קשור רק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים בבניין ובפרויקט לפי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם.

6.2 להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה להיכנס לדירה לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם עבודות אלה תעשינה עבור עצמו או עבור מחזיק אחר בפרויקט או לצורך ביצוע תיקונים שיידרשו בחלק אחר בבניין או בפרויקט. בכל מקרה של פעולה כאמור

בסעיף זה תשתדל חברת הניהול כי ההפרעה למחזיק תהיה קטנה ככל האפשר וכי בהקדם האפשרי יוחזר מצב הדירה לקדמותו. הכניסה לדירה כאמור בסעיף 5.2 זה תעשה בתאום מראש עם המחזיק ו/או מי מטעמו.

6.3 להסכים לכך שהסכם זה יירשם ו/או יופקד בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי הכללתו או הכללת כל חלק ממנו במסגרת תקנון הבית המשותף ובין על ידי רישום הערה כי הוא קיים ומחייב ובין בכל דרך אחרת, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

7. הוצאות ושכר חברת הניהול

7.1 המחזיק מתחייב לשאת, ביחד עם יתר המחזיקים לפי חלקו היחסי החל ממועד מתן השירותים כהגדרתו בסעיף 9.1 להלן בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, כולל מיסים, אגרות, ארנונות, חשמל, מים, היטלים ודמי השתתפות בקשר לשטחים ולמתקנים המשותפים וכולל הוצאות מימון והוצאות אדמיניסטרטיביות, הוצאות גביה, תקורה ושכר מנהלים הכרוכות בתפעול חברת הניהול ובכל יתר הפעולות שחברת הניהול תבצע לפי הוראות הסכם זה (לעיל ולהלן: "ההוצאות") ולשלם את חלקו היחסי בהן.

7.2 חלקו היחסי של המחזיק בכלל ההוצאות, ייקבע בהתאם למפתח שיוכן על ידי חברת הניהול ויאושר על ידי רואי החשבון שלה ובכפוף לאמור להלן -

7.2.1 הבסיס לחלוקת ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים המשותפים לפרוייקט כולו, לרבות הוצאות הקשורות באחזקת השטחים והמתקנים המשותפים, יקבע על ידי חברת הניהול לפי יחס שטח הרצפה של כל דירה לשטחי הרצפות של כל הדירות בפרוייקט אלא אם יקבע אחרת בתקנון הבית המשותף.

למען הסר ספק, לעניין סעיף זה, שטחים מוצמדים לדירה לא יחשבו כשטחים שכלולים בשטח הרצפה לעניין סעיף זה.

7.2.2 הודע לרוכש כי דירות שטרם נמכרו רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך. יובהר כי אין המוכר רשאי לפטור עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזרת הרכוש המשותף.

7.3 להוצאות הנזכרות בסעיף 7.1 לעיל יתווסף סכום השווה ל- 15% (חמישה עשר אחוזים) מההוצאות הנ"ל (לעיל ולהלן: "שכר חברת הניהול"), אשר יהווה את שכרה של חברת הניהול

תמורת התחייבויותיה בהסכם זה. שכר חברת הניהול יהיה חלק בלתי נפרד מן ההוצאות וישולם על ידי המחזיקים בהתאם לאמור לעיל.

7.4 חברת הניהול מתחייבת לנהל הנהלת חשבונות מסודרת ונפרדת לכל הקשור בהסכם זה, בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, וספריה יבוקרו לפחות אחת לשנה ע"י רואה חשבון חיצוני.

7.5 הנציגות תהא רשאית לבדוק את תקינותם של ספרי החשבונות הנ"ל וחברת הניהול מתחייבת לאפשר לה לעיין בספרי החשבונות הנ"ל ולתת לה הסברים ופרטים מלאים. כן תהיה הנציגות רשאית לקבל לעיונה כל חשבון הכלול בספרי הנהלת החשבונות הנ"ל וכל הסבר לגבי אופן עריכת החשבונות והחיובים של המחזיקים. חברת הניהול תקבע נוהלים סבירים לשם קבלת מידע כאמור.

7.6 ספרי חברת הניהול וחשבונותיה ייחשבו ויהיו נאמנים על המחזיק וישמשו הוכחה לכאורה בכל הנוגע לתשלומים המגיעים מאת המחזיק ו/או ששולמו על ידי המחזיק לחברת הניהול, להוצאות ולכל ענין אחר המופיע ורשום בהם.

