

אשד בקרה בע"מ
19.09.2024
ג ב ד ק

אשד בקרה בע"מ
-גבדק-
חתימה: _____
תאריך: 18.9.24
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו טעם אישור לסטייה מהוראות כל דין ואו הפכרו
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

מתחם: 50684
בניין: _____
קומה: _____
דירה מס' זמני: _____
דגם: _____
חניה מס' זמני: _____

הסכם מכר – מחיר מופחת

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: חלי בוחבוט יזמות בע"מ, ח.פ. 51-6347200
מרחוב אהבת ישראל 6, בית שאן
באמצעות מורשה החתימה מטעמה
מר יגאל בוחבוט, ת.ז. 037389343
(שתקרא להלן: "החברה ו/או המוכרת")

מצד אחד;

ל בין:
1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____
שכתובתם לצורך הסכם זה:
רח' _____
(ביחד ולחוד ובערבות הדדית, להלן: "הרוכש")

מצד שני;

הואיל והמוכרת זכתה במכרז מס' צפ/322/2020 (להלן: "המכרז") וחתמה זה מכבר על חוזה חכירה (להלן: "חוזה החכירה") עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" ו/או רמ"י) בקשר למקרקעין המצויים בעיר בית שאן, מתחם מס' 50684 מגרש/ים מס' זמני 302-300 והידועים כגוש 22868 חלקות 154-156 עליהם תחול תוכנית מפורטת 0334888-203 ו/או כל תוכנית אחרת שתחול מעת לעת על המקרקעין (להלן: "המגרשים ו/או המקרקעין");

והואיל ובהתאם להסכמי החכירה והסכם הבניה שנחתם בין המוכרת לרשות ולמשרד הבינוי והשיכון, המוכרת זכאית לפתח, לבנות ולהקים על המגרש בניין ו/או בנייני מגורים בבניה רוויה (להלן: "הבניינים" ו/או "הפרויקט");

והואיל והרוכש זכאי להשתתף במכרז לרכישת אחת מדירות המגורים בבניין במסגרת מסלול מחיר מופחת וברצון הרוכש לרכוש את הממכר, כמוגדר להלן וברצון המוכרת למוכרו לקונה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- 1. פרשנות**
- 1.1. הכותרות לסעיפי חוזה זה הינו לצורכי נוחות בלבד ואינן מהוות חלק הימנו ולא ישמשו בכל מקרה לצורך פרשנות של חוזה זה.
 - 1.2. המסמכים המצורפים לחוזה כנספחים, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.3. בחוזה זה:

דירה – בת ____ חדרים, בקומה _____, בבניין _____, מגרש _____, מתחם 50684 על הצמדותיה כמסומן באופן זמני בתרשים, כמס' _____.

חניה- כמסומן באופן זמני בתרשים כמס' ____.

חלקה ____ בגוש 22868.

תוכנית מפורטת מס' 203-0334888 על כל שינוי בר תוקף שיחול מעת לעת.

היתר בניה כפי שיאושר על ידי הועדה לתכנון ובניה.

התוכנית המצורפת לחוזה זה **כנספת ב'.**

מגרש מס' _____ עליו הוקמו / מוקמים / יוקמו המבנים כמסומן בתרשים, בכפוף לשינויים קלים בעקבות מדידות שתערכנה ע"י המוכרת ו/או כל רשות מוסמכת, לצורך תיחום גבולות המגרש והמגרשים השכנים לו.

המפרט הטכני המצורף לחוזה זה **כנספת ג'** ושלא יפחת מהוראות מפרט "מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב" שצורף לחוברת המכרז.

