

חלק זה לשימוש משרדי בלבד ואינו מהווה חלק מהחוזה

מגרש מס' (זמני): \_\_\_\_\_ בנין מס' (זמני): \_\_\_\_\_ יחידה מס' (זמני): \_\_\_\_\_, קומה מס' (זמני): \_\_\_\_\_ חנייה מס' (זמני): \_\_\_\_\_ מחסן מס' (זמני): \_\_\_\_\_

## חוזה מכר דירה

פרויקט "מחיר מטרה" אלעד

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_



בין:

תצפית מכרזים 2021 בע"מ ח.פ. 516508215

מרחוב המעיין 2, מודיעין מכבים רעות

(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד;

- לבין:
1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (50%)
  2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (50%)
- כתובת: \_\_\_\_\_  
טל/נייד: \_\_\_\_\_  
ד. אלקטרוני: \_\_\_\_\_  
(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הרוכש")

מצד שני;

**הואיל** והחברה זכתה במכרז כהגדרתו להלן ורשומה כבעלת זכויות החכירה במקרקעין בהתאם להסכם החכירה המהוון, כמפורט בהסכם זה להלן;

**והואיל** והחברה יוזמת בנייה של הפרויקט על גבי המקרקעין, כהגדרת מושגים אלה להלן;

**והואיל** וברצון הרוכש לרכוש מהחברה את היחידה, וברצון החברה למכור לרוכש את היחידה כהגדרתה להלן באופן, בתמורה ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

### לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. מבוא ונספחים

1.1 המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו. כותרות סעיפי ההסכם אינן חלק ממנו ולא ישמשו לפירוש.

1.2 אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים כל מקום בו נאמר "ההסכם" ו/או "חוזה" כולל את המסמכים הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

- |        |          |   |
|--------|----------|---|
| 1.2.1  | נספח א'  | - המפרט הטכני;                                    |
| 1.2.2  | נספח ב'  | - תכניות המכר;                                    |
| 1.2.3  | נספח ג'  | - נספח העדר היתר בנייה;                           |
| 1.2.4  | נספח ד'  | - נספח פרטי היחידה והתמורה;                       |
| 1.2.5  | נספח ה'  | - נספח הגוף המלווה (לאישור הגוף המלווה);          |
| 1.2.6  | נספח ו'  | - יפוי כח בלתי חוזר;                              |
| 1.2.7  | נספח ז'  | - נספח בעניין חובת היידוע בכתב בהתאם לחוק;        |
| 1.2.8  | נספח ח'1 | - כתב התחייבות של חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה;  |
| 1.2.9  | נספח ח'2 | - כתב התחייבות של משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה; |
| 1.2.10 | נספח ט'  | - נוסח אישור רוכש בגין קבלת פנקס שוברים;          |
| 1.2.11 | נספח י'  | - נספח הצמדת חניית נכים;                          |
| 1.2.12 | נספח י"א | - נספח תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים;               |

1.3 בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה או דו-משמעות בין התוכניות לבין התיאור המילולי שבמפרט הטכני, יקבע התיאור המילולי שבמפרט הטכני. במקרה של סתירה, אי-התאמה או דו משמעות בין הוראותיו של החוזה לבין הוראות הנספחים לחוזה, יגברו הוראות החוזה, אלא אם נקבע אחרת במפורש.

1.4 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטרה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

1.5 יודגש כי בכל מקרה שבו צוין כי תשלום התמורה יכלול ריביות והצמדות אזי המשמעות היא שתשלום התמורה יהיה בכפוף להיתר עסקה בנוסח המקובל על הבנק המלווה או על הצדדים ככל ונדרש.

## 2. הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים פירושים כדלקמן:

"המכרז"	-	מכרז מס' מר/420/2021 מתחם מס' 71990 במסלול "מחיר מטרה", על כל נספחיו, של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "משב"ש"), לרכישת זכויות חכירה מהוונות לבניה רוויה, מסחר ומבני ציבור בעיר אלעד ואשר בו זכתה החברה.
"המקרקעין"	-	מקרקעין הידועים כמתחם 71990 עפ"י המכרז, גוש 5763 חלק מחלקה 45 מגרש 26, עפ"י התב"ע (כהגדרתה להלן) באלעד.
"התב"ע"	-	תמ"ל/1081 אלעד, על נספחיה תיקוניה ושינוייה, וכן כל תכנית בניין עיר אחרת החלה ו/או אשר שתחול על המקרקעין.
"הפרויקט"	-	פרויקט למגורים ומסחר הכולל שלושה בניינים, חניות, מחסנים וכו', הכל בהתאם להיתר הבנייה, אשר ייבנה על גבי המקרקעין על פי שיקול דעתה של החברה הכולל בין היתר 79 יחידות דיור אשר ישווקו על ידי החברה כדירות "מחיר מטרה" ולמוכרן לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר מטרה ו/או למשפרי דיור וכן 20 יחידות דיור נוספות אשר תימכרנה במחירי ותנאי השוק ושלא במסגרת "מחיר מטרה" בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה וכן שטח מסחרי שייבנה בהתאם לשיקול דעתה של החברה.
"הבניין"	-	כהגדרתו בנספח ד', המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.
"היחידה"	-	כהגדרתה בנספח ד', המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.
"הבניינים הנוספים"	-	יתר הבניינים שנבנים ו/או שיבנו על המקרקעין ו/או המגרש במסגרת הפרויקט.
"השטח המסחרי ו/או שטחי המסחר"	-	השטח המסחרי על הצמודותיו וזכויותיו שייבנה בפרויקט ויימכר ו/או יושכר ו/או ישמש את החברה בהתאם לשימושים המותרים בתב"ע, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.
"הגוף המלווה"	-	איילון חברה לביטוח בע"מ, מ.ח. 520030677 (להלן: "איילון") ו- יסודות אי' ליווי פיננסי בע"מ, מ.ח. 516568318 (להלן: "יסודות"), ו/או כל בנק אחר ו/או חברת ביטוח ו/או גורם פיננסי נוסף עמו התקשרה ו/או תתקשר החברה אשר יעניק ליווי פיננסי לפרויקט וינפיק את הבטוחה בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות) כהגדרת מושגים אלו להלן.
"חשבון הליווי של הפרויקט"	-	חשבון אשר יפתח/נפתח בבנק מזרחי טפחות בע"מ (20) על שם תצפית מכרזים 2021 בע"מ, מס' סניף 475 מס' חשבון 684308
"פנקס שוברים"	-	פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי איילון. ואשר יכללו פרטים כפי שיקבע על פי הדין, לרבות פרטי חשבון הליווי של הפרויקט.
"הקבלן" או "הקבלן המבצע"	-	קבלן רשום בעל סיווג מתאים שהחברה תמסור לו את ביצוע עבודות הקמת הפרויקט.

חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.	-	חוק המכר (דירות)
חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974.	-	חוק המכר (הבטחת השקעות)
משרד עו"ד מויאל מלאכי ושות' מרחוב מנחם בגין 144א', תל אביב-יפו ו/או מי מטעמם.	-	"עורכי הדין"

### 3. העסקה

3.1 המוכר מתחייב בזה למכור לרוכש והרוכש מתחייב בזה לרכוש מהמוכר את היחידה בהתאם ובכפוף לתנאי חוזה זה לעיל ולהלן.

3.2 טרם חתימה על הסכם זה לרוכש היתה האפשרות לראות את המקרקעין ומיקומו וכן לאפשר לו להתרשם ממצבם, לראות ולבדוק אותם ואת סביבתם, ואת מצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני, את תכניות בנין הערים החלות על המקרקעין ועל היחידה, את המפרט הטכני והתכניות המצורפות להסכם. כן החברה המליצה בפני הרוכש לבצע, ככל ורצונו בכך, את כל הבדיקות שיחפוץ וכן הביעה נכונותה להציג בפניו כל מידע שביקש לרבות, אך לא רק, את פירוט התכניות, המפרט וההסכם והוא קיבל לידי כל מסמך אחר שביקש מהחברה. כן בחן ובדק הרוכש אצל כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את היחידה ומצא אותה מתאימה לצרכיו ומשביע את רצונו מכל הבחינות והוא מוותר על כל טענה מכל מין וסוג שהוא, לרבות טענת טעות או אי - התאמה ו/או כל טענה אחרת בכל הנוגע לעסקה מושא חוזה זה, למקרקעין, לבניין ולתוכניות ובתנאי שהיחידה תבנה בהתאם לאמור בחוזה זה, בתוכניות ובמפרט, בכפוף לסטיות המותרות עפ"י הדין.

על מנת למנוע ספק מובהר בזה, כי התחייבויות החברה כלפי הרוכש על פי חוזה זה מתייחסות ליחידה ולבניין בלבד ולא למקרקעין או לבניינים הנוספים ו/או לשטח המסחרי ולרוכש לא יהיו כל טענות בגין המקרקעין ו/או הבניינים הנוספים ו/או השטח המסחרי שיבנו לרבות בכל הנוגע להשלמת בנייתם ו/או לכל שינוי שיחול בהם.

3.3 במקרה והיחידה נמצאת בתהליך הבניה, ניתנה לרוכש האפשרות לבדוק את היחידה במצבה ביום חתימת ההסכם וכן את המפרט ותוכניות הבניין המצורפים **כנספח א' ו- ב'** להסכם זה.

### 4. בניית היחידה

4.1 המוכר מצהיר ומתחייב כי ביצוע כל עבודות הבניה ביחידה ובבניין כמפורט בחוזה זה יבנו במיומנות, ומחומרי בניה טובים ויבצע בדיקות מוצרים, חומרים ומלאכות בהתאם להיתר הבנייה, המפרט הטכני והתכניות המצורפות כנספחים א' ו- ב' בהתאמה, כאשר מוסכם כי מפרט הדירה והבניין לא ייפחת מהמפרט המחייב ג'1 המצורף למכרז ובכפוף ובהתאם להיתר בנייה ולהוראות המכרז – בכפוף לכל דין ולשינויים מותרים בביצוע לעומת המפרט כאמור בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשס"ח.

מוסכם בין הצדדים כי סטיות מהתכנית והמפרט, כהגדרתן בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, - צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשס"ח 2008 ו/או אם יחולו שינויים ארכיטקטוניים בחלק החיצוני של היחידה או של הבניין, לפי דרישת אדריכל הבניין או הרשויות המוסמכות, לא יהיה בכך משום הפרה של התחייבויות החברה על-פי חוזה זה (להלן: "**הסטייה המותרת**") לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או שינוי.

הודע לרוכש כי היחידה ו/או הבניין ו/או הפרויקט, לרבות ביצוע עבודות הבניה והפיתוח במקרקעין בפרויקט ולרבות בקשר עם תיקוני בדיק ואחריות וביצוע שינויים, יבנו על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או קבלני משנה מטעמו, וזאת לפי שיקול דעתו של המוכר, ומבלי לפגוע באחריות המוכר כלפי הרוכש על-פי כל דין. יובהר, כי החברה רשאית לדאוג לכך שהקבלן ייטול על עצמו את האחריות כלפי הרוכש בכל הקשור לאיכות הבנייה, טיב הבנייה, התאמת הבנייה לתכניות ולמסירת הדירה ועל כן בכל אלה ובכלל בכל עניין שקשור בבנייה, ללא יוצא מהכלל, יפנה הרוכש אל הקבלן במישרין וזאת בכפוף להמצאת כתבי התחייבות לרוכשי הדירות כאמור בסעיף 10.1 להלן. על אף האמור, במקרה בו פנה הרוכש אל הקבלן בכתב, ופנייתו לא נענתה או שנענתה בסירוב או בשלילה, יפנה הרוכש את פנייתו לחברה.

ככל שעבודות אלו יבוצעו על ידי קבלן ביצוע שאינו המוכר, יהא קבלן ביצוע זה קבלן רשום בעל סיווג קבלני המתאים לביצוע הפרויקט.

### 5. תכנון ובניית הפרויקט

5.1 המוכר יהיה רשאי בכפוף להוראות המכרז ליזום ולהכניס שינויים, לפי שיקול דעתו הסביר, בתכנון הפרויקט ובבנייתו בכפוף ובהתאם להוראות המכרז ובלבד שלא יוכנס על ידי המוכר שינוי יסודי

בתכנון ובבניית הדירה עצמה לרבות סטייה מהשינויים הקלים לביצוע כהגדרתה לעיל ו/או לרבות שינוי במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או קומת הדירה אלא בהתאם לאמור בסעיף 4.1 לעיל – והכל בהתאם לאישור הרשויות המוסמכות ובלבד שזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין – לא תיפגענה.

הובהר לרוכש, כי הוא רוכש את היחידה ע"פ הוראות הסכם זה, ובכפיפות להחלטות המוכר בעניינים הנ"ל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר לרוכש כי בהתאם למפרט ומבלי לגרוע מזכויות הרוכש ע"פ הסכם זה, יהיה המוכר רשאי לשנות את החלקים ברכוש המשותף ואף להצמיד חלקים ליחידות אחרות בבית המשותף וזאת מבלי שתפגענה זכויותיו של הרוכש בהסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור, ידוע לרוכש כי ככל שבבניין בו מצויה הדירה יוקמו שטחי מסחר, וכי לשטחים אלו יכול ויהיו מערכות משותפות ו/או חלקים משותפים ברכוש המשותף כמפורט במפרט הטכני ו/או בתכניות המוכר. בכפוף להוראות המכרז והתוכניות החלות, החברה ו/או בעלי שטחי המסחר יהיו רשאים להקצות חלק מהחניות שבחניון לטובת שטחי המסחר ו/או לטובת מבקרי שטחי המסחר בהתאם לשיקול דעתה של החברה וכן החברה רשאית להקנות בהם זכות (בעלות/חכירה/בכל אופן שתמצא לנכון) לבעל זכויות במקרקעין, אף אם למי שיקבל את אותן זכויות אין ולא יהיו זכויות אחרות במקרקעין והרוכש מסכים ליתן זכות גישה ו/או מעבר אל כל השטחים המשותפים ו/או כל המערכות ו/או אל שטחי המסחר ומהם ו/או כל המתקנים כאמור.

5.2 מוסכם בזה, כי כל זכויות הבניה במקרקעין, כפי שקיימות כיום וכפי שיהיו בעתיד למעט זכויות הבניה בדירה הנמכרת לרוכש, יהיו שייכות למוכר בלבד והמוכר יפעל בזכויות אלה על פי כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. כמו כן מובהר, כי המוכר לא ישאיר ברשותו כל חלק מזכויות הבניה ו/או הרכוש המשותף אשר יהוו חלק בלתי נפרד משיווק הדירות של מחיר מטרה והכל בהתאם להוראות המכרז. עוד מובהר, כי שמורה למוכר הזכות להצמיד את זכויות הבניה על הגג שמעל הדירות שבעלותו, ולעשות בהם כל שימוש, בכפוף להוראות המכרז והדין.

5.3 יובהר כי לאחר השלמת הבניה המוכר יהא בעל הזכויות בזכויות הבניה המוצמדות לשטחי המסחר ו/או כל זכות אחרת שלא נמכרה במפורש לרוכש. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לרוכש כי לא תהיינה לו כל זכויות בשטחי המסחר, לרבות זכויות בניה, וכי החברה תהא רשאית לנהוג בשטחי המסחר ו/או בכל חלק בהם לפי שיקול דעתה, בהתאם להוראות המכרז ובכפוף לכל דין, לרבות לתכנון, להקיים, להפעילם, להשכירם ו/או להעניק זכות שימוש בלעדית בכל חלק בהם ו/או להצמידם לכל שטח שהוא בפרויקט ו/או בבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או להצמיד לשטחי המסחר כל שטח שהוא בפרויקט בבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או למוכרם לצד שלישי כלשהו, וכי הרוכש לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהחברה בשל מכירת ו/או השכרת שטחי המסחר ו/או בשל הכנסות מפעילות שטחי המסחר ולרוכש לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כנגד החברה ו/או מי מטעמה ו/או כלפי מחזיק/בעל שטחי המסחר בקשר לכך לרבות בקשר לתכנון, הקמתם, מהותם, אופיים, איפיונם, מרכיביהם ותפעולם השוטף של שטחי המסחר, ובלבד שנבנו על-פי דין ושהשימוש בהם הינו בהתאם לדין.

5.4 ידוע לו שהחברה רשאית, מבלי שהדבר ייחשב כהפרה של התחייבויותיה על-פי חוזה זה, להכניס שינויים בגינון ובתוכניות המתייחסות לשטחים הציבוריים ולרכוש המשותף, לרבות שינוי במיקום מתקנים, כגון אנטנות, דוודים, מיכלי גז מרכזיים וכדומה, לערוך שינויים במיקום ו/או במספר המחסנים, מקומות החנייה, לחבר לחלק ממקומות החניה חיבור הטענה לרכב חשמלי, ו/או הכנה להטענת רכב חשמלי, ולהפריש חלקים מהמקרקעין הכל בהתאם לשיקול דעתה.

5.5 מבלי לגרוע באמור לעיל, מובהר כי זכויות הרוכש על פי חוזה זה הינן ליחידה בלבד, ולאותם שטחים בבניין שלגביהם יינתנו לרוכש זכויות מעבר ו/או שימוש, בכפוף להוראות חוזה זה ולהוראות כל דין, וכי לרוכש לא תהיינה כל זכויות אחרות במקרקעין ו/או במגרש מלבד זכויותיו ביחידה, צמודותיה וחלקים יחסיים בלתי מסוימים ברכוש המשותף כאמור.

5.6 למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי אף לאחר התחלת הבניה על ידי המוכר יהיה רשאי המוכר להגיש בקשה להיתר לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בהתאם להוראות המכרז ובכפוף לכל דין.

5.7 מובהר ומוסכם כי ככל והרשויות המוסמכות ידרשו, בכל שלב, ואף לאחר קבלת היתר הבניה, התקנת חלקי בנין, מתקנים וציוד הנדרשים לצרכי בטיחות ואשר לא היו כלולים בהיתר הבניה - או בתנאיו – יהיה רשאי המוכר להקימם ולהתקינם ובלבד ומתקנים לא ימנעו מהרוכש גישה סבירה ובטוחה לדירה ולהצמודותיה ולא ימנעו ממנו שימוש סביר בדירה על הצמודותיה. כמו כן, מתחייב המוכר כי העבודות להתקנתם יבוצעו באופן שיצמצם ככל הניתן הפרעה לרוכש.

5.8 הודע לרוכש, כי יתכן שהפרויקט יוקם באופן מדורג ובשלבים, בכפוף לעמידה במועד המסירה, אשר על כן הובא לידיעת הרוכש, כי המוכר יהא רשאי להשלים את הבניינים הנוספים בפרויקט ו/או לבצע עבודות פיתוח בפרויקט ו/או בסביבתו גם לאחר מועד מסירת היחידה לרוכש וזאת בכפוף

לאמור בסעיף 5.14 להלן .

5.9 מובהר כי חלק מעבודות הפיתוח בסביבת המקרקעין לרבות הקמת תשתיות מתבצעות ע"י חברת ערים ולא ע"י המוכר ולפיכך אין למוכר אחריות למועד ביצוען ויכול שהן ימשכו גם לאחר מסירת החזקה ביחידה. הרוכש לא יפריע למוכר בפעולות הבניה הנ"ל, ולאפשר את ביצוען, ובלבד שלא תיפגע הגישה הסבירה ליחידה על הצמדותיה ואפשרות השימוש הסביר ביחידה.

5.10 מובהר כי הודע לרוכש על פי הוראות המכרז כי חלק מייעוד המקרקעין מאפשר בנייה ושימוש של שטח מסחרי וכי ייתכן ובקומת הקרקע של הבניין בו מצויה היחידה ו/או בקומות הקרקע של בניינים נוספים ו/או בפרויקט ייבנה שטח מסחרי וכל השטחים ו/או המתקנים הנלווים לשטח המסחרי ו/או המשרתים אותו.

5.11 כי לרוכש לא תהיינה זכויות כלשהן בשטח המסחרי בפרויקט וכי שטחי המסחר (לרבות ביחס לזכויות בניה קיימות ו/או עתידיות בייעוד למסחר) אינם מהווים חלק ממסלול "מחיר מטרחה", וכי החברה תהא רשאית לנהוג בשטחי המסחר ו/או בכל חלק בהם לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם לכל דין, לרבות להותיר אותם בבעלותה, לתכננם, להקים, להפעילם, להשכירם ו/או להעניק זכות שימוש בלעדית בכל חלק בהם ו/או להצמיד את שטחי המסחר ו/או הזכויות בקשר אליהם לכל שטח שהוא בפרויקט ו/או למכור אותם לצד שלישי כלשהו, וכי הרוכש לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהחברה בשל מכירת ו/או השכרת שטחי המסחר ו/או בשל הכנסות מפעילות שטחי המסחר, ובלבד שלא תפגענה זכויות של הרוכש ביחידה על הצמדותיה על פי הסכם זה.

5.12 כי ידוע לו ששטחי המסחר יכול ויכללו, כל שימוש המותר על פי דין, בין היתר, חנויות ומקומות ממכר מסוגים שונים לרבות עסקי הכנת וממכר מזון, בתי קפה, מסעדות, סופרמרקט וכיו"ב ללא הגבלה, והכל בהתאם לשיקול דעת החברה ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שתאפשר זכות מעבר לרוכש אל היחידה.