8. תשלומי המחזיק

8.1 המחזיק מתחייב לשאת בתשלומים החלים עליו על פי הוראות הסכם זה החל מתאריך המסירה עפ"י הסכם הרכישה גם אם טרם איכלס המחזיק את הדירה או בכל מועד אחר לפיו בהתאם להסכם הרכישה עליו לשאת בהם.

8.2 למען הסר ספק הודע לקונה כי על המחזיק לשלם לחברת הניהול את חלקו בהוצאות, בין אם הוא מחזיק בדירה בעצמו, בין אם מסר את השימוש בה לאחר, בין אם אין הוא או כל אחד אחר מחזיק בדירה בפועל כלל, בין אם הוא נהנה בפועל מהשירותים ובין אם לאו.

8.3 תוך תקופה שלא תעלה על 6 חודשים מתום כל שנה תערוך חברת הניהול חשבון סופי של ההוצאות בשנה האמורה (להלן: "החשבון השנתי"), אשר יבוקר ויאושר על ידי רואי החשבון של חברת הניהול ואשר יומצא למחזיק, והוא ישמש, על אף האמור בסעיף 7.6 לעיל, ראייה מכרעת לגובה הוצאות הניהול וביצוע השירותים, ולחובת התשלום של המחזיק על פיו. למרות האמור לעיל, חברת הניהול תהא רשאית לערוך, כל אימת שיידרש עפ"י שיקול דעתה הסביר,

אף במהלך אותה שנה, חשבונות ביניים סופיים של ההוצאות עד לאותו מועד. לגבי חשבונות אלה יחולו ההוראות החלות על החשבון השנתי בשינויים המחויבים.

8.4 המחזיק לא יהיה רשאי לקזז מתשלומים או מחובותיו לחברת הניהול סכומים כלשהם לרבות כאלו שיגיעו לו מהמוכר, וכן לא יהיה רשאי לקזז מתשלומים או מחובותיו למוכר סכומים כלשהם שיגיעו לו מחברת הניהול.

8.5 על מנת להבטיח את קיום השירותים כאמור בהסכם זה יפקיד המחזיק קודם, ולא יאוחר מ- 7 ימים לפני מועד מסירת הדירה לחזקתו, בידי חברת הניהול פקדון עבור ביצוע השירותים לתקופה של 3 חודשים (להלן: "הפקדון"). במקרה שהמחזיק רכש את זכויותיו בדירה שלא מהמוכר, ישלם המחזיק לחברת הניהול את הפקדון לא יאוחר מאשר בעת חתימת הסכם זה. הפקדון ישמש להבטחת תשלומי המחזיק על פי הסכם זה, וכן כהון חוזר לפעילות חברת הניהול.

8.5.1 במקרה שהמחזיק לא יעמוד בתשלום כלשהו במועדו, כאמור בהסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, לאחר מתן התראה בכתב למחזיק 15 יום מראש ובלי לגרוע מיתר תרופותיה עקב כך, להשתמש בכספי הפקדון לכיסוי התשלום האמור.

8.5.2 המחזיק יהא זכאי להחזר הפקדון או כל יתרה שתותר ממנו כאמור בסעיף 7.7.1 לעיל, בתום תקופת הסכם זה או אם ימכור המחזיק את זכויותיו בדירה, ובלבד שהסדיר את חובותיו לחברת הניהול, ובמקרה של העברת הזכויות - גם בתנאי שהנעבר הפקיד בידי חברת הניהול פקדון כפי שיקבע על ידי חברת הניהול באותה עת. הפקדון יוחזר בערכים נומינליים.

9. תקופת ההסכם

9.1 חברת הניהול מתחייבת לבצע ולנהל את השירותים החל ממועד מסירת החזקה בפועל ו/או ממועד קבלת טופס 4 לבניין לפי המוקדם מבניהם בהתאם להוראות סעיף 30 להסכם הרכישה, (מועד תחילת מתן השירותים יכונה להלן: "מועד תחילת מתן השירותים").

9.2 תקופת ההסכם הראשונה הינה ל-24 חודשים ממועד מסירת החזקה בפועל ו/או ממועד קבלת טופס 4 לבניין לפי המוקדם מבניהם המתחילים ממועד מתן השירותים (להלן: "תקופת ההסכם הראשונה"). בתום תקופת ההסכם הראשונה הנציגות תהיה רשאית לחדש את תוקפו של הסכם זה לתקופה נוספת בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב בק לחוק המקרקעין, אלא אם כן הובא הסכם זה לכדי סיום כמפורט להלן.

