

בניין מס' _____ דירה מס' _____
 קונות _____ כיוונים _____
 חניה מס' _____ מס' חדרים _____ + ממ"ד _____
 בקומה מס' _____ מחסן מס' _____
 בקומה מס' _____
 (להלן: "הדירה")

י.ת.ב. בע"מ
נבדק
 שם הבדוק: _____
 שם המבקר: _____
 תאריך: 19/8/19
 אין בבדיקה או משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק
 ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוקה

חוזה מכר – זירות מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

מגן עבדות הנדסה בנאיות בע"מ ח.פ. 511276289
 מרחוב שחם 22 פתח תקווה, 49250

בין:

(להלן: "המוכר")

מצד אחד:

לבין:

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

שניהם מרחוב _____

טלפון: _____; טלפון נוסף: _____

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני:

ותואיל:

והמוכר זכה ביום 23.5.2016 במכרז יס/305/2015 (להלן: "המכרז") לבניית 203 יחידות דיור, שייבנו על מתחם 42128 הידוע כגוש 80032 חלקות 13, 14 וגוש 80035 חלקה 7, מגרשים 37-39 על פי תוכנית 102-0066951 ומתחם 42130 הידוע כגוש 80035 חלקות 8,9, מגרשים 42,43 על פי תוכנית 102-0066951 בבית שמש (להלן: "המקרקעין" ו- "התוכנית" או "התב"ע", לפי העניין);

ותואיל:

ורשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן בהתאמה: "רמ"י" ו- "המשרד") ייעדו את המקרקעין לבניית יחידות דיור על ידי המוכר כדיירות מחיר למשתכן, ולמוכר לבעלי תעודת זכויות לריכישת דירת מחיר למשתכן ו/או למשפרי דיור הכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין מחיר למשתכן;

ותואיל:

והמוכר הינו החוכר הרשום של מלוא הזכויות במקרקעין וזאת בהתאם להסכם חכירה מיום 15.12.2016 שנחתם בין המוכר לבין רמ"י (להלן: "הסכם החכירה" לפי ההקשר ובעניין) ובהתאם לחוזה בניה שנחתם בין המוכר ובין המשרד מיום 16.11.2016;

ותואיל:

והמוכר יתכן ויבנה פרויקט בשם "יפה נוף בית שמש" במסגרתו ייבנו על המקרקעין 7 בנייני מגורים, חניות, מחסנים, שטחים משותפים ושטחים נוספים והכול בהתאם להוראות והנחיות רמ"י ומשרד השיכון והבינוי במסלול "מחיר למשתכן" (להלן: "הפרויקט");

ותואיל:

ועל פי הוראות הסכם החכירה, יהא המוכר זכאי למלוא הזכויות הבלעדיות בדירה כהגדרתה להלן;

ותואיל:

ולצורך ליווי פיננסי של הפרויקט שעבד המוכר את מלוא זכויותיו במקרקעין ובפרויקט לטובת הבנק, כהגדרתו להלן במשכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום (להלן: "המשכנתא");

ותואיל:

וברצון המוכר לתכנן, לבנות, למכור, למסור ולהעביר לקונה את הדירה, הכל בהתאם להוראות חוזה זה;

ותואיל:

וברצון הקונה לרכוש ולקבל בהעברה מהמוכר את כל זכויותיו בדירה, כהגדרתה להלן בחוזה זה, כשהיא מושלמת וראויה למגורים, וכן לקבל את החזקה בדירה כשהיא ראויה למגורים, הכול בכפוף להוראות והתניות המפורטות בחוזה זה להלן;

ותואיל:

וברצון הצדדים לקבוע ולהגדיר את מכלול היחסים המשפטיים שביניהם במסגרת הוראות חוזה זה;

לפיכך הוסכם, וזותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא

1.1. המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

- 1.2. כותרות החוזה ניתנו למטרות נוחות ההתמצאות גרידא, ואין לעשות בהן כל שימוש לצורכי פרשנות.
- 1.3. כל מקום בו נעשה שימוש בחוזה זה בלשון יחיד זינו לשון רבים, ולהיפך.
- 1.4. מוסכם במפורש, כי החוזה ייכנס לתוקפו אך ורק לאחר חתימתו כדין על ידי כל הצדדים.
- 1.5. טיטות חוזה זה ו/או טיטות נספחיו לא תהינה קבילות כראיות בפני גופים שיפוטיים ו/או מעין שיפוטיים, לרבות בוררים ו/או פוסקים, ולא תשמשנה לפרשנות חוזה זה ו/או תניה מתניותיו.
- 1.6. מניין הזמנים בחוזה זה יהא על פי המניין הגרגוריאני.
- 1.7. בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות וכיוצא באלה, בין הוראה שבחוזה גופו לבין הוראה המופיעה בנספח כלשהו של החוזה - תהא ההוראה הקבועה בנספח עדיפה, למעט אם נקבע במפורש אחרת; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה בתמליל שבמפרט ו/או בתכניות לבין המשורטט ו/או המצויר בהן, תגבר ההוראה שבתמליל; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה במפרט לבין הוראה בתשריט כלשהו, תגבר ההוראה שבמפרט; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה בנספחי ההסכם לבין הוראה בחוזה גופו ו/או בכל נספח אחר - תגבר ההוראה שבנספח.
- 1.8. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, מוסכם במפורש כי כל מסמך ו/או הצעה ו/או ברושור ו/או פרוטופקט ו/או פרסום ו/או מודעה ו/או מכתב ו/או נוצג ו/או חוזה ו/או התחייבות ו/או תילופי דברים כלשהם, בכתב ו/או בעל פה, בין המוכר ו/או עובדיו ו/או סוכניו ו/או שליחיו ו/או נציגיו ו/או כל מי מטעמו לבין הקונה ו/או סוכניו ו/או שליחיו ו/או נציגיו ו/או כל מי מטעמו, בין אם נעשו או ניתנו לפני חתימת החוזה לרבות ובלו לגרוע מכלליות האמור, בכל הקשור לשטח הדירה, מידותיה, תומרי הבנייה, אופן הבנייה, מועדי הבנייה, הבנין, טביגת המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה ו/או בכל דבר אחר הקשור במישורין ו/או בעקיפין לדירה ו/או למגרש ו/או למקרקעין ו/או לחוזה זה (להלן: **"המסמכים המוקדמים"**), הינם בטלים ומבוטלים בזה, ולא יהיה להם כל תוקף מחייב בין הצדדים, חליפתם ו/או מי מטעמם, והכל למעט אם הם מהווים חלק מחוזה זה ו/או אם נעשו לאחר חתימתו, ובלבד שנעשו בכתב, נחתמו ונעשו בהתאם להוראות החוזה. אין באמור לעיל בכדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויותיו של הקונה על פי זין, למושל במקרה בו ותגלתה הטעייה ו/או מצג שווא ובמקרה כאמור קיימות לקונה העילות בהתאם להוראות החוקים השונים, כמו למשל חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 ו/או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.
- 1.9. חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש להקל מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או כדי לחקות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו. הקונה מצהיר כי ידוע לו שטרם קבלת אישורו של משרד הבינוי והשיכון התקבלו הערות מטעם עורכי דין של חלק מהזוכים במכרז והחוזה תוקן בהתאם לחלק מההערות כאמור.

2. הגדרות

נוסף על כל הגדרה אחרת במבוא לחוזה או בגופו ובלי לגרוע מכל הגדרה כאמור, תהא בחוזה זה למונחים הבאים המשמעות שלצידם:

"הבניין" בניין הקיים ו/או שיוקם על המקרקעין במסגרת הפרויקט בו ממוקמת הדירה כהגדרתה להלן.

"הבנק" בנק הפועלים בע"מ ו/או כל בנק אחר ו/או חברת ביטוח ו/או גורם פיננסי נוסף ו/או אחר עימו יתקשר המוכר, אשר יעניק ליוני פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר ו/או פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ז-1974.

"בנק הקונה" בנק מטחרי ו/או בנק למשכנתאות בישראל, אשר העמיד לטובת הקונה את המימון הדרוש לו לצורך רכישת הדירות, ולצורך זה בלבד.

"הדירה" כמוגדר במבוא לחוזה זה, לרבות חלקים מהרכוש המשותף אשר יוצמדו לדירה על ידי המוכר ו/או על פי הוראותיו הכל על-פי התכניות כהגדרתן בחוזה ובהתאם להוראות החוזה.

יובהר כי ככל שהזירה כוללת הצמודות של תניה ו/או מחסן, כמוגדר במבוא, אזי מיקומם יהיה כמסומן בתוכניות כהגדרתן בהסכם ובהתאם להוראות ההסכם.

ככל שהחניה המוצמדת לדירה הינה חניה המוגדרת כ"חניית נכה", וחקונה אינו מחזיק בתעודת נכה ואינו זכאי להצמדה חניה שהינה "חניית נכה", מוסכם כי ככל שכל שבמועז מכירת מלוא הדירות בפרויקט תירכש דירה כלשהי בפרויקט על ידי נכה (לרבות תא משפחתי הכולל נכה), אזי המוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי ובהודעה מראש ובכתב בת 7 ימים, להוצמד לדירה חניה חלופית אחרת, במקום חניית הנכה הנ"ל, וזאת מבלי שהזכר יהווה הפרה של הסכם זה על ידי המוכר ומבלי שתהיה לקונה טענה כלשהי כלפיו. עוד יובהר כי ככל שצמודות לדירה 2 מקומות חניה והמוכר יחפוץ לשנות את מיקום 2 מקומות החניה אזי יחול האמור לעיל ביחס לשני מקומות החניה. חקונה מתחייב לחזות על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם שינוי מיקום החניות כאמור לעיל, מיז עז דרישתו הראשונה של המוכר. איחור בחתימה על המסמכים ו/או סירוב יהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה.

המחסן והחניה, ככל שקיימים, יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין ונשכ"ט – 1969 ו/או ירשמו באופן חוקי אחר, לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ובהתחשב באופן רישומו של הבנין בלשכת רישום המקרקעין.	"חברת הניהול"
חברה ככל שתמונה על-ידי המוכר, כאמור בסעיף 12.13 להלן, לצורך מתן שרותי ניהול, אחזקה והפעלה של שטחים משותפים בפרויקט.	"החוזה" או "חוזה זה"
חוזה זה וכל נספחיו.	"הסכנת החנייה"
כהגדרתו במבוא לחוזה זה במטרתו התקשר המוכר עם רמ"י ומכוחו זכאי המוכר למלוא הזכויות במקרקעין כהגדרתן.	"חוק המכר"
חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 כפי שיחא בתוקף מעת לעת ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.	"החוק להבטחת רוכשים"
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.	"חוק המקרקעין"
חוק המקרקעין, ונשכ"ט – 1969 ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.	"מוד"
מדד תשומות הבנייה המתפרט מעת לעת על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומו, או כל מדד רשמי שיחליפו, בין אם יושתת על נתונים שעליהם מושתת מדד זה כיום ובין אם יושתת על נתונים אחרים (להלן: "המדד").	"המהנדס"
אם יחא מדד אחר שיבוא במקומו ונקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היתס שבינו לבין המדד המוחלף.	"מכתב ההוראה הבלתי מותנת"
המוזנדס שימונה על ידי המוכר ו/או מטעמו בקשר עם הבניין, ובלבד שיחא מהנדס רשום, מורשה ומוסמך בהונאט להוראת כל דין.	"מע"מ"
המכתב שהבנק ינפיק ולפיו לא יממש הבנק את השעבוד הרשום לטובתו על המקרקעין מתוך ודירה, בנוסח כפי שיחא מקובל בבנק באותה עת.	"המפרט" או "המפרטים" או "המפרט הטכני"
ידוע לצדדים כי הותמורה הנקובה בנספח התמורה המהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה, כוללת מע"מ בשיעור 17%. מוסכט בזאת כי אם שיעור המע"מ במועד ביצוע כל תשלום מהתשלומים הנזכרים בחוזה זה, יחא שונה משיעור המע"מ לעיל (מעליו או מתחתיו), אזי הקונה ישלם את המע"מ בגין אותו תשלום בשיעורו החדש ובמעמד ביצוע אותו תשלום.	"המקרקעין"
המפרט הטכני המהווה חלק מהתשריטים כהגדרתם להלן, ואשר מחייב את הצדדים, בנוסח המצורף כנספח א', ובכפוף לסעיף 9.1 להלן. להסרת ספק יובהר כי מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט הטכני המחייב לפני הוראות המכר.	"המשכנתא"
מתחם 42128 הידוע כגוש 80032 חלקות 13-14 (בשלמות), גוש 80035 חלקה 7 (בשלמות), המהווים את מגרשים 37-39 בבית שמש על פי התוכנית, כהגדרתה לעיל ומתחם 42130 הידוע כגוש 80035 חלקות 8,9, המהווים את מגרשים 42,43 בבית שמש על פי התוכנית כהגדרתה לעיל ו/או כל חלקה או חלקות משנה שתיוצר מהם עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת;	"משרד הבינוי והשיכון"
כהגדרתה במבוא לחוזה זה;	"עורך הדין של המוכר"
משרד הבינוי והשיכון;	"העירייה" או "הרשות מקומית"
כל עורן זין ממשרד עורכי דין קינ חיים ושות' עורכי דין מרחוב דרך מנחם בגין 132 (מרכז עזריאלי 3, המגדל המשולש, קומה 37), תל-אביב טל: 03-6081960; פקס: 03-6081970; וכן כל עורן דין הפועל עבורם ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם.	"הפרויקט"
עיריית בית שמש ו/או הועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש, הכול לפי ההקשר וחזניין.	"צמוד" או "הפרשי הצמדה" או "הצמדה"
כהגדרתו במבוא לחוזה זה.	"הקבלן"
הכפלת חוסכות הרלוונטי, בשיעור היחס שבין המדד האחרון הידוע לפני ביצוע חישוב ו/או תשלום כלשהו לבין המדד הבסיסי, ובלבד שהמדד האחרון לא יפחת מהמדד הבסיסי.	"ריבית הפיגורית"
קבלן שייבחר על-ידי המוכר, לרבות המוכר עצמו, אשר יחא קבלן מורשה ובעל סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הפרויקט, הבניין והדירה.	"מחיר למשתכן"
ריבית בשיעור של 12% לשנה, או חלק יחסי ביחס לחלק משנה, או בכל שיעור אחר כפי שייקבע בהוראות הקוגנטיות של חוק המכר, ככל שייקבע.	"משפר זיור"
כהגדרתו בהחלטת מועצת ישראל מסי' 1442 או כל החלטה שתבוא במקומה.	
כהגדרתו בנספח ב' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 2440, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה;	

משרד הבינוי והשיכון	"המשרד"
כהגדרתו בפקודת מס הכנסה לרבות תושב האזור כהגדרתו בסעיף 3א' לפקודה האמורה.	"תושב ישראל"
התקופה שבין המועד הנקוב בחוזה לביצוע של תשלום כלשהו החל על הקונה (ואם לא נקבע לו מועד - מיד עם דרישה לתשלום), לבין מועד תשלומם במלואו בפועל.	"תקופת הפיגור"
התקנון המצוי הקבוע בתוספת לחוק המקרקעין.	"התקנון המצוי"
כל התשריטים, התכניות והתשריטים המצורפים כנספח ב' , וכן המפרט הטכני כהגדרתו לעיל.	"התשריטים" ו/או "התכניות"

3. המכר

- 3.1. המוכר מתחייב לבנות, למכור, להעביר ולמסור לקונה את הדירה, והקונה מתחייב בזאת לרכוש ולקבל בהעברה מהמוכר את הדירה ואת החזקה בדירה, והכל בהתאם לתנאי החוזה.
- 3.2. להסרת ספק מובהר במפורש, כי תנאי מוקדם לקיום התחייבויות המוכר כאמור בחוזה הינו כי הקונה יקיים ותחיל את כל התחייבויותיו, במועדן ובמלואן.
- 3.3. מובהר בזה כי התחייבויות המוכר נלפי הקונה על פי חוזה זה מתייחסות אך ורק לדירה, הצמודותיה כמפורט בהסכם זה ולאותם חלקים בבניין, שלגביהם יקבע במפורש כי לקונה תהא זכות שימוש ו/או מעבר. לגבי כל יתר החלקים האחרים בבניין ו/או במקרקעין, לא תהיה לקונה כל טענה מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין צורתו, מספר ודירות בו ו/או מספר חקומות ו/או כל שינויים שיחולו בו לעומת התכנון הידוע במועד חתימת חוזה זה והכל בתנאי כי לא ויפגענה זכויות מהותיות של הקונה בדירה על-פי החוזה, ובתנאי כי לא תיגרס לו כתוצאה משינויים כאמור הפרעה בלתי סבירה לשימוש בדירה או לדרכי הגישה אליה.

4. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר, מתחייב ומסכים בזה, כדלקמן:

- 4.1. כי הינו תושב ישראל, חסר דיור אשר הינו בעל תעודת זכויות לרכישת מדינת ישראל.
- 4.2. הקונה מצהיר כי לא מתקיימים בינו, ו/או בין קרוב שלו, לבין המוכר, או קרוב של מוכר, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, וזתש"ל - 1976. כמו כן, הקונה מצהיר כי אינו נושא משרה (לרבות דירקטור או מנהל כללי), בעל עניין ו/או בעל שליטה בחברה ו/או קרוב של אף אחד מאלה, כהגדרת מונחים אלו בחוק החברות, התשנ"ט - 1999.
- 4.3. הקונה מצהיר כי ניתנה לו האפשרות על ידי המוכר, לבקר, לבחון, לראות ולבדוק כקונה סביר בסמוך לפני חתימת החוזה את המקרקעין, את הבניין ודרכי הגישה אליו ואת סביבתם, לרבות מצבם המשפטי, התכנוני והפיזי של המקרקעין והבנוי עליהם, וכן כי ערך כל בדיקה מוקדמת אחרת הנדרשת לצורך התקשרותו בחוזה זה, לרבות הוראות ומסמכי המכרז, הוראות התביע החלה על המקרקעין, התוכניות והמפרט הטכני וכן את שטח ומיקום הדירה ואת כל יתר הנתונים והמסמכים כמפורט באתר הפרויקט וידועות לו תכניות רשויות התכנון לגבי המקרקעין וסביבתם, והוא מצהיר בזאת במפורש כי מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו ודרישותיו, מכל והבחינות, ומבלי לגרוע ממצגיו של המוכר הוא מוותר בזאת ויהיה מושתק מלטעון כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו בגין פגם, אי-התאמה ו/או מום מכל מין וסוג שהם, למעט מום נסתר ובלבד שהמוכר יבנה את הדירה בהתאם להוראות החוזה. החברה מתחייבת להראות לקונה את המקרקע ואת הנכס, במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה, היעזרי שיתוף פעולה מצד הקונה לא יהווה הפרה של החוזה על ידי המוכר.
- 4.4. הקונה מצהיר כי ידוע לו שיש לו שייכות ועבודות בנייה במקרקעין ו/או בדירות הבניין ו/או בחלקן תעשינה במקביל לעבודות הבנייה שיבוצעו בבניין ו/או שותבצענה לאחר מסירת החזקה בדירה ו/או לאחר אכלוס הבניין. הקונה נותן בזאת באופן בלתי חוזר את הסכמתו לבניה ולעבודות במקרקעין, ובקשר להן לא יעשה, בין במישרין ובין בעקיפין, כל מעשה ו/או מחדל העלול לפגוע ו/או לסכל את ביצועו ו/או השלמתן של עבודות הבנייה במקרקעין ו/או בבניין ו/או באיזה מהחזיות בבניין ו/או בכל חלק מהם, וכן מצהיר הקונה כי לא ינקוט בכל מעשה אשר יפגע ו/או יעכב את קידום הליכי התכנון והבנייה על המקרקעין ובלבד שעבודות הבנייה יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה בלתי סבירה לקונה, לא תמנע מגורים סבירים בדירה ובאופן שתהיה גישה סבירה לבניין ולדירה, ומבלי לפגוע בזכויות של הקונה על פי דין לפנייה לערכאות מוסמכות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 4.5. במקרה שבמועד חתימת חוזה זה הדירה מצויה בהליכי בניה או שנתיימה בנייתה, אזי המוכר מצהיר שהוראה לקונה את הדירה, והקונה מאשר כי בדק את מצב הדירה בעת חתימת חוזה זה, וכי בכל שתירה בין מצבה ביום חתימת חוזה זה לבין המפרט והתכניות, יהיה מצבה של הדירה בפועל הקובע, והוא מוותר על כל טענה אי התאמה ו/או טענה אחרת בקשר לכך. מוסכם כי המוכר מתחייב להראות לקונה את הדירה כאמור לעיל, היעדר שיתוף פעולה מצד הקונה לא יהווה הפרה של החוזה על ידי המוכר.
- 4.6. הובהר לקונה שהמוכר מבצע את הפיתוח הכללי בתוך נתיב החום המקרקעין לרבות ביצוע חיבורים למערכות התשתיות שיוחנקו מחוץ למקרקעין אולם, עבודות הפיתוח מחוץ לגבולות המקרקעין נעשה על ידי המשרד ו/או מי מטעמו.

- 4.7. הובהר לרוכש ששטח המקרקעין וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים בתב"ע ו/או בהסדר הקרקעות ו/או בתוכנית החלוקה ו/או בביצוע העבודות ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר בקשר לשינויים בגבולות המקרקעין כאמור בסעיף זה.
- 4.8. הובהר לקונה בזה, כי התכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט על פי התוכנית, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מפלסים, מדרגות, מספר קומות, מספר הדירות, סידורן, מספר החניות ומיקומן, מספר המחסנים גודלם ומיקומם, מקום מותקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, קולטי שמש, דודים, שבילים, מעברים, גדרות, אנטנות ומותקני עזר אחרים במגרש ו/או במקרקעין ו/או בבניין עשוי להשתנות. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שהתכנון הסופי של הבנין וסביבתו כאמור, נתון להחלטתו הסופית של המוכר ולשיקול דעתו וכן לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישות רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף בין היתר (אך לא רק) לתכנית, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראת כל דין, והקונה נותן לכל אלה את הסכמתו מראש, ובלבד שלא תמנעה מהותית זכויותיו בדירה על פי החוזה. הובהר לקונה כי ככל ולפי הנחיות הרשות המקומית יאושרו באופן סופי שינויים מהותיים כאמור לעיל, אשר עולים על הסטייה המותרת בחוק המכר, אזי יהיה תקונה רשאי לבטל חוזה זה בתוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה הסופית על השינויים הנ"ל (להלן: "המועד האחרון") וזאת בהודעה בכתב, בלתי מסוגית אשר תימסר למוכר עד למועד האחרון מבלי שהזכיר יחווה הפרה של הסכם זה על ידי מי מהצדדים ומבלי שיקנה לקונה זכות ו/או סעיף ו/או פיצוי כלשהו, וככל שלא תימסר כאמור יהיה החוזה בתוקף מלא. כמו כן, במקרה של ביטול יושבו הכספים ששולמו, בערכם הריאלי לפי חוזה זה, וכן ייחתמו כלל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול החוזה. עוד מובהר כי במקרה של הגדלת שטח הדירה ו/או ההצמדות עקב השינוי המהותי כאמור תתעדכן התמורה והתוספת תשולם על ידי הקונה בתוך 30 ימים מהמועד האחרון.
- אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 4.9. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי המוכר שעבד, ו/או בכוונתו לשעבד, את זכויותיו במקרקעין ובכלל זה בדירה לטובת הבנק, בשעבוד קודם וראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקט ולצורך הנפקות בטוחה לרוכשים בהתאם לחוק להבטחת רוכשים, וכי השעבוד האמור יחול ויגבר, בין היתר, על זכויות הקונה בדירה וזאת עד לקבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק בהתאם להוראות חוזה זה. הקונה מתחייב לחתום על המסמכים המונאימים לטובת הבנק, ככל שיידרש, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר.
- הקונה מצהיר כי המוכר מסר לו הוראות בלתי חוזרות להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו למוכר על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלומן, בהתאם לקבוע בהוראות הבנק. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת הזכויות כאמור, ומתחייב לחתום במעמד חתימת חוזה זה, על נספח הבנק בנוסח המצורף כנספח ח', המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה. יובהר כי ככל שהקונה יחפץ ליטול חלואות משכנתא לצורך ביצוע חלק מהתשלומים החלים עליו בהתאם להוראות חוזה זה הוא לא יהיה מחויב לפנות לבנק המלווה בלבד.
- 4.10. המוכר מתחייב לגרום לכך כי בכפוף לחתימת הקונה על כתב התחייבות לטובת הבנק ו/או כל מסמך אחר שיידרש על ידי הבנק, או בסמוך לאחר מכן, ימציא הבנק המלווה לקונה מכתב החרגה מותנה בנוסח המקובל בבנק.
- 4.11. הקונה מצהיר בזאת, כי ידוע לו שאין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניה ולחזונו, ולקונה אין ולא תהייה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק למעט זכויותיו על פי הבטוחה שתונפק לטובתו מאת הבנק. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לקונה, כי כל זכויות ופיקוח ו/או הבקרה של הבנק ביחס למוכר, לבניין ולדירה, בנייתם, קצב התקדמות הבניה, איכות הבניה וכל הקשור בנייל נועדו להגן על זכויות הבנק בלבד (אשר רשאי, אך לא חייב, לעשות בהן שימוש), והקונה לא יהיה רשאי להסתמך על כך בכל צורה שהיא, ומווויר בזאת באופן בלתי חוזר כלפי הבנק על כל טענה, דרישה או תביעה בקשר עם כך.
- 4.12. הובהר לקונה שהמוכר טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין כחוכר של מקרקעין וכי רישומו של המוכר כחוכר במקרקעין כפוף לקיומן של התחייבויות המוכר כמפורט בהסכם והחכירה. הקונה מאשר כי אין כל מניעה מבחינתו להשלמת העברת הזכויות נשוא סעיף זה וכי לא יתנגד להעברה כאמור, בכל אופן וצורה שהם וכי בחתימתו על חוזה זה הינו מאשר באופן בלתי חוזר את העברת הזכויות במקרקעין למוכר כאמור לעיל, אולם יובהר כי הקונה מתחייב לחתום, מיד עם דרישתו של המוכר, על כל מסמך שיידרש, ככל שיידרש, לצורך העברת הזכויות במקרקעין על שמו של המוכר, והכל מבלי לגרוע מזכויות הקונה לפי חוזה זה.
- 4.13. הקונה מצהיר כי ידוע לו שהזכויות הנמכרות לו במסגרת הסכם זה הינן זכויות חכירה מחוונות וכי הקניית זכות בעלות על דירת מחיר למשתכן תהיה באישור רמ"י, ככל וייתן, ובהתאם לכללים שייקבעו בעניין.
- 4.14. הקונה מצהיר שהינו "חסר דיוור" או "משפר דיוור", כהגדרת מונחים אלה לעיל, אשר זכה בהגרלה אשר נערכה על ידי המשרד לרכישת דירה בפרויקט וכי זכאותו הינה בתוקף מלא. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עז' לקבלת החזקה בזירה, שכונן ליום חתימת החוזה, הקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שהדבר יהווה הפרה של חוזה המכר שנחתם עימו והוא יבטל על ידי המוכר לאלתר ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
- 4.15. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שלא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא חוזה זה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או 7 (שבע) שנים ממועד תהגרה החל

במסגרתה זכה בזכות לרכישת חזקה לפי חוזה זה – לפי המוקדם (להלן: "תקופת המגבלה למכירה"), וזאת לרבות באמצעות הסכם להעברת זכויות לאחר תגם תקופת המגבלה למכירה, אשר נחתם טרם תום תקופת המגבלה למכירה. על אף האמור לעיל וזקוקו יהא רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד. ידוע לקונה כי הפרת ההתחייבות המפורטת לעיל מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

4.16. ככל שהקונה הינו "משפר דיור" כהגדרתו לעיל, אזי הקונה מצהיר ומתחייב בזאת, כי ככל ובמועד החתימה על חוזה זה יש בבעלותו דירת מגורים נוספת (להלן: "הדירה הנוספת"), מתחייב הקונה למכור את הדירה הנוספת, עד ולא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לדירה, והכל בהתאם להוראות המכרז.