5.13 מבלי לגרוע מהאמור, ידוע לרוכש כי ככל שבבניין בו מצויה היחידה יוקמו שטחי מסחר כאמור, החברה תהא רשאית להעניק למי מבעלי הזכויות בשטחי המסחר כל זכות שימוש ו/או אחרת שתקבע על ידה בהתאם לתב"ע ו/או להיתר הבנייה ו/או הדין, לרבות (אך לא רק) לאפשר שימוש בשטחי המסחר ו/או ברכוש המשותף בפרויקט ו/או בבניין ו/או בבניינים הנוספים, אשר משותף ומשמש הן את יחידות המגורים והן את שטחי המסחר כולל בחזית שטחי המסחר ו/או על גבי הקירות המקרים את המבנה המסחרי, ככל שיהיו (להלן: "הקולונדות") הצבת שולחנות, כיסאות לעסקי המזון, מסעדות ובתי הקפה, סגירת חורף ו/או כל קירוי אחר, הצבת והפעלת דוכנים ו/או עגלות לממכר לרבות לדוכני מזון, התקנת שילוט ו/או שלטים ו/או התקנת מערכות לרבות יחידות מיזוג, צילרים וכיו"ב אשר ישמשו את בעלי העסקים של המבנה המסחרי, וזאת במקום אשר ייקבע על-ידי החברה ו/או מי מטעמה ו/או בשטחים המצויים מתחת לקולונדות ובהתאם להוראות הדין ו/או העירייה ו/או אישור הרשויות המוסמכות (ככל שיידרש אישור), והרוכש מתחייב לתת זכות שימוש, גישה ומעבר סבירים לשטחים אלו לרבות לצורך תיקון ו/או תחזוקה ו/או התקנת שילוט כאמור, ככל שיידרש, ובלבד שלא תיפגענה הגישה ליחידה. מובהר, כי ההוצאות הקשורות להצבת השילוט ו/או הפרסום המשמשים את שטחי המסחר בלבד לא יחולו על רוכשי היחידות בבניין בו מצויים שטחי המסחר.

כי ידוע לו שעצם השימושים והפעלת שטחי המסחר, המתקנים והשירותים הנלווים להם כאמור בחוזה זה, עשויים לגרום רעש, ריח, עשן, ו/או כל מטרד אחר, עומסים, מיקום שטחי פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר, מיקום ואופן איסוף אשפה, בורות שומן וכיו" והתקשרותו בחוזה זה נעשית בידיעתו, ובכפוף לכך שהשימושים והפעילות במבנה המסחרי יהיו על-פי דין ובהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, הרוכש מתחייב שלא להפריע לשטחי המסחר ולפעילות שתתקיים בהם לרבות לבתי העסק, לדרכי הגישה אליהם ומהם, להובלות, לפריקה ולטעינת סחורות וכיו"ב, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש ביחידה.

5.14 במידה ובעת מסירת החזקה ביחידה טרם הושלמו עבודות הפיתוח במקרקעין ו/או בסביבתם, אשר החובה לבצען חלה על המוכר, יפעל המוכר על מנת שעבודות פיתוח אלו ייסתיימו בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 או תעודת גמר לבניין המוקדם מביניהם (בכפוף לכך שחלק מעבודות הפיתוח אינן תלויות במוכר אלא בחברת ערים ו/או ברשויות השונות) וכן באופן שימצאם ככל האפשר הפרעה לרוכש ובכל מקרה אי השלמת עבודות פיתוח אלו לא תמנע מהרוכשים גישה סבירה ליחידה על הצמדותיה ושימוש סביר בה. בכפוף לאמור לעיל, אין לראות באי השלמת עבודות הפיתוח במועד גמר הבנייה של הבניין כאי גמר היחידה או הבניין לעניין מועד המסירה של היחידה כמוגדר להלן. עוד מובהר בזה, כי האמור לעיל אינו חל על עבודות פיתוח שמחוץ למקרקעין המבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או משב"ש ו/או חברת ערים ו/או מי מטעמם, בזמן ובתנאים שיקבעו על ידם. לאור האמור, מותר הרוכש על כל טענה ו/או דרישה ו/או מטרד ו/או הפרעה ו/או לאי-נוחות כלפי המוכר הקשורים ו/או הנובעים מביצוע ו/או מאי ביצוע הפיתוח מחוץ למקרקעין וכל עבודת פיתוח אחרת שמבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או משב"ש ו/או חברת ערים ו/או מי מטעמם ובלבד

שלא בוצעו על ידי החברה ו/או מי מטעמה בפועל בגינן והוא לא יהיה זכאי לפיצויים ו/או לכל סעד אחר עקב המשכן של עבודות אלו. בהתאם להוראות המכרז, החל ממועד חתימת הסכם זה ועד מועד קבלת החזקה ביחידה הרוכש לא יהא רשאי לבצע שדרוגים ו/או שינויים ביחידה וכן המוכר לא יהא רשאי לגבות מהרוכש תשלום בגין שינויים במפרט ו/או בגין תוספת למפרט.

5.15 חרף האמור לעיל, יהא רשאי הרוכש לוותר על פריט מרכיבי המפרט להלן תמורת זיכוי כספי כמפורט במפרט.

5.16 המוכר רשאי להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט, וזאת באם יהיה מחסור בפריט או אביזר זה, ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי, שווה ערך ככל שניתן וסביר לזה הנקוב במפרט ובהתאם לאילוצים.

## 6 היתר בניה

6.1 הודע לרוכש כי טרם ניתן היתר בניה סופי לבניית היחידה והבניין.

6.2 הודע לרוכש כי ככל שנכון למועד חתימת הסכם זה טרם התקבל היתר הבניה כאמור בסעיף 6.1 לעיל, הוא רוכש את היחידה בכפוף להוראות נספח ג', נספח היעדר היתר, המצ"ב להסכם זה.

6.3 מובהר למען הסדר הטוב כי לכשיינתן היתר הבניה ויתקבל פנקס השוברים של היחידה, הרוכש לא יידרש לחתום על נספח ג'.

6.4 מובהר כי המוכר רשאי בכל עת עפ"י שיקול דעתו לפעול לקבלת היתר שינויים ו/או היתר נוסף למימוש מלוא זכויותיו בהתאם לתב"ע ו/או למכרז ו/או לדין. מובהר, כי אין באמור לעיל בכדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

## 7 מועד המסירה

7.1 המוכר מתחייב להשלים את בניית היחידה, בכפוף לתשלום מלוא התמורה ע"י הרוכש ולמילוי מלוא התחייבויות הרוכש לפי הסכם זה במלואן ובמועדן, ולמסור את החזקה ביחידה לרוכש עד ליום **09.02.2028** (להלן: "מועד המסירה").

7.2 היחידה תחשב כגמורה וראויה לשימוש ולמגורים והרוכש יהיה חייב יקבל את החזקה בה, לאחר שניתן "טופס 4" לבניין, כשהדירה פנויה מכל חפץ וניתן לחברה לרשתות הביוב, המים, החשמל ו/או לגנטור.

7.3 יובהר, כי על המוכר לבצע על חשבונו את כל הנדרש לחיבור המבנה והדירה לתשתיות. על אף האמור, החברה רשאית לגבות תשלום מהרוכש בגין חיבור **מונה מים**, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, ככל ששולם על-ידי החברה, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים, ובכפוף להצגת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום לרוכש. כמו כן, ככלל, חיבורי **הגז** יעשו על-ידי הרוכש באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה והקבלן ביצע תשלום בגין פיקדון עבור הרוכש, יוכל לגבות את אותו הסכום בכפוף להמצאת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום, בכפוף להסכמת הרוכש. למען הסר ספק, החברה לא תגבה מהרוכש כל תשלום בגין חיבור הדירה **לחשמל** וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד (לרבות התשלום בגין הבדיקות – "טסטים"). בכפוף לתשלום דמי החיבורים והמונים על-ידי הרוכש, ובכפוף להתקשרות הרוכש בחוזים לאספקת חשמל ומים. הרוכש מתחייב לחתום על חוזים עם הרשויות המוסמכות ולשלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בחיבור היחידה, בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 18.3 להלן והכל לפני מועד המסירה. ליקויים שאינם מונעים שימוש סביר בדירה, ככל שיהיו כאלה, לא יהוו עילה לדחיית מסירת החזקה בדירה ו/או לסירוב מצד הרוכש לקבלה וסירוב הרוכש לקבלה כשהיא מוכנה למסירה יהווה הפרה יסודית של ההסכם ע"י הרוכש.

7.4 מובהר כי עבודות בניה ופיתוח במקרקעין ובפרויקט תסתיימנה בהתאם לאמור בסעיף 5.14 לעיל.

7.5 המוכר מתחייב למסור לרוכש את החזקה ביחידה במועד המסירה כשזכות הרוכש ביחידה חופשית מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול, וזכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא על המקרקעין לטובת הגורם המלווה שתוחרג מהיחידה, כאמור בהסכם זה, ולמעט משכנתא שנטל הרוכש ונרשמה על-פי בקשת רוכש הדירה.

7.6 הרוכש מתחייב לקבל את החזקה ביחידה במועד המסירה בכפוף לאמור להלן, במידה והרוכש לא הופיע לקבל את החזקה ביחידה במועד המסירה, כפי שהוזמן, יהא המוכר רשאי להתייחס ליחידה כאילו נמסרה לידי הרוכש לכל דבר ועניין, וממועד זה יהא הרוכש חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או ההסכם, חל מועד תשלומם על הרוכש ובלבד שלא מדובר במצב שהדירה איננה ראויה למגורים.

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

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת היחידה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את היחידה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת היחידה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו.

7.8 מוסכם כי למוכר תהא הזכות להקדים את מועד מסירת החזקה ביחידה בתקופה של עד 60 ימים טרם מועד מסירת החזקה ובלבד שהמוכר ימסור הודעה לרוכש על הקדמת המסירה של היחידה כנ"ל לא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

7.9 איחור בהשלמת היחידה ובמסירתה לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוה הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

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

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

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

7.13 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על חצי שנה ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין חצי שנה כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 7.9 לעיל) יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

7.14 ככל שהמוכר לא מסר את היחידה לרוכש היחידה לאחר שחלפו חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

7.14.1 סכום השווה לדמי שכירות של יחידה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש מהמועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

7.14.2 סכום השווה לדמי שכירות של יחידה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 – בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

7.14.3 סכום השווה לדמי שכירות של יחידה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבור תקופה שתחילתה אחד עשרה חודשים לאחר מועד המסירה והחוזי אילך. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעת אותו חודש.

7.15 יובהר כי השבה כאמור בסעיף 7.13 תתבצע אך ורק במקרה של ביטול כדין ובכתב ע"י הרוכש ובהתאם להוראות חוזה זה ובכפוף לחתימת הרוכש על כל המסמכים ו/או האישורים ו/או ההצהרות הנדרשים ע"י עוה"ד והחברה בין פנימיים ובין לרשויות השונות ובכפוף למחיקת כל הערה ו/או רישום שנרשמו לטובת הרוכש ו/או מי מטעמו לרבות בנק ו/או כל גוף אחר ובכפוף לקבלת אישור מרשויות המס על ביטול ההסכם ברישומיהן.

**8 שינויים ותוספות**

8.1 מוסכם והודע לרוכש כי לאור הוראות המכרז, החל מיום חתימת הסכם זה ועד למסירת הדירה, לא יהיה זכאי הרוכש לבצע עבודות נוספות, תוספות, שינוי מיקום של פריטים ביחידה ו/או שינויים בדירה לעומת המפרט והתוכניות. זולת ויתור על פרט מבין הפרטים המפורטים בס' 5.16, שבהם יהיה זכאי הרוכש לזיכוי כספי על פי הפירוט המפורט במפרט הטכני.

8.2 הרוכש מודע לחשיבות חזותם החיצוניים האחידה של הדירות, הבניין ושל חלקי הרכוש המשותף בו, ועל כן מתחייב שלא יבצע כל שינוי חיצוני ביחידה לאחר שהדירה נמסרה לידי, ללא קבלת האישורים הנדרשים לפי כל דין לכך. מובהר ומוסכם כי עלויות התאמת התשריטים והמסמכים לשינוי כאמור יחולו במלואן על הרוכש וישולמו על ידו מיד לאחר דרישת החברה. עוד מובהר כי עלולים להגרם נזקים משמעותיים לחברה ו/או לצדדי ג' בכל הפרה של הרוכש את הוראות סעיף זה והפרה של הרוכש מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

המושג "שינויים חיצוניים" בסעיף זה משמעו כל שינוי בגג הבניין ו/או היחידה, בכל פתחי היחידה ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הבניין ו/או היחידה, לרבות, התקנת מזגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, פתיחת פתחים או קדחת חורים בקירות החוץ, סגירת ו/או שינוי במרפסת, בניית פרגולות, התקנת סוככים (קבועים ו/או מתקפלים), פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת או בחצר הצמודה ליחידה, פרט לסידורים המיוחדים המותקנים ביחידה (אם קיימים) התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת צינורות לחוטי חשמל ו/או צינורות מים ו/או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג ו/או במתקנים ו/או במערכות השונות ו/או התקנת ו/או תליית שלטים, באופן קבוע וכיוצא באלה שינויים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין וכן כל שינוי, לרבות ביחידה, שהינו בניגוד ו/או מצריך תיקון להיתר הבניה. מובהר, כי בכל מקרה החברה לא תהא אחראית לכל הכרוך ברישום השינויים החיצוניים ככל שיתעוררו בעיות אל מול הרשויות השונות בקשר לביצוע השינויים החיצוניים כאמור וכל אחריות ו/או עלות בקשר לכך לרבות הנלוות תחול על הרוכש.

החברה תהא רשאית לקבל צו מאת רשות מוסמכת נגד הרוכש להחזרת המצב לקדמותו, לצורך האמור לעיל. עוד יובהר, כי ככל שהחברה תידרש לבצע עבודות ו/או תיקונים ביחידה לטובת תיקון ליקויים ביחידה ו/או בבניין ו/או ביחידה אחרת בבניין, תהא החברה רשאית לבצע את התיקון כאמור לרבות בדרך של הריסת אי ההתאמה הנובעת מהשינוי החיצוני אשר בוצע על ידי הרוכש שלא על פי הוראות הסכם זה ו/או הדין ובמקרה כאמור החברה תהא פטורה מכל חבות ו/או דרישה להשבת מצב היחידה לקדמותה והרוכש ישא בעלויות כאמור בתוספת הצמדה וריבית כחוק.

8.3 כמו כן, ידוע לרוכש כי ביצוע שינוי כאמור בסעיף זה ללא היתר בניה כדין עלול לגרום נזק לחברה וליתר בעלי היחידות בפרויקט, לרבות עקב עיכוב ו/או מניעה הפוגעת ביכולת לרשום את הבניין ו/או הפרויקט כבית משותף. מובהר, כי במקרה של עיכוב ברישום הבית המשותף עקב נסיבות התלויות ברוכש, תהא החברה רשאית לחייב את הרוכש בגין כל הוצאה ו/או נזק ו/או הפסד אשר נגרמו לחברה בשל ביצוע השינוי כאמור.

8.4 למען הסר ספק, בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.2 לעיל, ככל והרוכש יבצע כל שינוי או תוספת (ככל שתידרש) הרוכש מתחייב כי הפעולות הנ"ל לא תגרום לפגיעה ברכוש המשותף של הבניין ו/או הפרויקט ו/או ביחידה אחרת ו/או בשטחי המסחר ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לרבות היתר בניה כדין (ככל שנדרש) והכל בכפוף לכל הוראות הדין.

8.5 ידוע לרוכש שהחברה רשאית לכלול, בהתאם לשיקול דעתה הסביר, את הוראות סעיף 8 זה לעיל, על סעיפי המשנה שלו, בתקנון הבית המשותף, לכשיירשם, אולם מובהר בזה, כי הנציגות תוכל לשנות הוראות אלה בדרך של שינוי התקנון שיירשם לבית המשותף לאחר רישום זכויות כל הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י לפי העניין.

8.6 מבלי לגרוע מזכויותיה של החברה לפי חוזה זה ו/או לפי הדין, עקב הפרת התחייבויות הרוכש לפי סעיף זה באשר לביצוע שינוי שאינו כדין על ידי הרוכש, תהיה החברה רשאית עד למועד השלמת רישום זכויות הרוכש, להתנות את העברת הזכויות ביחידה על שמו של הרוכש ו/או מי מטעמו בהשבת מצב היחידה לקדמותה ובתשלום כל הנזקים שנגרמו לחברה בשל כך

**9 פרוטוקול מסירה**

9.1 עד למועד המסירה בפועל, לא יהיה רשאי הרוכש להיכנס ליחידה ו/או לבניין ו/או לפרויקט, אלא במקרים חריגים אחרי אישור ותיאום מוקדם מראש עם המוכר ו/או הקבלן המבצע בהתאם לשיקול דעתם. בכל מקרה, הביקור יעשה אך ורק בדרך שלא תפגע ו/או תפריע לעבודות הבניה. מובהר בזה כי אם יפר הרוכש את התחייבותו זו, היא מהווה הפרה של הסכם זה ולא תחול על המוכר ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות שהיא לכל נזק שיגרם כתוצאה מכך.



- 9.2 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את היחידה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתיאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**"). פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 9.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת היחידה לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת היחידה לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 9.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 9.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין ביחידה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 9.6 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 9.3, 9.4-9.5 בפרוטוקול המסירה.
- 9.7 מוסכם בזאת, כי ככל ויתגלו ביחידה ליקויים במועד המסירה, לא יהווה הדבר עילה לדחיית קבלת היחידה או לדחיית תשלום כלשהו ו/או לדחיית קיומן של התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה וזאת בתנאי שליקויים אלו אינם מונעים מהרוכש שימוש סביר ביחידה. עם זאת מובהר, כי קבלת היחידה על ידי הרוכש לא תגרע מזכותו על פי כל דין ולדרוש תיקון הליקויים בתקופת הבדק ולא תגרע ו/או תוסיף מאחריות המוכר לפי חוק המכר (דירות).
- 9.8 המוכר יתקן את הפגמים בהתאם לפרוטוקול המסירה במועדים הקבועים בחוק. ליקויים המחייבים, לדעת המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן, תיקון מיידי יתוקנו בהקדם האפשרי במידת הצורך, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן המבצע ובהתאם לשיקול דעתם איזה ניתן לדחות את תיקונם עד לסוף תקופת הבדק/אחריות.