9.3 ובתנאי שהודעה חתומה על ידם בקשר עם סיום ההסכם תינתן לחברת הניהול לפחות 60 יום מראש.

9.4 בכל מקרה בו יגיע הסכם זה לסיומו, יפעלו המחזיקים, כי הנציגות (וככל שבאותו מועד טרם מונתה נציגות אז מתחייב המחזיק לפעול עם יתר המחזיקים למינוי נציגות) תתקשר עם חברת

ניהול חדשה (לעיל ולהלן - "חברת הניהול החדשה") לקבלת השירותים, ככל שקיומה של חברת ניהול בבניין הינה דרישה מחייבת של הרשויות על פי התב"ע.

חברת הניהול מתחייבת להעביר לנציגות או לחברת הניהול החדשה, לפי הענין, את כל הרכוש והציוד שנרכשו על ידה מכספי המחזיקים ואת כל עודפי הכספים שגבתה מהמחזיקים לרבות סכומי הפקדון וכן התקשרויות, הסכמים, תכניות של השטחים והמתקנים המשותפים וכל מסמך רלבנטי אחר הקשור במתן השירותים ו/או שיידרש לצורך המשך ניהול ובצוע השירותים.

10. המחאת זכויות וחבונות

10.1 המחזיק מתחייב בזאת כי אם יעניק באופן כלשהוא זכויות חזקה ו/או שימוש בדירה לאחר (להלן: "מקבל הזכות") למשך תקופת זמן כלשהי, יהא עליו, לפני חתימת ההסכם בינו לבין מקבל הזכות, לגרום לכך שמקבל הזכות יחתום עם חברת הניהול, על הסכם הניהול. חתימת הסכם הניהול על ידי מקבל הזכויות עם חברת הניהול לא תשחרר את המחזיק מביצוע חיוביו על פי הסכם זה והוא יהיה אחראי ביחד ולחוד עם מקבל הזכות לביצוע מלוא חיוביו על פי הסכם זה.

10.2 המחזיק מתחייב כי אם יעביר את זכויותיו בקשר לדירה לאחר (להלן: "הנעבר"), ככל שהדבר מותר לו עפ"י הסכם הרכישה ביחס לדירה, כי אז יגרום לכך, כתנאי מוקדם להעברת זכויותיו, שהנעבר יחתום על הסכם הניהול ויפקיד את הפקדון בידי חברת הניהול.

10.3 אין באמור בסעיפים 10.1 ו- 10.2 לעיל כדי להוות הסכמה של חברת הניהול להעברת זכויות מכל סוג בדירה, ובכל מקרה, לעניין העברת הזכויות מתחייב המחזיק למלא אחר כל הוראות הסכם הרכישה לעניין זה ו/או דרישות המוכר.

10.4 בכל מקרה, אין המחזיק זכאי להעביר כל ו/או חלק מזכויותיו ו/או התחייבויותיו נשוא הסכם זה לאחר ללא הסכמת חברת הניהול מראש ובכתב.

11. הפרות

11.1 בכל מקרה שהמחזיק יפגר, מעבר ל- 14 יום, בתשלום כלשהוא המגיע או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או אם יפר תנאי הסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע

בזכותה לכל סעד חוקי אחר, לפי בחירתה היא, להוסיף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, על כל תשלום או הוצאה המגיעים מהמחזיק ואשר לא שולם במועדו.

12. שונות

12.1 כל החלטה של הנציגות וכן כל סיכום בין חברת הניהול לבין הנציגות בעניינים הנוגעים לבצוע השירותים על פי הסכם זה, יחייבו את המחזיק.

12.2 כל תשלום אותו ישלם המחזיק לחברת הניהול עפ"י הסכם זה ישולם בתוספת מע"מ כחוק, וזאת גם אם המחזיק לא היה נושא במע"מ בגין תשלומים אלו ו/או ההוצאות הכלולות בו אילו היה משלמן בעצמו. המע"מ ישולם בד בבד עם כל תשלום וכחלק ממנו.

12.3 התחייבויות המחזיק על פי הסכם זה מהוות התחייבויות גם לטובת צד שלישי - המוכר.