4.17. להבטחת האמור בסעיף 4.16 יחתום הקונה בד בבד עם חתימתו על חוזה זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד בנוסח הרצ"ב בנספח ג' להסכם זה. ידוע לקונה כי מבלי לגרוע מהתחייבותו כמפורט בנספח ג' הנ"ל, תרשם הערה בדבר הגבלת העברת הזכויות בהתאם לאמור לעיל בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי המוכר, בהתאם להוראות המכרז, ולא תחיה לקונה כל טענה ו/או דרישה כנגד המוכר בעניין זה.

4.18. ידוע לקונה, כי ככל וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור בסעיף 4.14 לעיל, יחוייב בתשלום של 450,000 (ארבע מאות וחמישים אלף) שקלים חדשים למשרד.

5. התמורה

5.1. תמורת הדירה והמפורט להלן, מתחייב הקונה לשלם למוכר את התמורה בהתאם לתשלומים, למועדים ולתנאים, כמפורט בנספח ג' (להלן: "התמורה").

מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה, הקונה מצהיר כי ידוע לו שהמוכר שעבד והמחה לבנק על דרך שעבוד, את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהקונה למוכר על פי חוזה זה אך ורק לחשבון הליווי, אך ורק באמצעות שוברי התשלום שיימסרו לו על ידי המוכר והקונה מתחייב לפעול בהתאם. כן מתחייב הקונה לפעול כמפורט בכתב ההתחייבות לבנק המצ"ב בנספח ח' או בכל נוסח אחר כפי שיידרש על ידי הבנק, והכול כאמור בנספח התשלומים, חתימת הקונה על חוזה זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לפעול כאמור.

הקונה מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו/ימסרו לו את פרטיו (שם ותעודת זהות) בהתאם לנתונים המצויינים בחוזה זה וכן את הסכום לתשלום.

הקונה מצהיר שידוע לו ששוברי התשלום ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים שאינם הבנק המלווה, זיכוי וחשבון הליווי יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערוך של יום התשלום. במקרה של ביטול החוזה עם הקונה, ישיב הקונה למוכר את כל שוברי התשלום שהונפקו ונמסרו לו בקשר עם הדירה וטרם שולמו. כמו כן, הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ובמצב תקין, ולהשיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידיו, מכל סיבה שהיא.

5.2. ידוע לקונה כי תשלום בניגוד לאמור לעיל, לא רק שמהווה הפרה יסודית של חוזה זה על ידי הקונה, אלא גם עלול שלא לחייב את הבנק לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו של הבנק לתת לקונה ערבות בנקאית כאמור להלן; כמו כן עלול הבנק שלא להתחשב בתשלומים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבנייה.

על אף האמור לעיל ולמען וזכר ספק, מובהר כי ביחסים שבין הקונה והמוכר גם תשלומים ששולמו שלא לחשבון הפרויקט יהיו תשלום ע"ח התמורה.

5.3. כל תשלום מן התשלומים שעל הקונה לשלם למוכר על פי חוזה זה ישולם בשקלים בלבד ויישא הפרשי הצמדה למדד בהתאם לתנאים שנקבעו בנספח התשלומים (נספח ג').

5.4. מחיר הדירה כמפורט בנספח התשלומים הינו כולל מס ערך מוסף, בשיעורו הידוע במועד חתימת הסכם זה. היה וישתנה שיעור מס הערך המוסף, ישלם הקונה למוכר במעמד ביצוע כל תשלום שעליו לשלם, את מס הערך המוסף החל בגינו, בהתאם לשיעורו כחוק ביום ביצוע כל תשלום בפועל, כנגד חשבונית מס כדין.

5.5. בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם לחוזה זה או הדין, ישולם אותו תשלום בתוך 7 ימים ממועד דרישת המוכר.

5.6. המוכר לא יהא חייב לקבל תשלום כלשהו מתוך התמורה לפני המועד הנקוב לתשלום, אלא אם ימסור הקונה למוכר הודעה בכתב לפחות שלושה (3) ימי עסקים מראש, וכן בתנאים שלהלן: (1) סך התשלום שיוקדם כאמור, לא יפחת מסך של 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים) צמוד למדד הבסיס, כולל מס ערך מוסף כחוק, וכן - (2) התשלום האמור ישולם על ידי הקונה אך ורק בין הימים ה - 16 והיום האחרון באותו החודש (28 - 31), כל אלה במצטבר. בכל מקרה, מובהר כי המוכר לא יידרש לחקדים את מועד מסירת החזקה בדירה לקונה, וזאת אף אם הוסכם מכל סיבה שהיא, כי הקונה יקדים את ביצוע תשלום התמורה. מובהר, כי במקרה בו הקונה הקדים תשלומים על חשבון התמורה שלא באישור המוכר ו/או מבלי לעמוד בתנאים המפורטים בסעיף 5.7 זה לעיל, המוכר יהא רשאי לחייב את הקונה בעמלת הנפקת הערבות הבנקאית בגין תשלומים שהקודמו בניגוד להוראות סעיף זה.

5.7. כהוכחה לביצועו של תשלום כלשהו ישמשו אך ורק קבלותיו הרשמיות של המוכר ו/או אישורי הבנק להפקדה שבוצעה על ידי הקונה לחשבון הליווי כמוגדר בנספח ג' להלן.

5.8. תנאי ותשלום בחוזה זה על נספחיו ומועדיהם הינם תנאים שתפרטם מהווה הפרה יסודית של חוזה זה, ובכפוף להוראות סעיף 19 להלן.

בכפוף ליתר הוראות החוזה ובלי לגרוע מכל הוראה כאמור, המוכר מתחייב כי הדירה תיבנה במומחיות נאותה, מחומרים טובים בעלי תו תקן ישראלי (ככל שקיים), בהתאם לתכנית ולמפרט הטכני (בכפוף לשינויים המותרים על פי כל דין) ובהתאם להוראות כל דין, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, התביעה והיתרי הבנייה.

נוסף על כל האמור, תחולנה על בניית הדירה כל ההוראות, כדלקמן:

שינויים ותוספות 6.1

הקונה לא יהיה רשאי לבצע שינוי ו/או תוספת בדירה ביחס למפרט ו/או לתכנית (להלן: "שינויים ותוספות"), כלשהם לאחר חתימת הסכם זה ולפני מועד מסירת החזקה. כמו כן, מובהר כי ככל שהקונה ביצע שינויים ותוספות למפרט בטרם חתם על חוזה זה אזי השינויים מפורטים במפרט הטכני והוא המחייב לכל דבר ועניין.

בנוסף, מובהר כי הקונה לא יהא זכאי להזדכות בגין רכיב כלשהו מרכיבי המפרט בטרם קיבל את החזקה בזירה, זאת למעט הרשימה המנויה בסעיף 6.2 להלן, אשר בגינה יהא זכאי הקונה להזדכות.

6.2 על אף האמור בסעיף 6.1 לעיל, הקונה יהא רשאי לוותר על פריט מהפריטים הכלולים במפרט והמפורטים להלן וזאת כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר: ארון מטבח, ארון אמבטיה, סוללות מים (כיור, אמבטיה, מקלחת), נקודות מאור, בית תקע, נקודות טלפון. סכום הזיכוי הינו כמפורט במפרט הטכני הרצ"ב **נספח א'** להסכם זה.

6.3 בלי לגרוע מכל מגבלה אחרת המוטלת על פי כל דין, מוסכם במפורש כי הקונה לא יהא רשאי לעשות שינויים חיצוניים בזירה ע"י למועד מסירת הדירה.

6.4 לקונה לא תהא זכות לתפוס חזקה כלשהי בזירה, אלא בדרך הקבועה בסעיף 7 להלן. הקונה מתחייב כי עד למסירת החזקה בדירה כאמור, לא יתערב בדרך כלשהי בבניית הבניין ו/או הדירה, בעצמו ו/או באמצעות אחר מטעמו, לא יכנס ו/או ירשה לאחרים להיכנס לאתר הבנייה במקרקעין ו/או לבניין ו/או לדירה, ולא יכנס לדירה חפצים ו/או ריהוט ו/או ציוד כלשהו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, כל אלה למעט ביקורים באתר שיאושרו ושיתואמו מראש עם המוכר לצורך בירורים ובהחלטות, ובלבד שכל אלו ייעשו דרך הקבלן. אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

6.5 כמו כן, עד למועד מסירת החזקה בפרויקט לרוכשי הדירות, הקונה מתחייב לא לנהל משא ומתן ו/או לקיים מגע כלשהו עם קבלני משנה ו/או בעלי מלאכה ו/או בעלי מקצוע ו/או יועצים ו/או פועלים כלשהם הפועלים במקרקעין בהרשאת המוכר ו/או מטעמו, לא להזמין אצלם עבודות ו/או תיקונים כלשהם, ולא להעסיקם ו/או לשכור את שירותיהם בכל דרך, במישרין ו/או בעקיפין, אלא להתקשר עם הקבלן בלבד, ככל שיידרש.

6.6 מוסכם בזה כי המוכר יהא רשאי בכל שלב, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לבקש הקלות בניה, לבצע וליזום שינויים ו/או תוספות בהתאם לתב"ע והכל בהתאם להוראות סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, בתוכניות הבניין, לרבות תוספת דירות, שינוי תוכנית הדירות, שנויים פנימיים בבניין, הקצאת שטחים ליעודים שונים ושינוי בהקצאות כאלו, וכן גריעת חלקים מהמקרקעין על פי שיקול דעתו הבלעדי, לכל מטרה שימצא לנכון ו/או בהתאם להוראות הסכם החכירה או כפי שיוור לו הרשויות המוסמכות, וזאת בכל דרך שהיא, לרבות על דרך של העברת זכויות בהם ו/או החכרתם, וזאת הן לצרכי ציבור והן לכל צורך אחר כפי שיחליט המוכר, והכל בהתאם להוראות המכרז, ובכפוף לכך שלא יהיה שינוי מהותי בזירה עצמה לעומת המפורט בחוזה זה. עוד מוסכם בזאת כי המוכר יהיה רשאי לבצע שינויים שיידרשו על ידי כל רשות מוסמכת וזאת אף אם יהיו בניגוד למפרט ולתכנית המצורפים לחוזה זה. הובהר לקונה כי ככל ויאושרו באופן סופי שינויים מהותיים כאמור לעיל, אשר עולים על הסטיה המותרת בחוק המכר, שמורה לקונה הזכות לבטל חוזה זה, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 4.8 לעיל.

אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

6.7 מוסכם בזה כי כל תוספת אחוזה בניה ו/או הקלה ו/או ניצול נוסף שיתנו לגבי המקרקעין ו/או הבנין על ידי הרשויות ומוסמכות יחיו שייכים למוכר בלבד, ולקונה לא תהייה כל זכויות בהם. המוכר יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו כאמור לפי שיקול דעתו ההחלטתי והבלעדי. כמו כן, הובהר לקונה כי הוראות ס"ק זה לא תחולנה על זכויות בניה עתידיות שיווצרו לאחר שיתחמו כל חוזי מכר בגין כלל הדירות בבניין בין היום לרכישתם. מובהר כי עם חתימת חוזה מכר בקשר עם מכירת כל יחידות בבניין לא יוותרו בידי המוכר זכויות בניה כלשהן ו/או רכוש משותף אשר אינו מוצמד ליחידה כלשהי.

6.8 המוכר רשאי להקים בבניין או בטמון לו, במיקום המצויין במפרט, חדר שנאים (טרנספורמציה) ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות הנוקשות והגז, בהתאם לדרישתן. כמו כן, במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחיז המתקנים הנ"ל לעומת המצויין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. מובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

6.9 המוכר רשאי, עד למועד המסירה וללא צורך בקבלת הסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין ו/או דרך הבניין ו/או דרך הדירה ו/או החניות (לרבות אלה שיוצמדו לדירה, ככל שיוצמדו) בעצמו או באמצעות רשות מוסמכת כלשהי, תעלות ו/או צינורות מים או צינורות הסקה, צינורות תיעול, צנרת גז, סולר, בנזין, בויב, ניקוז, צנרת חשמל (לרבות חדר טרנספורמציה), כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה, כבלי טלביזיה ותקשורת וכן כל צנרת ו/או כבל ו/או תעלה מסוג אחר, וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל,

וזאת בין אם ומתקנים האמורים משרתים את הדירה, בין אם הם משמשים ו/או מחברים ו/או מקשרים דירות אחרות בבנין ובין אם הפעולות הנדרשות נובעות מדרישה של רשות כלשהי, ובמקרים אלה - על הקונה לאפשר למוכר ו/או לרשויות המוסמכות ו/או לכל אחד מהגופים האמורים לעיל, לנציגיהם, המועסקים על ידם ו/או כל מי מטעמם, להיכנס לדירה (על כל הצמוד לה) על מנת להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו לכל אחד מהצרכים האמורים, ובלבד שלאחר מסירת החזקה, יהא על המוכר לתאם מראש עם הקונה ביצוע האמור בסעיף זה, להיכנס לדירה לאחר קבלת הסכמתו ולהשיב את מצב הדירה, לקדמותה, ובכפוף לכך שזכויות הקונה לשימוש סביר בדירה לא תיפגענה.

6.10. המוכר יהא רשאי לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבנין או לכל יחידה מיחידות הפרויקט ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במתקנים שבפרויקט, כל זאת תוך הסדרת סידור חלופי סביר שיקטין את התפרעה הנגרמת ויאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה והצמדותה עקב סגירה או הפסקה כאמור.

6.11. הודע לקונה כי המוכר יהא רשאי להמשיך בבנייה בבנין ו/או במקרקעין ו/או בחלקים מהם גם לאחר מסירת הדירה לקונה ואף לאחר מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, ובלבד שעבודות הבניה יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה ולא ימנעו מקונה הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמדותה ושימוש סביר בנכס

7. מסירת החזקה

7.1. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה בהתאם לכל ההוראות דלהלן. קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה תיחשב לכל דבר ועניין כאישור מצידו שהדירה נכנתה ונמסרה בהתאם לאמור בחוזה וזאת בכפוף להערות המצוינות בפרטיכל המסירה כהגדרתו בסעיף 7.14 להלן. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי החוזה במלואן ובמועדן, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, ביצוע מלוא התשלום המיועד למועד המסירה כאמור בסעיף 5.1 לעיל, מתחייב המוכר להשלים את בניית הדירה ולמסור לקונה את החזקה עד לתום 32 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה לפרויקט (להלן: "המועד המתוכנן" או "מועד המסירה").

7.2. החזקה בדירה תימסר לקונה לאחר שניתן טופס 4, כשהדירה ראויה למגורים ופנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל שעבוי, עיקול, משכנתא או זכויות אחרות של צד שלישי למעט הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה בהתאם למגבלות הנוטלות על זירת מחיר למשתכן (ההערה יכול שתירשם בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי המוכר) בהתאם להוראות המכרז, והערה בדבר משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על פי בקשת הקונה ו/או זכויות צד שלישי אחרות הקשורות בקונה.

7.3. כמו כן, במועד המסירה יהא הבנין מחובר לרשת הביוב, המים, הגז וחשמל. מובהר כי הדירה תיחשב ראויה למגורים בהיותה בנויה בהתאם למפרט ולהוראות חוזה זה וכשהיא במצב שניתן לחברה לרשתות החשמל, הגז והמים, אולם מובהר כי חיבור הדירה בפועל מותנה בהתקשרות הקונה עם הספקים הרלבנטיים, בהתאם להוראות חוזה זה, וזאת גם אם עבודות הפיתוח במקרקעין ועבודות השלמה בחלקים אחרים בבנין ו/או במקרקעין ו/או ביחידות הבעלים לא תסתיימה, ובלבד שהעבודות יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה.

7.4. מובהר לקונה, כי גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, יהיה המוכר רשאי לבצע עבודות במקרקעין ו/או בבנין ו/או במקרקעין ו/או ביחידות הבעלים ו/או ברכוש המשותף ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מקונה הדירה גישה סבירה ובטוחה לדירתו על הצמדותה ושימוש סביר בנכס. עבודות הפיתוח תושלמה עד למועד מסירת הדירה, בכפוף לעיכובים שאינם בשליטת המוכר. ככל שיבוצעו עבודות פיתוח נוספות, ביצוען לא ימנע מהרוכש גישה ועשיית שימוש סביר בדירה ובהצמדותה.

7.5. המוכר אינו אחראי כלפי הקונה לכל מניעה ו/או עיכוב שבגינם יעוכב חיבור המים ו/או החשמל ו/או הטלפון ו/או כל תשתית אחרת לדירה ו/או לבנין ו/או לסביבתו, וכן לא יהא המוכר אחראי בגין עיכוב במועד מסירת החזקה עקב מעשה או מחזל של רשות כלשהי, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, רמ"י, המשרד, חברת החשמל, בזק, רשות מקומית או אחרת, חברת הגז וכיוצא באלה ו/או עיכוב בביצוע עבודות כלשהן על רשות כלשהי, לרבות עבודות פיתוח, ובלבד שהעיכוב או המניעה אינם תלויים במוכר, ובתנאי שהמוכר עשה מאמצים סבירים על מנת להימנע מעיכוב כאמור. בכל מקרה כאמור, יהא המוכר רשאי לעכב את מועד מסירת החזקה בלי שהדבר יהווה הפרה מצידו, עד שיוסר העיכוב האמור.

כמו כן, מובהר כי, ככל שתהיינה עבודות פיתוח אשר אסור לבצען על פי המסורת היהודית בשנת שמיטה ו/או בשנה שקדמה לשנת השמיטה, יידחה המועד לביצוע העבודות והן יבוצעו על ידי המוכר לאחר תקופת האיסור כאמור, והכל מבלי שהדבר יקנה לקונה סעד ו/או תרופה ו/או פיצוי.

7.6. מוסכם במפורש, כי איחור שלא יעלה על 60 (שישים) ימים בהשלמת הדירה ובמסירת החזקה בה לקונה, מכל סיבה שהיא - נוסף על כל איחור במצטבר, הנובע מסיבה כלשהי הנזכרת באילו מהסעיפים 7.5 לעיל ו/או 7.7 - 7.9 להלן (כל הסעיפים דלעיל יקראו לשם קיצור בחד להלן: "סעיפי האיחור במסירה") - לא יהווה הפרה כלשהי מצד המוכר של חוזה זה ולא יזכה את הקונה בפיצוי כלשהו. יובהר כי איחור העולה על 60 ימים, אשר אינו נובע מסיבה כלשהי הנזכרת באילו מהסעיפים 7.5 לעיל ו/או 7.7 - 7.9 להלן (להלן: "האיחור מכל סיבה"), יזכה את הרוכש בפיצוי כמפורט בסעיף 5 לחוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973, היינו החל מחיוב הראשון לאיחור מכל סיבה (כהגדרתו לעיל). למען הסר ספק מובהר בזה כי לאחר התקופות המנויות בסעיפי האיחור במסירה כהגדרתם לעיל, לא יובאו התקופות הנ"ל במניין התקופה המנוכה את הקונה בפיצוי כלשהו ולא יקנו לקונה זכות לעיכוב תשלומים שהוא חייב בהם על פי החוזה. כמו כן, ככל והאיחור האמור בסעיפים 7.5 לעיל ו/או 7.7 - 7.9 להלן, יחרוג מגבולות של איחור סביר בנסיבות העניין, יחא הקונה זכאי לבטל את החוזה בהתאם להוראות ביטול החוזה כאמור בחוזה זה.

מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7 לחוק המכר (דירות).

7.7

נוסף על כל הוראה אחרת ועל כל תקופת איחור מותרת אחרת כאמור לעיל, מוסכם בזה כי אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם והם לא נגרמו בשל מעשה ו/או מחל של המוכר או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות דחייה בשל עיכוב במכר, עיכוב בקבלת החזקה במקרקעין לידי המוכר, עיכוב בקבלת החזקה ברכוש המשותף על ידי מקבל הרכוש המשותף כמפורט בסעיף 12 להלן, מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמות המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא תוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה הצפוי בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום הצפוי בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, והכל מבלי שהדבר יהווה הפרה כלשהי מצד המוכר של חוזה זה ומבלי שיזכה את הקונה בפיצוי כלשהו, ולא יבוא במניין התקופה המזכה את הקונה בפיצוי כלשהו. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה לעיל, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מבניהם) יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ויפרט בתודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה הצפוי החדש.

במקרה שדחיית מועד המסירה הצפוי תעלה על פי סעיף זה על ארבעה חודשים (להסרת ספק מובהר כי מניין ארבעת החודשים יחול לאחר התקופה המנויה בסעיף 7.6 לעיל יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל חשבה של כל הוסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין, מבלי שהדבר יהווה הפרה של חוזה זה על ידי המוכר. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול, בהתאם להוראות סעיף 28 (א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשלי"א-1970, כאשר הסעד היחיד שיעמוד לקונה הינו ביטול החוזה וחשבת הכספים ששילם עד לאותו מועד.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 7.6 ו/או 7.7 לעיל נוסף על כל הוראה אחרת ועל כל תקופת איחור מותרת אחרת כאמור לעיל, מוסכם בזה כי ככל שהשלמת הבנייה של חפריקט והדירה מותנים בביצוע ו/או השלמת עבודות פיתוח על ידי רשויות שונות ו/או כל גוף אחר, שאינן בביצוע של המוכר, אזי כל עיכוב בביצוע העבודות הנ"ל, ככל שיזוהה, ידחה את מועד המסירה של הדירה בהתאם ומבלי שהדבר יהווה הפרה כלשהי מצד המוכר של חוזה זה ומבלי שיזכה את הקונה בסעד ו/או בתרופה ו/או בפיצוי כלשהו.

7.8

מבלי לגרוע מהאמור בסעיפי האיחור במסירה, הרי שאם יאחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בחוזה זה במלואן ובמועד, לרבות כאמור בסעיף 7.11 להלן, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר - יתיר הדבר למוכר איחור במילוי התחייבויותיו ויוארך מועד המסירה בפועל באותו פרק זמן שאיחר הקונה במילוי ההתחייבות האמורה.

7.9

בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיפי האיחור במסירה, יידחה מועד מסירה החזקה בפרק זמן הזהח לפרקי הזמן של כל העיכובים שנגרמו.