## 10 אחריות ובדק

- 10.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתגלה ביחידה, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן: "**אי התאמה**"), "**אי התאמות**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 10.2 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה בתוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת היחידה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (להלן: "**הודעה בדבר אי התאמה**"). התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי התאמה כאמור על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה.
- 10.3 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי התאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 10.4 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס ליחידה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי התאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך היחידה תיקונים שידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 10.5 המוכר יבצע את תיקון אי התאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי התאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק ליחידה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב היחידה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 10.6 המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או

- קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 10.7 אחריות החברה לא תחול על כל אביזר, ציוד או מתקן, שלא סופקו, הותקנו או נבנו על-ידי החברה או לכל שינוי שנעשה בממכר שלא על-ידה. כמו כן, בכפוף לאחריות החברה בהתאם להוראות חוק המכר, המוכר לא יהא אחראי לתיקונים של פגמים ו/או ליקויים, שנגרמו בגין שימוש או אחזקה בניגוד לאזהרות ולהוראות התחזוקה שניתנו לרוכש בפרוטוקול המסירה או לליקויים במתקנים הנמצאים בדירה אשר הוכח שהינם תוצאה ו/או קשורים לעבודות שינויים, שיפוצים וכו', שבוצעו ע"י הרוכש ו/או מטעמו ו/או שהוכח כי נגרמו עקב שימוש שאינו רגיל וסביר.
- 10.8 למען הסר ספק מובהר בזאת, שכל ציוד של אינסטלציה ו/או קרמיקה ו/או ריצוף ו/או מיזוג אוויר ו/או כל חומרים וציוד אחרים אשר לא סופקו או לא הותקנו על-ידי החברה אינם כלולים באחריות החברה מכוח חוזה זה או מכוח כל דין.
- 10.9 המוכר יהיה רשאי לדחות את המועדים המפורטים לעיל על פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות חוק המכר, ובמיוחד אם יהיה צורך בהמתנה ו/או בעריכת בדיקות נוספות לצורך קביעה האם יש פגם, היקפו, טיבו, מקורו, אחריות עליו וכו'.
- 10.10 המוכר בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו ו/או באמצעות הקבלן המבצע, יבצע את התיקונים כאמור בסעיף 10.1 לעיל, במהלך תקופת הבדק (כהגדרתה בחוק המכר דירות). הובהר לרוכש כי בכוונת המוכר לבצע את תיקוני הבדק, ככל שהדבר יתאפשר, בכל היחידות בפרויקט ברצף אחד בשים לב לאופי הליקוי ולעונת השנה והכל בכפוף להוראות חוק המכר.
- 10.11 הרוכש מצהיר בזה כי ידוע לו כי התיקונים כאמור בסעיף 10 רבתי זה, עלולים לגרום לרוכש אי נוחות ו/או מטרד זמני. המוכר יעשה כמיטב יכולתו על מנת לצמצם את אי – הנוחות העשויה להיגרם לרוכש עקב ביצוע התיקונים, בהתחשב ביתר העניינים הקשורים בביצוע התיקונים כאשר ככל וייגרמו נזקים לדירה ולרכוש המשותף עקב ביצוע העבודות הנ"ל מתחייב המוכר לתקנם. ויובהר, כי המוכר מתחייב להחזיר את מצב הדירה לקדמותה לאחר ביצוע התיקונים הנ"ל כפי מצבה של הדירה טרם ביצוע התיקונים / העבודות, ככל שניתן.
- 10.12 מועד ביצוע התיקונים ביחידה יתואם עם הרוכש מראש, במידה והרוכש לא יאפשר את ביצוע התיקונים מסיבות שאינן סבירות, או יתנה את הביקור ו/או התיקונים בתנאים שאינם קבועים בהסכם זה, לא יהיה המוכר חייב לבצע התיקונים ביחידה במועד זה והתיקון יתבצע לאחר הסרת המניעה מצד הרוכש בכפוף להוראות הדין וככל שיוצר נזק בעקבות סירוב הרוכש כאמור, הוא יחול במלואו על הרוכש.
- 10.13 אחריות המוכר לפגמים כאמור לעיל אינה חלה לגבי התכנון הארכיטקטוני של הדירה והבניין שהוצגו בפני הרוכש והובאו לידיעתו.
- 10.14 אחריותו של המוכר הינה לביצוע התיקונים בהתאם להוראות חוק המכר (דירות). לצורך ביצוע התיקונים על הרוכש להיות נוכח בדירה ולפנות כל רכוש ומיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים, לארזם, לכסותם ולעשות כל מעשה הדרוש על מנת שלא תפגע תכולת הדירה. אין באמור כדי לפתור את המוכר מנזק לתכולת הדירה שנגרם כתוצאה ממעשה ו/או מחדל ו/או רשלנות של מבצע התיקון כאמור בכפוף לעמידתו של הרוכש בתנאים כאמור.
- 10.15 במקרה שלא ניתן לתקן הליקוי בדרך המקובלת בנסיבות העניין מהטעם שביצוע התיקון כרוך בכניסה לדירה אחרת או לרכוש המשותף, ובעל הדירה או הרוכש המשותף מסרב לאפשר למוכר להיכנס ליחידה לצורך ביצוע התיקונים ביחידה, יהיה המוכר פטור מתיקון הליקוי כל עוד נמנעת ממנו הכניסה ובלבד שפנה לבעל היחידה האחרת או הרוכש המשותף ודרש ממנו לאפשר לו גישה לצורך תיקון אי ההתאמה.
- 10.16 המוכר לא יהיה אחראי לכל אי התאמה שמקורה במעשה או במחדל של הרוכש או של צד שלישי, ובכלל זה אי התאמות שינבעו או יוחמרו מביצוע עבודות ביחידה שלא על ידי המוכר.
- 10.17 העברת ההתחייבות על פי סעיף 10.6 לעיל תעשה בלבד שהמוכר יהיה ערב לרוכש למלוא מילוי ההתחייבות שהועברה על ידו.
- 10.18 לעניין האמור בסעיף 10 זה, דין הרכוש המשותף כדין היחידה, בשינויים הבאים:
- 10.18.1 תקופת הבדק והאחריות תתחיל כמפורט בסעיף זה. ידוע לרוכש כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבניין ו/או מוקדם יותר ככל שקיימת דרישה כאמור מהרשויות השונות, ובמקרה כאמור תוך 21 ימים מפניית המוכר בכתב, יהא על רוכשי דירות הבניין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא

נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן יהיה זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו, באופן שייבחרו על ידו שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף ואלה יהיו את הנציגות הזמנית לבית המשותף עד שתבחר נציגות קבועה (להלן – **"מקבלי הרכוש המשותף"** ו/או **"הנציגות הזמנית"**), מובהר, כי המוכר ימסור את האחריות על הרכוש המשותף בבניין וכן את תעודות האחריות בגין הרכיבים בבניין, לנציגות הדיירים או למקבלי הרכוש המשותף.

מסירת תעודת אחריות כאמור בסעיף 10.6 לעיל לאחד מרוכשי היחידות שבבניין, תהווה מסירה לכל רוכשי היחידות בבניין.

10.18.2 אחריות המוכר לביצוע תיקונים כאמור, לא תחול כלפי כל בעל יחידה בבניין בנפרד אלא רק כלפי כל רוכשי היחידות במאוחד. בהתאם, כל הודעה על פגמים ו/או ליקויים ברכוש המשותף לא תחייב את המוכר אלא אם ניתנה ע"י נציגות הבית המשותף או מקבלי הרכוש המשותף.

10.19 מובהר בזאת, כי ביצוע תיקונים לא יגרום להארכת תוקף האחריות, מעבר למועד המקורי, ולא יצדיק עיכוב כלשהו בתשלומים ו/או בקיום חיובי הרוכש.

10.20 הובא לידיעת הרוכש כי גם לאחר השלמת היחידה ו/או הבניין וגם לאחר מסירת החזקה ביחידה לרוכש ו/או לאחר רישום הזכויות ביחידה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, יהיה המוכר רשאי לבצע ביחידה עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים ביחידה ו/או בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף ובכפוף להוראות ההסכם והדין.

10.21 הרוכש לא יהא רשאי לקזז את עלות תיקון הליקויים ו/או כל נזק ו/או ירידת ערך שהם תוצאה של אותם ליקויים ו/או כל קיזוז אחר מכל סוג ו/או מכל חוב של הרוכש כלפי המוכר, זולת אם נקבע מראש ובמפורש אחרת על-פי כל דין קוגנטי.

## 11 זכויות הרוכש ביחידה

11.1 מובהר כי זכויות הרוכש הן ביחידה, כמפורט במפרט הטכני המצורף **כנספח א'** להסכם זה בתוכניות המכר המצורפות **כנספח ב'** להסכם זה, והמוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, למכור, להחכיר, להשכיר, להעביר, להצמיד ו/או להעניק, בכל דרך שימצא לנכון ובכפוף להוראות הדין והמכרז, את שאר יחידות הדיור ו/או שטחי המסחר ו/או זכויות במקרקעין ו/או בבניין ו/או בפרויקט ובכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם, ולנהוג בהם מנהג בעלים.

11.2 הודע לרוכש שהמוכר יהיה רשאי לבצע ולרשום לחובת המקרקעין זיקות הנאה לצורכי מעבר ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כל אדם ו/או מקרקעין סמוכים בין היתר להבטחת זכויות דרך, מעבר וחניה, לרבות זכות מעבר אל שטחי החניה ומהם, זכויות מעבר אל שטחי המסחר ומהם, זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש של היחידות לדיור ו/או לשטחי המסחר, כולם או מקצתם, ו/או הבניינים הנוספים, וזכויות מעבר לציבור, ובכפוף לכך ששטח היחידה, התכנון הפנימי שבה ומיקומה לא ישתנו, כל האמור בסעיף זה כפוף לדרישת הרשויות המוסמכות להסכם ונספחיו.

11.3 הודע לרוכש כי הינו רשאי להשתמש ביחידה למטרת מגורים בלבד והפרת הוראה זו ע"י הרוכש מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

11.4 למען הסר ספק, מובהר בזה כי שטח היחידה ושטחי הצמידויות, המפורטים במפרט, מחושבים לפי כללי חישוב השטחים על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח – 2008, הקובע כללים מפורטים בנוגע לחישובי השטחים. מובהר כי חישוב שטח היחידה לצורכי מסי ארנונה ו/או לצורכי רישום היחידה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לכל צורך אחר, יכול שיהיו שונים ולכן שטח היחידה ושטחי הצמידויות לצרכים אלו יכול שיהיה שונה.

11.5 עלתה מידה ממידות הדירה בפועל על המידות המפורטות במפרט הטכני לא יהווה הדבר הפרה ולרוכש לא תהיה כל טענה, תביעה או דרישה בקשר לכך.

11.6 מוסכם בזאת כי ככל שחלק מהדירה הינו חצר, הרי שסימון החצר, גבולותיה ושטחה אינם סופיים וכי אם יעלה שטח החצר בפועל על שטחה המפורט בהסכם ללא הגבלה, אם תשתנה צורתה וכן אם יפחת שטחה בפועל משטחה המפורט במפרט הטכני בשיעור שאינו עולה על זה המפורט במפרט הטכני לא יהווה הדבר הפרה ולרוכש לא תהיה כל טענה תביעה או דרישה בקשר לכך הכל בכפוף לדין.

## 12 רכוש משותף

12.1 החל ממועד המסירה מתחייב הרוכש לשאת בחלקו היחסי, לפי שטח היחידה לפי הקבוע בתקנון המצוי, בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבניין כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1959 אך למעט חלקים שיוצאו מהרכוש המשותף כאמור בהסכם זה להלן ויוצמדו על ידי המוכר לאחת או יותר

מהדירות בבניין, ו/או יוקנו לאחד או יותר מרוכשי הדירות בבניין והכל יפ"י כל דין. (אם ירשמו מספר בנינים יחדיו כבית משותף אחד או במידה שטרם נרשמו כבית משותף, אם החליטה החברה לפי שיקול דעתה הסביר ו/או עפ"י הנחיית הרשויות המוסמכות כי מספר בנינים בפרויקט יישאו בהוצאות במשותף ובלבד שלבנינים אלו ישנו רכוש המשותף לבנינים הנ"ל). הובהר לרוכש כי היקף ההוצאות וסוג השירותים יקבעו על ידי נציגות הבית המשותף אשר נבחרה על ידי בעלי היחידות בבניין (לעיל ולהלן: "הנציגות") ו/או על ידי הנציגות הזמנית (ו/או על ידי חברת ניהול אשר תמונה על ידי הנציגות בנפרד או יחד עם נציגות בעלי שטחי המסחר ו/או בנפרד למגורים ולשטחי המסחר בהתאם לשיקול דעתה של החברה (להלן: "חברת הניהול").

12.2 מובהר כי ככל שלא תמונה חברת הניהול על ידי הנציגות הזמנית ו/או ע"י הנציגות תהיה רשאית החברה למנות חברת הניהול, וזאת על פי שיקול דעתה. כאשר חברת הניהול אשר תמונה על ידי החברה תועסק על-ידי דיירי הבניין או הפרויקט, וזאת לתקופה של שנים עשר חודשים, שתחל ביום מסירת יחידת הדיור הראשונה בבניין (להלן: "תקופת ההתקשרות"). בתום תקופת ההתקשרות, ובתנאי שחברת הניהול תיתן הסכמתה להארכת הסכם הניהול, הסכם הניהול יתחדש בהחלטה שתתקבל ברוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין).

12.3 יצוין, כאשר מדובר בחברת ניהול בבעלות החברה או חברה הקשורה אליה, תוגבל התקופה לשנה אחת.

12.4 מובהר כי נטל הנשיאה בהוצאות החזקת הרכוש המשותף הקבועות בגין יחידות שטרם נמכרו יחולו על המוכר. על אף האמור לעיל, ייתן למוכר פטור יחסי מאותו חלק של הוצאות הבית המשותף המתבססות על צריכה ושימוש בפועל. אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

12.5 המוכר יהיה רשאי וזכאי, לפי שיקול דעתו ובהתאם להוראות הדין, להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם, לרבות שטחים של המגרש ו/או המקרקעין עליו ייבנה הבניין, כניסות נפרדות ודרכי גישה לכניסות, שטחי חניה, מעברים, חצרות, מרפסות, גגות (למעט החלק המיועד להתקנת ו/או הצבת מתקנים משותפים), מחסנים ו/או חדרים אחרים, שטחי שירותים או מתקנים, וכן כל זכויות הבניה הקיימות שהיווצרותן עד למועד מכירת כל הדירות בבניין, ולהצמידם ליחידה אחרת בהתאם לשיקול דעתו של המוכר ובלבד שלא ייפגעו זכויות הרוכש עקב כל אלה ולא ישונו תוכניות הדירה (על הצמוד לה למעט רכוש משותף). למען הסר ספק יובהר כי המוכר יהא רשאי לעשות שימוש בהתאם לשיקול דעתו בזכויות הבנייה בייעוד שאינו למגורים אשר נוצרו ו/או קיימות בתב"ע שקיבלה תוקף עד למועד מכירת כל הדירות ו/או שטחי המסחר בבניין..

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, לייעד ו/או להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים הנדרשים על פי דין, או לשימוש עבור מתקנים, אנטנות שאינן סלולריות וצלחות לקליטת לווינים, גומחות למוני חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מכלים לאספקת גז מרכזי, כבלים, חוטי חשמל, צינורות הסקה, תיעול, כבלי טלפון, מתקני אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, חדר גנראטור, חדר שנאים, חדר טרנספורמציה, חדרים גז, חניות וכל מטרה אחרת הכל לפי שקול דעתו של המוכר ובכפוף להוראות הדין, בין אם יותקנו על ידו ובין אם על ידי כל רשות או מוסד או גוף אחר, בין אם השימוש קשור ביחידה ובין אם לשימוש יחידות דיוור אחרות ובתנאי שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה ועל הצמדותיה.

12.6 מובהר כי מסירת הרכוש המשותף לנציגות הזמנית ו/או לנציגות מהווה תנאי למסירת היחידה לידי הרוכש.

12.7 המוכר יהיה רשאי לרשום לבניין תקנון בית משותף ובו הוראות שונות מהקבוע בתקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ויכלול בו אותן הוראות שישדירו את היחסים בין בעלי היחידות, לרבות הסדרי חובות, החזקת, תיקון ושירות היחידות והחלקים המשותפים בפרויקט וחלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, ושירותים של הרכוש המשותף של יחידות המגורים ו/או של שטחי המסחר, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות, שימושים, זכויות בניה בשטחים ובגגות, מרפסות, דירות גג, זכויות שימוש של בעלי יחידות בפרויקט, חניה, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי היחידות בפרויקט, הצמדת שירותים ושטחים לדירות, זיקות הנאה, כל עניין הקשור במסחר ו/או השימוש בו ו/או מערכותיו ו/או אחר וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הפרויקט ומתן שירותים לבעלי היחידות בפרויקט לרבות כאמור במפרט המצורף להסכם זה.

12.8 הרוכש מסכים כי רישום זכויותיו ביחידה על שמו יעשה בכפוף לתקנון האמור.

12.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם ומזכויותיו של המוכר כאמור לעיל, על המוכר, לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות בנושאים הבאים:

12.9.1 הוראות המגבילות ו/או מסדירות את השימוש ברכוש המשותף.

- 12.9.2 זיקת הנאה למגרש ו/או חלקו וכפיפות לזיקת הנאה של המגרש הגובל לשימוש משותף של מספר בניינים בגנרטור ו/או בכל מתקנים משותפים אחרים במידה שיותקנו.
- 12.9.3 זיקת הנאה מתאימה לזכות ולכפיפות המגרש לדרכי גישה לרכב לבניינים אחרים לחברת חשמל וכיו"ב.
- 12.9.4 הצמדת החלק המוצמד וזכויות השימוש והבניה בו.
- 12.9.5 זכויות וחובות הרוכש כמפורט בחוזה זה.
- 12.9.6 אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו ובדקו באמצעות חברת ניהול ככל וידרש הדבר.
- 12.9.7 למען הסר ספק, ככל שתהיה דרישה של הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית ו/או כל גוף אחר מהגופים המאשרים ו/או לפי דרישה של החברה, לחתימה על הסכם ניהול עם חברת ניהול לאחזקת וניהול הפרויקט, הרוכשים מתחייבים לחתום בעצמם ו/או באמצעות הנציגות המוסכמת על הסכם עם חברת ניהול לאחזקת וניהול הפרויקט כולו כולל מערכותיו וזאת במועד שיקבע ע"י המוכר, כאשר הסכם הניהול יהיה לתקופה של לפחות שנתיים מיום מתן טופס 4 לדירות שבפרויקט, ולהמציא העתק ממנו לחברה. ככל שעד למועד זה לא יומצא לחברה הסכם עם חברת ניהול כאמור, וככל שתהיה דרישה של הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית ו/או כל גוף אחר מהגופים המאשרים לחתימה על הסכם ניהול/הצגת הסכם ניהול חתום כתנאי למתן אישור לאכלוס הדירות, מתחייבים הרוכשים לחתום בעצמם ו/או באמצעות הנציגות המוסכמת, שתיבחר על ידי החברה לפי שיקול דעתה הסביר, על הסכם עם חברת ניהול, במועד בו יתבקשו לעשות כן על ידי החברה, ככל שיתבקשו לעשות כן על ידי החברה, כאשר הסכם הניהול שינוסח על ידי חברת הניהול יהיה לתקופה של עד שנה מיום מתן טופס 4 לדירות שבפרויקט, במקרה כאמור תיתן החברה לרוכשים הודעה לפחות 30 יום קודם למועד בו יתבקשו הרוכשים ו/או הנציגות המוסכמת לחתום על הסכם ניהול על כוונתה להחתימם עליו. הוראות בקשר עם שטחי המסחר והשימושים שיעשו בהם, לרבות הוראות שנועדו לשם יצירת הפרדה ו/או חלוקה ו/או שילוב בין שטחי המסחר לבין יחידות הדיור כמפורט בחוזה זה, ובלבד שלא תוטל על הרוכש הוצאה נוספת מעבר לאמור בהסכם זה ו/או בדין.
- 12.9.8 הוראות הפוטורות את שטחי המסחר, מהשתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף המצוי בתוך הבניין או הבניינים הנוספים המשרת את בעלי יחידות הדיור בבניינים אלו באופן בלעדי ואשר אינו משרת את שטחי המסחר וכן הוראות הפוטורות את בעלי הדירות מהשתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף המצוי בשטחי המסחר ו/או בסמוך אליו והמשרת אותו באופן בלעדי. למען הסר ספק, בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה ו- בעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שישמשו הן את בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה והן את בעלי היחידות למגורים, באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר.
- 12.9.9 התחייבות הרוכש שלא להניח, לקבוע ו/או להציג כל חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לתחום החלק הפנימי של היחידה וזאת לזמן קבוע (להבדיל מהשטח המסחרי לו הוראות שונות בעניין זה).
- 12.9.10 קביעת השתתפות וקביעת יחס השתתפות בין דיירי הבניין, אף אם יחס זה לא יהיה תואם את חלקיהם ברכוש המשותף, בכפוף להוראות הדין.
- 12.9.11 העברת זכויות ביחס ליחידת טרנספורמציה, הצמדת רכוש משותף ליחידה זו ומתן פטור לבעלת היחידה ביחס לכל התשלומים השוטפים בהם מחויבים יתר דיירי הבניין.
- 12.9.12 הצמדת מחסנים ו/או מרתפים ו/או רכוש משותף אחר ליחידות (ככל שקיימים), וחלוקתם.
- 12.9.13 כל החלטה אשר לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למקובל בענף ו/או בהתאם להנחיות המקצועיות של הרשויות הרלבנטיות נדרשת בנסיבות העניין והכל בכפוף להוראות המכרז והוראות הדין.
- 12.9.14 החברה תהיה רשאית לרשום ו/או לגרום לרישומן של הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה ו/או חכירות על המקרקעין ו/או כל חלק מהם, בין היתר להבטחת זכויות דרך, מעבר וחניה, לרבות זכות מעבר אל שטחי החניה ומהם, זכויות מעבר אל שטחי המסחר ומהם, זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש של היחידות לדיור/שטחי המסחר, כולם או מקצתם, ו/או הבניינים הנוספים ו/או מקרקעין סמוכים, וזכויות מעבר לציבור.
- 12.10 עקב דרישת הרשויות המוסמכות והדין, המוכר רשאי ללא צורך בהסכמת הרוכש, להעביר דרך המקרקעין, הפרויקט, הבניין והיחידה וצמודותיה, ולהתקין בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, צינורות מים, צינורות הסקה, תיעול, ניקוז, צינורות גז, כבלי וחוטי חשמל, כבלי טלפון, כבלים

לאנטנות טלויזיה מרכזית (לרבות טלויזיה בכבלים ו/או בלוויין) ושירותים אחרים, בין שהם משרתים את היחידות בפרויקט ו/או היחידה ובין שהם אינם משרתים אותם והרוכש מתחייב בטרם המסירה לאפשר למוכר, בעצמו או באמצעות אחרים וכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין, ליחידה ולצמודותיה ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל, לרבות לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הפריטים הנ"ל. מובהר כי ביצוע העבודות שלעיל לאחר מועד המסירה יתאפשרו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש, כמו כן, יירשמו בצו הבית המשותף ו/או בתקנון המוסכם, כל הוראות בדבר זכויות שימוש ו/או אחזקה של הגורמים השונים בתשתיות הללו.

12.11 במסגרת רישום הבית המשותף, ייתכן שהבניין יירשם כבניין אחד נפרד עם או בלי מספר אגפים או שיירשם כבניין יחד עם הבניינים הנוספים ו/או הבניינים האחרים, כולם או חלקם, כבית משותף או כ"בית מורכב" כהגדרתו בחוק המקרקעין, עם או בלי מספר אגפים בכל אחד מהבניינים והכל בהתאם להנחיות הרשויות השונות, לשיקול דעת החברה ולפי כל דין. במקרה כאמור, תהיה החברה רשאית לקבוע שהרכוש המשותף שבתחומי כל אחד מהבניינים ו/או האגפים ו/או קבוצת בניינים יהיה צמוד ליחידות הדיור או לשטחי המסחר שבאותו בניין או אגף, לרבות אך לא רק, קומת החניון, מרתפים, מאגרי מים, גנרטור, מערכת כיבוי אש וכן המעברים בשטחי המסחר אשר מהווים חלק מהשטחים המשותפים לכלל יחידות הדיור ולשטחי המסחר, שהחזקתו וניהולו יהיו במידת האפשר נפרדים ושחובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף של כל בניין ו/או אגף ו/או קבוצת בניינים תחול על רוכשי יחידות הדיור או על רוכשי שטחי המסחר באותו בניין או חלק מהם. כן תהיה החברה רשאית לקבוע כי שטחים במקרקעין ו/או בבניין אשר מהווים שטחים משותפים לבניין ולבניינים הנוספים ירשמו כרכוש משותף של כל הבניינים וחובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף של הפרויקט יחול על כל בעלי יחידות הדיור ושטחי המסחר בפרויקט, או חלקם ובכפוף להוראות חוזה זה ולכל דין לרבות הוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין.