12.4 כל ארכה, ויתור או שינוי בתנאי מתנאי הסכם זה והוראותיו על ידי מי מהצדדים לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חברת הניהול

המחזיק

נספח ח'

הנני: _____ תאריך: _____

אישור הקונה בדבר ביטול ערבויות חוק המכר

הרינו לאשר בזאת כי חתמנו על הסכם לרכישת דירה מס' _____ בת _____ חדרים, בבניין _____ בקומה _____ בבנין בן _____ קומות כיוונים _____ ביישוב אשקלון (להלן: "הדירה"), במקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש 1200 ברחוב _____ באשקלון (להלן: "המקרקעין"), לאחר שהובא לידיעתנו כי, ידוע לנו שבמועד מסירת החזקה בדירה או בסמוך אליה, אנו נחזיר את מקור הערבויות מכר לידי החברה ו/או מי מטעמה ונחתום על הצהרה לביטול ערבויות המכר.

ידוע לנו כי ברגע שהתמלאו התנאים בחוק המכר אנו נקבל מכתב החרגה בגין הדירה מהבנק המלווה, הערבויות מבוטלות.

חתימתנו על מסמך זה מאשר האמור לעיל ואין אנו יכולים לחזור מזה.

הרוכשים

נספח ט'

אישור הקונה על ייצוג עו"ד חברה

נספח להסכם מכר שנחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת 2021

בעניין דירה מס' _____ בבנין בן _____ קומות בבניין _____ (להלן: "ההסכם" או "החוזה")

בין:

גבאי עיר היין בע"מ ח.פ. 515703601

מרחוב יגאל אלון 65, תל אביב 67443

טלפון: 03-5612055-03 פקס: 03-5612456

באמצעות ה"ה אלי גבאי (ת.ז. 066016312)

המוסמכים לחתום בשמה ולחייבה בהסכם זה לכל דבר וענין

(להלן: "החברה" או "המוכר"), מצד אחד;

לבין: 1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מרח' _____

כתובת דואר אלקטרוני: _____

טל: _____; טל נוסף: _____; פלאפון: _____

(שניהם ביחד ולחוד בערבות הדדית, להלן: "הקונה" או "הרוכש") מצד שני;

אני הח"מ, מאשר בזאת, כי טרם חתימת הסכם זה, על נספחיו, נמסר לי ההסכם, על נספחיו, על מנת לאפשר לי ולעוה"ד מטעמי לבדוק את תוכנו, וכי קראתי את ההסכם.

כמו כן, הודע לי, כי עורכת הדין מיה גבאי טובול ו/או מי מטעמה, מייצגת אך ורק את המוכר בעסקה ומשמשת כנאמן החברה בלבד וזאת לצורך שמירת הכספים לטובת הדירה נשוא הסכם זה בלבד, וכי אני רשאי ומומלץ שאהיה מיוצג על ידי עורך דין אחר בהסכם לרכישת הדירה שביני לבין המוכר.

ניצלתי בפועל את האפשרות להיות מיוצג כאמור בהסכם לרכישת הדירה, באמצעות עו"ד _____ מרחוב _____.

הסכמתי במפורש לכך שעוה"ד דלעיל ממשרד מיה גבאי טובול תבצע את רישום הבית המשותף וכן רישום הדירה על שמי.

(שם)

(שם)

תאריך

נספח י'

הודעה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974

שנחתם ביום _____

תוספת להסכם מכר שנחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת 2021

בעניין דירה מס' _____ בבניין בן _____ קומות בבניין _____ (להלן: "ההסכם" או "החוזה")

בין: גבאי עיר היין בע"מ ח.פ. 515703601
מקבוצת גבאי
מרחוב יגאל אלון 65, תל אביב 67443
טלפון: 03-5612055 פקס: 03-5612456
באמצעות ה"ה אלי גבאי (ת.ז. 066016312)
המוסמכים לחתום בשמה ולחייבה בהסכם זה לכל דבר וענין
(להלן: "החברה" או "המוכר"), מצד אחד;

לבין: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
מרח' _____
כתובת דואר אלקטרוני: _____
טל: _____; טל נוסף: _____; פלאפון: _____
(שניהם ביחד ולחוד בערבות הדדית, להלן: "הקונה" או "הרוכש")
מצד שני;

הננו להפנות תשומת לבכם להוראות החוק הבאות:

1. הודע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן "חוק המכר") לא יקבל המוכר מהקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכול על אף האמור בחוזה המכר:
 - א. מסר לקונה ערבות בנקאית 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 הקרקע שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

- ב.** ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (א), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
- ג.** שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (א);
- ד.** רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
- ה.** העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא ניבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
- 2.** הודע לרוכש כי הבטוחה שאותה יקבל מהמוכר הינה כאמור בסעיף 14.1. ס"ק 14.1.1 לחוזה המכר וזאת בהתאם לסעיף 12(1) לחוק המכר.