7.10

המוכר יתאם עם הקונה בכתב את המועד המיועד למסירת החזקה בדירה (להלן: "המועד המיועד") לפחות 14 ימים לפני המועד המיועד, והקונה מותחייב להופיע בדירה במועד המיועד, לקבל את החזקה בדירה ולקיים את יתר ההתחייבויות שעליו לקיים עד למועד מסירת החזקה (ועד בכלל), כמפורט בחוזה. להסרת ספק מובהר כי מסירת החזקה יכול שתזוהא לפני המועד המתוכנן הנזכר בסעיף 7.1 לעיל, ובלבד שתישלח על כך הודעה לפחות 30 ימים מראש והקונה נתן הסכמתו המפורשת לכך בכתב ומראש. למען הסר ספק מובהר כי הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה ו/או להכניס אליה חפצים ו/או מתקנים כלשהם לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות חוזה זה.

7.11

התחייבויות הקונה למועד המסירה

נוסף על כל הוראה אחרת בחוזה, מצהיר בזה הקונה כי ידוע לו וכי הוא מסכים לכך, שתנאי מוקדם להתחייבות המוכר למסור לו את החזקה בדירה יחא מילוי כל אחת מהתחייבויות הקונה המפורטות להלן, במצטבר:

7.11.1 הקונה שילם את מלוא התמורה ואת מלוא יתר התשלומים החלים עליו על פי החוזה.

7.11.2 הקונה הפקיד בידי עורך הדין של הקונה ו/או עורך דין מוסכם אחר בפועל את כל כתבי הערבות הבנקאיות ו/או פוליסות הביטוח אותן קיבל מהמוכר, אם קיבל, עד לאותו מועד בהתאם להוראות החוזה ולהוראות החוק להבטחת רכשים. עורך הדין של הקונה ו/או עורך דין מוסכם אחר יחזיק את הערבויות הבנקאיות ו/או פוליסות הביטוח בנאמנות והוא יעבירם לידי המוכר ו/או הבנק במועד בו המציא המוכר לקונה בטוחה חלופית בהתאם לחוק להבטחת רכשים, לרבות בדרך של רישום הערת אזהרה לטובת הקונה והמצאת מכתב התחובה תכלתי מותנה.

7.11.3 הקונה יחתום בפועל על פריטיל המסירה.

7.12

החל במועד מסירת החזקה לקונה בהתאם להוראות החוזה ואילך, תחולנה בין היתר ההוראות, כדלקמן:

7.12.1 על הקונה תחול החובה לשלם את כל התשלומים שיוציא המוכר על מנת לשמור על הדירה ו/או על תכולתה ו/או אביזריה ו/או על שלמות הדירה, ככל ויהיו.

7.12.2 תחול על הקונה האחריות והחובה לשלם את כל תשלומי החובה החלים עליו לגבי התקופה

שלאחר מסירת החזקה בדירה, בהתאם להוראות סעיף 14.4 להלן, ותחולנה על הקונה כל החובות המוטלות על מחזיק נכס מקרקעין ועל בעליו על פי כל דין.

7.12.3. יחל מניינה של תקופת אחריות המוכר בהתאם להוראות סעיף 8 להלן, לכל דבר ועניין.

7.13. אי מסירת החזקה עקב מעשה או מחזל של הקונה

מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין - היה והחזקה בדירה לא תימסר לקונה בפועל עקב מעשה או מחזל כלשהם של הקונה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, לא הופיע הקונה במועד המסירה ולא במועד נוסף שיהיה בתוך 5 ימים ממועד המסירה הנ"ל או לא קיבל את הדירה לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בחוזה זה ו/או עקב סירובו לרשותו על פרטיכל המסירה, ותחולנה בין היתר גם כל ההוראות הבאות:

7.13.1. הדירה תיחשב כאילו נמסרה לקונה בהתאם להוראות חוזה זה, הקונה ייחשב כמי שחתם על פרטיכל המסירה והמוכר ייחשב בין היתר כמי שקיים את כל התחייבויותיו בקשר עם מסירת הדירה לקונה. יובהר כי עד למסירת החזקה בדירה לקונה ייחשב המוכר כשומר חנם בהתאם להוראות חוק השומרים, ושכ"ז - 1967.

7.13.2. מוסכם במפורש כי עד שהקונה ישלם למוכר את מלוא התשלומים החלים עליו על פי החוזה, לא יראו את הקונה כמי שקיבל חזקה בדירה לעניין זכות העיכוב ולעניין סעיפים 15 עד 20 לחוק המקרקעין; מובהר במפורש, כי במקרה האמור, לא יראו את הקונה כמי שקיבל חזקה, גם לעניין סעיף 6.4 לעיל.

7.14. פריטיכל המסירה

7.14.1. בתוך 10 ימים ממועד קבלת הודעת החברה בדבר מועד המסירה כאמור בסעיף 7.10 7.1 לעיל יערכו החברה והקונה ו/או מי מטעמו סיור בדירה במסגרתו ייערך פרוטוקול טרום מסירה בו יצוין מצב הדירה וכל אי-התאמה ו/או ליקוי ו/או פגם בדירה, ככל שיהיו (להלן: "פרוטוקול טרום מסירה"). הקונה יבזוק את הדירה כקונה סביר וכל דבר הטעון תיקון בה, היזם ו/או מי מטעמו ירשום בפרטיכל טרום המסירה כל הערה של הקונה וכל טענה של הקונה בדבר פריטים ו/או עבודות הטעונים תיקון, יובהר כי אין ברישום האמור בכדי להוות אישור ו/או הודאה של המוכר בנכונות טענותיו של הקונה. ככל שיתגלו בפרוטוקול הנ"ל ליקויים אשר אינם מאפשרים מגורים סבירים בדירה (והם בלבד), יתוקנו הליקויים הנ"ל ע"י ממועד המסירה.

7.14.2. במעמד מסירת החזקה בדירה ליזי הקונה, ייערך וייחתם על-ידי הצדדים פרטיכל (לעיל ולהלן: "פרטיכל המסירה").

7.14.3. בפרטיכל המסירה יירשמו ויצוינו פגמים וליקויים בדירה, ככל שיהיו, הנובעים מעבודה לקויה ו/או חומרים לקויים ו/או אי-התאמה לתוכנית ולמפרט, המצריכים תיקון בהתאם להוראות החוזה (להלן: "הליקויים הנטענים"). להסרת ספקות מובהר בזאת כי בפרטיכל ירשמו כל הערות וטענות הקונה בדבר פריטים או עבודות הטעונים תיקון, אין בחתימת נציג המוכר על פרטיכל המסירה משום אישור ו/או הודאה בכך שאיזה מהליקויים הנטענים אכן קיימים בדירה.

7.14.4. ליקויים שקיימים בדירה ככל ואכן קיימים - יתוקנו על ידי המוכר תוך זמן סביר לאחר מסירת הדירה לקונה.

7.14.5. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה, על אף הליקויים הנטענים, ובלבד שאין בליקוי הנטען כדי למנוע שימוש סביר בדירה למגורים.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי הוראות הקוגנטיות של חוק המכר (דירות) בדבר ליקויים בדירה שאינם ניתנים לגילוי בבדיקה סבירה, ו/או שהתהוו לאחר מסירת הדירה לקונה, בכפוף לתקופות המנויות בחוק המכר.

7.14.6. סרב הקונה לחתום על פרטיכל מסירה, לא יהא בכך כדי לגרוע במאומה ממשקלו או ממעמזו של פרטיכל המסירה לכל דבר ועניין, ואולם נציג המוכר יציין עובדה זו על גבי הפרטיכל.

7.14.7. הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או לקבלן ו/או לקבלן משנה ו/או לפועלים מטעמם להיכנס לדירה במועד שיתואם עימו לביצוע התיקונים הנדרשים בהתאם לסעיף 7.14.4, על מנת לבצע תיקונים בדירה ו/או בדירה אחרת בבנין.

7.14.8. הקונה מתחייב בזה להימצא בדירה (הוא או מי מטעמו), לאפשר למוכר ביצוע התיקונים דלעיל במועד שנקבע לכך בהתאם להוראות סעיף 7.14.7 לעיל, ולנקוט באמצעים הדרושים לשמירת תכולת הדירה והריהוט בעת ביצוע התיקונים.

7.14.9. אם יפר הקונה איזו מהתחייבויותיו האמורות בסעיף 7.14 זה לעיל, יחשב הקונה כמי שוויתר על ביצוע התיקונים.

- 8.1 המוכר ו/או הקבלן ו/או הקבלן המבצע יתקן על חשבונו כל פגם, ליקוי או אי התאמה (להלן: "הפגמים") שיתגלו בדירה, לעומת תיאורים במפרט (למעט סטיות מותרות על פי חוזה זה ו/או כל דין) או בתקן רשמי או בתקנות כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה ושהחובה לתקנם חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר ולמשך התקופות שחובה כאמור חלה על המוכר על פי חוק המכר כפי שיהיה בתוקף, ושלא יעלו על התקופות שהינן בתוקף במועד חתימת חוזה זה.
- 8.2 אחריות המוכר ו/או הקבלן ו/או הקבלן המבצע לא תחול בכל מקרה בו הפגמים נגרמו עקב אשמתו ו/או אחריותו של הקונה ו/או מי מטעמו ו/או עקב ביצוע שינויים ו/או תוספות על ידי הקונה ו/או עקב שימוש ו/או אחזקה בלתי נאותים ו/או בלתי סבירים בדירה ו/או בניגוד להוראות המוכר ו/או היצרן.
- 8.3 מובהר בזה, כי הקונה יהא רשאי להסתמך על אי התאמה שניתן היה לגלותה במועד מסירת החזקה אם הודיע עליה למוכר בתוך שנה ממועד המסירה. בכפוף לאמור לעיל, אי ציון ליקוי או פגם כלשהו בפרטיכל טרום המסירה או בפרטיכל המסירה לא ימנע מהקונה להעלות טענות בשלב מאוחר יותר באשר לליקויים או פגמים שהיו בדירה ולא נרשמו בנסיבות שאינן מהוות עילה לביטול החוזה על פי הדין הכללי, לרבות אם מדובר בפגם נסתר או באי התאמה שלא ניתן להתנות עליה על פי חוק. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 ב (ב) לחוק המכר (דירות).
- 8.4 ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר או מי מטעמו כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנייל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל שניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 8.5 הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן, לקבלן המבצע או לקבלני המשנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע בה את התיקונים וכן לבצע מתוך דרישה תיקונים שידרשו בדירות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה יעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- כמו כן, מתחייב הקונה להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין כדי לאפשר ביצוע התיקונים.
- המוכר ו/או הקבלן ו/או הקבלן המבצע יהיו פטורים ומשוחררים מהותחייבותם לפי סעיף 8 זה לתקן פגמים ו/או לאפשר ביצוע התיקונים במועדים ובאופן כמפורט לעיל ו/או מכל חובת שיפוי בגין פגמים, בכל מקרה שהקונה לא אפשר כניסה לדירה ו/או את התנאים לביצוע התיקונים כאמור לעיל.
- 8.6 התיקונים יבוצעו בכל הדירות במועד שיקבע ע"י המוכר ו/או הקבלן ו/או הקבלן המבצע וככל האפשר ברצף אחד, פרט לתיקונים שאינם טובלים דיחוי שיתוקנו, ככל האפשר, בסמוך לדרישה ובכפוף לאפשרות בצוע התיקון מבחינת עונות השנה. יובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות).
- 8.7 הקונה מצהיר ומתחייב כי ישתמש בדירה בצורה סבירה ובהתאם להוראות התחזוקה כפי שימסרו לו ע"י המוכר ו/או הקבלן המבצע, ככל ויימסרו לו וכפי שיעודכנו על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע מעת לעת ועפ"י שיקול זעתם הסביר.
- 8.8 המוכר יהיה רשאי להמציא לקונה כתב התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן: "תעודת אחריות") מהקבלן או מקבלני משנה שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או של אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בו יקבל על עצמו הקבלן, קבלן המשנה או ספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. והמציא המוכר לקונה כתב התחייבות או תעודת אחריות דלעיל, יהיה על הקונה לפנות לקבלן או לקבלני המשנה או לספקים בכל זרישה בקשר לביצוע התיקונים ויחא רשאי לפנות למוכר בטענה כאמור, אך ורק אם פנה קודם לכן לספק או לקבלן המשנה ופנייתו לא טופלה על ידי הספק או קבלן המשנה. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לחסיר או לפגוע באחריות המוכר כלפי הקונה כפי שנובעת מהסכם זה.
- 8.9 בוצעו שינויים או תוספות ע"י הקונה או מי מטעמו בדירה או נעשה שימוש בחומרים שסופקו על ידי הקונה דלעיל ("התוספות") כל עוד חלה אחריות כלשהי על המוכר מכח חוק המכר בגין הפגמים, הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות חוזה זה לא יהיה המוכר אחראי לתיקון הפגמים שיתגלו בדירה הנובעים מהתוספות והקונה יהיה מנוע מלטעון כל טענה כלפי המוכר בקשר לכך.
- 8.10 להסרת כל ספק, יובהר כי לא יהיה בהוראות סעיף 8 זה לעיל, על כל סעיפי המשנה שבו, בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר, שלא ניתן להתנות עליהן.

9. סטיות מותרות, מידות וחישובים

- 9.1 מוסכם ומוצהר במפורש, כי סטיות ו/או שינויים לעומת המפרט הטכני ו/או תוכניות המכר המצורפים לחוזה זה שהינן בשיעור של עד 2% במידות הדירה ו/או מידות שטחי הרכוש המשותף בפועל ו/או סטיות ו/או שינויים בשיעור של עד 5% בין שטח תצר ו/או גינה הצמודה לדירה ביחס למפרט בפועל, ו/או סטיות ו/או שינויים בשיעור של עד 5% בכמויות ובמידות האביזרים המופיעים במפרט בפועל ו/או סטיות אחרות כאמור המותרות על פי כל דין (להלן: "הסטיות המותרות"), לא ייחשבו כהפרת החוזה או שינוי ו/או כאי התאמה, ולא יזכו את הקונה בתרופה ו/או סעד כלשהם, לרבות פיצוי ו/או שיפוי כלשהו, והקונה מוותר על כל טענה בקשר לכך.
- 9.2 פריטים אודות הבניה, טיבה והיקפה אשר לא נקבעו בחוזה זה או בנספחיו ייקבעו על ידי המוכר לפי שיקול דעתו, בכפוף למקובל בענף הבניה לפרויקטים מסוגו של הפרויקט ולדרישות הרשויות המוסמכות.

10. אחריות הקבלן

- 10.1 הקונה מאשר, כי הובא לידיעתו כי במסגרת היחסים שבין המוכר לבין הקבלן, קיבל על עצמו הקבלן (כלפי

המוכר) את כל התחייבויות המוכר כלפי הקונה בגין תאחריות הכוללת לבניית הבנין והדירה, למועד המסירה ולתיקון כל הפגמים אשר יתגלו בדירה ואשר המוכר חב בתיקונים כלפי הקונה, כאמור בחוזה זה, ולפיכך מאשר הקונה את הסכמתו להמחאת התחייבויות המוכר לקבלן כאמור ואת הסכמתו כי הקבלן יהיה אחראי ישירות כלפיו למילוי כל התחייבויות המוכר לבניית הדירה ותיקון הפגמים כמפורט בסעיף 8 לעיל, ולרבות חבותו הנגזרת מהעניינים דלעיל ומהוראת כל דין.

10.2. הקונה מתחייב להפנות לקבלן כל זרישה ו/או טענה ו/או תביעה שתזיינה לו, אם וככל שתהיינה לו, בכל הקשור לבניית הבנין והדירה, טיב הבניה, טיב המוצרים ו/או הסחורות, איכותם, ביצוע תיקוני הבדק, ביצוע שינויים בדירה וכל עבודה אחרת שתבוצע על ידי הקבלן מטעם המוכר.

10.3. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות המוכר על פי חוזה זה במקרה שהקבלן לא ימלא את התחייבויותיו כאמור בחוזה זה ובטנאי שהקונה פנה תחילה לקבלן בכתב ודרש ממנו למלא את התחייבויותיו וזה לא עשה כן תוך פרק זמן סביר. במקרה זה, רשאי הקונה לפנות למוכר, אשר יפעל למלא את התחייבויותיו על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

11. חרישום

11.1. הקונה מצהיר כי הוא קונה את הזכויות בדירה ביזיעה ובהסכמה כי ניתן יהיה להתחיל בביצוע הפעולות לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, רק בגמר רישום הבית המשותף וכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לרישום הנ"ל, בהתאם לאחת חלופות שבסעיף 11 זה להלן, וחוא משחרר את המוכר מכל אחריות לעיכובים ברישום, אשר עשויים להימשך תקופה ארוכה.

11.2. המוכר מתחייב לבצע את הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום החלוקה והאיחוד של המקרקעין בפנקסי המקרקעין, בהקדם ובהתאם לאילוצים הנובעים (בין היתר) מלשכות רישום המקרקעין. המוכר יגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים תוך שנה ממועד רישום האיחוד והחלוקה של המקרקעין בפנקסי המקרקעין או תוך שנה ממועד מסירת החזקה לקונה, על פי המאוחר.

11.3. היזם מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או תום שישה חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה, על פי המאוחר.

11.4. עד לרישום זכויות הקונים בלשכת רישום המקרקעין ינהל היזם את כל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול בקונים עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבות לרישום משכנתא, וכיו"ב.

11.5. המוכר יהיה רשאי לרישום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הזנת המשותף ו/או הרכוש המשותף, ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרשנה עפ"י שיקול דעתו, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור (לרבות רכשי יחידות בחלקות הסמוכות), זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות חניות, חדר טרנספורמציה וכיוצא"ב) שנועדו לשימושם של דירות אחרות ו/או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים, על פי שיקול דעתו הבלעדי. כמו כן יהיה המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו או בהתאם לדרישות הרשויות, להקנות ו/או להעביר לרשות המקומית זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה. מבלי לגרוע מהאמור, המוכר יהיה רשאי לרשום את הבניין כבית משותף יחד עם בניינים סמוכים שיוקמו במקרקעין, או עם בניינים נוספים שיוקמו על ידו במסגרת הפרויקט, או עם חלק מוזנבניינים לפי שיקול דעתו הבלעדי. המוכר ו/או עורך הדין של המוכר רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח עליו חתם הקונה בהתאם להוראות הסכם זה, בין היתר, לצורך ביצוע האמור בסעיף זה.

11.6. מבלי לגרוע מכלליותה של כל הוראה אחרת בחוזה, מוסכם בזה בין הצדדים כי יאחר ברישום הזכויות בזירה על שם הקונה ו/או רישום הבית המשותף ו/או כל רישום אחר, לרבות שעבודים וזיקות הנאה, כאמור בחוזה זה, שיארע עקב עיכובים התלויים בקונה ו/או שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצועם נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו ואשר הוא לא יכול היה למנוע את קיומן לא ייחשב כחפרת חוזה זה, ולקונה לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה בקשר לכך, ובלבד שהמוכר עשה כל מאמץ סביר למנוע את העיכוב ומניין ימי העיכוב כאמור ינוספו למניין ימי התחייבות המוכר לביצוע הרישום.

11.7. לכשתיוצר אפשרות לרישום הבית המשותף (לרבות בית משותף רב אגפי - אם המוכר ימצא לנכון לבצע את הרישום באופן זה ועל-פי שיקול דעתו הבלעדי) ולרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות סעיף 11 זה, ובלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של הקונה על פי חוזה זה - יהיו הונאים המפורטים להלן תנאים מוקדמים ומצטברים לתקופה של התחייבות המוכר לרישום את זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין - ואלה התנאים המצטברים:

11.7.1. הקונה המציא לעורך הדין של המוכר כפי שעורך הדין האמור ו/או מי מטעמו יורה לו, ובמועד שיתואם עימו, כל אישור ו/או תעודה מרשויות המס הממשלתיות, העירוניות ומכל גורם אחר נחוץ אשר חובת הוצאתם חלה על הקונה, המאשרים לרשם המקרקעין להעביר את הזכויות בדירה על שמו של הקונה כאמור בחוזה, לפי העניין, והמאשרים כי כל המיסים החלים על הדירה לתקופה שממועד המסירה ועד לתום שלושה חודשים לפחות לאחר מועד הרישום, שולמו במלואם.

11.7.2. הקונה עשה את כל שידוש ממנו על ידי המוכר ו/או עורך הדין של המוכר, לרבות הופעה בכפוף לתיאום מראש עם הקונה, במשרד עורך הדין האמור, משרדי המוכר, במשרדי רשויות מס כלשהן, לשכת רישום המקרקעין, וכן אצל כל מוסד, גוף ורשות אחרים, במועד שידוש על-ידי מי מהם, ולרבות חתימה על כל המסמכים, השטרות, שטרי המכר, ההצהרות, המכתבים, מיד עם דרישה ראשונה, כפי שיוור לו המוכר ו/או עורך הדין של

המוכר, כל זאת על-מנת לאפשר את ביצוע ו/או השלמת איזה מהפעולות ו/או הרישומים האמורים בסעיף 11 זה.

11.7.3. הקונה שילם למוכר ו/או לכל צד שלישי במלואם את כל הסכומים, המסים, האגרות, ההיטלים והתשלומים מכל מין וסוג שהוא, המגיעים ממנו בהתאם לחוזה זה.

11.7.4. לא מילא חקונה ו/או בא כוחו המחזיק בייפוי כח מתאים אחר אחד או יותר מהתנאים האמורים בסעיף 11.7 זה לעיל במועד ו/או במקום כפי שנדרש לעשותם, ולא מילא את התנאי האמור גם כעבור 60 ימים לאחר שיקבל על כך הודעה בכתב מהמוכר ו/או מעורך הדין של המוכר - תפקע מאליה התחייבות המוכר כלפי חקונה לבצע את הרישומים כאמור בחוזה זה, האחריות לביצוע הרישום ו/או לאי-ביצוע הרישומים במועדם ותחול אך ורק על חקונה, ויחולו על חקונה כל החוצאות והנזקים שיגרמו בקשר לאי-ביצוע הרישומים כאמור ו/או בקשר לעיכוב בביצועם למוכר, והכל בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למוכר ו/או לעורך הדין על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

11.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהא המוכר ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם, רשאים (אך בשום אופן לא חייבים) לפעול על פי ייפוי הכוח שהופקד בידיהם כאמור בסעיף 15 להלן, לשלם כל תשלום במקום חקונה על חשבונו של חקונה ובלבד שאי תשלומם עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו, ולהשלים את כל הפעולות הטעונות השלמה, כולן או חלקן, והכל על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר ו/או עורך הדין של המוכר, לפי העניין, ובכפוף להודעה מראש לקונה, הודיע חקונה למוכר תוך פרק זמן סביר מהודעת המוכר כי הינו מחזיק בטענות הגנה כלפי הנושה המקורי יעמדו לו טענותיו גם כלפי המוכר ככל וביצע המוכר את התשלום האמור למעט האמור לעיל חקונה יהא מושתק ולא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר ו/או עורך הדין האמור בקשר פעולות המוכר על פי סעיף זה. במידה והמוכר ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם שילם תשלום מהתשלומים החלים על חקונה או חלק מהם, בהתאם להוראות סעיף זה, אי יהא על חקונה להחזיר למוכר ו/או לעורך הדין ו/או למי מטעמם כל סכום כאמור מיד לפי דרישתם הראשונה כשהוא נושא ריבית פיגורים ממועד תשלומם על ידי המוכר ועד למועד השבתו בפועל למוכר.

11.9. חקונה מאשר בזאת כי ידוע לו שעורך הדין של המוכר אינם מייצגים אותו בעסקה זו, למעט הטיפול אשר יבוצע ברישום הזכויות כאמור, וכי הוא רשאי להיות מיוצג במסגרת עסקה זו ע"י עורך דין מטעמו.

11.10. הוראות הסכם זה המתמייחסות לעניין הזכויות והחובות בדירה וברכוש המשותף יחייבו את חקונה גם לפני רישום הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף ולפני רישום זכויות חקונה בדירה, וחקונה מסכים לכך במפורש.

12. רכוש משותף, הוצאתו ואחזקתו

12.1. מוסכם בין הצדדים כי פרט לדירה עצמה, להצמדותיה ולחלק היחסי בחדר המדרגות, המעליות, חדר האשפה ויתר המתקנים המשמשים בפועל של כל דיירי הפרויקט יהיו כל יתר השטחים בפרויקט שייכים למוכר בלבד והוא יהיה רשאי למוכרס ו/או להצמידם לדירה או דירות כלשהן בפרויקט ו/או לנהוג בהם לפי שיקול דעתו הבלעדי. מבלי לפגוע באמור לעיל ובנוסף לו, המוכר יהיה זכאי, להוציא חלקים ושטחים מהרכוש המשותף, לרבות כל שטח שניתן להוציא מהרכוש המשותף, חלקים מן החצר, מרתף, מחסנים, מעברים, מקומות חניה, גגות, מרפסות תלויות ומרפסות גג, קירות חיצוניים, זכויות בניה, גינות, שבילי כניסה ושטחים בבנין, ולהצמידם לכל אחת מהדירות או היחידות בבית המשותף או לרשום כהחידות נפרדות, הכל מתוך השטחים וחלקים המפורטים בנספח א' לחוזה זה. כמו כן, הובהר לקונה כי הוראות סייק זה לא תחולנה בגין זכויות בניה עתידיות שייווצרו לאחר שיחתמו כל חוזה מכר בגין כלל הדירות בפרויקט בין המוכר לקונים.