12.12 החברה תהיה רשאית להתקין על חשבונה ובאחריותה שילוט בגודל סביר הנושא את שמה והלוגו שלה בכל מקום מקובל המותר על-פי כל דין, ככל שחל ושאינו בשטחו של הרוכש אך כן בשטחים הציבוריים והרכוש המשותף כגון: לובי הבניין ו/או שטחי המסחר ו/או על גג הבניין ו/או על הקירות החיצוניים של הבניין ו/או על הקולונדות (ככל שישנן) ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש ביחידה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. הרוכש מתחייב לא להתערב או להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא להצבת ומיקום השילוט הנ"ל לרבות שלא להזיז את מיקום השילוט, שלא לפגום בו ו/או לכבותו, כן מתחייב הרוכש לאפשר, בהודעה מראש, לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמם, גישה סבירה ונוחה לשילוט, לרבות לצורך תחזוקתו וניקונו ו/או שינויו ו/או תיקונו ו/או החלפתו. לאחר שנתיים ממשירת החזקה שנקבע לבניין בו מצויה היחידה, הדיירים, בהצבעה ברוב הדרוש בהתאם לדין, רשאים להורות למוכר להסיר את השלט והמוכר יפעל כאמור. כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין השילוט וכן בגין הסרתו יחולו על המוכר.

12.13 הודע לרוכש שהמוכרת זכאית להחזיק בבניין משרד מכירות ו/או "יחידה/ת לדוגמא" (להלן: "**דירה לדוגמא**") אשר ישמשו לצורכי תצוגה לרוכשי יחידות פוטנציאליים בבניין או במקרקעין. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים להקטנת הפרעה שתיגרם, אם תיגרם ע"י ה"יחידה/ת לדוגמא".

12.14 בכפוף להוראותיו של הסכם זה, מוסכם כי עד לרישום הזכויות בדירה על-שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, רשאית החברה, בחתימתה בלבד, לשנות את צו הבית המשותף, תקנונו וצמידויות, ללא צורך בהסכמת הרוכש ובלבד זכויות הרוכש לא תפגענה בהתאם להוראות ההסכם ובכפוף להוראות הדין.

## 13 רישום

13.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הרוכש עפ"י הסכם זה, מתחייב המוכר לבצע את כל הפעולות ולרשום את היחידה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת המהווה חלק מבית משותף ואת זכויות הרוכש ביחידה, והכל בכפוף להוראות הדין, הוראות והנחיות לשכת רישום המקרקעין ועל פי הוראות הסכם זה ככלל וסעיף זה בפרט (להלן: "**הרישום**").

13.2 בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, ובכפוף לכך שניתן יהיה לבצע את הרישום, בהתאם לחוק, לתקנות, להוראות לשכת רישום המקרקעין, משב"ש, רמ"י, או כל רשות מוסמכת אחרת כפי שיהיו נהוגות במועד הרלבנטי, מתחייב המוכר לדאוג לכך שרישום הבניין כבית משותף יושלם לא יאוחר מתום שנה או במועד המוקדם ביותר האפשרי בהתאם להוראות חוק המכר דירות (לפי המאוחר). רישום הזכויות ביחידה על שם הרוכש, כיחידה נפרדת, יבוצע תוך 6 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף או ממועד המסירה לפי המאוחר והכל בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות) לרבות לעניין רישום פרצלציה (להלן: "**מועד הרישום**"). בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא היו בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן, כן מוסכם, כי איחור בביצוע הרישום בגין הנסיבות כאמור, לא יהווה הפרה של התחייבויות החברה עפ"י סעיף זה.

- 13.3 היה הבית המשותף מורכב ממספר מבנים או ממספר אגפים, יהא המוכר רשאי לגרום שרישום הבית המשותף יהיה בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969.
- 13.4 עד רישום זכותו של הרוכש ביחידה בלשכת רישום המקרקעין, כיחידת רישום נפרדת בבית משותף, מתחייב הרוכש שלא לבצע בעצמו או באמצעות אחרים וכן לא להסכים ולא לאפשר ביצוע של כל שינויים חיצוניים, כהגדרת מונח זה בסעיף 8.19 לעיל, וכן של כל שינוי או תוספת ביחידה ו/או בבניין ובקירותיו החיצוניים ו/או בגג הבניין, ו/או בגינה ו/או בכל חלק אחר של הרכוש המשותף בבניין, בלי קבלת ההיתרים ו/או הרישיונות הנדרשים לכך, ככל שיידרשו ובכפוף לאמור בסעיף 8.18 לעיל.
- הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית המזכה המוכר בכל הסעדים המוקנים בהסכם ו/או בדין לרבות בפיצוי המוסכם. כן יובהר כי הפרת סעיף זה עלולה לגרום למוכר ו/או לצדדי ג' נזק משמעותי הן ברישום הבית כבית משותף והן ברישום זכויות הרוכשים ו/או אחר ואין הפיצוי המוסכם כדי להוות סעד מספק עבור המוכר עקב הפרת סעיף זה.
- 13.5 הרוכש מתחייב להמציא למוכר ו/או עוה"ד של המוכר, בתוך 14 ימים מדרישתם, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים, הארנונות, ההיטלים והתשלומים, שחובת תשלומם על פי דין מוטלת על הרוכש, המופנים לרשם המקרקעין, לרבות כל הקשור לבנק נותן משכנתא מטעמו, וכשהם בתוקף לפחות עד לתום השנה הקלנדרית בה נדרשו או חצי שנה קדימה, לפי המאוחר.
- 13.6 התעכב הרישום או שלא בוצע מסיבה הקשורה ברוכש או מחמת שהרוכש לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו, כמפורט לעיל, על אף התראה שנשלחה אליו בכתב, יתבצע הרישום לאחר שהרוכש יסיר את המניעה ו/או ישלים את התחייבותו, לפי העניין בהקדם האפשרי ממועד פניית המוכר לשם כך.
- 13.7 הרוכש מתחייב להופיע, במידת הצורך, בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרד עוה"ד ו/או בכל מקום אחר, בתאריך ושעה שיוזמן ע"י עוה"ד, בכפוף למתן הודעה מוקדמת של 14 ימים מראש לפחות. הרוכש מסמיך את עורכי הדין ליתן בשמו אישור לעניין ייחוד יחידות ו/או ייחוד הערות אזהרה בעת ביצוע הרישום בהתאם להתחייבות החברה כלפי הרוכש בהסכם זה וכן לחתום על כל תעודות, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש לצורך רישום בית משותף ו/או רישום זכויות ו/או אחר. מובהר בזאת כי על אף מסירת יפוי הכח הנזכר בהסכם זה, תידרש, בהתאם לדרישת הרשויות, הופעתו האישית של הרוכש לצורך החתימות כאמור.
- 13.8 המוכר יהיה רשאי לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור, ו/או זיקות הנאה ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, וזאת הן לפני רישום הבית המשותף והן לאחר מכן, בהתאם ובכפוף להוראות הדין, ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש ביחידה וצמודותיה עפ"י הסכם זה.
- 13.9 בעת רישום הבניין כבית משותף, יירשם תקנון מוסכם שיסדיר את היחסים בבית המשותף, ללא צורך בהסכמת הרוכש לרישום תקנון זה, בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 12.9 לעיל.
- 13.10 המוכר יהיה רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, בעלויות, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או על הבניין ו/או על היחידה, מכל סוג שהוא, שתידרשנה על פי שיקול דעתו הסביר ובהתאם להוראות הדין ו/או בהתאם להנחיות של הרשויות הרלבנטיות, בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או זכויות שימוש במתקנים אחרים או במערכות שנועדו לשמש אף בעלי יחידות דיור אחרים ו/או לעניין מקומות החניה אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל וקווי תקשורת, לרבות לשם תחזוקתם ותיקונם ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה.
- 13.11 המוכר יישא באגרת רישום הע"א בגין התחייבות לרישום משכנתא ככל שהרוכש יקח משכנתא והרוכש יישא באגרת רישום משכנתא ו/או כל עלות אחרת הקשורה ברישום המשכנתא כאמור.
- 13.12 כדי להבטיח ולאפשר ביצוע הוראות הסכם זה לרבות הוראות רישום תקנון בית משותף ורישום זכויות, מתחייב הרוכש לחתום, במעמד החתימה על הסכם זה, על יפוי-כוח בלתי-חוזר לטובת עורך הדין, מתן יפוי הכוח, לא ישתחרר את הרוכש מלבצע את התחייבויותיו על-פי הסכם זה ושאליהן מתייחס יפוי הכוח, וזאת מבלי לגרוע מזכות החברה לעשות שימוש בו. חתימת הצדדים על הסכם זה תשמש הוראה בלתי חוזרת לעורך הדין לרשום את הבית המשותף וכן לרשום את הממכר על שם הרוכש, הכול בכפוף לקיומו של הסכם זה על-ידי הרוכש והמצאתם לידי עוה"ד של כל המסמכים הדרושים לצרכי הנ"ל. לצורך ביצוע הפעולות דלעיל רשאי עורך הדין, אך לא חייב, לעשות שימוש בייפוי הכוח.

#### 14 התמורה

- 14.1 תמורת היחידה מתחייב הרוכש לשלם למוכר את הסכום הנקוב בנספח התמורה (להלן: "התמורה"). התמורה תשולם במועדים ובסכומים המפורטים בנספח התמורה.

- 14.2 כל התשלומים שיבוצעו על חשבון מחיר היחידה יבוצעו לחשבון הליווי של הפרויקט באמצעות פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי איילון בעבור היחידה ויימסר לרוכש על ידי המוכר, לרבות תשלומים שהעביר מוסד כספי שנתן לרוכש הלוואה לרכישת היחידה כאמור בסעיף 16 להלן.
- הרוכש מתחייב לכך שהתשלומים על חשבון מחיר היחידה כאמור ישולמו על ידו אך ורק בדרך של תשלום באמצעות פנקס שוברים.
- 14.3 הרוכש יעביר למוכר באמצעות דוא"ל או פקס, עותק מהוראת ביצוע כל תשלום על חשבון מחיר היחידה תוך ציון שמו ופרטי היחידה שנרכשה בהתאם להוראות הסכם זה ויתקשר למשרדי המוכר בסמוך לאחר ביצוע כל תשלום על מנת לוודא כי התשלום נקלט ונזקף לזכותו.
- 14.4 כל תמורה שלא תשולם על ידי הרוכש באמצעות פנקס השוברים, לא תיחשב כתמורה על חשבון הסכם זה, והרוכש לא יהיה זכאי לקבל את החזקה ביחידה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה במועדה באמצעות פנקס השוברים.
- 14.5 הובהר לרוכש כי השוברים בפנקס השוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי תשלום כאמור יזכה את חשבון הליווי של הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר בפועל וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים. הרוכש מתחייב לשלם את השוברים אך ורק על פי סדרם בפנקס השוברים.
- 14.6 הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים אשר יימסר לידו בשלמותו, ולהשיב למוכר את כל שוברי התשלום בפנקס השוברים שלא שולמו על-ידי הרוכש, מכל סיבה שהיא, מיד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה, או אם בוטל הסכם זה, מיד עם ביטולו. הרוכש מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח הבטוחות שיונפקו לטובתו על-ידי הגוף המלווה, היא כמפורט במבוא לחוזה. הרוכש מתחייב להודיע לחברה ולגוף המלווה, בכתב, על כל שינוי בכתובתו המפורטת לעיל.
- 14.7 הרוכש לא ייחשב כמי ששילם את מלוא התמורה גם אם קיבל את אישור המוכר בכתב על גמר התשלום וכן גם אם היחידה נמסרה לו, מקום שהתברר כי האישור ניתן מחמת טעות או כי מועד תשלומי של תשלום כלשהו החל על הרוכש לפי הסכם זה נדחה מטעם כלשהו למועד שלאחר המסירה והרוכש טרם שילמו במועדו. במקרה כזה ישלם הרוכש את התשלום שהוא חב בו, בתוספת ריבית כחוק.
- 14.8 מוסכם בזה, כי בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הרוכש בהתאם להסכם זה ו/או הדין, ישולם אותו תשלום בתוך 14 ימים ממועד דרישת המוכר.

## 15 הבטחת כספי הרוכש

- 15.1 הרוכש מצהיר בזאת שידוע לו שבניית הפרויקט מלווה/תלווה על-ידי הבנק בליווי פיננסי במסגרת עסקה בנקאית סגורה (Construction Loan) וכי להבטחת זכויותיו של הבנק מושכנו/ימושכנו לטובת הבנק זכויות החברה וזכויות הרוכש במקרקעין במשכנתא. כן מצהיר הרוכש שידוע לו שקבלת הערבות המפורטת בסעיף 15.4 להלן מותנית במילוי התחייבויותיו על-פי סעיף זה להלן.
- 15.2 המוכר מתחייב להבטיח כספים שיקבל על חשבון התמורה, כהגדרתה בנספח התמורה, על פי חוזה זה למעט רכיב מע"מ.
- 15.3 החברה הסבירה והבהירה לרוכש היטב את הוראות חוק המכר הבטחת השקעות וזכויותיו על פני להבטחת הכספים שישולמו על ידו, וכי קרא והבין את הוראות נספח ה' בעניין זה.
- 15.4 בהתאם לאמור לעיל, להבטחת הכספים שישולמו על ידי הרוכש על פי הסכם זה, יעביר איילון לרוכש ערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח (להלן: "**הבטוחה**" או "**הבטוחות**") בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הרוכש למוכר ע"י מחיר היחידה, לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974. כמו כן, לאור תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974, הבטוחות המופקות לרוכשי הדירות לא יכללו את רכיב המע"מ (המע"מ הנכלל במחיר היחידה במועד כל תשלום) ורכיב המע"מ יובטח על ידי קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות. מובהר כי איילון תהיינה רשאית להנפיק חלק מהבטוחות לרוכש כעותק מודפס על נייר וחלק בצורה דיגיטלית בהתאם לשיקול דעתן הבלעדי (כאשר ידוע לרוכש, כי למועד חתימת הסכם זה, איילון אינה מנפיקה פוליסות לרוכש בצורה דיגיטלית). הרוכש מתחייב ליידע את המוכר ככל שלא יתקבל אצלו נוסח הערבות הדיגיטלית.
- 15.5 מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי בכפוף ובהתאם להחלטת מיסוי מספר 3109/20, התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש, כמפורט להלן:
- 15.5.1 הסכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.
- 15.5.2 תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הרוכש ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי



שהנפיק בטוחה לטובת הרוכש.

- 15.5.3 כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
- 15.5.3.1 ריבית שנתית בשיעור של % \_\_\_\_\_ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
- 15.5.4 יובהר, כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לגוף המלווה בשביל הרוכש ובגין העמדת הערבות לרוכש לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.
- 15.5.5 במסמך החיוב שמוצא מטעם הגוף המלווה לחברה יופיעו שם הרוכש וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
- 15.5.6 החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הרוכש. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לרוכש בכתב.
- 15.6 כל העמלות וההוצאות הכרוכות בהנפקת הבטוחה ובהבטחת כספי הרוכש, יחולו על המוכר. אולם אם הרוכש לא יחזיר לחברה את הערבויות לאחר המועד הנקוב בתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), התשע"א-2010, לרבות אך לא רק, במקרה שיעכב או ימנע את השלמת יחידת הדיור ו/או מסירת החזקה ביחידה לידי בניגוד להוראות ההסכם, כי אז יישא הרוכש בכל הוצאות עלות הבטוחה בתקופת העיכוב או האיחור כאמור.
- 15.7 הרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הגוף המלווה או המוכר לצורך קבלת הבטוחה, ובכלל זה חתימה על הוראות בלתי חוזרות לגוף המלווה ו/או לחברה לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הבטוחה את הסכומים שיהא חייב לגוף המלווה ו/או לבנק אחר שילווה את כספים לרכישת היחידה, חתימה על הוראה לניכוי פיצויים מוסכמים לטובת המוכר, באם הביטול הוא כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם, חתימה על העברת כל זכויותיו כלפי המוכר לגוף המלווה בכל מקרה בו ישלם הגוף המלווה לרוכש סכום כלשהו על פי הבטוחה. חתימת הרוכש על הסכם זה מהווה גם חתימה על הוראה בלתי חוזרת למוכר לפיה על המוכר להעביר ולהמחות לגוף המלווה את כל זכויותיו על פי הסכם זה במקרה שבו הגוף המלווה ישלם לרוכש את הסכומים המגיעים לו בהתאם לתנאי הפוליסה.
- 15.8 התשלום באמצעות השובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לגוף המלווה להמציא בטוחה לטובת הרוכש.
- 15.9 הגוף המלווה ימציא בטוחה בשל הסכום ששולם על ידי הרוכש (פרט לסכום המע"מ כמפורט לעיל) לפי הסדר השוברים כאמור בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הרוכש בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות שהיא מסוג של פוליסת ביטוח או ערבות בנקאית, וזאת מבלי לגרוע מאחריות המבטח לפי כל דין.
- 15.10 הוסבר והודע לרוכש מפורשות, כי עומדת לו, ולבנק למשכנתאות כהגדרתו להלן, האפשרות לפנות לגוף המלווה לצורך קבלת אישורו בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, וזאת בדרכים הבאות: (א) באמצעות פניה לסניף הבנק של הגוף המלווה שבו מתנהל חשבון הפרויקט, (ב) באמצעות מענה טלפוני כמפורט על גבי שוברי התשלום, (ג) אתר האינטרנט של הגוף המלווה.
- 15.11 במידת הצורך, תוסב הבטוחה כולה או חלקה לבנק למשכנתאות שייתן לרוכש משכנתא, זאת בכפוף לקבלת הסכמת הגוף המלווה ועפ"י הוראותיו. יובהר כי מעבר לבנק למשכנתאות לא תוסב הערבות לשום אדם ו/או גוף אחר והסבתה ע"י הרוכש כאמור מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 15.12 הבטוחה תפוג ותחשב כבטלה ומבוטלת עם מסירת החזקה ביחידה לרוכש וחתימת הסכם חכירה מהוון בין הרוכש ורשות מקרקעי ישראל ו/או בהתמלא התנאים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות), וזאת אף אם מסיבה כלשהי לא תוחזר לידי המוכר ו/או לידי הגוף המלווה.
- 15.13 לא הוחזרה הבטוחה ע"י הרוכש במועד שבו התמלאו התנאים הקבועים בחוק המכר דירות הבטחת השקעות, יהיו עורכי הדין רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן ע"י הרוכש, לשם ביטול הבטוחה ומתן הוראות לגוף המלווה, זאת בנוסף לכל סעד אחר המגיע למוכר עפ"י כל דין, החברה תהיה רשאית בכפוף להוראות הדין לתבוע מן הרוכש כל נזק ובכל הוצאה שתגרם בשל אי-החזרת הבטוחה במועד הנדרש, המהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 15.14 הודע לרוכש כי המוכר יהא רשאי בכל עת ולפי שיקול דעתו הסביר לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל בבטוחה אחרת ערבות בנקאית ו/או מסוג פוליסת ביטוח בלבד ו/או הערת אזהרה לאחר מסירת החזקה כאמור, ובלבד שהחלפת הבטוחה תעשה בהתאם להוראות המכר ובכפוף לכל דין ותישלח הודעה בכתב ע"י המוכר לרוכש. הרוכש מתחייב, לפי דרישת המוכר, לקבל כל בטוחה כאמור ולהחזיר

למוכר, כנגד קבלת התחליף, את הבטוחה הקודמת ולחתום או להמציא כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת. מובהר כי עם היווצרות הבטוחה החלופית, תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת.