החברה

הרינו לאשר קבלת ההודעה האמורה לעיל מאת החברה:

| | |
|-------|-------|
| _____ | _____ |
| חתימה | שם |
| _____ | _____ |
| חתימה | שם |

נספח י"ב

כתב התחייבות לעמידה בתנאי מכרז מספ' 311/2016 – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: _____ ת"ז _____

_____ ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "עיר היין" אשקלון (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר גבאי עיר היין בע"מ. ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז 311/2016 זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

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

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

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

3. א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ובספרי המוכר בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

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

_____ שם: _____ שם:

אישור

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

_____ עו"ד

נספח י"ג

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, עפ"י תכנית מאושרת מכוחה ניתן להוציא היתר בניה, 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 וזכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: **קיבוץ**) ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברתו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/נו מצהירים כי ככול ויהיה/יו בדינו/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 משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____ | שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____ |
| _____ | _____ |
| חתימה | חתימה |

אישור:

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני ה"ה _____ ת"ז _____ ו- _____ ת"ז _____ ולאחר שהוזהרו כי עליהם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

| | | | | |
|--------------|------------|-------|-------|-------|
| שם עורך הדין | מס' רישיון | תאריך | חתימה | חותמת |
|--------------|------------|-------|-------|-------|

נספח י"ד

פרויקט "עיר היין" אשקלון

דירה מספר (זמני): _

מגרש: 131

בניין: __

נספח היעדר היתר בניה

נספח לטופס בחירת דירה בפרוייקט "מחיר למשתכן" שכונת _____

בין: גבאי עיר היין בע"מ ח.פ. 515703601
מרח' יגאל אלון 65, מגדל טויוטה-קומה 18, תל אביב, 67443
טל: 03-5612055, פקס: 03-5612456

מצד אחד;

(להלן: "המוכר" או "החברה")

1. לבין: _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מרח' _____

כתובת דואר אלקטרוני: _____

טל: _____; טל נוסף: _____; פלאפון: _____

מצד שני;

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

ונחתם בין הצדדים הסכם המכר לרכישת הדירה (כהגדרתה בהסכם המכר ו/או בנספחיו) בחלקות 63,64,68,69,73,74,75,77, בגוש 1200 שכונת עיר היין, בפרוייקט "גבאי עיר היין", באשקלון (להלן בהתאמה: "הדירה", "המקרקעין")

הואיל

והואיל:

ובמעמד חתימת הסכם המכר טרם התקבל בידי המוכר היתר בניה לבניית הדירה ו/או הבניין בו מצויה הדירה (להלן: "היתר הבניה"), כהגדרתם בהסכם המכר;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו, משקף את הצהרות הצדדים והסכמותיהם ומחייבם.
2. הודע לקונה שטרם התקבל היתר בניה לבנין, כי הבקשה להיתר כוללת בקשות להקלות שונות וכי עבודות הבניה תחלנה רק בכפוף ולאחר קבלת היתר הבניה.
3. הודע לקונה שמפרט המכר, התכניות והתשריטים הנמסרים לו במעמד חתימת הסכם המכר והמצורפים כנספחים להסכם (להלן: "התכניות והמפרט"), אינם סופיים ועשויים להשתנות בעקבות ולאור היתר הבניה שיתקבל.
4. הודע לקונה שייטכנו שינויים בתכניות ובמפרט, לפי דרישת רשות התכנון בהתאם להיתר הבניה שיתקבל. תכניות ומפרט מעודכנים יצורפו להסכם עם קבלת היתר הבניה ויהוו חלק בלתי נפרד הימנו, במקום התכניות והמפרט שנחתמו עם חתימת הסכם המכר.
5. הודע לקונה כי אם עד לתום 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם המכר לא יתקבל היתר הבניה, תהיה לרוכש הזכות המלאה לבטל את הסכם המכר וההתקשרות על-פיו, מבלי שהדבר יהווה הפרה של הסכם המכר וזאת על-ידי משלוח הודעת ביטול בכתב ובדואר רשום (להלן: "הודעת ביטול") למוכר ובלבד שעד מועד קבלת הודעת הביטול אצל המוכר טרם התקבל היתר הבניה בידי המוכר. הביטול יכנס לתוקף במועד מסירת הודעת הביטול למוכר.
6. בנוסף, הודע לקונה כי במידה ויחול בתוכניות ובמפרט, כהגדרתם לעיל, של הדירה שינוי מהותי כהגדרתו להלן ו/או שינוי העולה על הסטייה המותרת לפי חוק המכר (דירות) ותקנותיו ועל פי צו מכר דירות (טופס מפרט) התשס"ח-2008, יהא הקונה רשאי לבטל את הסכם המכר בתוך 30 ימים מיום שהודיע המוכר לקונה על השינוי והומצאו לו התוכניות והמפרט המעודכנים בהתאם להיתר הבניה שהתקבל ולהוראות המכרז והדין כאמור בסעיף 4 לעיל, וזאת על ידי מתן הודעה בכתב למוכר ובהתאם לאמור בנספח זה.
7. לעניין זה "שינוי מהותי"- שינויים בתכנון של הדירה ו/או מיקומה ו/או כיווניה ו/או קומתה ו/או שינוי בשטח הדירה העולה על 2% וכן, ככל שיהיה שינוי בשטח הגינה העולה על 5% והכל בהתאם לחוק המכר (דירות) ותקנותיו ועל פי צו מכר דירות (טופס מפרט) התשס"ח-2008.