כל החלקים של המבנה אשר על פי טיבם יועדו על ידי החברה לשימוש משותף של כלל הרוכשים בפרויקט או רק לחלקם במסגרת רישום הבית המשותף שיירשם. לרבות אך מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקירות החיצוניים, חדרי המדרגות, המעליות ופיר המעלית, לובי כניסה ראשית, מתקני מערכות מרכזיות, מתקנים ומערכות משותפות, מעברים וחלקת הגגות שעליהם מתקנים משותפים בלבד ואשר לא הוצמדו לאיזה מיחידות הפרויקט והכל בכפוף להוראות הדין.

לשכת רישום המקרקעין ב – נוף הגליל.

המועד המצוין ב**נספח ד**."

חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, על תיקונו השונים, כפי שהיו בתוקף במועד החתימה על חוזה זה.

"הממכר" או "הדירה" -

"המקרקעין" -

"תכנית בנין ערים" -

"היתר בניה" -

"תוכנית הממכר" -

"המגרש" -

"המפרט" -

"הרכוש המשותף" -

"לשכה" -

"מועד המסירה" -

"חוק המכר דירות" -

1.4. **רשימת נספחים:**

- 1.4.1 נספח א' - נסח רישום.
- 1.4.2 נספח ב' - תשריטי מכר.
- 1.4.3 נספח ג' - מפרט טכני.
- 1.4.4 נספח ד' - נספח תמורה ולוח תשלומים.
- 1.4.5 נספח ה' - ייפוי כח בלתי חוזר קונים.
- 1.4.6 נספח ו' - נספח ייצוג.
- 1.4.7 נספח ז' - הודעה לרוכש על זכויות לפי חוק מכר.
- 1.4.8 נספח ח' - הוראות שימוש ותחזוקה.

- 1.4.9 נספח ט' - ביקורים באתר.
- 1.4.10 נספח י' – נספח ליווי.
- 1.4.11 נספח יא' – נספח לטופס הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת.
- 1.4.12 נספח יב' – כתב התחייבות של חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת.
- 1.4.13 נספח יג' – תצהיר חסר קרקע.
- 1.4.14 נספח יד' – נספח חניית נכים.
- 1.4.15 נספח טו' – היעדר היתר בנייה.

2. התקשרות הצדדים

- 2.1 המוכרת מתחייבת בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מאת המוכרת את זכויות החכירה בממכר, באופן הנקוב להלן, ובכפוף לתנאי חוזה זה.
- 2.2 ניתנה לקונה האפשרות לבקר במגרש במצבו בעת חתימת חוזה זה, לראות ולבדוק אותו בהתאם למצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני לרבות תוכניות הבניין ותוכניות הממכר, את כל הפרטים והמפרטים המתייחסים אליהם וכל מסמך ו/או פרט שיש בו להשפיע על החלטתו להתקשר עם המוכרת בחוזה זה ומצאם מתאימים למבוקשו מכל הבחינות, בכפוף לקבלת הזכויות בהם, בהתאם להוראות חוזה זה.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובא בזה לידיעת הקונה, כי על המגרש חלה תכנית בנין ערים ו/או תוכנית מפורטת העומדת לעיונו. על תכנית בנין ערים זו ו/או התוכנית המפורטת, יחולו הוראות תנאי הסכם זה להלן ובפרט זה הוראות סעיף 3 והוראות סעיף 15 להלן.
- 2.3 הודע לקונה, כי לצורך מימון הבניה יצר ו/או ייצור המוכר לטובת גוף מממן ו/או בנק למשכנתאות, בין היתר שעבוד ו/או משכנתא על המגרש. הודע לקונה כי לבנק הנ"ל אין כל מחויבות בקשר לבניה ו/או הסכם זה.
- הקונה יהיה זכאי לקבלת מכתב החרגה מהבנק ו/או מהגוף המממן בכפוף למועדים הקבועים בחוק המכר דירות לטובתו תרשם המשכנתא כאמור לעיל, לפיו בכפוף למסירת הדירה לאחר השלמת בנייתה לקונה, תשולם מלוא התמורה ע"י הקונה למוכר לחשבון הגוף המלווה וביטול הערבויות אשר הוצאו על ידי הגוף המלווה לקונה - לא תחול המשכנתא על הדירה.
- 2.4 בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים להלן בחוזה זה ולביצוען של כל התחייבויות הקונה, מצהירה ומתחייבת המוכרת כלפי הקונה כי:
 - 2.4.1 הינה בעלת זכויות החכירה המהוונות ל- 98 שנים על במקרקעין, בהתאם לחוזה חכירה שנחתם בינה לבין רמ"י בקשר עם המקרקעין וכי הקרקע חופשית מכל שעבוד, עיקול או תביעת זכות לזולת, ופרט להערות אזהרה ו/או שעבודים אשר ירשמו לזכות רוכשי יחידות אחרים בקרקע ו/או לטובת בנקים למשכנתאות, אשר נתנו ו/או יתנו לרוכשים הנ"ל הלוואות.
 - 2.4.2 הבניין יבנה והממכר יימסר לקונה והזכויות בממכר תרשמנה על שמו של הרוכש, באופן האמור להלן בחוזה זה.