- 15.15 מובהר, כי כספי הרוכש יהיו מובטחים על פי הבטוחה כאמור, רק אם הופקדו כספי התמורה באמצעות שוברי התשלום בחשבון הפרויקט כהגדרתו בהסכם זה.
- 15.16 הרוכש לא יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובתו או לטובת הבנק למשכנתאות אשר יתן לו הלוואה מובטחת במשכנתא לרכישת היחידה.
- 15.17 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 15.16 לעיל, הובהר לרוכש מראש ובמפורש שבמידה ותירשם לזכותו הערת אזהרה, היא תיוחד ליחידה בלבד. הרוכש מסמיך את עוה"ד לחתום בשמו על הייחוד האמור, אף אם במועד זה, טרם נרשמה הערה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לחילופין לפעול לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתו במידה שהדבר יידרש.
- 15.18 הובהר לרוכש, כי במידה ויממש את הבטוחה שיקבל ו/או שקיבל בקשר ליחידה שרכש, הוא ימחה ויעביר מיד לגוף המלווה את כל זכויותיו ביחידה בהתאם להסכם זה או יבטל הסכם זה כך שהזכויות ביחידה יוחזרו לבעלותו של המוכר - לפי בחירת הגוף המלווה שהנפיק את הבטוחה.
- 15.19 בסמוך למועד המסירה ובהתאם למועד שיקבע בהודעת החברה למסירת היחידה לידי הרוכש, מתחייב הרוכש להפקיד את כל הבטוחות לידי עורך דין שזהותו תקבע על ידי המוכר (להלן: "**הנאמן הבטוחות**"). נאמן הבטוחות יעביר למוכר את הבטוחות מיד עם התקיים התנאים המצטברים הבאים: (א) נמסרה החזקה ביחידה לידי הרוכש, (ב) הומצא אישור הבנק המלווה בדבר נכונותו להחריג את היחידה מהמשכנתא כאמור בסעיף 17 להלן (ג) נחתם חוזה חכירה מהוון בין הרוכש לרשות מקרקעי ישראל (ד) או לחילופין, בהתמלא התנאים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות) בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם, המאפשרים השבה/ביטול של בטוחה על פי החוק.
- 15.20 עם התמלא התנאים המחייבים את הרוכש להחזיר למוכר את הבטוחה, תיחשב הבטוחה שנתן המוכר לרוכש על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת, ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הרוכש. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הרוכש למסור את הבטוחה לידי המוכר.
- 15.21 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה על פי הסכם זה. הפרת סעיף זה הינה הפרה יסודית של ההסכם.
- 15.22 הוצאות בגין עלות מימון הבטוחות הן בבחינת הוצאות לטובת צד שלישי ועל כן אינן מהוות חלק ממחיר "העסקה" כמשמעו בסעיף 7 לחוק מע"מ.

## 16 משכנתא

במידה והרוכש יבקש לקבל הלוואה מובטחת במשכנתא ממוסד בנקאי מוכר, לתשלום חלק מתמורת היחידה, תחולנה ההוראות הבאות:

- 15.6 לאחר שהרוכש ישלם למוכר לפחות 100,000 ₪, בהתאם להוראות בנק ישראל, ממקורותיו העצמאיים שאינם מובטחים במשכנתא, יהיה הרוכש רשאי לקבל על חשבונו הלוואת משכנתא (להלן: "**ההלוואה**") למימון יתרת רכישת היחידה ממוסד פיננסי מוכר המורשה והפועל כדין בישראל ליתן משכנתאות רוכש (להלן בהתאמה: "**הבנק למשכנתאות**") ולמשכן את זכויותיו לטובת הבנק למשכנתאות ע"פ הסכם זה בסכום ובתנאים שיקבעו בין הבנק למשכנתאות לרוכש - אם בכלל (להלן: "**המשכון**"). במידה שהרוכש יבקש לקבל הלוואה לצורך מימון הרכישה, יישא הוא בכל העמלות, האגרות ושאר הוצאות הקשורות בקבלת ההלוואה ללא יוצא מהכלל.
- 16.1 המוכר יחתום בתוך זמן סביר לבקשת הרוכש, על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק למשכנתאות, ובלבד שנוסח כתב ההתחייבות יהא בנוסח המקובל בבנקים למשכנתאות, ובלבד שנוסח כאמור, שיומצא למוכר, לא יהיה בו בכדי לפגוע בזכויות המוכר, והמוכר יוכל להעיר הערותיו עליו ובכפוף לכך שהבנק למשכנתאות יתחייב, כי כל כספי ההלוואה יועברו ישירות לחשבון הפרויקט וסכום המשכון שיירשם לא יעלה על סכום ההלוואה המופקד בפועל בחשבון הליווי של הפרויקט. בכל מקרה ועל אף האמור במסמכי המשכון, תהיה זכותו של המוכר לקבל את מלוא התמורה בגין היחידה, עדיפה על כל זכות אחרת של הרוכש ו/או של הבנק למשכנתאות מטעמו. כמו כן, מוסכם ומובהר, כי בכל מקרה לא תירשם הערת אזהרה לטובתו של הבנק למשכנתאות, עד להסכמת המוכר לכך. עוד יובהר כי עלות רישום הערת אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות תחול על המוכר בלבד. יובהר כי הבנק למשכנתאות יסכים מראש, שאם יבוטל החוזה כדין, אזי כנגד השבת הסכום ששולם במישרין לחשבון הפרויקט כנ"ל, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בסיסית על ההלוואה, ללא ריבית פיגורים, עמלות פירעון מוקדם, קנסות וכיוצא"ב ובניכוי הפיצוי המוסכם, תבוטל התחייבותה של החברה כלפיו ותימחק הערת האזהרה לרישום המשכנתא, אם נרשמה ו/או תושב הבטוחה כאמור.

- 16.2 אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכר חובה כלשהי להשיג עבור הרוכש הלוואה או לגרום לכך שבנק למשכנתאות ו/או מוסד פיננסי כלשהו אכן ילווה לרוכש כספים לצורך רכישת הזכויות ביחידה.
- 16.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי רק העברת סכום הלוואה בפועל לחשבון הליווי של הפרויקט תחשב כתשלום למוכר לפי הסכם זה ובמועד ביצועו בפועל של התשלום.
- 16.4 הרוכש יחתום על בקשה, בנוסח ובתנאים המקובלים בשוק, לפיה מתבקש המוכר לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא כלפי הבנק למשכנתאות וימציא את הבקשה למוכר. כמו כן, יחתום הרוכש על הוראה בלתי חוזרת לבנק למשכנתאות להעביר את כספי הלוואה למוכר באמצעות פנקס השוברים, כהגדרתו לעיל, וימציא למוכר את אישור הבנק למשכנתאות כי יפעל בהתאם להוראה הבלתי חוזרת שנמסרה לו על ידי הרוכש. הרוכש מודע לכך כי אך ורק יום קבלת סכום הלוואה בפועל מהבנק למשכנתאות אצל המוכר ייחשב כיום פירעון חלק מהתמורה בגין היחידה כאמור לעיל. כמו כן הודע לרוכש כי מועד העברת סכום הלוואה על פי פנקס השוברים הנו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח התמורה המצורף **כנספח ד'** להסכם זה.
- 16.5 מובהר בזאת כי אי קבלת הלוואה מכל סיבה שהיא, לא תהווה עילה לביטול ו/או דחייה התחייבות הרוכש עפ"י הסכם זה ו/או לדחיית מועדי התשלום כמפורט ב**נספח ד'** להסכם זה.

## 17 ליווי בנקאי

- 17.1 המוכר מצהיר כי התקשר ו/או יתקשר עם הגוף המלווה בהסכם ליווי לצורך קבלת ליווי פיננסי לפרויקט ולצורך הוצאת בטוחות לרוכשי היחידות.
- 17.2 החברה יידעה את הרוכש כי בגין האמור לעיל שיעבד ו/או ישעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין וירשום משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה על המקרקעין לטובת הגוף המלווה (לעיל ולהלן: "**המשכנתא**").
- 17.3 מובהר כי זכויות הגוף המלווה על פי השעבודים והמשכנתאות כאמור, תהיינה עדיפות על פני זכויות הרוכש ביחידה על פי חוזה זה ובכפוף לכל דין, וזאת כל עוד לא שוחררה היחידה על ידי הגוף המלווה בהתאם להוראות סעיף 17 זה.
- 17.4 הרוכש מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה, או תוך 14 ימים מהמועד בו יידרש לכך, על כתב התחייבות לטובת הגוף המלווה בנוסח המצורף **כנספח ה'**, ומתחייב לפעול על פיו. מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה להוראות **נספח ה'**, יגברו הוראות **נספח ה'**, ומכל מקום יחשבו הוראות **נספח ה'** כמשלימות כל הוראה אחרת בהסכם זה.
- 17.5 המוכר הודיע לרוכש כי הוא שיעבד והמחה על דרך השעבוד את כל זכויותיו כלפי הרוכש לפי הסכם זה לטובת הגוף המלווה וייתן לרוכש הוראות בלתי חוזרות כמפורט להלן.
- 17.6 המוכר נותן לרוכש הוראות בלתי חוזרות להעביר לגוף המלווה, ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שיגיע מאת הרוכש למוכר על פי הסכם זה או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלום, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בחוזה.
- 17.7 ההעברה תבוצע אך ורק באמצעות פנקס שוברים, כמפורט בסעיף 14.2 לעיל ותבוצע בשקלים בלבד.
- 17.8 הוראות אלו של המוכר הנן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הגוף המלווה.
- 17.9 הרוכש מתחייב כי הוא לא יעביר את זכויותיו על פי ההסכם לאדם אחר ו/או גוף אחר, אלא בהסכמת הגוף המלווה מראש ובכתב וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 22.1 להלן.
- 17.10 החברה יידעה את הרוכש כי עפ"י נהלי הגוף המלווה יש למסור כל אינפורמציה שתידרש בקשר עם הרוכש ובקשר עם הסכם זה וביצועו, לרבות העברת העתק הסכם זה לגוף המלווה.
- 17.11 במקרה של ביטול ההסכם מתחייב הרוכש להודיע על כך לגוף המלווה באופן מיידי.
- 17.12 הובא לידיעת הרוכש כי אין לגוף המלווה כל התחייבות כלפי הרוכש, למעט התחייבויותיו על פי הבטוחות שהוציא או יוציא לרוכש.
- 17.13 המוכר ימציא מכתב החרגה מותנה לרוכש בנוסח המקובל אצל הגוף המלווה.
- 17.14 עם קבלת החזקה ביחידה על ידי הרוכש, ביחד עם השבה או ביטול הבטוחה על פי חוק המכר (הבטחת השקעות), או לחילופין בהתמלא התנאים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות) בנוסחו היום או

כפי שיתוקן מפעם לפעם, המאפשרים השבה/ביטול של בטוחה על פי החוק, ובתנאי מוקדם כי כל התשלומים על חשבון התמורה שולמו במועדם לחשבון הפרויקט כהגדרתו לעיל, ימציא הגוף המלווה אישור לרוכש כי המשכנתא על המקרקעין לא תחול ביחס ליחידה, בנוסח שיהיה מקובל אצל הבנק המלווה מעת לעת.

## 18 מיסים אגרות ותשלומים

- 18.1 המוכר יערוך את השומה למיסוי מקרקעין וידווח על עסקה זו גם עבור הרוכש בהתאם להצהרות הרוכש ועל אחריות הרוכש והרוכש מתחייב לשלם את מס הרכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג – 1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"). הרוכש יעדכן את המוכר בכתב, עד למועד חתימת ההסכם, באם הוא זכאי, עפ"י חוק מיסוי מקרקעין, למדרגות מס רכישה של רוכש דירה יחידה כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין ו/או לפטור כלשהוא כולל המצאת אסמכתאות נדרשות לשם כך.
- 18.2 הרוכש מתחייב לשלם, ללא דיחוי, את כל המיסים, האגרות, הארנונות, היטלים ו/או תשלומי חובה אחרים החלים על-פי דין על היחידה ו/או על זכויותיו וזאת אך לגבי התקופה שממועד המסירה ואילך, וכן לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, אף בטרם נרשם הבניין כבית משותף.
- 18.3 חיבור תשתיות - החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור הבניין והיחידה לתשתיות. ויובהר בזאת כי הרוכש ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום ישולם על ידה ובלבד שתציג לרוכש אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן: מיס- תשלום בגין מונה המים ליחידה, שבוע/ יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הרוכש באופן עצמאי מול חברת הגז ורשאית החברה להתקין בהסכמת הרוכש. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור היחידה עבור הרוכש ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הרוכש, יוכל המוכר לגבות את אותו הסכום מהרוכש בכפוף להמצאת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום. חשמל- תשלום עבור המונה הדירתי ישולם ע"י הרוכש ישירות לחברת חשמל. מובהר כי חיבור היחידה לתשתית מותנה בחתימת הרוכש בהסכמי ההתקשרות עם ספקי השירות הרלוונטיים ומהווה תנאי יסודי למסירת החזקה והרוכש מתחייב לעשות כן טרם מסירת החזקה לידיו וכתנאי למסירת החזקה.
- 18.4 שילם המוכר עבור הרוכש תשלומים לרשויות על מנת למנוע עיכוב בביצוע התחייבותו כאמור בהסכם זה, יחזיר הרוכש למוכר את סכום התשלומים הנ"ל מיד עם דרישתו ובכפוף להצגת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום לרוכש. פיגר הרוכש בתשלום החוזר למוכר ישא התשלום תוספת ריבית פיגורים.

## 19 מיסים ותשלומי חובה

- 19.1 כל המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, תשלומים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים ו/או ממשלתיים ו/או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו על היחידה ו/או על המקרקעין, בין אם על בעליו ובין אם על מחזיקיו, אך למעט מיסים המוטלים במפורש על הרוכש לפי הסכם זה (כל הנ"ל ייקראו ביחד להלן: "המסים") החלים בגין המועד שעד למועד מסירת החזקה ביחידה לרוכש, יחולו על המוכר, וכל המסים שממועד מסירת החזקה ואילך - יחולו על הרוכש.
- 19.2 על אף האמור לעיל, מוסכם במפורש כי המוכר יישא בתשלומי היטל השבחה בגין תוכניות שאושרו עד למועד חתימת הסכם זה, ואילו הרוכש ישא בכל תשלומי היטל השבחה בגין התקופה שממועד חתימת הסכם זה ואילך.
- 19.3 למען הסר ספק, במידה ומסירת היחידה נדחתה בשל סירובו של הרוכש לחתום על פרוטוקול/אישור המסירה ו/או בשל סירובו להגיע לקבל את החזקה בדירה ו/או בשל פיגור בתשלום ו/או בקיום איזה מהתחייבויות הרוכש החלים עליו על פי ההסכם ו/או על פי הדין, יחולו על הרוכש המסים התלויים המועד המסירה הקבועים בסעיף זה החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם ולא ממועד מסירה בפועל.
- 19.4 ידוע לרוכש כי התמורה לפי חוזה זה כוללת את עבודות הפיתוח אך ורק בתוך תחומי הפרויקט והמפורטות במפרט הטכני והכלולות בהיתר הבניה ו/או שיידרשו על ידי הרשויות המוסמכות כדן עד למועד המסירה ו/או שיידרשו על ידי הרשויות המוסמכות כדן. אם לאחר מועד המסירה יידרש תשלום כלשהו בגין עבודות פיתוח ו/או תשתיות נוספות, הן בתחומי המקרקעין והן מחוצה להם ו/או שינויים שיידרשו על-ידי רשויות מקומיות ו/או רשות מוסמכת אחרת שאינן נדרשו על-ידי החברה במהלך ביצוע עבודות הקמת הבניין ו/או הפרויקט ובקשר אליו כאמור לעיל ו/או שאינן חלות על החברה מכוח המכרז ו/או הדין (להלן: "עבודות הפיתוח הנוספות"), יחולו ההוצאות והתשלומים בגין עבודות הפיתוח הנוספות על הרוכש וישולמו על-ידו, לפי חלקו היחסי בפרויקט או במקרקעין או בבניין, לפי העניין.
- 19.5 הרוכש מתחייב להמציא למוכר, לפני מועד המסירה, אישורים על ביצוע כל התשלומים המפורטים בהסכם, החלים עליו, מיד עם דרישתו.

19.6 המוכר יהיה רשאי לשלם במקום הרוכש כל סכום שהרוכש חייב בתשלומו על פי הוראות ההסכם ולא שילמו במועד, יובהר כי אין באמור כדי לחייב את המוכר לשלם את התשלומים כאמור.

19.7 מוסכם כי היה וישלם המוכר תשלום מן התשלומים המפורטים בהסכם זה בשם או עבור הרוכש, אזי מתחייב הרוכש להחזיר למוכר את הסכום ששילם המוכר כאמור, תוך שבעה ימים מקבלת דרישה מהמוכר בכתב. לא עשה כן הרוכש תוך התקופה הנ"ל, ישיב הרוכש למוכר את הסכום ששילם בתוספת ריבית פיגורים וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים להם זכאי המוכר עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין.

## 20 ייפוי כח

20.1 לשם הבטחת ביצוע הוראות ההסכם מתחייב הרוכש לחתום במועד חתימת הסכם זה על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר, אשר בעלותו יישא המוכר, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ה'** אשר יופקד בידי החברה ו/או בא כוחו.

20.2 יפוי הכח ישמש לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שיידרש הדבר, לצורך רישום זכויות הרוכש ביחידה ולצורך רישום הבית כבית משותף, רישום תקנון לבית המשותף, רישום, מחיקת, ייחוד הערות אזהרה, ייחוד יחידות, רישום וביטול משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתא, התחייבות כלפי המבטח, ביטול פוליסות, בקשת היתרי בניה, בקשות ו/או תיקון צו הרישום לבית המשותף, תיקון להצמדות ו/או לצורך קיום התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, ולחתום בשם הרוכש על הסכמתו לכל אלה.

20.3 מתן יפוי הכח לא ישחרר את הרוכש מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ואין בנתינת יפוי הכח משום הטלת חובה על עורכי הדין או על המוכר לייצג את הרוכש בעניין כלשהו.

20.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהרוכש למוכר ו/או למיפוי הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכח.

20.5 הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות המוכר וצדדים נוספים תלויות בכך.

20.6 הפרת סעיף זה על ידי הרוכש מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 21 עניינים מיוחדים

הודע לרוכש כי לפי הוראות החוק המכר (דירות), המוכר מחויב להעביר לממונה על חוק המכר פרטים לגבי הסכם זה הכוללים בין היתר את שם הרוכש, שם המוכר, פרטי המקרקעין והיחידה, פרטי העסקה, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנת לרוכש כאמור בהסכם זה לעיל ו/או כל פרט אחר נדרש, והינו מאשר ומסכים לכך.

## 22 העברת זכויות

22.1 המוכר אינו רשאי להעביר את החוזה לאחר, או זכויות וחובות על פיו, אלא אם כן יוותר הוא ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעביר.

22.2 ידוע לרוכש כי לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מבניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את היחידה למגורים בלבד.

22.3 לשם הבטחת עמידת הרוכש באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות אשר מצורף לחוזה זה **כנספחים ח' ו-ז' 1-2**. ככל שהרוכש יפר התחייבותו זו וימכור את היחידה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של **450,000 ₪** צמודים למדד למשב"ש.

22.4 אם בחלוף חמש (5) שנים ממועד קבלת טופס 4 ליחידה או בחלוף שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה מטעם משרד הבינוי והשיכון שבעקבותיה התקשר הרוכש בהסכם לרכישת היחידה ובתנאי שהתקבל טופס 4 לפרויקט, לפי המוקדם מבניהם, טרם נרשם הבית המשותף וטרם הועברו הזכויות ביחידה על שמו של הרוכש, כאמור בחוזה זה, יהיה הרוכש רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להסב ו/או לשעבד ו/או למשכן את זכויותיו ביחידה לפי חוזה זה, כולן או מקצתן, לאחרים (להלן: "**הנעברים**"), בכפוף לקבלת הסכמת החברה לכך, בכתב ומראש. החברה לא תסרב להעברת זכויות הרוכש כאמור, אלא מטעמים סבירים ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים להלן, במצטבר:

22.5 הרוכש קיים את כל התחייבויותיו כלפי החברה לפי חוזה זה, לרבות תשלום מלוא התמורה ויתר

הסכומים החלים עליו לפי חוזה זה, וקיבל את החזקה ביחידה.

- 22.6 היחידה הוחרגה מהמשכנתא שנרשמה לטובת הגוף המלווה והוחזרו הבטוחות שניתנו לרוכש להבטחת כספו, מבלי שהבנק המלווה נדרש לשלם סכומים כלשהם על-פיהן. אם טרם פקע תוקפן של הבטוחות שניתנו לרוכש, תהיה ההעברה מותנית בקבלת הסכמה מוקדמת, בכתב, של הגוף המלווה בהתאם לשיקול דעתו.
- 22.7 הרוכש המציא לחברה אישור לפיו היחידה שוחררה מכל שעבוד, עיקול, חוב, הערת אזהרה ו/או זכות צד ג' כלשהי, שנרשמו לבקשת הרוכש ו/או בגינו ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת להעברת הזכויות, וכן המציא אישור בדבר שחרור החברה מהתחייבויותיה כלפי הבנק למשכנתאות. עלות סילוק ו/או רישום משכנתה ו/או משכון על שם הנעברים בכל מרשם חוקי, יחולו על הרוכש.
- 22.8 הערות האזהרה שנרשמו, ככל שנרשמו, בפנקסי המקרקעין לטובת הרוכש ו/או לטובת הבנק למשכנתאות, בגין התחייבות החברה לרישום משכנתה, נמחקו.
- 22.9 הרוכש והנעברים חתמו על כתב המחאת זכויות והתחייבויות, בנוסח שיומצא להם על-ידי החברה.
- 22.10 הרוכש והנעברים המציאו לחברה עותק מקורי/מתאים למקור של חוזה המכר שנחתם ביניהם, לרבות הסכם ניהול ואחזקה חתום על ידי הנעברים וחברת הניהול, בנוסח שיהיה בתוקף באותה עת, ככל שקיים.
- 22.11 הנעברים המציאו לחברה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח הזהה לייפוי הכוח המצורף לחוזה זה **כנספת ה'**, בשינויים המחויבים, או בנוסח שיהיה מקובל באותה העת אצל עוה"ד, כשהוא חתום ומאומת כדין.
- 22.12 הרוכש והנעברים המציאו לחברה את כל האישורים הדרושים לצורך רישום הזכויות ביחידה, בפנקסי המקרקעין, על שמם של הנעברים, לרבות אישורי מיסים (שבח ורכישה) בגין העסקה שביניהם, אישור עירייה להעברת זכויות מהרוכש לנעברים (כולל אישור על העדר חובות בגין היטל השבחה), אישור מס רכישה בגין רכישת היחידה על-ידי הרוכש, וכן אישור רשות מקרקעי ישראל בדבר הסכמתו להעברת הזכויות ביחידה לנעברים, ככל שיידרש על-ידי החברה.
- 22.13 הרוכש המציא לחברה אישור על העדר חובות מאת וועד הבית ו/או הנציגות ו/או חברת הניהול.
- 22.14 הרוכש ו/או הנעברים שילמו לחברה ו/או לעוה"ד את דמי הטיפול בקשר להעברה הנ"ל ו/או בקשר לרישום הזכויות ביחידה על שם הנעברים, בהתאם לקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) או בהתאם להוראות כל דין.
- 22.15 הנעברים הצהירו בכתב כי אין כל מניעה להעברת הזכויות ביחידה על שמם וכי הם אינם "זר", כהגדרת מונח זה בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960.
- 22.16 מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה תהיה רשאית לדרוש שהרוכש והנעברים ימציאו כל מסמך נוסף או יחתמו על כל מסמך נוסף שיהיו דרושים לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות. מוסכם בזה, כי מסמכים שיידרשו על-ידי רשות מקרקעי ישראל או על-ידי כל רשות אחרת, ככל שיידרשו, מהווים תנאי סביר.