בנוסף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה ונספחיו, מוסכם במפורש כי המוכר רשאי לערוך שינויים לא מהותיים ברכוש המשותף בפרויקט, בכל עת וללא הגבלה, ובלבד שלא תיפגענה במישרין זכויות חקונה בדירה בעטיו של השינוי כאמור. ככל שדרושה או תינדרש הסכמת חקונה לביצוע פעולה כלשהי על-ידי המוכר בקשר עם הרכוש המשותף, בכפוף לאמור לעיל, לרבות גריעת או הוספת שטחים לרכוש המשותף, הרי שחשכמה זו ואישור חקונה לאמור לעיל ניתנים במפורש ובאופן בלתי חוזר על ידי חקונה מעצם חתימתו על חוזה זה, והמוכר ו/או מיפוי כוחו יהיו רשאים לעשות שימוש לעניין זה בייפוי כוח שיימסר לידיהם בקשר עם הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שיידרש, חקונה מתחייב לחתום מיד עם דרישה ראשונה של המוכר על כל תכנית, היתר, אישור ו/או כל מסמך סביר אחר ו/או נוסף שיידרש לצורך ביצוע פעולה כלשהי ברכוש המשותף כאמור לעיל, ככל שתידרש חתימתו כאמור, ובלבד שחתימת חקונה לא תשית עליו אחריות ו/או הוצאה כלשהי שלא נטל על עצמו במפורש בחוזה זה. למען הסר ספק הובהר לקונה כי אין בהוראות סייק זה כדי לפגוע מזכויותיו המהותיות על-פי חוזה זה.

12.2. מבלי לגרוע באמור לעיל, מוסכם בזאת כי המוכר זכאי להוציא מהרכוש המשותף שטחים וחלקים המיועדים לשימושים מסויימים, כגון מעברים, מרתפים, גגות, מרפסות קירות חיצוניים, חללים (טגורים או פתוחים), קומות עמודים, מבואות, שטחי חוף מקורים ובלתי מקורים ו/או שטח אחר כלשהו, הכל כמפורט בנספח א' 1. כן יזהה המוכר זכאי ליעד שטחים מהשטחים לשימוש עבור חדרי/ מיתוג, מרזבים, אנטנות, מיכלים לאספקת גז, אשפה, ביוב, מותקן חשמל, חימום, קירור, ניקוז, מים וכד' (להלן: "המתקנים"), בין אם השימוש קשור בבנין בלבד ובין אם המתקנים ישמשו את הבנין ביחד עם בניינים אחרים שייבנו במקרקעין ו/או בסביבתו. מובהר כי לאחר מכירת כל היחידות בפרויקט לא יותרו בידי המוכר חלקים בבנין ו/או ברכוש המשותף.

12.3. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מוסכם בזה כי המוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו, להקצות שטחים ו/או חדרים ברכוש המשותף, לפי שיקול דעתו, המיועדים להתקנת חדר טרנספורמציה בהתאם לסעיף 6.8 לעיל ו/או חדר תקשורת לבזק ו/או חדר לספק גז מרכזי (להלן: "ספקי השרותים" ו- "חדרי הספקים") וחדרי הספקים כאמור יועמדו לשימוש הייחודי והבלעדי של ספקי השרותים וכן יוקנו להם זכויות מעבר.

להחזקה ולתיקונים בקשר לחדרי חספקים. הקונה מסכים שהמוכר יעניק לספקי השרותים את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידו וכי בתקנון הבית המשותף יקבעו הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות ולעיל. כמו כן, במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצויין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. מובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

במידה ויותקנו בבנין מיתקנים המיועדים לשרת זירות ו/או בניינים נוספים שייבנו בסמוך לבנין, כולם או חלקם, מובהר כי המוכר רשאי לציין זאת על דרך של רישום זיקת הנאה מתאימה בלשכת רישום המקרקעין, והכל בהתאם להוראות התביע ובהתאם לכל דין.

12.4. המוכר יהא רשאי לרשום וזירות אזהרה וזיקות הנאה על המקרקעין שתידרשנה עפ"י שיקול דעתו, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי זירות אחרים בפרויקט או לשימושם של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין ו/או לשימושם של ספקי השרותים ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע מזכויות של חקונה לשימוש סביר בדירה.

12.5. מבלי לפגוע באמור ובנוסף לו, המוכר רשאי לרשום את שטחי החניה כולם או חלקם כיחידה נפרדת ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או לחכירים ו/או ליתן בהם זכויות חוקיות אחרות הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ובלבד שלא תיפגענה זכויות חקונה במקומות החניה שרכש חקונה על פי חוזה זה.

12.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי המוכר יהיה זכאי להוציא את גג הבנין או את חלקו מהרכוש המשותף ולהצמידו לאחת ממקרקעין.

על אף האמור בסעיף זה, מובהר בזאת כי למוכר שמורה הזכות שלא להוציא מכלל הרכוש המשותף כל ו/או חלק מהשטחים שפורטו בסעיף זה לעיל, אם ימצא המוכר לנכון לעשות כן על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.

12.7. המוכר יהא זכאי בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודו ו/או חלוקתו מחדש והפרשת חלקים ממנו לצורכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה.

12.8. עו' לתום תקופה של שנים עשר חוזשים המתחילים במועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הדירות שבבעלות המוכר ואשר לא נמכרו (להלן: "דירות המוכר"), לא ישלמו את חלקן בהוצאות השוטפות עבור צריכה בפועל אותן יוכיח המוכר שלא צרך ולאחר התקופה הנ"ל יישא המוכר בחלקו בהוצאות השוטפות בגין דירות המוכר שטרם נמכרו על ידו.

12.9. במסגרת רישום הבית המשותף ירשום המוכר את התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין. בלי לגרוע מהאמור מוסכם כי המוכר לא יתקשר עם גוף אשר יתקן אנטנה סלולארית על גג הבנין.

12.10. המוכר יהא רשאי אף לאחר מסירת הדירה לקונה ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית ומשותף, לשינוי התקנון והצמידות המיוחדות ולשינוי המכנה המשותף וחלק הדירה ברכוש המשותף. המוכר יהיה זכאי לעשות את כל וכל חלק מהאמור לעיל, מבלי צורך בהסכמת חקונה וזאת בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות חקונה בדירה בהתאם להוראות חוזה זה.

12.11. אם איזה מבין חקונתים וחמחזיקים אשר יבואו אחרי חקונה יפר חו"אות אלה, תהיה לבעלי הדירות האחרות גבית המשותף ולמוכר עילת תביעה כלפיו. להסרת ספק, מובהר עם זאת כי המוכר לא יהיה חייב לממש זכות תביעתו בנסיבות אלו ולאיש מבין חקונתים לא תהא כל טענה ו/או עילה כלפיו בשל הפרת החוזה על ידי המחזיק ו/או אי נקיטת אמצעים משפטיים מטעם המוכר כלפיו. מוסכם כי נציגות הבית המשותף תהא רשאית לנקוט באמצעים משפטיים כנגד המפר ככל שהמוכר אינו מעוניין בכך, ובלבד שאין באמור כדי להטיל על המוכר חיוב ו/ו הוצאה שלא נטל על עצמו במפורש על פי הסכם זה.

12.12. בין היתר משום שזכויות צדדים שלישיים ותלויים במידת קיום כל הוראות סעיף 12 זה לעיל, חקונה מתחייב בזה באופן בלתי חוזר, לא להתנגד לכל מעשה ו/או פעולה שתבוצע בהתאם להוראות סעיף 12 זה לעיל בכל דרך שהיא, כל זאת בלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה.

12.13. חקונה מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים שבכפוף לדרישת כל רשות ו/או לפי החלטת המוכר, ככל שימצא לנכון לעשות כן על-פי שיקול דעתו הבלעדי, המוכר יהא רשאי למנות מעת לעת, חברת ניהול לניהול ואחזקת השטחים המשותפים בפרויקט ולקבוע לצורך כך את סוג השירותים שיינתנו על-ידי חברת הניהול, טיבם והיקפם, לזכות צמצום ו/או הרחבתם ו/או הפסקתם, וכן לקבוע את מועדי מתן השירותים כאמור ואת אופן נתינתם, וכן להורות על נתינתם בשלבים ו/או בהדרגה, וכן על נתינתם לחלק מן הבניינים בפרויקט בלבד (להלן – "חברת הניהול"). מוסכם כי המוכר יאפשר לנציגות הדיירים בבניין להעביר אליו את פרטי חברת הניהול המוסכמת על ידם עד 90 ימים טרם קבלת טופס 4, או בתוך 30 ימים ממשלוח הודעה לנציגות ו/או פרטים הודעה באתר הפרויקט וככל שחברת הניהול לא תהיה כזו אשר פריטה הועברו למוכר מאת נציגות הדיירים בפרויקט, עד למועד האחרון להעברת זהותה כאמור לעיל, אזי המוכר יהא רשאי לקבוע את זהות חברת הניהול, לרבות לכזו שתהיה המוכר ו/או מי מיחידיו.

ככל שתמונה חברת ניהול כאמור, חקונה מתחייב להתקשר עם חברת הניהול בהסכם ניהול, בנוסח סביר וכמקובל בפרויקטים דומים בסביבתו של הפרויקט, ולתקופה שלא תעלה על התקופה המרבית המותרת בחוק, וכן לשלם לחברת הניהול את חלקו בתשלומים שייגבו על ידה, מובהר כי גובה התשלום לחברת הניהול לא יעלה על הסביר ומקובל במשק. בלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו, להורות לקונה למסור לו המחאות בגין התשלום לחברת הניהול ו/או טופס הוראה לחיוב חשבון, כפי שיישלח אליו על ידי המוכר, וזאת כתנאי למסירת החזקה בדירה לקונה. יובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכויות הרוכשים בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

12.14. מובחר כי כל טענה שונה לקונה כנגד חברת הניהול, לרבות טענה מכוח חוזה הניהול, לא תהווה עילת תביעה כנגד המוכר. כן מובחר כי הפסקת שרותי הניהול על-ידי חברת הניהול, לא תהווה הפרה של הוראות חוזה זה.

12.15. נציגות חקונים בבניין תהיה רשאית להודיע למוכר, עד 7 ימים טרם מסירת הדירה הראשונה בפריקט בדבר זהות מקבל הרכוש המשותף, ובהיעדר הודעה כאמור המוכר זכאי לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק ממנו תעשה לקונה או לכל קונה אחר (אחד או יותר) של דירה בבניין או לנציגות של קוני דירות בבניין (להלן: "**מקבל הרכוש המשותף**").

12.16. קבע המוכר את הקונה כמקבל הרכוש המשותף, או כל חלק הימנו, אזי יהא הקונה חייב, לפי הודעת המוכר, לקבל את החזקה באותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור יפעל מקבל הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר קוני דירות בבניין וכל פעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשמם ותחייבם.

קבע המוכר קונה אחר (אחרו' או יותר) של דירה בבניין או את הנציגות של קוני דירות בבניין כמקבל הרכוש המשותף, אזי מסכים הקונה כי אותו מקבל הרכוש המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו, ללא זכות ביטול או חסינויות, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של מקבל הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף יחייבו את הקונה.

אישור מרשות מוסמכת ו/או מיועץ טכני, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים, ישמשו כראיה נאמנה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו. יובהר כי אין באמור בכדי לגרוע מזכות הקונה לפנות לערכאות ולהמציא חוות דעת מיועץ טכני שימונה על ידו ובאחריותו.

הקונה מתחייב שלא להוערב, להונגד או להפריע בכל דרך שהיא, במעשה או במחדל, לפעולה שהמוכר זכאי לעשות על פי סעיף 12 זה ו/או על פי התקנון המיוחד, לרבות חתימה על כך מסמך מהמסמכים האמורים בסעיף זה לעיל, והוא יהיה אחראי לכל נזק, ישיר או עקיף, ובכלל זה מניעת רווח, שייגרם למוכר עקב התערבות, ההתנגדות או ההפרעה מצידו, או עקב הפרת אחת או יותר מהתחייבויות הקונה בסעיף זה. אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות הונכון.

13. חשמן, מינ, גז, טלפון וטלוויזיה

13.1. הקונה מוזהר כי לתתם באחריותו ועל חשבונו הבלעדי על חוזה עם חברת החשמל לאספקת חשמל לדירה, ועם העירייה לאספקת מים לדירה, לשלם במועד את כל התשלומים וההוצאות החלים בגין ההסכמים האמורים ובגין אספקת מונה חשמל ו/או מים וחיבור, ולשלם את הפיקדונות שיידרשו ממנו, אם וככל שיידרשו. להסרת ספק מובחר, כי האחריות לחיבור החשמל לרשת החשמל הארצית ("יעד הארץ") ולחיבור המים ("יעד השפון"), ללא התקנת מונה) חלה על המוכר ועל חשבונו.

13.2. להסרת ספק מובחר בזה במפורש, כי האחריות להזמנת מוני החשמל, המים לשם חיבור הדירה גופא מהרשויות האמורות בסעיף 13 זה לעיל, חלה אך ורק על הקונה, על חשבונו הבלעדי, ואין הם נכללים בגדר התחייבויות המוכר ו/או בתמורה ומשולמות על ידי הקונה למוכר על פי חוזה זה.

13.3. ככל שהקונה יחפץ בחיבור גז לדירה, הקונה מתחייב לתתם באחריותו ועל חשבונו הבלעדי על חוזה עם הגוף לאספקת גז שזהותו וניקבע על ידי המוכר על פי שיקול דעתו. הסביר (להלן: "**חברת הגז**"), לשלם לחברת הגז במועדים את כל התשלומים וההוצאות שיחולו בקשר עם אספקת הגז ו/או מונה הגז לדירה, וכן את הפיקדון שיידרש על ידי חברת הגז, אם וככל שיידרש. מובחר כי התשלום עבור חיבור הבניין למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי שכונתי) עז למונה והדירתי יוסדר על ידי המוכר.

13.4. הזמנת קו טלפון והתקנתו, וכן התחברות לאמצעי תקשורת אחרים ו/או טלוויזיה בכבלים, יעשו באחריותו הבלעדית של הקונה ועל חשבונו; הקונה יחתם על כל המסמכים הנדרשים בהתאם לנוהלי "בזק", חברת הטלוויזיה ו/או הכבלים וכל גוף אחר, והוא ישלם במועדו כל תשלום והוצאה שיידרשו ממנו בקשר לכך באחריותו ועל חשבונו הבלעדי.

13.5. ככל ואי תשלום כלשהו החל על פי סעיף 13 זה לעיל על חשבונו עלול לעכב את היזם בביצוע התחייבויותיו, אזי יהא המוכר רשאי לבצעו במקומו ועל חשבונו הבלעדי של הקונה, ובכפוף להודעה מראש, הודיע הקונה למוכר תוך פרק זמן סביר ממתן הודעת המוכר, כי הינו מחזיק בטענות הגנה כלפי הנושה המקורי יעמדו לו טענותיו גם כלפי המוכר ככל וביצע המוכר את התשלום האמור.

14. מינס, היטלים, תשלומי חובה ותשלומים אחרים

14.1. מס הרכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה על פי שיעורו בחוק, ישולם באחריות חקונה ועל חשבונו ישירות לאוצר המדינה, במועד הקבוע לכך בחוק ו/או מכוח חוק. הקונה יעדכן את המוכר באם הוא זכאי על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבת ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**") לפטור חלקי ממס רכישה, ובאם הדירה הינה "דירה יחידה" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין.

ככל שתיערך ע"י המוכר או מי מטעמו, לרבות עורך הדין של המוכר, שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה דלעיל, מצהיר הקונה ומאשר כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי ידוע לו כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. המוכר ועורך הדין של המוכר אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם כך. מגילי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם כי לקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר ו/או כלפי עוה"ד ככל שרשויות המס יכללו בשווי הדירה לצרכי שומה עצמית במס רכישה,

גם את ההוצאות המשפטיות שנדרש הקונה לשלם על-פי חוזה זה, זאת למעט מעשה ו/או מחדל רשלני בלתי סביר ו/או זדוני שנעשה מטעם המוכר ו/או מי מטעמו.

הקונה מתחייב להנציא למוכר עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה לידיו וכתנאי לה, אישור מס רכישה סופי בגין הסכם זה מופנה ללשכת רישום המקרקעין הנדרש לצורך רישום הזכויות בדירה על שם הקונה.

כתב התחייבות הקונה לתשלום מס הרכישה וכן הצהרות הקונה לעניין עריכת השומה העצמית, רצ"ב כנספות להסכם זה.

14.2. מט שבת ו/או מס הכנסה, לפי העניין, בגין העסקה נשוא החוזה יחולו אך ורק על המוכר.

14.3. הקונה מתחייב לשלם את כל התשלומים בגין התמורה אך ורק לחשבון הליווי (למעט התשלום הראשון אשר ישולם לנאמן כאמור לעיל) בהתאם להוראות חוזה זה, ולא להעביר ו/או לשלם תשלום כלשהו מתשלומי התמורה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.

14.4. כל המסים, הארנונות, האגרות, הוויטלים, תשלומים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים ו/או ממשלתיים ו/או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו על הזירה ו/או על המקרקעין, בין אם על בעליו ובין אם על מחזיקיו, וכן תשלומים לועד הבית וכל תשלומים אחרים מכל מין וסוג שהוא בגין הוצאות החזקה הרכוש המשותף (כל הנ"ל ייקראו ביחד להלן: "המסים") החלים בגין המועד שעד למועד מסירת החזקה בזירה לקונה ו/או שהעילה לתשלוםם נצמחה בתקופה שעד למועד מסירת החזקה בדירה, יחולו על המוכר, וכל המסים שהעילה לתשלוםם נצמחה בתקופה שהחל מאותו מועד ואילך ו/או בשל בקשת הקונה לקבלת היתר בנייה בקשר עם השינויים והתוספות - יחולו אך ורק על הקונה, וישולמו על-ידו, באחריותו ועל חשבונו הנלעדי. על אף האמור לעיל, מוסכם במפורש כי המוכר יישא בתשלומי היטל השבחה שהעילה לתשלוםם נצמחה בתקופה שעד למועד חתימת החוזה (ועד בכלל), ואילו בכל תשלומי היטל השבחה שהעילה לתשלוםם נצמחה בתקופה שהחל מאותו מועד ואילך, אך למעט תשלום היטל השבחה הנובע מתכנית אותה זים המוכר - יישא הקונה.

להסרת ספק מובהר כי היטל ההשבחה שתדרוש העירייה, ככל שתדרוש, כתנאי להנפקת היתר הבניה, יחול על המוכר.

למען הסר ספק, במידה ומסירת הזירה נדחתה בשל סירובו של הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה ו/או בשל פיגור בתשלום החל עליו על פי ההסכם ו/או על פי הדין, יחולו על הקונה המסים האמורים בסעיף זה החל ממועד המסירה וקבוע בהסכם.

14.5. הקונה מסכים ומצהיר כי ידוע לו שהתמורה כהגדרתה לעיל נקבעה על-ידי המוכר בהתחשב בהיטלים, אגרות, מסים, ארנונות ותשלומי חובה אחרים, המוטלים על בניית הזירה, לרבות עבודות הפיתוח, וכן על מכירת הזירה ורכישת הזכויות בו על ידי הקונה, כפי שהינם בתוקף ביום חתימת חוזה זה, לפיכך, אם לאחר חתימת חוזה זה, יוטלו על מוכרי דירות היטל, אגרה, מס, ארנונות או תשלומי חובה אחרים, חדשים ו/או נוספים ו/או מוגדלים, על ידי כל רשות ממשלתית, עירונית או רשות מוסמכת אחרת ו/או יגדלו שיעורי ההיטלים, האגרות, המסים ותשלומי החובה הקיימים (הכל, למעט חיובי מס הכנסה ו/או מס שבח ו/או מס מכירה ו/או מס רכוש שיחולו בכל מקרה על המוכר), אזי יישא המוכר במיסים ו/או בהיטלים כאמור, והקונה יישא במיסים ו/או בהיטלים אשר יושתו על הזירה או בקשר עם רכישתה, ככל שיושתו.

להסרת ספק מובהר כי היטלי ו/או אגרות פיתוח שתדרוש העירייה, ככל שתדרוש, כתנאי להנפקת היתר הבניה, ואשר יידרשו עד למועד המסירה, יחול על המוכר.

14.6. הקונה מוזהר כי לשלם, במועד חתימת חוזה זה, את הסכום המפורט בסעיף 2.6 לנספח התשלומים המהווה השותפות בהוצאות המשפטיות של המוכר בגין הטיפול ברישום הבית המשותף ורישום זכויות הקונה על פי חוזה זה בלשכת רישום המקרקעין.

14.7. בלי לגרוע מהתחייבותו של הקונה לשלם את כל התשלומים וההוצאות החלים עליו על פי חוזה זה ו/או בגינו לרשות המתאימה במועד, יהא המוכר רשאי, אך לא חייב, בכפוף למתן התראה בכתב מראש כי בכוונתו לעשות כן, לשלם תשלומים והוצאות החלים על הקונה כאמור, וזאת במידה שהמוכר יהא סבור כי עיכוב בביצוע תשלומם על ידי הקונה מכל סיבה שהיא, עלול לגרום למוכר עיכוב בביצוע התחייבויותיו. הודיע הקונה למוכר בתוך פרק זמן סביר מהודעתו הקונה לעיל, כי חינו מחזיק בטענות הגנה כלפי חנושה המקורי יעמדו לו טענותיו גם כלפי המוכר ככל וביצע המוכר את התשלום האמור. בכפוף לאמור לעיל, במידה והמוכר שילם תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר למוכר כל סכום כאמור מייד לפי זרישתם הראשונה כשהוא נושא רבית פיגורים ממועד תשלומו על ידי המוכר ועד למועד השבתו בפועל למוכר.

15. ייפוי כוח

15.1. כ"ז להבטיח ולאפשר את ביצוע כל הוראות וחזוה, הקונה מתחייב להנציא למוכר בתוך 7 ימים ממועד חתימת חוזה זה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספות (לעיל ולהלן: "ייפוי הכוח"), המייפה את כל אחד מעורכי הדין של המוכר כהגדרתם לעיל.

15.2. ייפוי הכוח ישמש את מיופי הכוח על פיו לביצוע כל פעולה ו/או רישום הנדרש לשם קיום כל הוראות החוזה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, חתימה במקום הקונה על כל מסמך ו/או בקשה ו/או שטר ו/או תצהיר ככל שידרש, לצורך רישום ו/או ביצוע של כל פעולת תכנון, אחוד וחלוקה במקרקעין; ביצוע כל רישום ומונן כל התחייבות שידרש על ידי בנק הקונה; רישום הבית המשותף והתקנון מחיקתו של רישום הבית המשותף ו/או תיקון הרישום; הוצאת שטחים מהרכוש המשותף; ייחוד הערות אזהרה;

ייחוד הדירה ורישומה על שם הקונה; ביטולו ו/או שינויו ו/או מחיקתו של הרישום; רישום ומחיקה של זיקות הנאה; חתימה על בקשה להיתר בנייה על המקרקעין; חתימה על כל הסכמה למתן הקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965; רישום ו/או מחיקת הערות אזהרה שנרשמו ו/או שירשמו על שם הקונה ו/או צד שלישי כלשהו; ביצוע כל הפעולות הדרושות בהתאם להוראות חוזה זה; חתימה על הסכמי ביטול ו/או כל מסמך אחר שיידרש על פי שיקול דעתו הבלעדי של ב"כ המוכר במסגרת ביטול הסכם זה, לרבות חתימה על תצהירי ביטול עסקה ומוגשים למס שבח; ביצוע כל תשלום והגשת כל השגה.

15.3. למען הסר ספק, מונהר במפורש, כי לא יהא גייפוי הכוח כדי לשחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר כל התחייבויותיו ואחר כל חוראות וחוזות, וביניהן - גם התחייבויותיו לחתום בעצמו על כל המסמכים ככל שידרוש ממנו המוכר ו/או עורך הדין של המוכר.

15.4. הקונה מצהיר בזה כי ידוע לו שזכויות המוכר וכן זכויות צדדים שלישיים אחרים תלויות ו/או קשורות בהוראות ייפוי הכוח, ולפיכך חוראות אלה הינן במפורש בלתי חוזרות. האמור בסעיף 15 זה מהווה חוראות בלתי חוזרות למיפוי הכוח לפעול על פי ייפוי הכוח בהתאם להוראות המוכר.

16. העברת זכויות והתחייבויות

16.1. בחתימתו על חוזה זה נותן בזה הקונה הסכמתו מראש, כי המוכר (או מי מיחדיו) יהיה רשאי להעביר לאחר ו/או לאחרים (להלן: "הנעבר") את זכויותיו ואת התחייבויותיו שעל פי חוזה זה, כולן או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, כל זאת בתנאי שהמוכר יוותר ערב כלפי הקונה למילוי התחייבויות שהעביר ובכפוף לקבלת הסכמת רמ"י.

16.2. הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא חוזה זה לצד שלישי כלשהו וזאת עד לתום תקופת המגבלה למכירתו, כהגדרתה בסעיף 4.15 לעיל.