3. הצהרות המוכרת

- 3.1 המוכרת מצהירה, כי זכויותיה במקרקעין ובממכר נקיים מכל שיעבוד, עיקול, וזכות נוגדת לטובת צד ג', למעט שעבודים שנרשמו לטובת יסודות נדל"ן ופתוח מאסטר ב+ג שותפות מוגבלת מס' שותפות 540292745 ואיילון חברה לביטוח בע"מ ח.צ 520042169 (להלן: "**הבנק המלווה**") ו/או "**הגוף המלווה**"), על פיהם שועבדו זכויותיה של החברה במשכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק ו/או הגוף המלווה.

3.2 הממכר יבנה בהתאם להיתר בניה שניתן ו/או יינתן או כפי שישונה כדין, בכפוף להוראות הסכם זה, הוראות המכרז ולהוראות כל דין.

3.3 אין בהוראות הסכם זה כדי לגרוע מהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.

4. הצהרות הרוכש

4.1 הרוכש ראה ובדק את המקרקעין, הפרויקט, המתחם, כהגדרתו לרבות מיקומו וסביבתו ואת תוכנית המתאר והתב"ע החלות על המקרקעין, את תיאור הבניין והממכר כמופיע במפרט ואת התוכניות והנספחים המצורפים לחוזה וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הממכר לרבות אך לא רק, כל הפרטים התנאים והנסיבות, הפיזיים, המשפטיים והסביבתיים בקשר עם המקרקעין, הפרויקט, הבניין, הממכר, יתר היחידות בפרויקט, ההסכם והתשריט ומצאם מתאימים למטרותיו.

4.2 הובא לידיעת הרוכש כי הפרויקט במסגרתו נרכש הממכר הינו פרויקט המשלב שטחי מסחר ותעסוקה לרבות צמידויות, חניות, שבילים, גינות, שטחי פריקה והעמסה וכיוצ"ב אשר ישמשו את שטחי המסחר. הרוכש מודע לכך, כי ייתכנו רעשים ו/או ריחות ו/או תנועה ערה של רכבים ו/או אנשים בשעות פעילות שטחי המסחר.

4.3 כן ידוע לו כי בנוסף לאגף המגורים יוקמו בפרויקט אגפים המיועדים למסחר, משרדים ותעסוקה וכי לאגפים אלו יהיו מערכות משותפות ו/או חלקים משותפים ברכוש המשותף כמפורט במפרט הטכני ו/או בתכניות המכר. מוסכם כי בעלי הזכויות בשטחי המסחר, המשרדים והתעסוקה ינהלו את שטחיהם באופן עצמאי ונפרד מהמגורים, באמצעות נציגות שתורכב מבעלי הזכויות של שטחים אלו.

בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות אלו בלבד.

בעלי היחידות למגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות המגורים בלבד.

בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה ו- בעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שימשו הן את בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה והן את בעלי היחידות למגורים, באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר.