## 23 הפרות ותרופות

- 23.1 על הפרת הסכם זה, אלא אם הותנה במפורש בהסכם, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.
- 23.2 מבלי לפגוע בזכויות אחרות השמורות למוכר, רשאי המוכר, בכל אחד מהמקרים המנויים להלן, להביא הסכם זה לידי ביטול ו/או למנוע כניסתו של הרוכש ליחידה ו/או לעכב את מסירת היחידה לידי הרוכש:
- 23.2.1 אם הרוכש לא ישלם במועדו ובמלואו תשלום כלשהו על חשבון תמורת היחידה ו/או תשלום מהתשלומים החלים עליו לפי הסכם זה לרבות כלפי המוכר. מוסכם כי איחור של עד 7 (שבעה) ימים בתשלום כאמור למוכר, לא יחשב כאיחור לעניין ס"ק זה.
- 23.2.2 אם הרוכש יפר את ההסכם הפרה יסודית וניתנה לו אורכה לתקן את ההפרה וזו לא תוקנה בתוך 7 ימים כאמור לעיל.
- 23.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומזכויות המוכר ע"פ ההסכם ו/או ע"פ הדין, במקרה בו בחר המוכר לבטל את ההסכם כתוצאה מהפרה יסודית על ידי הרוכש, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לאחר שדרש מהרוכש לתקן את ההפרה בתוך 21 יום והרוכש לא עשה כן, לבטל את ההסכם. יובהר כי היחידה תועבר למוכר במצבה ביום קבלתה לידי. החל ממועד ביטול ההסכם יהא המוכר זכאי למכור את היחידה לצד

ג', בהתאם להוראות המכרז ובמסגרת מחיר למטרה, וכן יחולו בין היתר הוראות כדלקמן:

- 23.3.1 המוכר יהא רשאי לעשות כל פעולה אשר תידרש, לרבות שימוש בייפוי הכח האמור בסעיף 20, לשם ביטול ההסכם ו/או בטוחות שניתנו לרוכש על פי הסכם זה ו/או הערת האזהרה שנרשמה, אם נרשמה, לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין. הרוכש יחתום על כל מסמך ויעשה כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה, ביטול הבטוחות האחרות ולצורך דיווח על ביטול העסקה לרשויות הרלוונטיות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול העסקה.
- 23.3.2 המוכר ישיב לרוכש את כספי התמורה ששולמו על ידו עד למועד הביטול בשווי הריאלי, בקיזוז סכום הפיצויים האמור בסעיף 23.4 להלן, השבת הכספים כאמור תבוצע לא יאוחר מ- 60 יום מיום פינוי היחידה על ידי הרוכש וקבלת כל המסמכים הנדרשים מהרשויות השונות על ביטול ההסכם, ואם טרם נמסרה החזקה – מיום הביטול וקבלת כל המסמכים הנדרשים מהרשויות השונות על ביטול ההסכם.
- 23.3.3 אם הרוכש קיבל הלוואה מבנק למשכנתאות והיחידה משמשת בטוחה לסילוק הלוואה, יהיה המוכר רשאי לנכות מן הסכומים שעליו להשיב לרוכש כאמור לעיל כל סכום שהרוכש חייב לבנק למשכנתאות על חשבון הלוואה הנ"ל (כולל ריבית והפרשי הצמדה אם נדרשים ו/או כל סכום נוסף ו/או אחר) ולהעבירם לבנק למשכנתאות כאשר חשבונותיו של הבנק למשכנתאות ישמשו אסמכתא מכרעת לתשלום כאמור ואם נרשמה לטובת הבנק למשכנתאות הערת אזהרה ינוכו ו/או יקוזזו גם ההוצאות שיהיו למוכר בגין ביטולה. אין באמור לעיל משום התחייבות לטובת הבנק למשכנתאות המזכה אותה בקיומה.
- 23.4 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש ו/או במקרה של ביטול ההסכם על ידי הרוכש מכל סיבה שהיא ו/או במקרה של הפרה יסודית מצד הרוכש ללא ביטול ההסכם, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.
- 23.5 הרוכש יצהיר ויתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה ביחידה כי ביום חתימת הסכם זה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או זכאי מחיר מטרה לפי העניין ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.
- 23.6 בנוסף על כל האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, הובהר לרוכש כי ביצוע התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה כלפי המוכר באופן מלא הינו תנאי הכרחי ומקדמי לקיום התחייבויות המוכר על פי הסכם זה.

## 24 עורכי הדין

- 24.1 הובהר לרוכש כי משרד עו"ד מויאל מלאכי ושות' – עורכי דין (להלן: "עורכי הדין"), מייצגים את המוכר בלבד בעסקה נשוא הסכם זה, כי אינם מייצגים את הרוכש וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עורך דין מטעמו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר כי עורכי הדין ו/או מי מטעמם יטפלו עבור הצדדים להסכם זה ברישום הבית משותף, רישום היחידה כיחידה נפרדת בבית המשותף ודיווח על העסקה נשוא הסכם זה לרשויות מיסוי מקרקעין, גם עבור הרוכש (בכפוף לאמור בסעיף 24.2 להלן). מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לרוכש כי ב"כ המוכר עוה"ד אינו מייצג אותו לענין מס הרכישה אלא לעניין הדיווח הטכני בלבד בהתאם לפרטים שיינתנו מהרוכש וכי האחריות המלאה בעניין זה לרבות קבלת ו/או הצהרה על פטורים ו/או תנאים מיטיבים מוטלת על הרוכש, ועל הרוכש בלבד (להלן בסעיף זה: "הטיפול המשפטי"). אולם הרוכש מסכים כי עורכי הדין יפעלו גם עבורו בכל הנוגע לטיפול המשפטי לצורך הרישום בלבד, והכל מבלי שהרוכש יידרש לשאת בתשלום נוסף ו/או אחר עבור מרכיב זה.
- 24.2 הודע לרוכש כי חלה חובת דיווח לרשות המיסים על העסקה נשוא חוזה זה בהתאם להוראות הדין. החברה תדווח עבור הרוכש בגין עסקה או, לחילופין הרוכש יכול לבחור לדווח באופן עצמאי ו/או באמצעות עו"ד מטעמו. ככל שהדיווח יהיה באמצעות החברה ו/או מי מטעמה אזי הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או מי מטעמה בקשר לכך, לרבות להגיע למשרדי עוה"ד אם יתבקש לכך וכן יהיה האחראי הבלעדי לתוכן הדיווח ולקבלת מסמכים מרשות המיסים בקשר עם הדיווח מטעם הרוכש לרבות קבלת שובר מס הרכישה.
- 24.3 במקרה של מחלוקת בין הרוכש לבין רשות המיסים, על הרוכש יהיה לטפל בכך בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו ועוה"ד מטעם החברה לא יגיש בשמו השגה או ערר בקשר עם השומה ולא ינקוט בשמו או עבורו הליכים כלשהם בנוגע לשומת מס הרכישה.

24.4 על אף האמור לעיל, הרוכש והמוכר מסכימים כי עורכי הדין, או עורכי דין אחרים שהמוכר ימנה, יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע הרישומים עפ"י הסכם זה בכפוף לעמידת הרוכש במלוא התחייבויותיו בהסכם זה. הרוכש נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך שעורכי הדין יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הרוכש בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה.

## 25 המחאת חובות וזכויות המוכר

המוכר רשאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו ואת התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולם או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הרוכש, תוך הודעה בכתב על כך לרוכש ובתנאי שזכויות הרוכש על פי הסכם זה לא תפגענה. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שהמוכר יוותר ערב כלפי הרוכש גם במקרה של הסבת הסכם זה לצד ג' כאמור.

## 26 חבות הרוכש - יחד ולחוד

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

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

26.3 בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידי הרוכש, הוא יהא רשאי לבטל את ההסכם הזה ולהחתיים את יתר יחידי הרוכש, הכל לפי שיקול דעתו. ביקש אחד מיחידי הרוכש מהמוכר לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחידי הרוכש לוותר על הסכם זה והמוכר הסכים לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחידי הרוכש, דינו כדין ביטול או ויתור של כל יתר יחידי הרוכש.

## 27 ויתור

27.1 לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינויים הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט אלא אם נעשו בכתב וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת והאמור לעיל יחול בשינוי המפרט. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכר לא ייחשב כויתור.

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

## 28 כללי

28.1 חובות שהרוכש חב למוכר יהיה רשאי המוכר לקזזם. הרוכש לא יהיה רשאי לקזז חובות שלטענתו המוכר חב כלפיו ואף לא יהיה רשאי לעכב כל כספים המגיעים לחברה ככל שיהיו.

28.2 כל שינוי, ביטול ו/או תוספת בתנאי הסכם זה ו/או נספחיו לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי המוכר באמצעות מורשי החתימה שלו והרוכש. מבלי לגרוע באמור לעיל מובהר לצדדים כי במקרה של ביטול חוזה זה אין השבת כספי הרוכש מותנת בחתימתם של מורשי החתימה כאמור לעיל.

28.3 מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984, לפי העניין, בכל מחלוקת שתתגלע בין הצדדים.

28.4 הסכם זה ייכנס לתוקפו ויחייב את המוכר מיד עם חתימת הרוכש.

28.5 הודע לרוכש כי החברה רשאית לשלוח אליו מסמכים ממוחשבים לרבות מכתבים, הודעות, חשבוניות וקבלות דיגיטאליות בדואר אלקטרוני המפורט במבוא לחוזה זה. שינה הרוכש את כתובת הדואר האלקטרוני שלו ו/או את כתובת המגורים שלו יודיע על כך בכתב לחברה.

28.6 מובהר ומוסכם מפורשות כי החברה זכאית לעשות שימוש ו/או להשכיר ו/או למכור את הדירות ו/או המסחר ו/או כל זכות אחרת בבניין ו/או בבניינים הנוספים לכל מי שתחפוץ, והרוכש לא יהיה רשאי להפריע לניצול סביר של הדירות ו/או המסחר ו/או כל זכות אחרת על ידי רוכש ו/או שוכר הדירות ו/או המבחר ו/או כל זכות אחרת מאת החברה ו/או מאת אחר ו/או אחרים ו/או על ידי החברה עצמה, לרבות לצורך דירה לדוגמא.



**29 כתובות והודעות**

- 29.1 כתובת המוכר לצורכי הסכם זה הנה הכתובת הרשומה במבוא להסכם וכתובת הרוכש הנה הכתובת הרשומה במבוא להסכם עד מועד המסירה או כתובת היחידה לאחר מכן.
- 29.2 כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינויה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך שלושה ימים לאחר מסירתה לדואר למשלוח ו/או אם קיבל המוכר אישור מסירה בדוא"ל.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
המוכר

**אישור רוכש**

הודע לרוכש בזאת כדלקמן:

1. כי ידוע לו שמשרד עורכי הדין מייצג את החברה בעסקה נשוא חוזה זה ואינו מייצג אותו (את הרוכש) וכי עורכי הדין רשאים לייצג את החברה בכל עניין ונושא הקשור להסכם לרבות במחלוקות מול הרוכש.
2. למרות האמור לעיל, עוה"ד /ואו מי מטעמם יטפל עבורו ועבור החברה ברישום הבית המשותף וברישום היחידה על-שמו על-פי הקבוע בחוזה זה.
3. ככל שתיערך על-ידי עורכי הדין שומה עצמית עבורו (עבור הרוכש) לגבי מס הרכישה, מודיע הרוכש כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי ידוע לו שהוא זכאי להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. הודע לרוכש והובהר לו שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על-ידי רשויות המס ולכל הקשור והכרוך בכך.
4. במקרה של מחלוקת בין הרוכש לבין רשויות המס, על הרוכש יהיה לטפל בכך בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו ועוה"ד לא יגיש בשמו השגה או ערר ו/או כל הליך או התנהלות אחרת בקשר עם השומה.

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
הרוכש

## נספח א' – תכניות

(מצורף בנפרד)

## נספח ב' - מפרט מכר

(מצורף בנפרד)

**נספח ג' - נספח העדר היתר (טרם קבלת היתר בנייה)**

שם הרוכשים:

\_\_\_\_\_, ת.ז.

\_\_\_\_\_, ת.ז.

מרחוב:

מגרש מס': \_\_\_\_\_ בניין מס' (זמני): \_\_\_\_\_ דירה מס' (זמני) \_\_\_\_\_

(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש")

מבלי לגרוע מכלליות האמור בחוזה, מוצהר ומוסכם כדלקמן:

1. ידוע לרוכש כי הסכם זה נחתם בטרם נתקבל היתר בניה עבור הבניין ו/או הפרויקט והחברה פועלת מול רשויות התכנון לקבלת היתרים לבניית הבניין במתכונת דומה למפורט בתוכניות ובמפרט המצורפים לחוזה. ואולם, אם לא יעלה הדבר בידה, יכול שיחולו בבניין שינויים, בין היתר במיקומם והיקפם של שטחים המיועדים למגורים לרבות שטחי הדיירות, מספר יחידות הדיור, גובה הבניין, מספר הקומות בבניין, עיצוב הבניין, חלק מהקומות והיחידות, מספרם ומיקומם של החניות, שינויים ברכוש המשותף, בהצמדות ליחידות השונות, בשטח החצרות ו/או הגגות המוצמדים וכל זאת מבלי לשנות מהותית את אופיו של הפרויקט כפרויקט למגורים ולמסחר.
2. ידוע לרוכש כי המפרט והתוכניות הנמסרים לו במעמד חתימת החוזה, ואשר הרוכש מצהיר כי עיין בהם לשביעות רצונו, לרבות בתוכניות המתייחסות לשאר חלקי הבניין שאינם היחידה, אינם סופיים וכי יתכנו בהם שינויים הנובעים בין היתר מתכנון החברה את הפרויקט, מהיתר הבניה שיתקבל בפועל, ומדרישות הרשויות, לרבות דרישות שיבואו לידי ביטוי בהיתר הבניה.
3. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ידוע לנו כי נכון למועד חתימת חוזה זה, הפרויקט יכלול כ- 99 יחידות דיור ובנוסף שטחי מסחר וכי התבקשו הקלות במסגרת הבקשה להיתר ולא תהא לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאישור ו/או לאי אישור ההקלות כאמור ו/או בכל הנוגע ו/או הכרוך בכך. הודע לרוכש כי טרם חתימתו על חוזה המכר, הובאה אפשרות זאת לידיעתו, הוא חתם על חוזה המכר לאחר ששקל ושכלל את כל השיקולים בקשר לכך.
4. מובהר ומוסכם, כי אם לא יתקבל היתר הבניה לבניית היחידה והבניין, תוך 6 חודשים ממועד החתימה על החוזה (להלן: "תקופת ההיתר"), רשאי, הרוכש, במהלך 21 ימים לאחר התקופה האמורה (להלן: "תקופת ההודעה"), לבטל את החוזה ע"י מסירת הודעה בכתב על כך למוכר ויחולו הוראות שבסעיפים 23 להסכם. ביטול החוזה יעשה בדרך של משלוח הודעת ביטול בלתי מסויגת ובלתי מותנית עם אישור מסירה בתוך תקופת ההודעה (להלן: "הודעת הביטול"). ביטול החוזה יכנס לתוקפו בתוך 5 ימי עסקים ממועד משלוח הודעת הביטול. להסרת ספק יובהר, כי זכות הביטול כאמור, תעמוד בתקופת ההודעה בלבד.
5. לא ניתנה הודעת ביטול במהלך תקופת ההודעה וטרם התקבל היתר הבניה, תפקע האפשרות לבטל את ההסכם בהתאם להוראות סעיף זה.
6. התקבל היתר בניה בתקופת ההיתר, אך התברר כי ישנו "שינוי מהותי" כהגדרת מונח זה להלן, בין התוכניות והמפרט המצורפים לחוזה לבין היתר הבניה שיתקבל בפועל ולאחר החתימה על החוזה, יהיה הרוכש זכאי לבטל חוזה זה) ע"י מתן הודעה בכתב למוכר משנהו. זכות הביטול תעמוד לרוכש 21 ימים ממועד קבלת ההודעה בדבר קבלת ההיתר והצגת התוכנית והמפרט המעודכנים. (להלן: "תקופת ההודעה" ו- "מסמכים המעודכנים"). לעניין זה, ייחשב "שינוי מהותי" - שינוי העולה על הסטייה המותרת והקבילה על פי צו המכר דירות טופס של מפרט, תשס"ח 2008 ו/או שינוי בכיווניה ו/או בקומת הדירה.
7. לא הודיע הרוכש על רצונו בביטול החוזה על פי סעיף זה עד תום תקופת ההודעה, תפקע הזכות לביטול בהתאם לסעיף זה ובמקרה כאמור יעמוד החוזה בתוקפו ויחייב את הצדדים לכל דבר ועניין ולרוכש לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בקשר לכך.
8. מוסכם, כי בכל מקרה, מתחייב הרוכש לחתום על המסמכים המעודכנים בתוך 21 ימים מקבלתם על ידי החברה, במידה ולא ביטל הרוכש את החוזה כאמור בסעיף 6 לעיל. כמו כן, מובהר בזאת, כי כל עוד נתבקש הרוכש, בכתב, לחתום על המסמכים המעודכנים ולא עשה זאת, יגבר האמור במסמכים המעודכנים, ובמקרה של סתירה, בין המסמכים המעודכנים לבין המסמכים אשר צורפו לחוזה, יגבר האמור במסמכים המעודכנים ואלה יחליפו את התוכניות והמפרט אשר צורפו לחוזה, וזאת בין אם נחתמו על ידי הרוכש ובין אם לא.
9. בוטל החוזה כאמור בסעיף 4 ו/או 6 יהא הרוכש זכאי לקבל בחזרה כל סכום ששולם על ידו לחברה על חשבון התמורה. החזר כספים במקרה של ביטול חוזה, יהיו בערכם הריאלי, ויעשה עד 45 יום לאחר חתימת חוזה ביטול וכלל המסמכים הנלווים לרבות אישור מיסוי מקרקעין ו/או כל רשות נדרשת על אישור הביטול כאמור (תצהיר ביטול וכיו"ב) וכן ולאחר החזרת הבטוחות שקיבל הרוכש מהחברה ו/או מהגורם המממן (ככל שאכן התקבל בפועל). החזרת הכספים תיעשה באמצעות העברה בנקאית לחשבון הרוכש שפרטיו יימסרו לידי החברה במעמד חתימת חוזה זה (ובמקרה שהרוכש ביקש לממן חלק מהתמורה באמצעות הלוואה על ידי מוסד פיננסי - החזרת

- הכספים תיעשה באמצעות העברה למוסד הפיננסי לסילוק ההלוואה שניתנה על ידו לרוכש). מובהר כי כל החזר כספים משלטונות המס יעשה על ידי האוצר ובהתאם לכלליו ובטיפול הרוכש. יובהר כי במקרה בו לא יחתום הרוכש על מסמכי הביטול תוך זמן סביר, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם ע"י הרוכש.
10. בוצע החזר התשלום לרוכש ו/או הועמד התשלום לזכות הרוכש, עקב ביטול החוזה כאמור לעיל, יחולו ההוראות להלן:
- 10.1. החוזה יחשב כמבוטל לכל דבר וענין.
- 10.2. הצדדים יהיו משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי החוזה.
- 10.3. החברה תהיה רשאית למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת ללא כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הרוכש.
11. במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל, הרוכש רשאי לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין לצורך קבלת סכום מס הרכישה ששולם על ידו, אם שולם, ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול.
12. ככל שקיימת סתירה בין החוזה ונספחיו לרבות הוראות נספח זה, תגברנה הוראות נספח זה.