16.3. ככל וחלף המועד הקבוע בסעיף 16.2 לעיל וטרם נרשמה זכות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לאחרים (להלן: "מקבל ההעברה"), את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שעל פי חוזה זה, כולן או מקצתן, למעט אם יקבל לכך את הסכמת המוכר בכתב ומראש. להסרת ספק מובהר כי גם במקרה שבו המוכר והבנק המלווה יאשרו לקונה להעביר את זכויותיו למקבל ההעברה כלשהו כאמור לעיל, אזי כל החוצאות ו/או חמסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או התשלומים האחרים בגין העברת הזכויות של הקונה למקבל ההעברה ו/או שינבעו ממנה, תחולנה אך ורק על הקונה ועל מקבל ההעברה.

המוכר יהא רשאי לטריב לבקשתו האמורה של הקונה מטעמים סבירים ורלוונטים לרישום הזכויות בלבד. ההעברה ותהיה מותרת ותקיפה אך ורק לאחר שהקונה ישלם למוכר את מלוא יתרת התמורה המגיעה ממנו בגין רכישת הדירה ובתנאי שהקונה ושמקבל ההעברה ימלאו אחר כל התנאים המוקדמים וימציאו את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן, במצטבר:

16.3.1. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו למוכר את החוזה שביניהם על כל חלקיו ונספחיו, או במקרה של העברה ללא תמורה, תצהירי העברה ללא תמורה (להלן: "חוזה ההעברה"), כשהוא חתום כדין.

16.3.2. הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת הזכויות והחובות על פי חוזה זה לטובת מקבל ההעברה, בנוסח כפי שייקבע ו/או יאושר על ידי המוכר או עורך הדין של המוכר, ואשר בו, בין היתר, יקבל על עצמו מקבל ההעברה את כל התחייבויות הקונה בחוזה זה ו/או מכוחו.

16.3.3. מקבל ההעברה ימציא ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח דומה במהותו לנוסח ייפוי הכוח.

16.3.4. הקונה ומקבל ההעברה יישאו בחוצאות המוכר עבור הטיפול המשפטי בהעברה, בשיעור 0.5% מסכום התמורה שעל פי העסקה שבין הקונה לבין מקבל ההעברה או 5,000 ₪ (לפי הנמוך), בצירוף מס ערך מוסף כחוק, אלא אם נקבע אחרת בהוראת דין שלא ניתן להתנות עליה ובהתאם להוראה האמורה, לרבות צו הפיקוח על מחירים, מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נזון שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999, ככל שלא ניתן להתנות עליו. מובהר כי הסך האמור לעיל ישולם במלואו בטרם יחל המוכר בטיפול בהעברה כאמור לעיל ולהלן, וכתנאי לתחילת הטיפול האמור.

16.3.5. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו למוכר את כל האישורים הדרושים מאת כל רשות המופנים ללשכת רישום המקרקעין בדבר תשלום מלוא החובות בגין מס שבח, מס רכישה, מס רכוש בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על הדירה, וכן אישורים מאת הרשויות, מהעירייה ומועצת התכנון המקומית, המופנים לרשם המקרקעין, לפיהם כל המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה וחיסל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם ו/או כל מס ו/או דרישת תשלום אחרת אשר תהא מקובלת באותה עת בקשר עם העברת הזכויות הדרושים לשם העברת הזכויות בדירה הן לקונה והן למקבל ההעברה, במצטבר.

16.3.6. הקונה ימציא למוכר אישור חברת הניהול ו/או ועד הבית, לפיו סולקו כל חובותיו כלפי חברת הניהול ו/או ועד הבית עד למועד ההעברה.

16.3.7. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו למוכר אישור בכתב של בנק הקונה, תמעת בין היתר כי החלואה (אם הייתה כזו) סולקה במלואה, וכי בנק הקונה משחרר את המוכר מהתחייבותו

לרישום המשכנתה בגין החלואה וכי הוא מסכים להעברת הזכויות בדירה למקבל ההעברה - הכל לפי בחירת המוכר ו/או עורך הדין של המוכר. כמו כן תימחק הערת האזהרה שנרשמה, אם וככל שנרשמה, לטובת בנק הקונה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייב הקונה כי במידה וטרם פג תוקפן של הערבות הבנקאיות שקיבל מהבנק בהתאם להוראות חוזה זה, תהא כל העברת זכויות בדירה כפופה להסכמת הבנק להעברה כאמור, מראש ובכתב. יובהר, כי בכל מקרה, על הקונה יהיה להסדיר העמדת בטוחה למקבל ההעברה לפי החוק להבטחת רוכשים ממקורותיו וכתנאי להעברת הזכויות, מובהר כי הבנק לא ינפיק בטוחה למקבל ההעברה ולא יאשר הסבת הערבות ו/או פוליסת הביטוח שהונפקה לקונה לטובת מקבל ההעברה.

16.3.8. הקונה ייתן תצהיר לפי פקודת הראיות (נוסח חדש), המעיד שהזכויות של הקונה על פי החוזה ו/או הזכויות שלו בדירה הופשוטו מכל שעבוד, משכון, משכנתה ו/או זכות צד שלישי כלשהו, וכן כי חוזה ההעברה הינו החוזה היחיד והממצא את כל ההסכמות וההתחייבויות ההדדיות שלהם בקשר עם הדירה.

16.3.9. אישור על מחיקת הערת אזהרה שנרשמה לטובת הקונה ו/או לטובת בנק הקונה בלשכת רישום המקרקעין, אם וככל שנרשמו לטובתם.

16.3.10. הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו למוכר ו/או לעורך הדין, מיד עם דרישה ראשונה, כל מסמך אחר ו/או נוסף שיחיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

16.3.11. להסרת ספק מובהר כי המוכר אינו אחראי בשום אופן להצהרות הקונה ו/או להתחייבויותיו כלפי מקבל העברה על פי חוזה ההעברה בין אם בדק ו/או קיבל איזה מהעניינים המנויים בסעיף 16.2 זה לעיל ובין אם לאו, והקונה יהא האחראי הבלעדי בכל הקשור בחוזה ההעברה, למעט אם קיימות חובה של הקונה כלפי הנעבר על פי דין.

16.4. לאחר קבלת מסמכי ההעברה הנ"ל, ובכפוף לקיום הוראות המוכר בדבר העברת זכויות, יתן המוכר את הסכמתו לרישום הערת אזהרה לטובת הנעבר.

16.5. הקונה מואשר ומצהיר כי ידוע לו שהעברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי החוזה לצד שלישי, כולן או מקצתן, ללא קבלת הסכמת המוכר להעברה כמפורט לעיל בכתב ומראש, פרט לחיותה בטלח ומבוטלת וחסרת כל תוקף, מזהוה גם הפרה יסודית של החוזה ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהמוכר, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

16.6. מוסכם בזאת כי עד לקבלת אישור המוכר בכתב כי מלוא הזכויות בדירה הועברו על שמו של הנעבר העברת זכויותיו של הקונה על פי והסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכר וכן כי התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי המוכר לא תשתררנה את הקונה מהתחייבויותיו הוא.

17. הלוואות והתחייבויות

17.1. היה והקונה יבקש לקבל הלוואה מבנק ו/או לקונה לתשלום חלק ממחיר הדירה אזי יחולו ההוראות הבאות:

17.1.1. הקונה מצוהיר ומאשר, כי אם ירצה סיוע ברכישת הדירה, על ידי קבלת הלוואה כמפורט בסעיף 17.1 לעיל, שתובטח במשכנתא שתירשם על הדירה בכפוף ולאחר מסירת החזקה בדירה לקונה והשלמת כל התחייבויות הקונה ורישום הדירה כיחידת רישום נפרדת על שם הקונה (להלן: "ההלוואה"), הוא מתחייב לבצע את הפעולות המפורטות כדלקמן:

(א) לחתום על כל המסמכים הדרושים ולנקוט בכל הפעולות הנחוצות או המועילות לשם קבלת ההלוואה מבנק הקונה כולל מתן כל הביטחונות שידרשו ע"י בנק הקונה.

(ב) למסור לבנק ו/או הקונה חוראות גלתי חוזרות לשלם את מלוא סכום ההלוואה במישרין לחשבון הלוואה, ע"י תשלומי ו/או קונה לפי חוזה זה.

17.1.2. תנאי ההלוואה יהיו התנאים שיוסכם עליהם בין בנק הקונה לבין הקונה וכל ההוצאות הישירות והעקיפות הכרוכות בקבלתה, ו/או ברישום המשכנתא ופדיונה, יחולו על הקונה. ההלוואה תינתן לקונה על ידי בנק הקונה, בתנאים המקובלים בבנק הקונה, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכי' ולמוכר לא תהא כל אחריות ו/או חבות בקשר לכך מכל סוג שהוא. לקונה ידוע שההלוואה ניתנת על ידי בנק הקונה על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי בנק ו/או קונה בלבד, וכי על כן, אין באמור בכל הוראות חוזה זה בכלל, ובמיוחד, אין באמור בסעיף זה, משום התחייבות כלשהי מצד המוכר, כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בנספח התשלומים (נספח ג').

17.1.3. הקונה יזכה אצל המוכר אך ורק בסכום אותו יקבל המוכר בפועל מבנק הקונה.

17.1.4. להסרת ספק מובהר בזה, שקבלת ההלוואה ו/או עצם השגתה או אי השגתה, אין בהן כדי להשפיע במאומה על התחייבויותיו היסודיות של הקונה לשלם למוכר את כל התשלומים לפי חוזה זה במלואם ובמועדיהם.

17.1.5. הקונה מאשר ומסכים לכך שונאי מקדמי להסכמת המוכר לאמור בסעיף 17.1.6 להלן, הינו תשלום של לפחות 10% ממחיר הדירה, או סך של 100,000 ₪ - לפי הגבוה מביניהם, מהון עצמי של הקונה, וכן כי כל כספי ההלוואה ישולמו ישירות לחשבון חלווה.

17.1.6. המוכר יחתום בתוך זמן סביר על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה בנוסח **נספח ז'** להסכם זה או בנוסח אחר שיוסכם בין המוכר ובנק הקונה אשר בכל מקרה תכנס לתוקפה רק עם קבלת מלוא הונמורה בפועל על פי חוזה זה.

17.1.7. היה והמוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה, מתחייב הקונה לשלם את כל העמלות, הוצאות והאגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ואת כל יתר העמלות, ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, וברישום המשכנתא והערת אזהרה לפי תנאי בנק הקונה שייתן את החלואה.

17.1.8. המוכר לא יידרש ולא ייטול על עצמו כל אחריות (לרבות לעניין החזר ההלוואה) כלפי בנק הקונה.

17.1.9. מובהר כי לא קיימת חובה שבנק וזקונה יהיה הבנק המלווה של הפרויקט והקונה יתא רשאי לפנות לכל לבנק לפי שיקול דעתו, ובלבד שיענה על הגדרת "בנק הקונה" על פי חוזה זה.

17.2. הליווי המיננטי

17.2.1. הקונה מצהיר ומאשר שידוע לו, כי בין היתר, לצורך רכישת הזכויות במקרקעין ובניית הבניין ולצורך הוצאת בטוחה לטובת הקונה, בהתאם לחוק להבטחת רוכשים כאמור בסעיף 18 להלן, קיבל ו/או יקבל המוכר מהבנק אשראים, ערבויות, פוליסות ביטוח ושירותים בנקאיים שונים, וכי להבטחת אשראים והלוואות יצר ו/או ייצור המוכר, בין היתר, שעבודים ו/או משכנתאות על המקרקעין לטובת הבנק. השעבודים או המשכנתאות, כאמור, יהיו קודמים לכל זכות של הקונה ו/או של בנק הקונה, עד לקבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק בהתאם להוראות חוזה זה. הקונה מתחייב לחתום, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר, על כתב התחייבות לטובת הבנק בנוסח כפי שיידרש ע"י הבנק, והוא מתחייב לפעול על פיו. יובהר כי לאחר חתימת הקונה על כתב ההתחייבות הנ"ל, יצורף כתב ההתחייבות לחוזה זה **נספח ט'** וייחשב כחלק בלתי נפרד הימנו.

בנוסף לאמור לעיל, מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך סביר שידרוש הבנק בקשר עם האמור לעיל, בהתאם להוראות סעיף 4.9 לחוזה זה.

ידוע לקונה שהוא רשאי לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישור הבנק בנוגע למספר חשבון ליווי ושם הפרויקט כמפורט להלן:

א. פניה לטניף שבו מתנהל חשבון הליווי.

ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום.

ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

17.2.2. הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:

א. כנובתו כמפורט במבוא לחוזה זה הינה הכתובת למשלוח הבטוחה לקונה שיונפק לטובת הקונה על ידי הבנק. הקונה מתחייב להודיע לבנק בכתב, לידי חסינף בו מנוהל חשבון הליווי, עם העתק למוכר, על כל שינוי בכתובת.

ב. הקונה ימלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמות כל יחיד הרוכשים ומספרי תעודות הזהות שלהם בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום.

17.2.3. המוכר משעבד וממחה לבנק על דרך שעבוד, את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזה לקונה חוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהקונה למוכר על פי החוזה אך ורק לחשבון הליווי המצוין בנספח התשלומים. חתימת הקונה על חוזה זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לפעול כאמור לעיל.

17.2.4. אם הקונה קיבל ו/או יקבל ערבות/יות ו/או פוליסה/ות מאת הבנק, הרי במקרה של מימושן, כולן או חלקן, מתחייב הקונה להעביר ו/או לוותר מיד על כל זכויותיו בדירה לטובת הבנק, זאת מבלי שיהא על הבנק לקבל הסכמה על כך מהמוכר ו/או מהקונה או מכל מוטב או נסב של כתב הערבות.

17.2.5. ידוע לקונה, כי העברת זכויותיו בדירה לצד ג' ללא הסכמת המוכר ו/או הבנק מהווה הפרתו תיסודית של חוזה זה.

17.2.6. רישום הערת אזהרה לטובת הקונה ייעשה באמצעות המוכר, בסמוך למועד מסירת התזקה בלבד.

17.2.7. מוסכם, מובהר ומודגש בזאת, כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה

בקשר לבניה ולחזוה, ולקונה אין ולא תהייה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק למעט זכויותיו על פי ערבויות הבנקאיות שקיבל (אם וככל שקיבל) ו/או יקבל (אם וככל שיקבל) מאת הבנק.

17.2.8 קונה הדירה מסכים ומאשר כי זכותו של הבנק או של כל מי מטעמו או כל מי שהבנק יעביר לו את זכויותיו או החובות הנוגעים לפרויקט, באם הבנק יבחר בכך, להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט למקרה שהיזם לא יעמוד בהתחייבותיו כלפי הבנק להקמת וביצוע הפרויקט. במקרה כזה, על פי דרישות הבנק בכתב, מתחייב הקונה לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל התכומים שמגיעים ויגיעו ממנו ליום על פי חוזה המס' ולבצע את כל שאר התחייבויותיו על פי חוזה המכר, כלפי הבנק או כל מי מטעמו.

באם יבחר הבנק להמשיך בעצמו ו/או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, יסיים את הפרויקט במועד המסירה של הדירה כפי שנקבע בחוזה המכר או לתקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.

17.2.9 הבנק זכאי להחליף את הערבותו שנון לקונה בערבות דומה לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, ויתן לו הודעה על כך.

17.2.10 כי המוכר הצהיר ויזע אותו שעל פי החוזה בינו ובין הבנק כל שינוי במחיר, במועדי התשלום וכן שינויי בניה מהותיים טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב וללא הסכמה כזו לא יהיו לשינויים האמורים תוקף לפי הבנק; הבנק עלול שלא להתחשב בשינויים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.

17.2.11 ידוע לקונה, כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבותיו כאמור בסעיף זה כולו הואיל וזכויות הבנק תלויות בו.

17.2.12 במקרה של סתירה בין האמור בסעיף זה לעיל לבין יתר סעיפי החוזה יהיו התנאים המפורטים בסעיף זה עדיפים.

18. הבטחת נכסי הקונה

18.1 כנגד כל תשלום שהקונה ישלם למוכר בגין תמורת הדירה יקבל הקונה מהמוכר בטוחה מהבטחות המנויות בחוק להבטחת רוכשים (כהגדרתו לעיל), ואשר סוגה יהיה ערבות בנקאית של הבנק בכל נוסח שיהא מקובל בבנק באותה עת, או פוליסת ביטוח בכל נוסח שיהא מקובל בבנק באותה עת, ובלבד שיענו על הוראות החוק להבטחת רוכשים (להלן: "הבטחות לקונה" או "הבטחות"). הקונה מאשר בזה, כי ידועים לו כל תנאי הבטוחה לקונה והוא מסכים לתוכנה.

הקונה מצהיר כי נמסר לו על ידי המוכר, כי בסמוך לאחר חתימת הצדדים על הסכם זה, ימסור המוכר לממונה כהגדרתו בחוק להבטחת רוכשים, הודעה בדבר התקשרות המוכר בהסכם עימו, אשר תפרט בין היתר את סוג הבטוחה שניתנה לקונה, פרטי המקרקעין וכל דרישה אחרת שתהיה לממונה וחכול בהתאם ובכפוף ובהתאם להוראות החוק להבטחת רוכשים.

הקונה מצהיר כי ידוע שבחתאם להוראות החוק להבטחת רוכשים, הבטוחה לקונה אינה כוללת את רכיב המע"מ, כמוגדר בסעיף 1ג3 לחוק להבטחת רוכשים. בהתאם להוראות סעיף 2ג3(ב) לחוק להבטחת רוכשים במקרה של מימוש הבטוחה לקונה, בהתאם להוראות החוק להבטחת רוכשים, הקרן (כהגדרתה בתיקון 9 לחוק להבטחת רוכשים) תשיב לקונה את סכום רכיב המע"מ.

18.2 בהתייחס להוראות סעיף 2א לחוק להבטחת רוכשים, מוסכם בין הצדדים כי המוכר יהיה רשאי להחליף מעת לעת, וגם טרם מועד המסירה, כל בטוחה שניתנה כאמור לעיל ובלבד שעד למועד המסירה הבטוחה לקונה תהיה ערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח (להלן: "הבטוחה המוחלפת"), בבטוחה אחרת מאותו סוג ו/או מסוג אחר (להלן: "הבטוחה החלופית"), ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה. הקונה מתחייב לשתף פעולה עם המוכר, לרבות על כל מסמך ולהמציא כל אישור ומסמך ככל שהמוכר ידרוש לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחה המוחלפת ו/או לשעבוד הבטוחה החלופית, לרבות אישורים ומסמכים מאת בנק הקונה ו/או אליו. יובהר כי החלפת הבטוחה תהא בהתאם להוראות החוק להבטחת רוכשים, כהגדרתו לעיל, ובכפוף למשלוח הודעה לקונה 7 ימים בטרם החלפת הבטוחה, למעט במקרה של החלפת הבטוחה להערת אזהרה במסגרת מטירת החזקה בדירה לידי הקונה.

18.3 מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי עם היווצרות הבטוחה החלופית כאמור לעיל, תחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומנוטלת וחסינת כל תוקף ונפקות, בין אם נמסרה למוכר בפועל ובין אם לאו, והכל ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הבטוחה המוחלפת לידי המוכר כאמור בסעיף 18.5 להלן.

18.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את המנויים בייפוי הכוח לעשות בשמו את הנדרש לביטול הבטוחה המוחלפת.

18.5 הקונה מתחייב להחזיר למוכר את הבטוחות שניתנו לו, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר, וזאת בקרות אחד המקרים הבאים, הכל לפי העניין ותחקשר:

18.5.1 כתנאי למתן בטוחה חלופית, כאמור בסעיף קטן 0 לעיל, ובכל מועד אחר בו פוקעת הבטוחה לקונה (הערבות הבנקאית ו/או פוליסת הביטוח) על פי החוזה.

18.5.2. בהגיע המועד או בהתמלא התנאים הקבועים בחוק להבטחת רוכשים להשבתה למוכר.

18.5.3. במועד מסירת החזקה בדירה ונימסרנה לעורך הדין של הקונה ו/או עורך דין מוסכם אחר (בכפוף לחתימתו על כתב נאמנות בנוסח נספח ט') כל הבטחות לקונה, ככל שנמסרו לקונה, אשר ישמור עליהן בנאמנות עבור הקונה, עד שיתקיימו התנאים הקבועים בחוק להבטחת רוכשים (להלן - "חנאמן"). לבקשת הקונה, ימסור הנאמן לקונה אישור בכתב כי הבטחות הנ"ל מופקדות בידי בנאמנות. אם יתאפשר, והיה ובמועד מסירת החזקה או בכל מועד מאוחר יותר, יבקש המוכר להמיר את הבטוחה לקונה בבטוחה חלופית מסוג הערת אזהרה - ימסור הקונה למוכר את הבטוחה המוחלפת שבידו. הקונה יקבל את מכתב ההחלפה, אם יוטל שיעבוד לטובת הבנק, ותירשם הערת אזהרה לטובת הקונה ולטובת בנק הקונה, לפי העניין, בלשכת רישום המקרקעין. על הפקדת הבטוחה המוחלפת בנאמנות, תחולנה הוראות נספח ט'.

18.5.4. על אף האמור לעיל, המוכר יהא רשאי לבטל הבטוחה עוד בטרם נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה וזאת בהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 2ב(א) לחוק הבטחת רוכשים קרי, (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר; (2) נמסרה החזקה בדירה לקונה; (3) נחנך חוזה בין הקונה לבין רמ"י ובו התחייבה רמ"י להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

18.6. להסרת טפס מובהר, כי בכל פעם שהבטוחה לקונה תפקע בהתאם להוראותיה ו/או בהתאם להוראות החוזה, תהא הבטוחה האמורה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, וזאת אף ללא צורך בהסכמה או באישור או בחתימה כלשהי מצד הקונה וללא צורך בהשבתה בפועל למוכר, ולקונה ו/או למי מטעמו לא תהא כל טענה, דרישה ו/או עילת תביעה על פיה ו/או בקשר אליה, הן כלפי המוכר והן כלפי הבנק.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם כי במועד שבו תפקע הבטוחה לקונה ו/או במועד שנקבע בחוזה להשבתה, ימסור הקונה למוכר ולבנק תצהיר מאושר על ידי עורך דינו, בנוסח כפי שמקובל אצל המוכר ו/או הבנק, לפי העניין, כי אין לו ולא יהיו לו כלפיהם כל תביעות בגין הבטוחות הנ"ל ו/או ההתחייבויות המובטחות על פיהן. בכל מקרה בו לא יהיה באפשרות הקונה להחזיר את הבטוחות לידי המוכר, כולן או מקצתן, בין מחמת שאבדו ובין מחמת כל סיבה אחרת, יפרט הקונה בתצהיר האמור לעיל גם את הסיבה לאי החזרתן.

18.7. הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת למוכר, להעביר לבנק כהגדרתו לעיל, את כל זכויותיו בדירה וכן את כל זכויותיו שעל פי חוזה זה, וזאת בכל מקרה שבו הבנק ישלם לקונה את מלוא הסכום המובטח על ידו בבטוחה לקונה ו/או על פיה. לשם קיום ההוראה שבסעיף 18.6 זה לעיל מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך ו/או שטר ו/או בקשה ו/או הצהרה ככל שידרש. בלי לגרוע מהתחייבות הקונה כאמור, יהא עורך הדין של המוכר רשאי (אך לא חייב) לעשות שימוש בייפוי הכוח על מנת לבצע בשם הקונה ובמקומו איזו מהפעולות האמורות לעיל.

18.8. הקונה מתחייב לחתום על כל כתב הוראות בלתי חוזרות לבנק, בנוסח כפי שידרוש ממנו הבנק, אשר לפיו מורה הקונה לבנק, לנכות מיתרות הכספים שיגיעו לו על פי הבטוחה את כל הסכומים שהיא חייב לבנק הקונה.

18.9. הקונה מתחייב שלא לרשום לטובתו הערת אזהרה בדבר קיומו של חוזה מכר זה, וכן לא לקבל רישומה של הערת אזהרה כאמור ללא הסכמה מפורשת בכתב ומראש מאת המוכר. הפרת סעיף זה הינה הפרה יסודית של חוזה זה. כמו כן, הקונה מסמין בזה את עורך הדין של המוכר לפעול על פי ייפוי הכוח ולמחוק מכתביו הערוצים אזהרה שנרשמה בניגוד לאמור לעיל, בלי שידרש למסור על כך הודעה כלשהי.

18.10. מומשה הבטוחה לקונה כדין, יירושב הסכם זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו של הקונה בדירה ותועברנה לטובת הנוכר ו/או הבנק. בלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו יבקש הקונה לממש את הבטוחה שקיבל ו/או כל סכום על פיה, הקונה מתחייב לאשר בחתימתו את קבלת חשבונית הזיכוי (הודעת הזיכוי) שיוציא לו המוכר, וזאת כנגד ביצוע כל תשלום ו/או חלק ממנו, שיהיה זכאי לו הקונה בהתאם לבטוחה שבידו כאמור.

18.11. לאחר החתימה על הסכם זה וביצוע התשלום הראשון על ידי הקונה לחשבון חליווי, באמצעות פנקס השוברים, יפנה המוכר לבנק על מנת להזמין עבור הקונה את מכתב ההחלפה המותנה.