8. במקרה שבוטל הסכם המכר בתנאים הקבועים בנספח זה לעיל יחולו ההוראות הבאות:

8.1 הסכם המכר יחשב בטל ומבוטל. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר כי לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.

כמו כן, המוכר יהיה משוחרר שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיו על פי הסכם המכר, והוא יהיה רשאי למכור את הדירה לרוכשים אחרים, וזאת ללא כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.

8.2 הקונה יהא זכאי לקבל בחזרה את הכספים ששולמו על ידו (בערכם הריאלי) על חשבון התמורה לפי הוראות הסכם המכר בתוך 45 יום מיום הביטול, וזאת לאחר ובכפוף לכך שחתם הקונה על הסכם ביטול ועל כל מסמך אחר הדרוש לשם ביטול עסקת המכירה, דיווח לרשויות המס על הביטול

9. במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל, עורכי הדין של הקונה יפנו עבור הקונה לשלטונות המס לצורך קבלת סכום מס הרכישה ששולם על ידי הקונה, אם שולם, ואשר הקונה יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול, מבלי שעל המוכר תחול כל אחריות בקשר לכך.

10. לא מימש הרוכש את זכות הביטול המוקנית לו על פי נספח זה, יוותר הסכם הרכישה על כנו, והרוכש יחתום במועד שיתואם עימו בתוך 14 ימים מדרישת המוכרת על המסמכים המעודכנים, בהתאם לשינויים שיבוצעו בתכנון ובהיתר הבניה, אשר יחליפו את תכניות המכר והמפרט המצורפים להסכם באשר ליתר הוראות ההסכם-לא יחול שינוי בשאר הוראות ההסכם.

11. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם המכר לבין הוראות נספח זה, תגברנה הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

גבאי עיר היין בע"מ

נספח ט"ו

פרויקט "עיר היין" אשקלון

דירה מספר (זמני): _

מגרש: 131

בניין: _

נספח הצמדת חניית נכה

נספח לטופס בחירת דירה בפרויקט "מחיר למשתכן" שכונת עיר היין

בין: גבאי עיר היין בע"מ ח.פ. 515703601

מרח' יגאל אלון 65, מגדל טויוטה-קומה 18, תל אביב, 67443

טל: 03-5612055, פקס: 03-5612456

(להלן: "המוכר" או "החברה")

מצד אחד;

1. לבין: _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מרח' _____

כתובת דואר אלקטרוני: _____

טל: _____; טל נוסף: _____; פלאפון: _____

מצד שני;

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

הואיל: והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משווק המוכר והידוע בשם "גבאי עיר היין" (להלן: "הדירה" ו"הפרויקט" בהתאמה);

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

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

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

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

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 אחת משתי החניות הצמודות מסומנת כחניית נכה.
3. הודע לרוכש כי ככל ואחד מרכושי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כדין כנכה לרכוש חניית נכה, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום חניית הנכה המוצמדת לקונה לחניה אחרת בפרויקט (להלן: "החניה החליפית") בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למלאי החניות שיהיה קיים באותה העת.
4. אין לקונה ולא תהיה לו כל טענה או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כנגד משב"ש ו/או כנגד מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החניות הצמודות לחניות החליפיות.

המוכר

הקונה