-----  
הרוכש

-----  
החברה

**נספח ד' - פרטי היחידה, מועד המסירה והתמורה**  
**חוזה מכר מיום (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה", "ההסכם")**

**בין:** **תצפית מכרזים 2021 בע"מ ח.פ. 516508215**  
מרחוב המעיין 2, מודיעין מכבים רעות  
(להלן: "החברה")

**מצד אחד;**

**לבין:**

\_\_\_\_\_, ת.ז.

\_\_\_\_\_, ת.ז.

כתובת: \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_

דוא"ל: \_\_\_\_\_

(ביחד ולחוד, להלן: "הרוכש")

(לאחר מסירת הדירה תהא כתובת הרוכש ביחידה)

כחלק בלתי נפרד מהחוזה מוסכם בזה בין הצדדים כדלהלן:

**מצד שני;**

**1. כללי**

1.1 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בחוזה, אלא אם נקבע לו פירוש אחר בנספח זה, שאז יגבר הפירוש שנקבע לו בנספח זה על-פירושו בחוזה.

1.2 נספח זה ייחשב כחלק בלתי נפרד מהחוזה, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות החוזה יקבע האמור בנספח זה.

1.3 תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה (למעט אם נאמר אחרת בנספח זה), והפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

2.

**"המקרקעין"**

מקרקעין הידועים כמתחם 71990 עפ"י המכרז, גוש 5763 חלק מחלקה 45 מגרש 26, עפ"י התב"ע (כהגדרתה להלן) באלעד לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב הליכי תכנון, פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן, ככל שתהיינה.

בניין (מס' זמני) \_\_\_\_\_ אשר נבנה/יבנה על המקרקעין (יחד עם בניינים נוספים) בהתאם למפרט המכר והתוכניות המצורפים כנספחים א' ו-ב' לחוזה זה והכולל בין היתר יחידות דיור למגורים (כולל היחידה, כהגדרתה להלן), קומת ושטחי מסחר, החניון, חדרי שירות, חדרים טכניים, גינות וכיו"ב.

**"הבניין"**

יובהר, כי ייתכן ובניין זה הינו בניין אחד מתוך מספר בניינים אשר יבנו על המקרקעין, במסגרת הפרויקט, בכפוף להוראות חוזה זה.

דירה (מס' זמני) \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים (כולל מרחב מוגן דירת), מטבח וחדרי/י שירותים, המצויה בקומה מס' (זמני) \_\_\_\_\_ של הבניין בשטח של כ- \_\_\_\_\_ כמפורט בתכנית המכר המצורפת המצורפת כחלק מנספח א' לחוזה זה.

**"היחידה"/"יחידת הדיור"**

היחידה והשטחים שיוצמדו אליה, כמפורט בנספח ב' וכמפורט להלן:

\_\_\_\_\_ **מקומות חניה** כמסומן בתכנית המצורפת כחלק מנספח א' לחוזה זה.

מרפסת מקורה/מקורה חלקית/לא מקורה המסומנת בתכנית המצורפת כחלק מנספח א' לחוזה זה.

חצר פרטית/גינה בשטח כמסומן בתכנית המכר המצורפת כנספח א' להסכם זה ובמפרט המכר המצורף כנספח ב' להסכם זה.

מחסן בשטח כמסומן בתכנית המכר המצורפת כנספח א' להסכם זה להסכם זה.

חלק יחסי מהרכוש המשותף.

ההצמדות ככל שקיימות ירשמו עם היחידה בעת רישום הבית המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין ו/או ירשמו בכל אופן חוקי אחר, לפי החלטת החברה ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין/רמ"י.

09.02.2028

"מועד המסירה"

חשבון מס' 684308 בסניף מס' 475 של בנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או כל חשבון אחר עליו תורה החברה לרוכש בכתב.

"חשבון הפרויקט"

3. התמורה

3.1 בתמורה לרכישת היחידה כהגדרתה בחוזה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4 להלן (להלן: "התמורה"), והכל במועדים ובשיעורים המפורטים להלן:

3.1.1 במועד חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) (כולל מע"מ כשיעורו במועד תשלומו) (המהווה 7% ממחיר הדירה) (להלן: "התשלום הראשון"), התשלום הראשון יופקד לחשבון החברה בחתימתו על חוזה זה, הרוכש, יפקיד את התשלום הראשון לאחר קבלת פנקס שוברים ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות "שובר תשלום". מובהר כי רוכש יהיה זכאי לקבל בטוחה בגין התשלום הראשון רק לאחר העברת התשלום הראשון לחשבון הפרויקט על ידי החברה וזאת באמצעות שובר התשלום כאמור.

3.1.2 תוך 45 ימים ממועד החתימה על החוזה או תוך 30 ימים ממועד הודעת החברה לרוכש כי הונפק פנקס השוברים לתשלום, לפי המאוחר מביניהם, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (השלמה ל-20% מהתמורה).

3.1.3 עד ולא יאוחר מ- 5 חודשים ממועד החתימה על החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 12% מהתמורה) ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים בכפוף לקבלת היתר בניה.

3.1.4 עד ולא יאוחר מ- 10 חודשים ממועד החתימה על החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. ₪ (שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 12% מהתמורה) ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים בכפוף לקבלת היתר בניה.

3.1.5 עד ולא יאוחר מ- 15 חודשים ממועד החתימה על החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 12% מהתמורה) ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים בכפוף לקבלת היתר בניה.

3.1.6 עד ולא יאוחר מ- 20 חודשים ממועד החתימה על החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 12% מהתמורה) ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים בכפוף לקבלת היתר בניה.

3.1.7 עד ולא יאוחר מ- 25 חודשים ממועד החתימה על החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 11% מהתמורה) ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים בכפוף לקבלת היתר בניה.

3.1.8 עד ולא יאוחר מ- 30 חודשים ממועד החתימה על החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 11% מהתמורה) ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים בכפוף לקבלת היתר בניה.

3.1.9 עד 10 ימים לפני מועד המסירה, כהגדרתו בסעיף 2 לעיל, או המועד בו הוזמן הרוכש לקבל את החזקה ביחידה לפי הוראות חוזה זה, לפי המוקדם, וכתנאי למסירה, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה והשלמה ל-100% מהתמורה) ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים וכל סכום אחר שעל הרוכש לשלם לחברה על-פי הוראות החוזה זה.

3.1.10 ביצוע התשלומים הנקובים בסעיפים 3.1.2 – 3.1.6 מותנה בקבלת פנקס השוברים לתשלום.

3.2 התשלומים המפורטים בסעיף 3 על סעיפיו הקטנים כוללים מס ערך מוסף בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף במועד החתימה על חוזה זה. הרוכש מתחייב לשאת במס ערך מוסף כדין בגין כל תשלום שהוא חייב בו על-פי החוזה. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, ישלם הרוכש את המע"מ כפי שיהיה קבוע במועד ביצוע כל תשלום ותשלום ובכפוף להוראות הדין.

3.3 התמורה אינה כוללת מיסים ותשלומי חובה שעל הרוכש לשלם על-פי דין, וכן אינה כוללת תשלומים נוספים אשר על הרוכש לשלם כמפורט בחוזה אשר ישולמו ע"י הרוכש בנוסף לתמורה בהתאם להוראות ההסכם.

#### 4. הפרשי הצמדה

4.1 מחיר התמורה וכן כל תשלום שעל הרוכש לשלם בהתאם לחוזה ו/או בהתאם לנספח זה, ישולם לחברה בתוספת הפרשי הצמדה, ובהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים להלן.

4.2 "המדד" - משמעו מדד תשומות הבנייה המתפרסם כל חודש על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,

4.3 "מדד הבסיס" - מדד תשומות הבניה הידוע ביום קבלת היתר בניה. לרוכשים החותמים לאחר קבלת היתר הבניה מדד הבסיס יהא המדד ביום חתימת הסכם זה.

4.4 "המדד הקובע" - משמעו המדד במועד ביצוע כל תשלום ואשר לא יפחת בשום מקרה ממדד הבסיס.

4.5 תנאי ההצמדה של התשלומים יהיו כמפורט להלן:

4.5.1 תשלומי התמורה ישולמו כשהם צמודים למדד באופן שבו אם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי עלה המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד הקובע, לעומת מדד הבסיס.

4.5.2 מובהר כי תשלום 20% (עשרים אחוז) הראשונים מסך התמורה שישולמו על ידי הרוכש באמצעות פנקס שוברים לא יישאו הפרשי הצמדה (להלן: "התשלומים הלא צמודים"). לאחר תשלום 20% הראשונים מסך התמורה כאמור, מחצית מכל תשלום נוסף שישולם על ידי הרוכש מעבר לתשלומים הלא צמודים יישא הפרשי הצמדה למדד.

4.5.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.5.2 לעיל, הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלם על פי החוזה ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהרוכש על פי החוזה ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים ו/או חלקם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 ימים מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה עד למועד המסירה הוכתנאי לה. כל סכום שישלם הרוכש ייזקף תחילה על חשבון הפרשי ההצמדה ולאחר מכן על חשבון הקרן.

4.5.4 יובהר כי הפרשי ההצמדה למדד בגין התמורה ישולמו עד למועד המסירה, כפי שיעודכן בהתאם להוראות סעיף 7 להסכם המכר, למעט במקרים בהם חל עיכוב בשל הנסיבות המפורטות בסעיפים 7.9 ו-7.10 להסכם המכר.

#### 5. ריבית פיגורים

5.1 לכל סכום שעל הרוכש לשלם בהתאם לחוזה ובהתאם לנספח זה ואשר לא ישולם במועד, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד ליום התשלום בפועל (ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום כאמור בסעיף 7.5 לחוזה), ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) (להלן: "ריבית הפיגורים") ושלא יעלה על 8% ריבית שנתית. יודגש כי סעיף זה הינו הדדי ויחול בהתאמה הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה (למשל איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהקונה צריך לשלם למוכר

5.2 הרוכש מתחייב לשלם את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של כל תשלום והפרשי ההצמדה בגינו. כל סכום שישלם הרוכש ייזקף תחילה (לאחר ניכוי סכום המע"מ) על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי ההצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

5.3 מובהר בזאת, כי אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי להקנות לרוכש זכות לפגור בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על-פי החוזה ו/או נספח זה ו/או כדי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה לחברה כנגד הרוכש על-פי חוזה ו/או נספח זה או על-פי כל דין, לרבות הוראות ביטול החוזה עקב ההפרה.



**6. הקדמת תשלומים**

6.1 המוכר מתחייב לאפשר לרוכש, המבקש להקדים את מועדי התשלומים למוכר, ביחס לאמור בסעיף 3 לעיל, להקדים את מועדי התשלום. במקרה שביקש הרוכש להקדים תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה, ככל וישנם, למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה. המוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_

**נספח ה' - נספח הגוף המממן**

**כתב התחייבות – רוכש דירה**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
איילון חברה לביטוח בע"מ  
(להלן: "איילון")  
רחוב אבא הלל סילבר 12  
רמת-גן

לכבוד  
יסודות א' ליווי פיננסי בע"מ, ח.פ.  
516568318  
(להלן: "יסודות")  
רחוב בר-כוכבא 23  
בני-ברק

לבקשת תצפית מכרזים 2021 בע"מ ח.פ. 516508215 (להלן: "המוכר") ובהמשך להסכם הרכישה אשר נחתם בינינו לבין המוכר בקשר עם יחידת דיור מס' \_\_\_\_\_ (זמני) בבניין \_\_\_\_\_ (זמני) הנבנית על פי מכרז מס' מר/420/2021 מתחם מס' 71990 במסלול "מחיר מטרחה", של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון לרכישת זכויות חכירה לבניית יחידות דיור ומסחר במקרקעין הידועים כמתחם 71990 עפ"י המכרז, גוש 5763 חלק מחלקה 45 מגרש 26, עפ"י התב"ע (כהגדרתה בהסכם) באלעד (להלן: "יחידת הדיור"), "המקרקעין", "הפרוייקט" ו- "הסכם הרכישה" (התאמה) הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כדלקמן:

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

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

20. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות הסכם הרכישה יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.
21. אנו מסכימים כי בכל הנוגע ליחידת הדיור, להסכם הרכישה, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבתי-המשפט של מדינת ישראל שבתל-אביב.
22. כתובת המייל שלנו הינה: \_\_\_\_\_; מספר הנייד: \_\_\_\_\_.

**בכבוד רב,**

שם הרוכש: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

שם הרוכש: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

**נספח ו' – ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר**  
לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין התשכ"א - 1961

אנו הח"מ, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- ת.ז. \_\_\_\_\_, שנינו ביחד ו/או כל אחד מאיתנו לחוד (להלן יחד: "**הרוכש**") ממנה/ים בזה את עוה"ד ממשרד מויאל-מלאכי ושות' עוה"ד משה מויאל ו/או יואב מלאכי ו/או אמיר דרמר ו/או עמית פרידמן ג'ובאני ו/או נטע זילברמן ו/או נוי מויאל ו/או כל עורך דין אחר ממשרד מויאל-מלאכי ושות', מרח' מנחם בגין 144 תל-אביב, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: "**מיופי הכוח**"), להיות באי כוחינו הנכונים והחוקיים ולעשות בשמינו ו/או במקומינו, לפי שיקול דעתם, את כל המעשים ו/או הפעולות להלן, ו/או כל אחד מהם בשלמות ו/או בחלקים בעת ובעונה אחת ו/או בזמנים שונים בקשר עם זכויותינו ביחידה שמספרה הזמני הינו \_\_\_\_\_, בת \_\_\_\_\_ חדרים, המצויה בקומה מס' \_\_\_\_\_, הנבנית ו/או שתבנה בבניין הנבנה ו/או יבנה במגרש מספר 26, לפי תמ"ל 1081, המהווה חלק מהמקרקעין הידועים גוש 5763 חלק מחלקה 45 המצויים באלעד, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיזול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן, או של חטיבת קרקע שהחלקות מהוות חלק ממנה (להלן בהתאמה: "**הבניין**", "**המגרש**", "**המקרקעין**" ו- "**הדירה**"), לרבות חניה מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "**החניה**") ומחסן מס' \_\_\_\_\_ (הדירה החניה והמחסן ייקראו יחד להלן בייפוי כוח זה "**הדירה**"), אשר רכשנו **מתצפית מכרזים 2021 בע"מ ח.פ. 516508215** (להלן: "**החברה**") עפ"י הסכם מכר (להלן: "**ההסכם**").

1. לרכוש, לקבל ו/או לרשום בשמינו ובשבילינו ו/או לפקודתנו בעלות ו/או חכירה לכל תקופה שהיא, על פי שטר מכר ו/או שטר חכירה ו/או בכל צורה אחרת את הדירה, ו/או לעשות כל פעולה אחרת בדירה ו/או בזכויות שיש או יהיו לינו בדירה, והכל כפי שיראה למיופי הכוח הנ"ל או מי מהם, לפי שיקול דעתם ולצורך קיום הוראות החוזה, לרבות, להופיע בשמינו במקומינו בעיריית אלעד (להלן: "**העירייה**") ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני עורך דין ו/או בפני כל גוף ו/או רשות על מנת לקבל בשמינו את הזכויות בדירה, בדרך של העברת זכות החכירה על שמינו ו/או חתימה על הסכם חכירה ביחס לדירה על שמינו ו/או רישום זכויותינו בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על כל המסמכים הדרושים ו/או שידרשו לשם כך ו/או על שטרי מכר ו/או חכירה, בקשה ו/או הצהרה.
2. לפנות לרשות מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או מדינת ישראל ו/או למשרד השיכון והבינוי ולבצע כל פעולה בשמינו ובמקומינו לצורך ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה וההסכם, לרבות לפעול לחתימת הסכם חכירה על שמינו, לחתום על כל הסכם ו/או הסכם חכירה של הרוכש וכל מסמך הרלוונטי לביצוע הוראות החוזה.
3. לבצע את כל הפעולות הכרוכות ברישום פעולות הפרצלציה ו/או האיחוד ו/או ההפרדה ו/או החלוקה מחדש של המקרקעין ו/או המגרש, לבדם או ביחד עם חלקות אחרות (להלן: "**הפרצלציה**").
4. להסכים או להתנגד לכל פעולות הפרצלציה, וכן לרשום ו/או להסיר ו/או לייחד הערות, לרבות הערות אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש, כולן או חלקן, ו/או על חלקות סמוכות ו/או חלקות משנה אשר ייווצרו כתוצאה מפעולות הפרצלציה, כל זאת עם הרשויות המוסמכות, ולהעביר חלקים מתוך המקרקעין ו/או המגרש לצורכי ציבור ו/או לצד ג' כלשהו, בתמורה או ללא תמורה.
5. להסכים, לבצע, לרשום או לגרום לפעולות הסדר ורישום המקרקעין, לאיחוד ו/או לחלוקת המקרקעין ולהעברת חלקים מהמקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") ו/או כל חוק אחר לצורך קיום התחייבויות החברה על פי ההסכם, הכל על פי שיקול דעת מיופי כוחינו.
6. לחדש את הרישום בפנקסי המקרקעין בנוגע למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או לדירה, לרשום זיקה/ות הנאה ביחס למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או לדירה. לרשום ירושה ביחס למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, לשעבד את המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה, לתקן כל מיני רישומים ביחס למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, לתבוע חלוקה, חזקה, החזרת חזקה, פנוי, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה וכל זכות ו/או תביעה אחרת בקשר למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם ו/או לדירה.
7. מידי פעם בפעם לרשום, לבטל רישום, לחדש רישום, לייחד רישום, לצמצם רישום, לפדות, לתקן, לבטל, להעביר ו/או להתחייב ו/או להסכים לכל פעולה כאמור, כל זאת של כל חכירה, בעלות, הרשאה, שכירות, שכירות משנה, משכנתא, עיקול שעבודים, ירושות, הסכמי שיתוף, הערות אזהרה למיניהן, זיקות הנאה למיניהן ו/או זכויות כלשהן על המקרקעין ו/או המגרש ו/או חלק מהם ו/או על הדירה או חלק ממנו או בכל הנוגע למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, בשלמות או באופן חלקי, לפני פרצלציה ו/או אחרי פרצלציה ו/או בעת רישום בית משותף על המקרקעין ו/או המגרש ו/או בכל דרך אחרת.
8. 8.1. לפעול מעת לעת אצל כל צד ג' לרבות השלטונות המוסמכים (בין עירוניים ובין ממשלתיים), ללא צורך בהסכמתנו, לשם ביצוע תיקונים ו/או שינויים בהיתרי הבנייה, הגשת התנגדויות, מתן תשובות להתנגדויות בקשר עם כל הליך תכנוני אחר המתייחס למקרקעין ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם האמור, לרבות כל תכניות בניה ו/או תכניות הגשה ו/או תשריטים ו/או בקשות ו/או טפסים ו/או התחייבויות ו/או מסמכים הנדרשים על פי דין ו/או לשם קבלת ו/או הוצאת היתרי בניה, על המקרקעין ו/או המגרש, ולחתום על כל

תכניות הבניה ו/או תכניות הגשה ו/או הבקשות ו/או הטפסים ו/או המסמכים הנדרשים על פי דין (להלן: **"תכניות הבניה"**) לרבות תשריטים וכיוצ"ב, מסמכים שיגיש הרוכש לוועדה המרחבית לתכנון ובניה בקשר לבניה על המקרקעין ו/או המגרש.

8.2. לבצע מפעם לפעם, פיתוח מכל מין וסוג שהוא במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, עבודות ביוב, תיעול, ניקוז, חשמל, סלילת כבישים, מדרכות, תאורה, גינון, אשפה, מתקני ציבור וכיו"ב, והכל בהתאם לרשיונות שיינתנו ע"י השלטונות המוסמכים ובכפוף להוראות המכרז והמפרט.

8.3. להסכים לכל בקשה להוצאת היתר בניה ו/או לשינוי ו/או לבנייה נוספת ו/או להקלות על המקרקעין ו/או המגרש, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, וכן לקבל בשמנו ובמקומנו הודעות עפ"י דין בקשר לכך.

8.4. לנהל מו"מ ו/או להגיע לידי הסכמה עם כל רשות מוסמכת ביחס לאגרות בניה, אגרות פיתוח, היטלים, מיסים, תשלומים, זכויות בניה וכיו"ב.

8.5. לקבל ו/או להעביר למקרקעין ו/או המגרש זכויות בניה ממגרשים ו/או חלקות אחרות, להעביר מהמקרקעין ו/או המגרש זכויות בניה למגרשים ו/או חלקות אחרות.

8.6. לאחד את המקרקעין ו/או המגרש עם חלקות נוספות ו/או מגרשים אחרים, סמוכות או אחרות.