בחתימתו על חוזה זה מאשר הקונה כי קיבל את הודעת המוכר בדבר פנייתו לבנק, והמוכר לא יידרש ליתן לקונה הודעה נוספת כלשהי.

18.12. מוסכם כי תשלום הפרמיה בגין הנפקת הבטוחות יחול על המוכר ועלות הנפקת מכתב ההחלפה המותנה הראשון לאחר החתימה על הסכם זה תחול על המוכר.

19. תרומות, סעזים ושיפוי

19.1. בכל מקרה של פיגור בתשלום כלשהו, העולה על 7 ימים מהמועד שבו היה על הקונה לשלם למוכר על פי חוזה זה, ו/או בכל מקרה שבו ישלם המוכר תשלום כלשהו החל על הקונה, יהיה על הקונה לשלם למוכר את התשלום שביגור ו/או התשלום ששולם על ידי המוכר, לפי העניין, בתוספת ריבית הפיגורים כהגדרתה בסעיף 2 לעיל, מחושבת לגבי כל תקופת הפיגור, החל מהיום שבו היה אמור להיות משולם התשלום, וזאת בלי לגרוע מהיות הפיגור ו/או האיחור האמורים הפרה יסודית של החוזה (ככל והפיגור עלה על ארבעה

עשר ימים בלבד) ובלי שהדבר ייחשב כהרשאה כלשהי לפגור בביצוע התשלום האמור ו/או בכל תשלום אחר על פי חוזה זה.

19.2. לא שילם הקונה את מלוא ריבית הפיגורים או נוספות הפרשי ההצמדה והריבית, לפי העניין, ביחד עם מלוא התשלום שבפיגור, ייוקף כל סכום חלקי שישולם על ידי הקונה, תחילה על חשבון הוצאות הגבייה והוצאות המשפטיות של המוכר, לאחר מכן על חשבון ריבית הפיגורים, ורק לאחר מכן על חשבון התשלום שבפיגור.

19.3. מוסכם בזה כי בכל מקרה של פיגור ו/או איחור בתשלום כאמור בסעיף 19.1 לעיל בתקופתהעולה על 14 ימים מהמועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום, וכן בכל מקרה שבו הקונה יפר ו/או לא ימלא במלואה אחר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו לפי חוזה זה יהווה הדבר הפרה יסודית של חוזה זה על ידי הקונה והמוכר יהיה זכאי לשלוח לקונה הודעה והתראה בכתב, כי אם בתוך 14 ימים מיום משלוח ההודעה האמורה לא ישולם מלוא התשלום שבפיגור ו/או לא תועזק ההפרה, יבוטל החוזה על ידי המוכר. לא שולם כל התשלום שבפיגור ו/או לא תוקנה ההפרה גם לאחר חלוף תקופת 14 הימים האמורה, יהא המוכר זכאי לבטל את החוזה, ללא התראה נוספת, והקונה יהא מושקע, ולא תהא לו כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המוכר בגין הביטול האמור - כל אלה בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

19.4. במקרה בו יבוטל החוזה כדין, ישיב המוכר לקונה את הכספים ששילם הקונה על חשבון תמורת הדירה על פי החוזה עד לאותו מועד בערכם הריאלי מוצמד בהתאם להוראות הסכם זה, אך זאת בתנאי ובכפוף לכך כי קודם לכן, יתקיימו במצטבר כל התנאים וההוראות, כדלקמן:

19.4.1. במקרה והחוזה בוטל כדין על ידי המוכר, כאמור בסעיף 19.3 לעיל, יהא המוכר זכאי לחלט ולקבל מהקונה פיצויים קבועים ומוסכמים מראש ללא צורך בהוכחת נזק, בסכום בשיעור של 2% (שני אחוזים) מסך התמורה, כהגדרתו בסעיף 5 לעיל (להלן: **"הפיצוי המוסכם"**), כשסך הפיצוי המוסכם האמור יהא צמוד למדד האחרון הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, ביחס למדד הבסיס.

19.4.2. מוצהר כי הצדדים קבעו את הפיצוי המוסכם לאחר ששקלו והעריכו אותו כסביר לאור הנזקים הצפויים למוכר עקב ביטול החוזה בנסיבות האמורות לעיל, והכל בלי לגרוע מזכותו של המוכר להוכיח נזקים ממשיים נוספים ו/או אחרים ו/או גבוהים יותר, ובלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין, והכל בכפוף להוראות הדין. אם במועד ביטול החוזה ירבעו על זכויות הקונה בדירה משכנתה ו/או שעבוד אחר ו/או עיקולים, בין אם נרשמו בפועל ובין אם לאו - יסירם הקונה בתוך 30 ימים מיום ביטול החוזה. לא יסירם הקונה בתוך 30 הימים האמורים, יהא המוכר רשאי (אך בשום אופן לא חייב) לשלם מתוך הכספים המגיעים לקונה (אם מגיעים) את כל התשלומים הדרושים לשם הסרתם, והכל בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין, ובלי שהדבר יהווה ויתור או הרשאה לקונה שלא להסירם בעצמו; כל תשלום כאמור ייחשב כאילו שולם על ידי המוכר לקונה לכל דבר ועניין, ולקונה לא תהא כל תביעה ו/או טענה כלפי המוכר בגין ביצוע איזה מהתשלומים הנ"ל. הובהר לקונה כי ככל והמוכר ישלם לצד שלישי כלשהו סכום כלשהו כאמור לעיל, בנוסף לכלל הוראות ס"ק זה, תעמודנה לקונה כלפי היזם כלל טענות ההגנה אשר עמדו בפניו כלפי הנושה המקורי.

19.4.3. הקונה ימציא למוכר אישור בכתב של בנק הקונה, המעיד על סילוק המשכנתא ו/או המשכון על זכויות הקונה בקשר עם הדירה, וכן כי בנק הקונה משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתא האמורה.

19.4.4. הקונה מסר למוכר את כל הבטוחות שנמסרו לקונה עד לאותו מועד (אם נמסרו) או הסיר את הערית האזהרת הרישומה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין.

19.5. לאחר ובכפוף לביצוע כל התנאים והמוקדמים האמורים בס"ק 19.4.1 - 19.4.4 לעיל במועד, יושבו הכספים האמורים לקונה כשהם צמודים למדד בהתאם להוראות הסכם זה, וזאת בתוך 45 ימים ממועד ביטול החוזה כדין או לחלופין תוך 45 ימים ממועד פינוי הדירה על ידי הקונה ככל וקיבל חזקה בה, על פי המאוחר, והכל בניכוי כל סכום ומגיע למוכר מאת הקונה בהתאם להוראות החוזה. הקונה יחתום בפני עורך דין ויאומת על ידו, על אישור לפיו הושבו לו הכספים ששילם על חשבון מחיר הדירה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בערובויות חוק המכר שהוצאו לטובתו בניכוי כל סכום עליו הוסכם בין הצדדים על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

19.6. מוסכם כי בעת ביטולו של הסכם זה עקב הפרתו על ידי הקונה, יחתום הקונה על תצהירי ביטול מתאימים למס שבח ויידאג לאמת חתימתו בפני עו"ד. הקונה מתחייב להמציא למוכר את התצהירים החתומים כאמור, כתנאי לחשבה כלשהי של כספים לידי הקונה. בנוסף על האמור לעיל ומבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה ז"לעיל ו/או מההרשאות שנתן הקונה בייפוי הכוח הבלתי חוזר, מסמך הקונה את המוכר לחתום בשמו ובמקומו על תצהירי הביטול ולהגישם למס שבח, ככל שיבוטל הסכם זה. כן, מתחייב הקונה להשיב למוכר את פנקס השוברים שנמסר לו בקשר לדירה וכן את כל שוברי התשלום שטרם נעשה בהם שימוש.

19.7. מבוטל.

19.8. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהגדרת הוצמדה דלעיל, מובהר בזאת מפורשות כי במקרה שבו החוזה יבוטל עקב הפרתו או ביטולו שלא כדין על ידי הקונה, יושבו לקונה אך ורק הכספים ששילם בגין תמורת הדירה כאמור בסעיף 19.5 לעיל (לאחר החילוט כדלעיל ובניכוי סכומים נוספים בגין הוצאות, נזקים

והפטדים שנגרמו למוכר עקב הפרת החוזה על ידי הקונה), ולא יושבו הכספים ששילם הקונה בגין שכר טרחת עו"ד (וזאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין); במקרה שבו החוזה יבוטל עקב הפרה או ביטול שלא כדין מצד המוכר, יושבו לקונה כל הכספים ששילם הקונה בגין התמורה, וזאת במועד הקבוע בסעיף 19.5 לעיל.

19.9. הקונה מאשר כי חשבונית המוכר נאמנים עליו, כי הם ייחשבו כנכונים לכאורה, וכי ישמשו ראיה לכאורה לכל פרטיהם.

19.10. למען חסר ספק, מוטבכם ומוצהר בזאת כי אין בכל הוראה מהוראות סעיף 19 זה לעיל ולחלף, על כל סעיפיו, כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים, המוקנים למוכר או לקונה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

19.11. חל איחור במסירת החזקה בדירה לקונה מעבר לתקופות האיחור המצטברות המותרות בחוזה זה, יהא הקונה זכאי לקבל מהמוכר, פיצוי חודשי קבוע ומוטבכם ומוערך מראש, לכל חודש מלא מחודשי האיחור האמור (שמעל חודשי האיחור המותרים כאמור), בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 5), התשע"א - 2011. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7 לחוק המכר (דירות).

19.12. ככל שהמוכר יאחר במסירת הדירה בתקופה של 12 חודשים רצופים, מעבר למועד המסירה המתוכנן, יהיה הקונה זכאי לבטל את החוזה ויוחזרו לו כל הכספים אשר שולמו על ידו למוכר על חשבון מחיר התמורה כשהם צמודים למדד בהתאם לחוראות החוזה. מלבד ההחזר האמור לא יהיה זכאי לכל סעד ו/או תשלום נוסף. לחילופין, יוכל הקונה לבחור בהמשך הפיצוי האמור בסעיף ולבד מכך לא יהיה זכאי לכל סעד ו/או תשלום נוסף.

19.13. להסרת ספק מובהר כי בכל מקרה שבו יבוטל החוזה כדין, יחא המוכר רשאי לעשות בדירה ככל שיחפוץ, לרבות מכירתה, ולקונה לא תהא בגין כך כלפי המוכר, כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה.

19.14. שיפוי

הקונה מתחייב בזה לשפות את המוכר בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק ו/או אבדן שייגרמו למוכר עקב מעשה או מחזל שהאחריות עליו ו/או על תשלומי חלף על הקונה על פי החוזה ו/או על פי כל דין ו/או עקב ושלום כלשהו שהמוכר ביצע עבור הקונה ו/או במקומו, ואם המוכר יחויב לשלם לצד שלישי כלשהו סכום כלשהו בגין האמור, ישפה הקונה את המוכר על כל סכום ששילם, וישב לו לפי דרישה ראשונה כל סכום כאמור, בצירוף הוצאות משפטיות סבירות וריבית הפיגורים מחושבת על כל סכום הפיצוי ו/או השיפוי האמור בגין כל תקופת הפיגור. המוכר יודיע לקונה על התביעה ו/או על הדרישה האמורה תוך זמן סביר מיום שנודע לו על קיומה. חובה לקונה כי ככל והמוכר ישלם לצד שלישי כלשהו סכום כלשהו כאמור לעיל, בנוסף לכלל הוראות ס"ק זה, תעמודנה לקונה כלפי היום כלל טענות ההגנה אשר עמדו בפניו כלפי תנושה המקורי.

20. שונות

20.1. שום שינוי, וויתור, הנחה, מתן אורכה ו/או שיהוי מצד מי מהצדדים לחוזה בהפעלת זכות מזכויותיו על פי חוזה זה, לא ייחשבו בשום אופן כוויתור על זכויות כלשהן של הצד האמור לפי החוזה. כמו כן, הסכמת צד לחוזה לסטיית משנה מהוראות החוזה במקרה ו/או במקרים מסוימים, לא תיצור תקדים לגבי מקרים נוספים.

20.2. ויתור, הנחה, מתן אורכה ו/או כל שינוי אחר מכל מין וסוג שהוא של הוראה כלשהי מהוראות החוזה לא יהיו בשום אופן תקיפים, למעט אם ייעשו בכתב, ובתנאי שייחתמו כדין על ידי כל הצדדים לחוזה.

20.3. הקונה מצהיר כי הינו אזרח ותושב ישראל.

במקרה והקונה הינו תושב חוץ, יבוצע חוזה זה בהתאם ובכפיפות לחוק הפיקוח על המטבע תשל"ח - 1978 וכל הוראות בדבר פיקוח על המטבע שיוצאו מכוחו ו/או מכוח כל דין אחר, ובכל מקרה מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הואיל והקונה הינו תושב חוץ, יבוצע חוזה זה בהתאם ובכפיפה לחוק איסור הלבנת הון התשי"ס - 2000 וכל התקנות שהוצאו מכוחו.

במקרה כאמור מתחייב הקונה לתמציא לחברה ניד עם דרישה ראשונה ולא יאוחר מתאריך המסירה את כל האישורים הדרושים על מנת לאפשר את רישום הדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

עוד מצהיר ומתחייב הקונה בחתימתו על חוזה זה כי כתובתו הרשומה במבוא לחוזה זה הינה כתובתו לצורך הנצאת כתבי בי-דין ו/או כל מסמך אחר מחוץ לתחומי המדינה, וכי במידה ויומצאו לו כתבי בי-דין לכתובת האמורה, לא יעלה כל טענה כנגד ההמצאה לאותה כתובת, בין אם הוא מתגורר ו/או התגורר בה ובין אם לאו מובהר כי מקום השיפוט השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, השנתמ"ד-1984, לפי העניין.

בלי לגרוע מכל הוראה אחרת, מובהר כי במקרה שהקונה הינו תושב חוץ, מתחייב הקונה למלא אחר כל הוראות הדין הישראלי החלות על תושבי חוץ המתקשרים בחוזה כגון חוזה זה, ובכלל זה תהא העסקה להראות כל דין בעניין.

יובהר כי על הסכם זה וכל טכסוך ו/או מחלוקת הנובעים הימנו הדין הישראלי בלבד. כל תובענה הקשורה בחוזה זה או הנובעת הימנו תוגש אך ורק בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, השנתמ"ד-1984, לפי העניין.

שפת ההסכם המחייבת הינה השפה העברית בלבד. המוכר לא יחויב בכל תרגום של הסכם זה ונספחיו לכל שפה אחרת. הקונה מאשר כי השפה העברית נחירה וברורה לו וליועציו, וכי הוא מוותר באופן בלתי

חוזר על כל טענה בדבר אי הבנת השפה העברית בכל הקשור למקרקעין, להסכם זה ולנספחיו.

20.4. מוסכם במפורש, כי לקונה לא תהא זכויות עיכוב על כל כספים ו/או נכסים ו/או מסמכים של המוכר ו/או על כספים ו/או נכסים ו/או מסמכים כלשהם הנמצאים ברשותו, וכן לא תהא לקונה זכות עיכוב כלשהי על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה, כולם או כל חלק מהם.

20.5. לקונה לא תהיה זכות קניין כלשהי כלפי המוכר ו/או הקבלן והוא לא יזוה רשאי לקזז סכומים כלשהם מן הסכומים שעליו לשלם למוכר ו/או לקבלן.

20.6. במקרה שהמונח "קונה" מתייחס ליותר מאדם אחד, יוזיו ההתחייבויות והאחריות של כל יחיד הקונה, על פי חוזה זה, ביחוד ולחוד. כל אימת שאחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך, כתב, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור לחוזה זה, ביצועו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו גם את יתר יחיד הקונה, וחתימת החוזה על ידי אחד או יותר מיחיד הקונה, תיחשב לכל דבר ועניין כהסכמה וכמתן הרשאה על ידי כל אחד ממיחידים האחרים של הקונה, אך כל זאת למעט חוזה לביטול של חוזה זה. כמו כן, בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל הסכם זה לגבי אחד מיחיד הקונה, הוא יהא רשאי לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחיד הקונה, והכל לפי שיקול דעתו המוחלט.

20.7. הוראות חוק המכר, תשכ"ח-1968 וחוק חוזה קבלנות, תשל"ד-1974, במידה וניתן להתנות עליהן, לא יחולו על היחסים בין המוכר והקונה על פי חוזה זה.

20.8. חתימת הקונה לבדו על החוזה לא תקנה לו זכות כלשהי על פיו. המועד בו יחתמו כל מורשי החתימה של המוכר על החוזה ייחשב כתאריך חתימת החוזה.

20.9. הקונה מצהיר ומאשר במפורש, כי נמסר לו וכי ידוע לו, שעורך הדין של המוכר ערך את החוזה לבקשת המוכר בלבד, כי הוא מייצג אך ורק את המוכר בחוזה זה, וכי אין הוא מייצג בשום אופן את הקונה בכל הקשור בו, למעט לצורך רישום זכויותיו של הקונה בדירה, כאמור בסעיף 11 לעיל. הקונה מצהיר כי ידוע לו שהוא זכאי ורשאי להיות מיוצג על ידי כל עורך דין אחר.

20.10. כל תובענה הקשורה בחוזה זה או הנובעת הימנו תוגש אך ורק לבית משפט בעל סמכות עניינית וכן הסמכות המקומית תיקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984, לפי העניין.

20.11. רוכש אשר יהיה מעוניין לחתום על נספח היתר עיסקא יחתום על נספח יב' לחוזה זה.

21. הודעות וכתובות

כתובות הצדדים לחוזה זה הן כמפורט לעיל במבוא לחוזה זה, וכל הודעה שתשלח בדואר רשום מצד אחד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל או לפי כתובות אחרת שניתנה לגביה הודעה לצד ממשנהו, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתו בתוך 72 שעות ממועד המשלוח האמור בדואר רשום, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכר:

המוכר

הקונה:

חתימה ומס' ת.ז.

חתימה ומס' ת.ז.

אישור הקונה

אנו החתומים מטה מאשרים בזה כי עורך הדין של המוכר, הודיענו באמצעות המוכר (לשם הנוחות, להלן – "המוכר") כי הוא מייצג את המוכר בלבד בעסקה נשוא חוזה זה, לפיו רכשנו מהמוכר דירה, וכי אינו מייצג אותנו בעסקה זו, וכי אנו רשאים להיות מיוצגים על ידי עורך דין אחר בעסקה של ויכישת הדירה מהמוכר ואף הוצע לנו במפורש להיעזר בשירותי עורך דין מטעמנו, ואנו מאשרים כי קיבלנו את נוסח החוזה לעיון ולבדיקה על ידי עורך דין מטעמנו, זמן סביר לפני החתימה עליו.

כמו כן, הסכמנו מפורשות לכך שעורך הדין הנ"ל יבצע את העברת הדירה שרכשנו מהמוכר על שמנו בלשכת רישום המקרקעין וכן הסכמנו לחשתתף בהוצאותיו המשפטיות של המוכר הכרוכות בביצוע החוזה שבינינו לבין המוכר כאמור בחוזה הנ"ל.

הקונה

רשימת נספחים

נספח א' -	מפרט טכני
נספח א'1 -	פירוט השטחים המוצאים מהרכוש המשותף
נספח ב' -	תכניות ותשריטים
נספח ג' -	נספח תשלומים
נספח ד' -	נספח שומה עצמית נס רכישה והתחייבות לתשלום
נספח ה' -	חובת יידוע הקונה
נספח ו' -	נוסח יפוי הכוח הבלתי חוזר
נספח ז' -	נוסח כתב ההתחייבות לבנק והקונה
נספח ח' -	כתב ההתחייבות לטובת הבנק והמלווה
נספח ט' -	כתב ההוראות לנאמן להחזקת הערבויות בנאמנות
נספח י' -	תצהיר וכתב ההתחייבות לטובת המשרד
נספח יא' -	תצהיר חסר קריקע בייעוד למגורים
נספח יב' -	נספח בריב היתר עיסקא

נספח א'

מפרט טכני
(מצורף בפרד)

נספח א'1

פירוט החלקים שהוצאו מהרכוש המשותף

- חדרי נקשורת וטפקי שירותים כגון בוק, חברת החשמל, חברת הגז וכיו"ב
- חניות
- מרפסות לרבות אלו בקומות הגג ולרבות גגות שיוצמדו לדירות ספציפיות
- מעברים אשר יוצמדו לדירות ספציפיות
- מחסנים הצמודים לדירות ספציפיות
- שטחים נוספים במקרקעין, לרבות בשטחי החניון של הפרויקט
- חללים פתוחים ו/או אטומים
- כל חלק אחר בבניין שייקבע על-ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי כי נדרשת תוצאתו מהרכוש המשותף והצמדו לדירה ספציפיות בבניין או לשימוש ספק שירותים חיוני כלשהו.

נספח ב'

תוכניות מכר

(מצורף בנפרד)

נספח ג' – נספח תשלומים

לחווה מיום _____ בחודש _____ שנת 2017 (להלן - "החוזה")

מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ ח.פ. 511276289
מרחוב שחם 22 פתח תקווה, 49250
(להלן ביחד ולחוד: "המוכר")

בין:

מצד אחד:

לבין:

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
מרח' _____
טל' _____
(ביחד ולחוד להלן: "הקונה")

מצד שני:

1. מחיר הדירה, כולל המע"מ בגינה: _____ (שקלים)
חדשים (להלן: "התמורה"). למחיר יונוספו הפרשי הצמדה כמפורט להלן.
2. על תשלומי התמורה יחולו ההוראות שלהלן:
 - 2.1. הקונה ישלם את התמורה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:
 - 2.1.1. סך בשיעור של 10% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם במועד החתימה על חוזה זה, באמצעות פנקס השוברים אשר ימסר לקונה.
 - 2.1.2. סך בשיעור של 15% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם עד ולא יאוחר מתום 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה.
 - 2.1.3. סך בשיעור של 15% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם בתוך 7 ימים ממועד משלוח הודעת המוכר בדבר גמר תקרת קומת קרקע/רצפת קומה ראשונה (רצפה של הקומה התחתונה ביותר כאשר מדובר בבניין עם מפלסי מינוס), באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).
 - 2.1.4. סך בשיעור של 20% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם בתוך 7 ימים ממועד משלוח הודעת המוכר בדבר גמר שלד של הקומה שבה נבנית הדירה, לרבות מחיצות פנים, ולמעט משקופים וצנרת מים וחשמל, באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).
 - 2.1.5. סך בשיעור של 15% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם בתוך 7 ימים ממועד משלוח הודעת המוכר בדבר גמר טיח פנים או תחליף לטיח, באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).
 - 2.1.6. סך בשיעור של 15% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם בתוך 7 ימים ממועד משלוח הודעת המוכר בדבר גמר טיח חוץ או ציפוי חוץ, באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).
 - 2.1.7. סך בשיעור של 10% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולמו עד ולא יאוחר מ-14 ימים לפני יום מסירת הדירה לקונה, או המועד אשר בו הוזמן הקונה לקבל את המסירה בפועל כשהדירה תואמת את הוראות החוזה ובהתאם להוראות החוזה (בין אם קיבל אותה ובין אם לאו), לפי המוקדם, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן ובתוספת כל סכום אחר שהקונה יהיה חייב למוכר לפי חוזה זה ו/או כל דין.
 - 2.2. בנוסף לאמור לעיל, ולמען הט"ו ספק, כל תשלום מכל סוג שהוא, שעל הקונה לשלם למוכר על פי חוזה זה על נספחו, יישא מע"מ וישולם ע"י הקונה. האמור לא יחול על תשלומים שעל-פי דין אינם נושאים מע"מ.
 - 2.3. במועד החתימה על חוזה זה נמסר לקונה פנקס שוברים לצורך תשלום כל תשלומי התמורה בגין הדירה (לעיל ולהלן: "פנקס השוברים"). חתימת הקונה על חוזה זה מהווה את אישורו בדבר קבלת פנקס השוברים.
 - 2.4. הקונה מתחייב לשלם את כל תשלומי התמורה בגין רכישת הדירה ישירות לזכות חשבון הליווי מס' _____ בסניף _____ של בנק _____ בע"מ, ע"ש _____ (להלן: "חשבון הליווי") אך ורק באמצעות שוברי התשלום המתאימים, הכול כמפורט בחוזה זה ובכתב ההתחייבות לבנק אשר מצורף לחוזה זה בנספח ח'.
 - 2.5. מובהר כי הקונה אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום שבפנקס השוברים, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הקונה, פרטי היחידה הנרכשת על ידו וסכום התמורה, יהא על הקונה להשלים פריטים אלו בעצמו.

לא יהיה בתשלום על פי השובר נזי להקנות לקונה זכות מעבר לזכות לקבלת הבטוחה ו/או לא יהיה בהנפקת הבטוחה בעקבות זאת, כדי להקנות לקונה זכויות מעבר לזכויותיו על פי הבטוחה, לרבות זכויות לשחרור היחידה שרכש מונחלת השעבודים שיימשו לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, כאמור במכתב ההחלטה הבלתי מותנה (כהגדרתו לעיל).