9. לרשום ו/או לתקן ו/או לבטל ו/או למחוק ו/או לייחד הערות אזהרה ו/או להסכים לרישומן ו/או ביטולן, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה, לטובתנו על המקרקעין ו/או על הדירה ו/או לטובת צדדים שלישיים, לרבות, אך לא רק, לטובת חברת חשמל, רשויות מקומיות, מוסדות פיננסיים, רוכשים אשר ירכשו זכויות במקרקעין וכל גורם אחר, לפי שיקול דעתם של מיופי הכח בשמינו ובמקומינו, וכן לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או התחייבות בקשר עם רישום ו/או ביטול הערת אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש ו/או על הדירה לטובת הרוכש ו/או לטובת רוכשים אשר ירכשו מאת הרוכש זכויות במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, ו/או בדירה, בחלקים מסוימים ו/או בלתי מסוימים. כמו כן, לחתום על התחייבויות מתאימות לשם רישום הערות אזהרה כאמור לעיל. לחתום על כתב הסכמה וכל מסמך אחר שיהיה דרוש כדי לקבוע, להסכים או לאשר שהערת האזהרה הרשומה לטובתנו תירשם ותיוחד למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה ו/או לחלקה/ות שתיווצרנה במסגרת הליכי איחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ו/או המגרש ו/או לחלקה/ות המשנה שתיווצרנה לאחר רישום הבניין, בין לבדו ובין ביחד עם בניין/נים נוספים אשר ייבנו על המקרקעין ו/או המגרש, כבית משותף ואשר תירשמה בבעלות החברה.

10. לרשום ו/או להסכים לרישום הערות אזהרה ו/או זיקת הנאה לטובת רוכשי זכויות כלשהן במקרקעין ו/או במגרש ו/או בכל חלק מהם ו/או לטובת רוכשי זכויות בבניין ו/או בבניינים אשר יבנהו ו/או נבנהו במקרקעין ו/או במגרש לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצרנה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן (להלן: **"הבניין הנוסף"**) ו/או לטובת חליפיהם של כל אלה ו/או לטובת בנקים ו/או לטובת מוסדות פיננסיים אשר יתנו לרוכשים האמורים ו/או לטובת צדדים שלישיים.

11. לפעול לביטול רישומה של הערת אזהרה שנרשמה בניגוד להוראות ההסכם.

12. לרשום זכות חכירה ו/או בעלות ו/או זכויות שימוש ו/או זכויות מעבר ו/או כל זכות אחרת אשר תידרש לטובת חברת חשמל בקשר עם תחנת טרנספורמציה אשר יבנה/נבנה במקרקעין ו/או במגרש.

13. לחתום בשמנו ובמקומנו על כתב הסכמה לרשם המקרקעין לפיו רשאי הרוכש לעשות כל עסקה ו/או פעולה בקשר עם המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור רישום חכירות ו/או רישום משכנתאות ו/או רישום הערות אזהרה.

14. לחתום על התחייבויות לרישום משכנתאות על החכירה/ות ו/או על הבעלות אשר תירשם לטובת הרוכש על המקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או הדירה לטובת בנקים למשכנתאות ו/או מוסדות פיננסיים אחרים ו/או כל גוף משפטי אשר יתנו בטחונות ו/או בטוחות ו/או ערבויות להבטחת השקעותיהם של הרוכשים האמורים, בגין הלוואות שיינתנו לרוכש. לרשום ו/או ליתן הסכמה לרישום הערות אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה לטובת הבנקים למשכנתאות ו/או המוסדות הפיננסיים כאמור לעיל בגין התחייבויות האמורות.

15. לחתום ו/או ליתן הסכמה לכל הסכם בקשר עם המקרקעין ו/או המגרש, לרבות הסכם ליווי בניה על המקרקעין ו/או נספח בקשר עם הלווי הבנקאי למקרקעין.

16. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחנו ימצאו לנכון באשר לצמצום, שינוי, ביטול, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של בטוחה אחרת שניתנה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, (להלן: **"חוק המכר הבטחת השקעות"**) כפי שהוא כיום או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם; כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, ביטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה.

17. להעביר ולהסב לחברת הביטוח, ככל שתוציא לנו פוליסה או פוליסות ביטוח ו/או לבנק, ככל שיתן לנו ערבות או ערבויות להבטחת הכספים שנשלם לחברה עבור רכישת הדירה לפי חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "חברת הביטוח" ו/או "הבנק" לפי העניין), את כל זכויותינו בדירה וכן את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו על הדירה - זאת במקרה שחברת הביטוח או הבנק ישלמו לנו את הכספים שיגיעו לנו על פי פוליסות הביטוח שחברת הביטוח הוציאה או תוציא לנו או על פי הערבות או הערבויות שהבנק הוציא או יוציא לנו.

18. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו במשכנתאות על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 (להלן: "חוק המשכון") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא"), את המקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או הדירה, ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לינו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון 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 שתיראה למופיי הכח, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופי הכח ימצאו/ו לנכון לפי שקול דעתו/ם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב, תשל"ב-1972) ו/או לפי סעיפים 38-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
19. לבקש ו/או לרשום ו/או להסכים לרשום את הבניין כבית משותף בין לבדו ובין ביחד עם בניין/נים נוספים אשר ייבנו על המקרקעין ו/או המגרש, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או כל חוק אחר אשר יבוא במקומו וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר הדירות שיבנו ו/או בניויות בבניין על פי הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או על פי הוראות המפקח על הבתים המשותפים ו/או רשם המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו על ידי מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומים אחרת בקשר לדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לינו או שיהיו לינו בדירה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.
20. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה - לחתום על כל תקנון ו/או הרשאה ולהוציא חלקים מתוך הרכוש המשותף ולהצמידם לדירה ו/או לדירות אחרות בבניין ו/או בבניין הנוספים וכן לתקן ו/או לשנות את צווי הבית המשותף אשר יינתנו/ו על המקרקעין ו/או המגרש וכל חלק ממנה ואת התקנון שירשם וכן לערוך ו/או לחתום ו/או לרשום הסכמי שיתוף בין הדיירים בבית המשותף או לחתום על הסכם ניהול ואחזקה עם חברת ניהול ו/או לחתום על כל הסכם אחר הקובע זכויות והסדרים בין דיירי הבית המשותף לרבות לקבוע, כי דרכי הכניסה והציאה לחניון המשותף ומתקנים נוספים יהיו משותפים לבניין ולבניין/נים הנוספים וכי ההחזקה והניהול של הבניין והבניין/נים הנוספים יהיו נפרדים.
21. לכלול בתקנון או לרשום בדרך אחרת את הסכם הניהול שנחתם ביני לבין החברה ו/או הוראות הכלולות בחוזה שביני לבין החברה המתייחסות לניהול ולאחזקה של הרכוש המשותף, הכל לפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל.
22. להתקשר עם חברת ניהול בהסכם לשם אספקת שירותים לבניין ו/או לבית המשותף ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין (לעיל ולהלן: "הסכם ניהול") ולבקש או להסכים לרשום את הסכם הניהול בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי רישום הערה, בין על ידי הכללת הסכם הניהול או כל חלק ממנו בתקנון הבית המשותף ובין בכל דרך אחרת, ולעשות את כל הפעולות, הדברים והעניינים הקשורים בהתחייבויותינו עפ"י הסכם הניהול שאנו ו/או מי מאיתנו רשאים, יכולים ו/או זכאים לעשות ולפעול הן עתה והן בעתיד וללא כל סייג ו/או הגבלה שהם.
23. לבקש לרשום ולהסכים בשמנו לרשום הערות אזהרה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב, זכויות שימוש בשטחים ובמתקנים ו/או רישום בית משותף, תקנון מוסכם, הסכמי שיתוף, הסכמה למינוי נציגות זמנית, הצמדות למיניהן, וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
24. להסכים לרישום ו/או לבקש תיקון של כל צו רישום שניתן או שיינתן עפ"י חוק המקרקעין לגבי הבית המשותף, לקבל ולהוציא צווים מאת הפקיד המוסמך או מכל רשות אחרת בקשר לרישום לפי החוק ולתקן ו/או לשנות כל צו רשום כנ"ל. לשנות הצמדות בבית המשותף, לשנות חלקים ברכוש המשותף, להוסיף יחידות, לגרוע מיחידות, לבטל יחידות, לבנות בבית המשותף מבנים, תוספות, או להרוס מבנים ולעשות כל פעולת בניה בבית המשותף. לצמצם או להגדיל את הרכוש המשותף, לקבל רשיונות בניה, לבקש שינוי תכניות, לחתום על תכניות פרצלציה ורפרצלציה, תכניות הפרדה ותוכניות איחוד חלקות, להגיש בקשות, הצהרות ומסמכים מכל סוג ומין שהוא וכן לעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל שזכאים ורשאים אנו לעשות בקשר עם הבית המשותף, הרכוש המשותף וכל חלק בהם.
25. לקבל חזקה בדירה ו/או בכל חלק מהמקרקעין ו/או המגרש לרבות בכל חלק מהבניין שייבנה על המקרקעין ו/או המגרש ואשר אנו/ו זכאים לקבלו.
26. לשם המטרות המנויות לעיל, ומבלי לפגוע בכלליותה של ההרשאה הנ"ל הנני/ו מרשה/ים ומייפה/ים את מיופי הכוח הנ"ל לעשות את כל הפעולות המפורטות להלן ו/או כל חלק מהן:
- 26.1. להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני רשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, הממונה על רישום המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או רשם המקרקעין ו/או עיריית אלעד ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, עורך דין, קרן קיימת לישראל, רשות הפתוח, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, מקומיות, מרחביות ומחוזיות, במשרד ההוצאה לפועל, רשם המשכונות וכן במשרדים ממשלתיים, מקומיים, עירוניים, ציבוריים, רשויות המס, מוסדות בנקאיים, מוסדות פיננסיים ו/או על מוסדות אחרים לרבות ובמיוחד מוסדות בנקאיים ו/או מוסדות פיננסיים אשר לטובתם ניתנה על הדירה

ו/או ביחס אליו התחייבות לרישום משכנתא ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית משפט מכל הדרגות, בית דין, ועדת ערר, לרבות ועדות בנן ערים (מרחבית, מקומית, מחוזית, ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, בפני חברת הניהול, ובכל מקום אחר שהוא וכן להופיע בתור מבקש, תובע/ים, נתבע/ים, משיג/ים, מערער/ים, משיב/ים, צד שלישי, מתלונן/ים, מתנגד/ים ובכל צורה אחרת, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות בייפוי כוח זה.

26.2. לחתום על כל ההסכמים, חוזים, הצהרות, חשבונות, אישורים, קבלות, וכיו"ב שיידרשו לשם ביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.

26.3. למנות עו"ד, שמאי, מעריך או כל אחד אחר בקשר ולצורך ביצוע כל או חלק מהפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.

26.4. לשלם את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל תשלום אחר ללא יוצא מן הכלל לכל רשות ואדם שהוא, עבורינו ובמקומינו, לשם ביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה, ובכלל זה להגיש השגות ו/או תביעות ו/או בקשות בקשר עם ביצוע תשלום כל האמור לעיל.

26.5. במקרה של ביטול ההסכם ו/או אי כניסתו לתוקף, להודיע בשמנו ובמקומנו לרשויות השונות, לרבות רשויות מיסוי מקרקעין, על ביטול ההסכם, ולחתום על ו/או הצהרות ו/או תצהירים ו/או דיווחים דרושים על פי כל דין ו/או על פי דרישת הרשויות המוסמכות, לשם דיווח על ביטול ההסכם לאותן הרשויות.

26.6. פירוט הפעולות הנ"ל אינו בא לצמצום או הגבלת הפעולות שמיופי הכוח הנ"ל ימצאו לנכון ויש לראותן במובן הרחב ביותר, ועל כן הנני מצהיר כי מיופי הכח הנ"ל יוכלו לפעול ולבצע את כל או חלק מהפעולות הנ"ל כפי שאני/ו עצמי/נו יכולים לפעול אישית וכל כתב שמיופי הכוח הנ"ל יחתמו בנדון, יתקבל ע"י רשם המקרקעין ו/או מינהל מקרקעי ישראל כמספק לצורך ביצוע כל או איזו מהפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.

26.7. מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כח זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עינינו/הם של מורשי הנ"ל.

26.8. כל מה שיעשה/ו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לייפוי כח זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשי/הם של מורשינו שיעשו בתוקף כח הרשאה זה לפי שיקול דעתם ומשחררים אותנו/ם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשי/הם הנ"ל.

27. ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו רשאים לבטלו ו/או לשנותו, באיזה אופן שהוא, היות והוא נועד להבטיח את זכויות צד ג' הקשורים לפרויקט/ים הנבנים על המקרקעין ו/או המגרש, לרבות בנקים ו/או חברות ביטוח ו/או חברות מימון חוץ בנקאיות ו/או מוסד פיננסי אחר (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו לעיל ולהלן "הבנק" לפי ענין) ולרבות החברה, בעלי/מחזיקי/רוכשי הדירות ו/או רוכשי חלקים אחרים במקרקעין ו/או במגרש ו/או בניין ו/או כל בעל זכויות אחר במקרקעין ו/או במגרש ו/או בניין. ייפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותינו ויחייב את יורשינו ויורשי יורשינו את מנהלי עיזבוננו ואת כל מי שיבוא בשמינו ו/או במקומינו.

28. הזכויות והסמכויות המוקנות למיופי הכוח הינן מהותיות ולא טכניות, באות להרחיב את הסמכויות לפי הסכם, כדי שבאי כוחינו הנ"ל יוכלו לעשות בשמינו ובמקומינו את כל אשר אני/ו רשאים לעשות בעצמינו ו/או באמצעות אחרים בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין ו/או המגרש.

29. הנני/ו מאשר/ים ומסכים/ים בזה מראש לכל הפעולות שתעשה על ידי כל אחד ממיופי הכוח הנ"ל או מי שיתמנה על ידם כנ"ל לפי ייפוי כוח זה ובהתאם להוראות ההסכם, ולא תהיה לי/נו כל תביעה ו/או דרישה למיופי הכוח אם יפעלו בהתאם לייפוי כוח זה ובהתאם להוראות ההסכם.

30. אין במתן יפוי זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כח זה, הננינו מסכים/ים כי עוה"ד מיופי כחינו, ייצגו את החברה ו/או את חברת הניהול בביצוע כל או חלק מהפעולות על פי ייפוי כוח זה וידוע לי/נו כי מיופי כחינו אינם עורכי דיננו לצורך ההסכם לפיו רכשנו את הזכויות בדירה (לרבות כל תוספת ו/או תיקון ו/או שינוי להסכם הנ"ל) וביצעו.

31. בייפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי העניין.

### ולראיה באנו על החתום, היום \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת בזה את חתימת \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, על ייפוי כח זה. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, תאריך \_\_\_\_\_, עו"ד \_\_\_\_\_



**נספח ז' - הודעה לרוכש**  
**חוזה מכר מיום \_\_\_\_\_ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")**

לכבוד

**תצפית מכרזים 2021 בע"מ ח.פ. 516508215**

**עדכון הרוכש לפי ס'1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד-1974.**

הריני לאשר כי הובהרו לי זכויותיי על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד-1974 (להלן: "החוק"), לרבות על-פי תיקונו מיום 6.4.2008, אשר נכנס לתוקף החל מיום 6.10.2008, בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על-ידי בקשר עם רכישת הדירה (הדירה על כל הצמדותיה תקרא להלן: "הדירה"), ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, לרבות:

1. על-פי סעיף 2 לחוק הקובע כי לא יקבל מוכר מרוכש, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה של שבעה אחוזים (7%) מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בהסכם המכר:

1.1. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על בנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

1.2. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה 1.1 לעיל, למעט רכיב המע"מ, והרוכש צוין כמוטב על-פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

1.3. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הרוכש או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בסעיף 1.1 לעיל;

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

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

2. על-פי סעיף 2 לחוק, נקבעו הוראות לעניין זכות הקבלן להחליף את הערובה שניתנה לרוכש ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לרוכש.

3. על-פי סעיף 2 לחוק, נקבע כי הבטחת כספי הרוכש של הדירה המצויה בקרקע ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק היסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 לחוק אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

3.1. הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה;

3.2. נמסרה החזקה בדירה לרוכש;

3.3. נחתם הסכם בין הרוכש לבין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") ובו התחייב המנהל להביא לידי רישום הרוכש 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 הרוכש.

**ולראיה באנו על החתום ביום \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

**נספח ח/1-כתב התחייבות- חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה**

אני/אנו החתומים מטה:

\_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מטרה" בפרויקט \_\_\_\_\_, **אלעד**

(להלן: "דירה מחיר מטרה") עם המוכר **תצפית מכרזים 2021 בע"מ ח.פ. 516508215**

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה מחיר מטרה, כהגדרת מונח זה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: **החלטת המועצה**).

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים למשפרי דיור בהחלטת המועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון הגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה מחיר מטרה.

ב. אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/ו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

ג. אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

כמו-כן חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

ד. אני/אנו ממתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאיתנו, הזכייה והחובה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ה. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם.

בנוסף, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה מחיר למטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון לא יחולו במקרה של מימוש דירה מחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה מחיר מטרה, בנסיבות של אי פירעון הלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילית הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

חתימה

חתימה

### אישור

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרת/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

חתימת עו"ד

## נספח ח/2-כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה :

\_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

חתמת/ינו על "חוזה מכר דירת מחיר מטרה" בפרויקט \_\_\_\_\_, אלעד

(להלן: "דירה מחיר מטרה") עם המוכר תצפית מכרזים 2021 בע"מ ח.פ. 516508215

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה מחיר מטרה, כהגדרת מונח זה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: **החלטת המועצה**).

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים למשפרי דיור בהחלטת המועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון הגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה מחיר מטרה.

ב. אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרת/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/ו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

ג. אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

כמו-כן חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

ד. אני/אנו ממתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאיתנו, הזכייה והחובה עליו חתמת/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ה. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.



## נספח ט' - אישור רוכש בגין קבלת פנקס שוברים

לכבוד:  
תצפית מכרזים 2021 בע"מ ח.פ. 516508215

א.ג.נ.,

הנדון: רכישת דירה מספר (זמני) \_\_\_\_\_ במגרש מס' \_\_\_\_\_ בבניין מס' (זמני) \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים בקומה \_\_\_\_\_ (להלן: "היחידה") בפרויקט הנבנה על המקרקעין הידועים כחלקה מס' \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ באלעד

1. נבקשכם לאשר בחתימתכם בשולי מכתב זה, כי קבלתם מאתנו פנקס שוברי תשלום, באמצעותו בלבד עליכם לשלם את מלוא התמורה בגין היחידה, לחשבון מס' \_\_\_\_\_ בסניף \_\_\_\_\_ של בנק מזרחי טפחות בע"מ ע"ש החברה.
2. הננו מתכבדים להסב את תשומת ליבכם לכך כי בניית הפרויקט בו מצויה היחידה אינה ממומנת בעת מתן מכתב זה על ידי הגוף המלווה, מאחר וטרם נתקיימו התנאים המוקדמים לכך.
3. מובהר בזה כי אין בהפקדת הכספים לחשבון החברה שפרטיו בסעיף 1 לעיל, באמצעות פנקס שוברי התשלום, בכדי לגרוע מהאמור לעיל ו/או בכדי ליצור מצג כי הגוף המלווה מעמיד מימון מלא או חלקי לבניית הפרויקט, ו/או כדי ליצור מחוייבות של הבנק לעשות כן.
4. אין בכל האמור לעיל בכדי לגרוע מזכויותיהם מכח הערבויות הבנקאיות שיונפקו לכם בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה 1974, לאחר ביצוע התשלומים באמצעות פנקס השוברים.

בכבוד רב,

שם מלא: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם מלא: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז. \_\_\_\_\_

**נספח י' - נספח הצמדת חניית נכה**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

**תצפית מכרזים 2021 בע"מ ח.פ. 516508215  
(להלן: "החברה")**

אנו הח"מ:

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

מצהירים ומאשרים בזאת, כדלקמן:

1. ביום \_\_\_\_\_ חתמנו על חוזה מכר, על פיו רכשנו מכס את דירה מס' (זמני) \_\_\_\_\_ בקומה \_\_ בבניין מס' (זמני) \_\_\_\_\_ הנבנה ו/או שיבנה במגרש זמני מספר \_\_\_\_\_ לפי תכנית מפורטת מס' 1032 \_\_\_\_\_ בפרויקט אשר מוקם על ידכם במקרקעין הידועים כחלקה שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. בגוש \_\_\_\_\_, והמצויים ביישוב אלעד (להלן בהתאמה: "החוזה", "הדירה", "הבניין" ו-"המקרקעין").
2. במסגרת רכישת הדירה, רכשנו גם את חניות מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "החניה"), אשר הינה חניית נכים.
3. היות ואנו איננו זכאים לקבלת חניית נכים על פי דין, ידוע לנו כי ככל שתימכר דירה בבניין לדייר בעל מוגבלות אשר על פי דין זכאי לקבלת חנית נכה כאמור, יהיה עליכם להצמיד לאותו דייר בעל מוגבלות את החניה. לפיכך, אנו מאשרים ומסכימים בזאת כי במקרה כאמור, תהיו רשאים להחליף לנו את החניה בחניה פנויה אחרת אשר טרם נמכרה על ידכם לצד ג', ואשר אינה חנית נכים, ולהצמידה לדירה (להלן: "החניה החלופית").
4. אנו מצהירים ומאשרים בזאת, כי במקרה כאמור לא תהא לנו ו/או למי מטעמנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגדכם ו/או כנגד מי מטעמכם בכל הנוגע להחלפת החניה, לרבות בגין גודל ו/או מיקום החניה החלופית.

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
חתימה

### נספח י"א' - תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

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

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

#### הגדרות:

#### תא משפחתי:

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

▪ שם מלא: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז. \_\_\_\_\_

▪ שם מלא: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ חתימה

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

#### אישור:

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

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ מס' רישיון

\_\_\_\_\_ שם מלא