ידוע לקונה כי כל תשלום שלא ישולם על-ידו באמצעות פנקס השוברים כאמור לעיל, לא ייחשב כתשלום שייזקף לטובתו על חשבון רכישת הדירה, ולפיכך לא תעמוד לקונה הזכות לקבל מהבנק בטוחה על פי חוק המכר, בגין התשלום ששולם על-ידו שלא בהתאם להוראות כאמור לעיל.

2.6. בנוסף ובנפרד ממחיר הדירה כאמור בסעיף 1 לעיל ישלם הקונה במועד חתימת חוזה זה, את שכר טרחתו של עורך הדין של המוכר בקשר עם ביצוע רישום הזכויות על שם הקונה בדירה, בסך של מחצית האחוז ממחיר הדירה אג 5,000 ₪, בתוספת מס ערך מוסף כחוק- הנמוך מביניהם, ובתוספת מע"מ כדין (להלן - "שכר טרחת עו"ד") בהמחאה לפקודת קינן, חיים ושות' - עורכי דין. יובהר כי תשלום שכ"ט עו"ד ייחשב כתשלום נפרד לחלוטין ממחיר הדירה ולא יהווה חלק מהתמורה על-פי הסכם זה. מוסכם כי ככל שזה הסכם יבוטל אזי יושב לקונה על ידי המוכר חלק משכר טרחת עו"ד וזאת באופן יחסי לפעולות רישום הזכויות בדירה על שמו של הרוכש אשר בוצעו עד למועד הביטול.

2.7. להסרת ספק יובהר ויודגש, כי סכום הנמע"מ בגין רכישת הדירה וכן תשלומי הרישום כמפורט לעיל, למעט שכ"ט עו"ד, ייחשבו כחלק בלתי נפרד ממחיר הדירה ומהתמורה כהגדרתה בחוזה. יובהר כי תשלום שכ"ט עו"ד ייחשב כתשלום נפרד לחלוטין ממחיר הדירה ולא יהווה חלק מהתמורה על-פי הסכם זה.

על אף האמור מוסכם כי ככל שיחולו פיגורים כלשהם בתשלום שכ"ט עו"ד, ייחשב הסכם זה כהסכם לטובת צד שלישי, כאשר עו"ד הינו הצד השלישי, וכל הסעדים והתרופות הקבועים בהסכם זה בקשר עם פיגור בתשלום כלשהו מתשלומי התמורה יחול בהתאמה גם במקרה של פיגור בתשלום שכ"ט עו"ד לעו"ד, לרבות חיות ריבית פיגורים.

3. הפרשי הצמדה:

3.1. הגדרות:

"המוד": מדד מחירי התשומות ובניה המתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף שיבוא במקומה או כל מדד שיתפרסם במקומו.

"המוד הבסיסי": מדד מחירי התשומות בבניה הידוע במועד החתימה על חוזה זה, או במועד החתימה על זכרון הדברים (ככל שנחתם טרם חתימת חוזה זה).

"המוד הידוע": מודד מחירי התשומות בבניה שהתפרסם לפני פרעונו בפועל של כל תשלום. בוצע תשלום באיחור לעומת הקבוע בהסכם זה יהא המדד הידוע הגבוה מביניהם.

3.2. בנוסף לאמור בסעיף 1 לעיל, התמורה והא צמודה למדד, כך שכל תשלום שישלם הקונה על חשבון התמורה, יגדל בשיעור היחס שבין המדד הידוע לבין המדד הבסיסי. מבלי לגרוע מהאמור, בכל מקרה לא יפחת המודד הידוע ממומדי הבסיסי.

3.3. ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור בס"ק 3.2 לעיל, לבין התשלום הנקוב בחוזה זה ובנספחיו, יקרא לעיל ולחלף "הפרשי הצמדה".

3.4. למען הסר ספק מובהר בזה כי במקרה של ירידת המדד הידוע או המדד העתידי אל מתחת המדד הבסיסי, לא יקטן התשלום האמור.

4. איחור הקונה בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי חוזה זה יחולו הוראות סעיף 19 לחוזה.

5. ידוע לצדדים כי התמורה הנקובה בנספח התמורה לעיל, כוללת מע"מ בשיעור 17%. מוסכם בזאת כי אם שיעור המע"מ במועד ביצוע כל תשלום מהתשלומים הנזכרים בנספח התמורה, יהא שונה משיעור המע"מ לעיל, אזי הקונה ישלם את המע"מ בגין אותו תשלום בשיעור הרוש ובמעמד ביצוע אותו תשלום. תשלום שיש לשלמו לפי הוראות סעיף זה, ייחשב אף הוא כחלק בלתי נפרד מהתמורה, כהגדרתו בנספח התמורה, וכל ההוראות בחוזה המכר ובנספחיו בדבר ביצוע תשלומי התמורה תחולנה גם על תשלומים לפי סעיף זה. למען הסר ספק, אם עלה או ירד שיעור המע"מ בטרם שילם הקונה למוכר את מלוא התמורה בגין דירה ושאר התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה, יעודכן כל תשלום שטרם שולם - לפי העניין - כשיעורו החדש של מס הערך המוסף, לפי הוראות הדין.

6. בכל מקרה של הקדמת מסירת החזקה בדירה יוקדמו התשלומים על חשבון התמורה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר החזקה בדירה בטרם ישולמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי חוזה זה, לרבות נספחיו.

7. האמור בנספח זה, גובר על כל רישום ו/או הוראה סותרים (ככל שסותרים) בחוזה המכר.

ולראיה באו תצדדים על החתום :

המוכר

הקונה

נספח ד'

תאריך: _____

לכבוד

מגן עבודות הנוסע בנאיות בע"מ ח.פ. 511276289

א.ג.כ.

הנדון: התחייבות לתשלום מס רכישה ולהוצאת אישור על ביצוע התשלום

אנו הח"מ, רוכשי הדירה (כהגדרתה בחוזה) מצהירים בזה כי ידוע לנו כי בלא המצאת אישור שלטונות מס שבה ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מס הרכישה שחל עלינו לא ניתן יהיה להעביר על שמנו ו/או לפקודתנו את הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך הננו מתחייבים ומסכימים כדלקמן -

1. לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה בגין רכישת הדירה כפי שנחויב על-ידי רשויות המס ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום ולהמציא לכם בתקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה כהגדרתו בחוזה המכר, אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מלוא מס הרכישה שחל עלינו.
2. באנו שומתנו "הוקפאו" וטרם עלה בידינו למכור את זירת המגורים הנוספת שברשותנו, אנו מתחייבים להסדיר את הדיווח לרשויות המס מייד עם מכירת הדירה הנוספת, ולחילופין להאריך במידת הצורך את הקפאת השומה בחוואם להוראות כל דין, וכן להסדיר את תשלום מס הרכישה כאמור ולהמציא לידכם אישור מס-רכישה מופנה ללשכת רישום המקרקעין וזאת עד למועד הקבוע בדין.

3. אין באמור כדי לפגוע בזאתיותנו בהתאם לחוזה המכר.

שמו/ם ומלא של הרוכשים: _____

חתימה

חתימה

הנדון: שומה עצמית לצורך ושלום מט-רכישה

בקשר לחוזה המכר, במסגרתו רכשתי מחברתכס את הדירה (כהגדרתה בחוזה), אני מאשר/ת בזאת כדלקמן:

1. ידוע לי כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שנח ורכישה) תשכ"ג-1963, עלי לשלם לשלטונות משרד האוצר מס רכישה בגין רכישת הדירה, עפ"י חוזה המכר.
 2. ידוע לי כי עלי לשלם את מס הרכישה כאמור בתוך 60 ימים, לכל המאוחר, ממועד חתימת חוזה המכר, וככל שלא יומצא לי שובר מס-רכישה בתוך 45 ימים מהיום, אזאג לעדכנכם על כך באופן מיידי.
 3. הובהר לי כי שיעור מס הרכישה הינו גבוה יותר לרוכש שיש ברשותו דירת מגורים נוספת ואין בכוונתו למוכרה, לעומת רוכש שאין לו דירת מגורים נוספת (או שיש לו דירה נוספת ובכוונתו למוכרה בהתאם לסעיף 4.2 שלהלן).
 4. לפיכך אני מצהיר/ת ומאשר/ת בזאת כדלקמן (סמן בציגול וחתום ליד האפשרות הנכונה):
- 4.1 אין לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת כלשהי (וגם לא חלקים בדירת מגורים נוספת כלשהי).

חתימה _____

4.2 הנני / אינני יתושב ישראלי.

חתימה _____

- 4.3 אינני / הנני עולה חדש ו/או נכה ו/או נפגע פעילות איבה ו/או בן משפחה של חייל שנספה במערכה וככל שכן - הריני מתחייב להמציא לכס באופן מיידי בקשה מתאימה לקבלת פטור חלקי מתשלום המס וכן מסמכים נדרשים התומכים בבקשתי, שאם לא כן ידוע לי כי לא אהיה זכאי ליהנות מקבלת הפטור החלקי.

חתימה _____

5. אבקשכם לדווח לרשויות על חוזה המכר, בהתאם לנתונים שמסרתי לכם במסמך זה לעיל, אשר הנני מצהיר על נכוניתם, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק.

נספח ה'

תאריך: _____

נספח לחוזה מכר בעניין "חובת יידוע בכתב" בהתאם לחוק המכר (זירות) (הבטחת השקעות של רוכשי זירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק")

1. הקונה מצהיר ומאשר, כי ניתנת לו בזאת, על-ידי החברה, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן:
 2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה (קרי: "כל סכום שחזקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה"), אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר (אלא אם בחוזה המכר נקבעה אחת מבין החלופות שלהלן):
 - (1) מסר לקונה בטוחה לקונה להבטחת הוחרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על המקרקעין שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל המקרקעין האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
 - (2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
 - (3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);
 - (4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של המקרקעין שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק הממקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
 - (5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או המקרקעין נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
- א2. מוכר שהבטיח את כספי חזקונה לפי סעיף (1)2 או (2)2 יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3)2, (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 שלהלן.
3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספיהם אלה הובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2).
- א3. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי חזקונה, לפי החוק (להלן: "ההוצאות"), יחולו על המוכר.
- (ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.
- א3.1. כספים שהובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2) לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף (1)2 לעיל.
- ב3. (א) חוזה הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השבורים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.
- (ב) התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל זירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת זירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.
- (ג) המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא בטוחה לקונה לטובת הקונה.

- (ד) תאגיד בנקאי מלווה ימציא בטוחה לקונה בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.
- (ה) המוכר ידווח לממונה מטעם שר הבינוי והשיכון, ככל שמונה ממונה כאמור, אודות פרטי הצדדים להסכם זה ופרטי הבטוחה שהקנה המוכר לקונה.

שמו/ם המלא של וקונה/ים :

חתימה

חתימה

נספח ו'

ייפוי כוח בלתי חוזר

אני/ו הח"מ:

נושא/ת ו.ז.

נושא/ת ו.ז.

כולם ביחד וכל אחד מאתנו לחו', מייפים בזאת את כוחם של:

עוה"ד אופיר קינן ו/או בעז חיים ו/או ג'ן הלל ו/או אביה מרץ ו/או אסף בוסקילה ו/או נטע גוטע ו/או מור איצקוביץ ונטורה ו/או שגיא זיגל ו/או נטלי שוירי ו/או נל עורך דין ממשרד קינן חיים ושות' - עורכי דין (להלן ביחד ולחוד: "מיופה הכח"), כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם יחידת הדיור אשר נרכשה על-ידנו (להלן: "הדירה") והבנויה/אשר תיבנה במתחם 42128 הידוע כגוש 80032 חלקות 13,14, וגוש 80035 חלקה 7 מגרשים 37-39 על פי תב"ע 102-0066951 בבית שמש ומתחם 42130 הידוע כגוש 80035 חלקות 8,9, מגרשים 42,43 על פי תוכנית 102-0066951 בבית שמש ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "הקרקע") וחזירות הבנויות ו/או שייבנו עליה, כדלקמן:

1. לפעול בשמנו ו/או במקומנו בכל הנוגע לקרקע, לבצוע ורישום הבעלות ו/או החכירה, פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחזש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או רישום ו בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לתתם על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.

2.

2.1. להגיש בשמנו ו/או במקומנו בקשה או בקשות לרישום חזירות שנבנו או ייבנו על הקרקע הנ"ל כבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמי שיתוף במקרקעין, על תקנון לבית משותף, על תיקון לו ועל כל בקשה לרישום ותקנון מיוחד ו/או מוסכם ותיקון לו, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדה של שטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כלשהן בבית המשותף או בבתים משותפים ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של משותפי הבית המשותף והשימוש של המשותפים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית המשותף בפרט. לגרום לערוך לחזונו ולרשום צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או בקשה לתיקון צו בית משותפים ו/או כל כתב הסכמה, מינוי נציגות זמנית, בקשה לייחוד הערות אזהרה, תשריט, זיקות הנאה, זכויות מעבר ו/או לשנות ולתקן כל מסמך כאמור לרבות ותקנון כאמור וכל צו לרישום הבית המשותף כאמור וכן לרישום את הדירה כיחידת רישום נפרדת.

2.2. לבקש בשמנו ובמקומנו היתרי בניה לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות בקרקע ו/או בבית ו/או בכל מה שבנוי ו/או שייבנה על הקרקע, להצמיד את זכויות הבניה הנ"ל ליחידות מסוימות שנבנו ו/או שייבנו על הקרקע, לבקש והיתרי בניה לגבי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לבקש לתקן צווים של בתים משותפים ו/או תקנונים של בתים שייבנו על הקרקע כדי להכליל בהם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שייבנו כאמור, ולעשות כל פעולה אחרת שתדרש בקשר לכך.

3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על הקרקע, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת דירות קיימות או שיוקמו על הקרקע וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתירשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחוד לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.

4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירות משנה בדירה שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת ולחזונו לשם כך בשמינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.

5. לחתום בשמנו על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או לקרקע ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או כל חלק ממנה ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על הקרקע וכיו"ב.

6. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהונחייבנו לעשות על פי החסכם לפיו רכשנו דירה על הקרקע הנ"ל (לעיל ולהלן: "החזוה") ו/או במסגרת ביטול החזוה לרבות חזימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות ומיסים ו/או לכל רשות אחרת. יש לפרש ייפוי כח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכח אל הפועל כל התחייבותינו מכח החזוה ו/או מכח יפוי כח זה לרבות פעולה שלא נרשמה במפורש ביפוי כח זה.

7. 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 ונוקף בעתיד (להלן - "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או את החכירה והראשית ו/או זכות חלירות המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או

תהיה לנו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה, ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, מוגבלת בסכום או ללא הגבלה בסכום, ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ז - 1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למויפה הכה, הנל בתנאים ובהוראות אשר מיופה הכה ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו - 39 לחוק והוצאה 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.

8. להוציא ממסגרת הרכוש המשותף של הזוג המשותף חלקים שונים ובכלל זה חלקים מן הבנין ו/או מהמקרקעין ו/או מיתרת זכויות הבנייה בבנין ו/או במקרקעין, לרבות הגג או כל חלק ממנו, קרקע המקרקעין שמסביב או מותחת לבית המשותף, או כל חלק ממנה, וכל מחסן, גינה וחניה בבית המשותף, ולהצמידם לדירה או לדירות ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות בדירה או לכל אחד מבעלי הזכויות בדירות האחרות ו/או בשטחים אחרים בבנין ו/או במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום הבנין כבית משותף.

9. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף, להצביע בשמינו ובמקומינו בכל אסיפה כללית של בעלי וזדירות בבנין ו/או בבית המשותף בכל עניין, נושא או זכות.

10. לקבל בשמינו ו/או לרשום על שמינו את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, מכל צד שלישי ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול והסתוות שקיבלתנו לצורך הבטחת התשלומים ששלמתנו ע"י המחיר הכולל.

11. לגרום להסכים, לרשום לבצע, ולחתום בשמינו ובמקומינו בכל דבר ועניין וביחס לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, ו/או המקרקעין וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"י שמינו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום איחוד וחלוקה מחודש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת בנק מטעמנו ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.

12. ליתן הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או ליחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה (לרבות זכות ו/או לחובות מקרקעין סמוכים) ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה (ככל שתידרש) לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמינו ובמקומינו.

13. לרשום, לבצע, להסכים או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו, עם חלקות סמוכות ופיצולו מחודש, וכן לרשום, לבצע, להסכים, לוותר, להתחייב לביצוע הפקעות, זיקות הנאה, זכויות מעבר, הערות, צווים העברות ללא תמורה, מתן זכויות חכירה לכל צד ג' ו/או גורם ו/או רשות חוקית, לרבות עיריית בית שמש ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או שמש ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברה החשמל ו/או כל רשות ו/או גוף חוקי ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965 (לעיל ולהלן: "חוק התכנון והבניה") ו/או הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (לעיל ולהלן: "חוק המקרקעין") ו/או הוראות כל חיקוק ו/או דין אחר, הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחינו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל

14. בנוסף לאמור לעיל, לבצע כל פעולה לשם העברת הזכויות במתחם 42128 הידוע כגוש 80032 חלקות 13,14, וגוש 80035 וחלקה 7 מגרשים 39-37 על פי תב"ע 102-0066951 בבית שמש ומתחם 42130 הידוע כגוש 80035 חלקות 8,9, מגרשים 42,43 על פי תוכנית 102-0066951 בבית שמש על שמה מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ ח.פ. 51.1276289 ו/או לפקודתו ולרישום זכויות הבעלות בדירה על שם שמה מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיופה הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו בייפוי כוח זה לעיל ולהלן ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.

15. לרשום את הדירה כחידות רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר היחידות שיבנו ו/או בנויות בבנין עפ"י הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או עפ"י הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו ע"י מיופי הכה ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש למינו ו/או שיהיו לינו ביחידה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.

16. להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך הרכוש המשותף של הבית המשותף לדירה ו/או ליחידות בבנין ו/או להעבירן מיחידה אחת ליחידה אחרת ו/או לרשום הערה, צו שעבוד, משכנתא, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובות הדירה ו/או יחידה ו/או יחידות כלשהן מהיחידות שיבנו בבנין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או לטובת רשומים ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו וכולל עיריית ראש העין ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברה החשמל הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחינו.

17. לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמינו ובמקומינו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מיין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שיעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על הבנין ו/או על ומקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון

ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.

18. להשיג את כל הזכויות, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתרה והוצאות למיניהן, הדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שייעשו לפי יפוי כח זה ו/או החלים על הדירה ו/או הבנין ו/או המקרקעין ולשם כך לקבל כספים בשמינו מאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולחשתמש בכספים אלה לביצוע אותם פעולות ומעשים.
19. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמינו ובמקומינו כל בטוחה שניתנה ל/אלו על פי סעיף 2 לחוק המכר (זירות) (הבטחות השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ולקבל עבורינו כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת הביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויותינו בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.
20. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של יפוי כח זה, הננו מייפיים בזה, בין היתר, את מיופה הכח הנ"ל לפעול בשמינו ובמקומנו כולקמן:
- 20.1. להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין, מנהל מיסוי מקרקעין, הועדה המקומית לתו"ב, בפני עורך דין, במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת, ולחצות כפי שידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, הצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות שידרשו.
- 20.2. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מודד וכל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.
- 20.3. לשלם בשמינו ועל חשבונו כל מסים, אגרות, היטלים, ארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות, גוף ואדם שהם.
21. מיופה הכח הנ"ל יהיה רשאי לפי שיקול דעונו הבלעדי להופיע בשמינו ובמקומנו בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, מנהל מיסוי מקרקעין, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שידרש, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג' מתנגד, להגיש בקשות, הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שיהיה נחוץ לביצוע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי הדירה ו/או כבעלי זכויות בדירה.
22. לעשות את כל הפעולות והדגרים באופן מוחלט וגמור לצרכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופה הכח ימצא לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כח זה. אנו מסכימים מראש לכל מעשיו של מיופה הכח הנ"ל שייעשו בתוקף יפוי כח זה.
23. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחינו הנ"ל מייצגים ויהיו רשאים לייצג גם את החברות כהגדרתם להלן, לרבות בולטיים משפטיים בין החברה לבנינו בכל דבר ועניין הקשור לחוזה, וכן, כי באי כוחינו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברות מבלי שיגרע מתוקף יפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחינו לפעול מכוחו.
24. מידי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניהם של מורשינו הנ"ל.
25. ביפוי כח זה לשון רבים גם יחד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה עפ"י יפוי כח זה ניתנת לביצוע בבית אחת ו/או לסדרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
26. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחזר אותנו מחובותינו לבצע בעצמינו את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה.
27. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, את חליפינו ואת כל מי שיבוא במקומו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו והוא יחייב גם את יורשינו, יורשי יורשינו, אפוטרופוסינו ומנהלי עזבונינו היות וזכויות בעלי ו/או מוכרי הקרקע ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או מגן עבודות הנדסה בנאות בע"מ ח.פ. 511276289 (לעיל ולהלן ביחד: "החברה") ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראית באנו על חתוננו :

הרוכש/ים: 1. _____ 2. _____

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר את חתימת _____ ו- _____ המוכרים לי באופן אישי לאחר שזיהיתי אותם על פי תעודות זהות.

נספח ז'

לכבוד _____
בנק _____ בע"מ
רחוב _____

ג.א.נ.,

כתב התחייבות לרישום משכנתא

תואיל:

_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

(להלן: "הלווים") רכשו מאיונו דירה בת _____ חדרים, המסומנת במס' _____ בקומה _____ בגנין _____ אשר נבנה/יבנה בבית שמש (להלן: "הדירה") על מקרקעין הידועים במתחם 42128 הידוע כגוש 80032 חלקות 13,14 וגוש 80035 חלקה 7 מגרשים 37-39 על פי תב"ע 102-0066951 בבית שמש ומתחם 42130 הידוע כגוש 80035 חלקות 8,9, מגרשים 42,43 על פי תוכנית 102-0066951 בבית שמש (להלן: "המקרקעין"), הכול בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם הרכישה מיום _____ (להלן: "הסכם הרכישה") (לזכויות שרכשו הלווים על פי הסכם הרכישה ייקרא להלן: "הזכויות בדירה").

ותואיל:

הסכמתם לתת ללווים הלוואה/הלוואות בטן כולל של _____ שקלים חדשים (להלן: "ההלוואה") אשר תובטח בין היתר במשכנתא/משכון בדרגה ראשונה כמפורט להלן (להלן: "המשכנתא");

ותואיל:

והוסכם ביניכם ובין הלווים כי המשכנתא שונה לזכותכם ולפקודתכם תהיה בסכום ההלוואה, כי היא תכלול את כל התנאים שייקבעו על ידיכם וכי היא תירשם על כל זכויות הלווים בדירה;

ותואיל:

והסכמתם להעמיד לטובת הלווים ולרשותם את ההלוואה עוד לפני רישום המשכנתא, בתנאי כי תקבלו מאיתנו את כתב התחייבות וזה;

ותואיל:

ואתנו מצהירים כי ידוע לכם, שעל המקרקעין ירבו / רובץ שעבוד ראשון בדרגה לטובת בנק _____ בע"מ, אשר יגבר על זכויותיכם, למעט בהתקיים כל התנאים הקבועים כאמור במכתב ההחרגה שהגדרתו בהסכם הרכישה.

לפיכך הננו מאשרים ומתחייבים כלפיכם, כדלקמן:

1. המבוא להתחייבותנו זו מנוחה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. הלווים זכאים לרישום הזכויות בדירה על שמם בלשכת רישום המקרקעין וכן לחזקה בלעדית בה, כל זאת בכפוף לקיום כל התחייבויותיהם כלפינו על פי הסכם הרכישה.
3. אנו מסכימים שכל זכויות הלווים בדירה (בכפוף ועל פי כל הסכם איתנו וכל התחייבות שלנו כלפיכם) ישועבדו לטובתכם להבטחת מילוי התחייבויותיהם כלפיכם בגין ההלוואה.
4. מיד לכשתיווצר האפשרות לכך ובכפוף להוראות הסכם הרכישה בדבר הרישום האמור, תירשם הדירה על שם הלווים, כשהיא חופשית מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי, למעט זכויותיכם ולמעט עיקולים שיווצרו (אם ייווצרו) באשמת הלווים ו/או שלא באשמתנו ו/או בשליטתנו.
5. למעט עסקאות ו/או פעולות הקשורות בפרצלציה, רישום בית משותף, כבישים, מדרכות, שירותים ציבוריים, הערוות לטובת רשויות הפעלות על פי כל דין וכיוצא באלה, לא נסכים שתיעשה כל עסקה בדירה, לרבות העברת הזכויות בדירה על שם הלווים, למעט אם באותו מעמד תירשם המשכנתא לזכותכם כאמור לעיל.
6. בכפוף לאמור במבוא להתחייבותנו זו, אם לא יועברו הזכויות בדירה על שם הלווים בהתאם לאמור בסעיפים 4 ו- 5 לעיל, אנו נירשם על הדירה את המשכנתא לטובתכם כמפורט לעיל, אם וכאשר תהיה אפשרות לרישום האמור, וזאת מיד עם קרות אחד או יותר מהמקרים הבאים: ייתן כנגדנו צו פירוק או צו לקבלת נכסים או צו למינוי כונס נכסים או יוטל עיקול כנגדנו על הדירה, הכל לפי המוקדם, והכל באפשרות לייחד את רישום המשכנתא לדירה.
7. נודיע לכם בכתב חודש ימים מראש על המועד שבו יועברו הזכויות בדירה על שם הלווים כאמור לעיל, ונדאג לרישום המשכנתא באותו מועד.

8. בד בבד עם רישום הערות אזהרה לטובת הלווים, אם וכאשר תירשם, תירשם לטובתכם הערת אזהרה על המקרקעין בגין התחייבותנו זו ובלבד שעד למועד הרישום כאמור תעבירו לידנו טופס בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא מותאים כשהוא חתום על ידי נציגי הבנק ומאומת כדין על ידי עורך הדין של הבנק, בהתאם לזרישות לשכת רישום המקרקעין. אנו לא ניתן הסכמתנו לביטול ו/או לשינוי ו/או לשעבוד ו/או להעברת כל זכות שהיא של הלווים בגין הדירה, למעט אם נקבל לכך את הסכמתכם בכתב ומראש. להסרת ספק אתם מצהירים, כי ידוע לכם שנכון למועד חתימת כתב התחייבות זה, אין אפשרות לרישום הערות אזהרה על המקרקעין.

9. אם יתבטל הסכם הרכישה על ידי הלווים ו/או בהסכמתם ו/או עקב הפרת תנאי הסכם הרכישה על ידם, אזי נחזיר לכם מתוך סכום והלוואה את הכספים ששולמו לנו בפועל על ידיכם בצירוף ריבית והפרשי הצמדה בלבד ממועד קבלת הסכום ועד להשבתו, בניכוי כל הסכומים שאנו זכאים לנכות בהתאם להוראות הסכם הרכישה, וכן בניכוי הסכומים ששולמו לכם על ידי הלווים על חשבון החזר והלוואה, ועם החזרת הסך הנ"ל במלואו, תבוטלנה כל התחייבויותינו שעל פי כתב התחייבות זה, ואתם תגרמו לביטולה לאלתר של הערת האזהרה שנושמה לטובתכם כאמור בסעיף 8 לעיל, אם נרשמה.

10. התחייבות זו מותנית בתשלום בפועל של כספי הלוואה לפקודתנו לחשבון הלווי מספר _____, המתנהל בבנק _____ בע"מ, בסיף _____ (_____) , על שם _____ בע"מ (להלן: "חשבון הלווי").

11. חבנייה נמצאת בשלבי _____.

12. התחייבותנו זו על כל סעיפיה, הינה בלתי חוזרת.

13. כל האמור במסמך זה בלשון רבים, משמע - גם בלשון יחיד במשמע.

14. התחייבותנו זו מותנית בכך שכל סכום שיינתן על ידיכם על חשבון הלוואה, ישולם ישירות לנו, לחשבון הבנק שלנו שפרטיו יהיו כפי שנמסור לכם ו/או ללווים.

ולראיה באנו על החתום:

המוכר

אישור וותימות:

אני הח"מ, _____ עורך דין, מט' רישיון _____, מאשר בזה כי על כתב התחייבות זה חתמו ה"ח בשם _____ נגן עבדיו הנדסה בנאיות בע"מ ח.פ. 511276289, וכי החותמים האמורים מורשים לחתום בשם החברה הנ"ל ולחייבה בחתימתם.

עו"ד,

**הנדון: בקשה לרישום הערת אזהרה ו/או משכנתא
והסכמה לייחוד הערת אזהרה ו/או משכנתא**

הננו מבקשים בזה לרשום הערת אזהרה על המקרקעין הנ"ל, וזאת אך ורק בד בבד עם רישום הערת אזהרה על המקרקעין לטובת _____, בקשר עם חוזה הרכישה בינו/בינים לבין מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ ח.פ. 511276289, מיום _____ ובהסכמתה.

אנו נותנים בזה את הסכמתנו מראש לביצוע הפעולות, כדלקמן:

- א. לעשות כל פעולה בקשר עם חלוקת המקרקעין והפרשתו כל שטח מן המקרקעין לטובת הרשות המקומית ו/או כל פעולת פרצלציה, הפרשת שטחים, איחוד ו/או חלוקה, וכל פעולת רישום או הסדר לגבי המקרקעין, הן בלשכת רישום המקרקעין, והן בכל מוסד או גוף מוסמכים, וכן כל פעולת בנייה ו/או שינוי ו/או פיתוח ו/או תכנון של כל חלק מהמקרקעין, כפי שתמצאו לנכון.
- ב. לרשום כבית משותף את הבניינים שייבנה/ו מפעם לפעם על המקרקעין, לחתום על כל בקשה ו/או מסמך הדרושים לביצוע הרישום האמור, וכן על כל מסמך או מטמכים הדרושים לשינוי צו רישום הבניינים כבית משותף, הוספת תוספת לו, או שינוי תוספת אלה.
- ג. לחתום מדי פעם על כל הסכם, תקנון, בקשה או מסמך הדרושים לרישום ותקנון בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, בנוסח שיתבקש על ידי מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ וכן לחתום על כל הסכם, בקשה או מסמך הדרושים לשינוי התקנון, הוספת תוספת לו, או שינויו.
- ד. לרשום על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הרכוש המשותף וכל חלק מהם, זיקות הנאה ו/או הערות כלשהם.
- ה. לבצע העברות ו/או חכירות ו/או שעבודים בכל חלקי המקרקעין.
- ו. לבצע רישום, מחיקה ורישום מחדש של הערות אזהרה ו/או משכנתאות לטובתנו לשם ייחודן לדירה ו/או ליחידות רישום ו/או חלקות משנה שיווצרו עקב כל פעולה של פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה ו/או עקב רישום בית משותף או בד בבד עם רישומו ו/או עקב כל פעולה אחרת במקרקעין. מובהר כי אנו מטכילים במפורש לייחוד הערת האזהרה ו/או המשכנתא שתירשם לטובתנו, לדירה, וכי זו תירשם אך ורק על זכויות הלוויים בדירה.

האמור לעיל מותנה בכך שלא יחא בכל פעולה כאמור לעיל כדי לפגוע בזכויותינו, וכן בכך כי הערת האזהרה שתירשם לטובתנו תיווצר אך ורק לדירה כהגדרתה לעיל.

חתימה וחותמת הבנק

שם נציג הבנק

אישור עורך דין

הנני מאשר בזה כי על המסמך דלעיל חתמו בפני נציגי הבנק מור/גבי _____ ומר/גבי _____ המוכרים לי אישית, וכי הינם מוסמכים לחתום בשם הבנק ולחייבו בחתימתם.

עורך דין

נספח ח'

כונן התחייבות לבנק המלווה

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שנחתם בין _____ (להלן ביחד ולחוד: "הקונה") שכתובתו למשלוח ערבויות, שיופקו לטובתו על ידי הבנק, והיא רח' _____ מס' _____ עיר _____, ובין _____ (להלן: "החברה") מואריך _____, נספח זה, על כל תנאיו ותנאיותיו, הנו בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג - 1973, ובנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק") ייחשב לצורך האמור בסעיף זה לעיל כ- "אדם שלישי".

הצוידים מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. הוראות נספח זה ייחשבו כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור בגוף ההסכם, יהיה האמור בנספח זה עדיף.
2. ידוע לקונה כי המקרקעין עליהם מוקמת הדירה שרכש על פי ההסכם (להלן: "המקרקעין") וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה עליהם (להלן: "הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה, וכי זכויות הבנק על פי המשכנתא והשעבודים דלעיל עדיפים על פני זכויות הקונה בדירה שרכש על פי ההסכם, כל עוד לא אישר הבנק בכתב כי המשכנתא והשעבודים דלעיל לא ימומשו מתוך הדירה.
3. החברה ממנה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחברה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה.
4. החברה מצהירה כי הוראות בהותייחס לזירה שנרכשה על ידי הקונה חלות הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר דירות") לפיו הערבויות הבנקאיות שיקבל הקונה לא יכללו את מס הערך והמוסף שנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. מובא לתשומת לב הקונה כי בהתאם לאמור בחוק המכר דירות, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר, לשלם לקונה את סכום מס הערך והמוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש הערבות הבנקאית שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיו. תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק. ואם ימומשו הערבויות תשיב הקרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות, לקונה באמצעות הבנק.
5. ידוע לקונה כי תדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו לחברה על פי ההסכם היא באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה. הקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום, וכי מלא הכספים המגיעים לחברה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו לחברה באמצעות שוברי התשלום. ידוע לקונה כי אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון לחברה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין החברה והבנק, יכול שזבוטל האפשרות לעשות שימוש בפנקסי השוברים.
6. החברה מצהירה כי קיבלה או מתחייבת לקבל אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תתשכ"ג - 1963, לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום מקדמה לרשות המסים בקשר עם רכישת הדירה.
7. ידוע לקונה כי יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף סניף פתח תקווה עסקים (061) כתובת הסניף: שמשון 3, פ"ת, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא www.bankhapoalim.co.il.
8. הקונה מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום. ידוע לקונה כי בגין ביצוע כל תשלום באמצעות שוברי התשלום תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
9. הקונה מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח ערבויות שיופקו לטובתו על ידי הבנק, היא הכתובת המפורטת במבוא לנספח זה. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק בכתב (לידי לידי מרכז עסקים תל אביב באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת wri.ben-yosef@poalim.co.il) על כל שינוי בכתובת המפורטת דלעיל.
10. הקונה מתחייב כלפי הבנק, כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה שרכש, ימחזו ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בדירה, או יבטל הסכם זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלותה של החברה - הכל לפי בחירת הבנק. כמו כן הקונה מתחייב כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כאמור - יחתום על הודעות זיכוי המבטלות את חשבוניות מס שקיבל מהחברה בקשר לרכישת הדירה.
11. הקונה מצהיר כי ידוע לו שאין לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפינו בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת, למעט הערבות הבנקאית שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

מבלי לפגוע בכלליות פיסקה זו לעיל, מודגש בזה כי ידוע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית ו/או השלמת והבנייה של הפרויקט ו/או הדירה שנרכשה על ידו. ידוע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא בקשר לטיב הבניה ו/או איכותה ו/או קצב ביצוע הבניה ו/או לקיום התחייבות כלשהי מזהותחייבות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה.

כן ידוע לקונה כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון לחברה ו/או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי החברה וכי כל הסכם שבין החברה ובין הבנק ו/או חזראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין גאמור בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו ו/או יחתמו בין החברה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד הבנק לחברה.

12. כמו כן מצהיר בזה הקונה כלפי הבנק כי ידוע לו שהפקוח על פרויקט הבניה נעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של החברה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבנית הפרויקט, נשוא הסכם זה, בכלל, כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע הבנק על הפרויקט.

13. הקונה מאשר בזה כי ידוע לו באופן חד משמעי שהוא אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.

14. לקונה ידוע כי העתק או צלום מההסכם שבינו לבין החברה ימסר לבנק וכי חתימתו על נספח זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לכל האמור בו לרבות לכך שזכויות הבנק על פי השעבודים גוברות על זכויותיו על פי ההסכם.

15. הקונה מצהיר בזה כי כל האמור בנספח זה חודע לו מראש עוד לפני חתימת ההסכם, וכי ניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.

ולראיה באו הצו"צים על החתום:

הקונה

מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ

נספח ט'

כתב הוראות לנאמן

לכבוד _____

והואיל: _____ וביום _____ חתמנו על חוזה לרכישת דירה (להלן - "הדירה") בפרויקט "יפה נוף בית שמש" בביצוע שמש מאת מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ ח.פ. 511276289 (להלן - "המוכר" ו- "החוזה");

והואיל: _____ וביום _____ נמסרה לידינו הרוזקה בדירה (להלן - "מועד מסירת החזקה");

והואיל: _____ ובמועד מסירת החזקה הפקדנו בידיכם בנאמנות עבורנו את הערבויות הבנקאיות כהגדרתן בחוזה, בהתאם להוראותיו;

לפיכך הרינו מננים אתכם בזאת כנאמן עבורנו, ומורים לכם באופן בלתי חוזר לפעול, כדלקמן:

1. חמבוא לכתב הוראות זה, מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו.
2. לכל מונח המופיע בכתב נאמנות זה תהא המשמעות הנתונה לו בחוזה, אלא אם נקבע אחרת במפורש. בכל סתירה ו/או דו משמעות בין הוראה שבכתב הוראות זה לבין הוראה שבחוזה, תגבר ההוראה שבכתב הוראות זה.
3. הננו מורים לכם באופן בלתי חוזר להחזיק את הערבויות הבנקאיות בנאמנות עבורנו בהתאם לכל הוראות כתב הוראות זה.
4. יובהר כי לא תחול עליכם כל אחריות לבדיקת תקפותן של הערבויות הבנקאיות, חידושן ו/או ביצוע כל פעולה אחרת בהן עבורנו, מלבד הפעולות המאוזכרות במפורש בכתב הוראות זה.
5. עם קבלת צילום ממסמך שייראה על פניו כי נרשמו לטובתנו בטוחות מתאימות על-פי החוק להבטחת רוכשים כהגדרתו בחוזה ובכפוף לו (להלן - "תזאישווי"), תהיה רשאי למסור את הערבויות הבנקאיות למוכר ו/או למי שיוורה, לצורך ביטולן על-ידי הבנק.
6. לחלופין, תהיה רשאי למסור את הערבויות הבנקאיות למוכר ו/או למי שיוורה המוכר לצורך ביטולן על ידי הבנק בהתקיים התנאים שלהלן במצטבר, (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר; (2) נמסרה החזקה בדירה לקונה; (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רמ"י ובו התחייבה רמ"י להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.
7. אותם תהיו רשאים לפעול בכל הקשור לערבויות הבנקאיות רק בהתאם לכתב הוראות זה, וכן על פי הוראות או צווים מחייבים שתקבלו (אם תקבלו) מערכאה שיפוטית מוסמכת.
8. לא תסכימו לקבל ממי מאתנו הוראה הסותרת או המשנה הוראה שמסרנו לכם בכתב הוראות זה, למעט אם תקבלו הוראה בכתב, החתומה על ידינו ועל-ידי המוכר.
9. אנו מצהירים ומתחייבים בזה, כי נהיה מנועים מלהעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפיכם כנאמן, בנוגע לפעולותיכם כנאמן על פי הוראות כתב הוראות זה, ובלבד שפעלתם בתום לב.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

הסכמת המוכר

אנו הח"מ, מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ ח.פ. 511276289, נותנים בזה את הסכמתנו למינויכם כנאמן בהתאם לכל ההוראות דלעיל, ואנו מסכימים בזה באופן בלתי חוזר לפטור אתכם מכל אחריות כלפינו, היה ותפעלו בהתאם לאמור בכתב הוראות זה, למעט אם תפעלו בחוסר תום לב או בזדון.

הקונה

מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ

אנו נשפה אתכם ונשינו לכן כל הוצאה שתוציאו כזי למלא את ונפקיזכם כנאמן על פי כתב הוראות זה, לרבות הוצאות משפטיות בגין ייצוגכם בפני ערכאה משפטית, כאמור לעיל.

מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ ח.פ. 511276289

תסכמת הנאמן

אנו מטכיימים לשמש כנאמן בהתאם לכל הוראות כתב הוראות זה ומתחייבים לקיים את כל הוראותיו.

הנאמן

נספח י'

תצהיר וכתב התחייבות הקונה כלפי המשרד

9.1. כתב התחייבות של רוכש דירת מכיר למשתכן

אני הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו/או _____ ת.ז. _____, ביחד ולחוד, חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט יפה נוף בבית שמש חננה על מתחם 42128 הידוע כגוש 80032 חלקות 13, 14 וגוש 80035 חלקה 7, מגרשים 37-39 על פי תוכנית 102-0066951 ומתחם 42130 הידוע כגוש 80035 חלקות 8,9, מגרשים 42,43 על פי תוכנית 102-0066951 בבית שמש (להלן - "דירת מחיר למשתכן") עם חברת מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ ח.פ. 511276289 (להלן - "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז יס/305/2015 בו זכה המוכר (להלן - "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על-ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבות הפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי 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 בדבר זכות בעלות/חכירה המקרקעין בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז (נספח ט' לחוברת).

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לזירה, או 7 (שבע) שנים ממועד ההגדרה במסגרתה זכיתי/נו בזכות לרכישת הדירה לפי חוזה זה - לפי המוקדם.

כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום תקופת המגבלה כאמור לעיל, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום תקופת המגבלה הנ"ל.

2.

א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבות/נו זו, תרשם ווערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ש"ח לרשות מקרקעי ישראל.

ולראיה באותי/נו על החתום:

9.1.2

9.1.1

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת מרכז עזריאלי 3 מגדל משולש קומה 37 תל אביב יפו, מר/גב' _____ ת.ז. _____, ומר/גב' _____ ת.ז. _____, המוכר/ים לי באופן אישי/לאחר שהוזהרו כי עליו/הם לתצהיר את האמת, וכי יהיו/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק עם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם לדליל וחונם/מו עליה בפני.

עו"ד

נספח יא'

תצהיר חסר קרקע בייעוד למגורים

הצהיר: חסר קרקע בייעוד למגורים

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 שליש) בקרקע המיועדת למגורים, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב - 1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חווזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מונחה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכויות של משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו ז"ך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד- 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

חתימה: _____ חתימה: _____

שם: _____ שם: _____

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיעו בפני

_____ ת.ז. _____ ו _____ ת.ז. _____

אשר הזדהו בפני באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יחיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

שם עוה"ד _____ מט' רישיון _____ תאריך _____ חתימה וחותמת _____

נספח יב' נספח לחוזה מכר (היתר עיסקא)

בין: מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ ח.פ. 511276289 (להלן המוכר או החברה)

ובין: _____ (להלן הרוכש)

1. הסכם זה מהווה נספח לחוזה המכירה שנחתם בין המוכר לרוכש על נספחיו (החוזה ונספחיו יכונן להלן "החוזה"). האמור בחוזה יהיה בכפוף לאמור בהסכם זה, ובמידה שיש סתירה בין השניים - האמור בהסכם זה גובר. אך האמור בחוזה לא יחשב כטותר הסכם זה כל עוד ניתן לפרש את האמור בחוזה כהשלמה לאמור בהסכם זה, וזאת בתנאי שמהות הסכם זה הבא לשלול איסור ריבית לא תפגם.
2. למונחים הנזכרים בהסכם זה תהא אותה המשמעות הנתונה להם בחוזה אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.
3. כל תשלום שניתן ו/או שינתן למוכר ו/או בא כוחו, שיש בו או בחלקו חשש ריבית דאורייתא או דרבנן, יעשה התשלום בתורת עיסקא כתיקון חז"ל. ופרטי העיסקא ותנאיה הם כמצורף כאן בנוסח ההיתר עיסקא.
4. כל ההתחייבויות שבחוזה, של אחד הצדדים שיש בהם חשש רבית, יחולו באופן שהמתחייב מזכה כנגד החוב בכל עסקיו ונכסיו כנגד, וכל הפרטים הנ"ל.
5. מפורש הותנה, שישום ועמידה בפרטי החסכם שבחוזה ונספחיו הם תנאי ההתפשרות הפוטר את המתעסק לברר את רווחי והפסדי העסקא, ומותר הרווח לו לבדו.
6. מוסכם על הצדדים כי תנאי העיסקא כאמור בהסכם זה ימשיכו בתנאים זהים עד לפרעון העיסקא, או תנאי התפשרות בפועל.
7. כל זה הוחלט בהחלטה גמורה ומחייבת, והמוכר והרוכש מצהירים בזה כי שטר זה הינו חלק מההתקשרות החוזית שביניהם, ומחייב בכל דיון משפטי. ואף אם מאיזו סיבה שהיא לא ידע או הבין המוכר ו/או הרוכש ענין היתר עיסקא זה, יהיו נוחגים בו כל התנאים הנ"ל.
8. אנחנו מודים בזה בהודאה גמורה, שכל הנעשה והנקנה והמתחייב בהסכם זה נעשה בקנין והתחייבות גמורה, בקנין ובלשון המועיל מתוך רצון גמור ובלב שלם ללא שום אונס והכרח כלל, בכל דיני התנאים. כמו כן נעשה הכל בביד חשוב מעכשיו, בגמירות דעת ובלשון שאין בו אסמכתא ודלא כטופסי דשטרא ודלא כהשטאה, בביטול של כל מודיעה ומודיעה דנפקי מגו מודעה ועדים שיעידו על מודעות לכל הנוגע להסכם זה. ויהיה תקפו של הסכם זה כתוקף כל שטרות שנעשו כתקנת חז"ל. הצדדים מוחלים ומוותרים על כל טענה, לרבות טענת "קנין ליי", נגד ההסכם הוראותיו ותקפו, ותמיד יהיה יד בעל השטר על העליונה.

ועל כן באו הצדדים על החתום

הרוכש

המוכר

היתר עיסקא

על פי החלטת _____ אנו הח"מ מודיעים ומתחייבים בזה בשם החברה, לכל המתקשרים עם החברה:

כי כל עניני הכספים וההתחייבויות והעסקים שיש בהם חשש איסור ריבית אשר תעסוק בהם החברה, בין מה שתתן לאחרים או יתחייבו הם לה, בין מה שתקבל מאחרים או יתחייב להם, אף אם מוזכר בהם לשון הלואה או ריבית, יהיו ביד המקבל או החייב [להלן המקבל] בתורת עיסקא כתיקון חז"ל, וחלקו של המקבל יהיה מתצה מן הרווח, וההפסד ישא המקבל שליש והנותן שני שליש, וגבא תעסוק והחברה בעסקים שאין בתנאי זה כדי לבטל מהם איסור ריבית, יהיו תנאי ההתעסקות בעסקים אלה בתורת פקדון כולו ביד המקבל, ואחריות המקבל כשומר שכן, ושמונים אחוז מהרווח לנותן.

המקבל, בין גזירות עיסקא בין בתורת פקדון, ישתף את זנותו, ונמורת דמי העיסקא, עפ"י שומת בקיאים, בקנין המועיל, בעסקיו ונכסיו המותרים המניבים רווח, בין בנכסי דנייד בין בנכסי דלא נייד, ויעסוק בהם לטובת העיסקא באופן המותר, וכל הרכישות והקניינים ייעשו לטובת הנותן באופן היותר מועיל, עפ"י דין תורה ותיקון חז"ל. ואפילו אם תיתן העיסקא למטרה מסוימת, ישתף המקבל את הנותן בעסקיו ונכסיו כנ"ל.

המקבל לא יהיה נאמן על הפסד הקרן כי אם עפ"י עדים כשרים ונאמנים כתיקון מהר"ם, ועל גובה או הפסד הרווח לא יהיה נאמן כי אם על פי הוכחות טובות, או שישבע על כך [מי שימונה על כך מטעם המקבל] בשבועה חמורה, אלא אם כן יתן לנותן עבור חלקו ברווח כפי שיוסכם ביניהם, כולל הפרשי הצמדה לסוגיהן, אז יהא פטור מחובת ההוכחה, ומותר הרווח לו לבדו.

מותנה בזה שכל תשלום או הטבה שיתן לפני ההתעסקות יהיה על חשבון הרווח בעיסקא לעתיד, ובמידה שיתברר שעפ"י תנאי העיסקא אין המקבל חייב בתשלום או בהטבה זו, ינוכה התשלום וההטבה מן הקרן.

כל זה הוחלט בהנהלת החברה בהחלטה גמורה ומחייבת ע"פ כוח וזרשאה שיש לה, ויש תוקף להחלטה והתחייבות זו ככל שאר תקנות החברה, ואין רשות לאף אחד לפעול בשם החברה שלא עפ"י תנאי התי"ע זה, והנהלת החברה מצהירה בזה כי שטר זה הינו חלק מההתקשרות וחוזית של החברה והמתעסקים עמה, ומחייב בכל דיון משפטי ויהיה לו תוקף על פני כל הסכמים או התחייבויות הנוגדות אותו. ואף אם נאזיו סביבה שהיא לא ידע המקבל או הנותן עניין היתר עיסקא זה, יהיו נוהגים בו כל הונאית הנ"ל.

מוסכם בזה, שאם יש איזה חוב עם חשש ריבית, שמאיה סביבה שהיא לא חל עליו בתחילה תנאי היתר עיסקא זה - מיד כשיתאפשר שיתולו עליו תנאי היתר עיסקא זה, יחולו הם עליו בזמן ובאופן המועיל ביותר למנוע איסור ריבית ושאר איסורים.

אנחנו מודים בהודאה גמורה שעשינו על התי"ל קניינים המועילים ביותר ובאופן המועיל ביותר מעכשיו בבי"ד חשוב זלא כאסמכתא וזלא כטופסי דשטרי, וכן הכל ייעשה בקניינים המועילים ביותר ובאופן המועיל ביותר, ובאם יש איזה פרט בהסכם היתר עיסקא זה שלא חל או שמוחזקו נגרם חשש איסור ריבית, הרי שלא יתבטל תוקפו של ההסכם, אלא יחול בלעדי פרט זה באופן היותר מועיל עפ"י כללי היתר עיסקא דמהר"ם, ושאר הפרטים יישארו כפי הנאמר בהיתר עיסקא זה.

באנו על חתום בשם החברה בתאריך.....

חתימו