4.4 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו ועמידתו של הרוכש במלוא תנאי הסכם זה תוענק לרוכש זכות חכירה בממכר כהגדרתו בחוזה זה ונספחיו.

4.5 הממכר ישמש למטרת מגורים, על פי המותר על פי דין ובהתאם לתב"ע ו/או להיתר הבניה שניתן ו/או כפי שישונה כדין ובכפוף להוראות המכרז והדין.

4.6 במעמד חתימתו על הסכם זה יחתום הרוכש על ייפוי כח בלתי חוזר, המצורף **כנספח ה'** להסכם זה, במסגרתו יאפשר למוכרת ו/או באי כוחה, בין היתר, לרשום הערת אזהרה לטובתו, למחוק את ההערה - ככל שנרשמה, הכל על פי הוראות הסכם זה ותנאיו.

4.7 לא ידוע לרוכש על איזושהי מניעה בגללה לא יוכל לקבל בהעברה מהמוכרת את זכויות החכירה בממכר וכן מצהיר הרוכש, כי **איננו** נתין זר כהגדרתו בחוק.

4.8 הודע לרוכש כי בכוונת המוכרת לבנות את הפרויקט בהתאם להוראות התב"ע בכפוף לקבוע בסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. כן ידוע לקונה, כי יתכן ושטחי החניה ו/או המעברים בפרויקט יכללו זיקות הנאה, זכות מעבר ברכב וברגל או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או לדירי בניינים אחרים לרבות לטובת שטחי המסחר והמשרדים. כן ידוע לקונה,

- כי ייתכן ובשלבים הראשונים של בניית הפרויקט תהא כניסה זמנית לחניה ו/או חניה זמנית ואילו הכניסה הסופית והחניה הסופית יקבעו במועד מסירת הדירה.
- 4.9 ידוע לרוכש, כי הינו רוכש את הזכויות בממכר נשוא הסכם זה בלבד, וכי מעבר לזכותו בממכר זה וחלקו היחסי ברכוש המשותף אין לרוכש זכויות כלשהן בבניין ו/או בפרויקט, ואין הוא נהנה מזכויות בניה ו/או מזכות ייחודית כלשהי ברכוש המשותף או בחלק ממנו וכי המוכרת רשאית לנהוג ביתר היחידות הנבנות בפרויקט כרצונה ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בממכר על הצמדותיו והכל בכפוף להוראות המכרז והדין.
- 4.10 הודע לרוכש כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכרת והיא יכולה לניידן ו/או להעבירן בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היוצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין ובלבד שלא תפגע זכותו של הרוכש בדירה גופא ובהצמדותיה והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז.
- 4.11 מבלי לגרוע מהאמור לעיל או בכל מקום אחר בחוזה זה, חלק הגג שאינו כולל מתקנים משותפים או מוצמד ליחידות הנמכרות על כלל הזכויות שבו יהיה שייך למוכרת אשר תהא רשאית לעשות בו בהתאם לשיקול דעתה הסביר בהתאם להוראות הדין.
- 4.12 הודע לרוכש כי ייתכן ומתוך השטחים המשותפים בבניין יופרשו לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ו/או בהתאם לדרישת הרשויות השונות, שטחים להקמת מתקנים שונים כגון חדרי תקשורת, צובר גז, חדר גנרטור, דודי שמש, קולטים, מאגרים, חדרי מדרגות, פיר מעלית ומעליות וכל מתקן אחר הנדרש לצורך שימוש כלל דיירי הבניין או הפרויקט ובהתאם לצורכי התכנון ולשיקול דעתה הסביר של המוכרת ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.
- 4.13 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.13 לעיל, הובא לידיעת הרוכש כי ייתכן ועל פי דרישת הרשויות תבנה המוכרת בעבור חברת חשמל חדר טרנספורמציה לצורך אספת חשמל לפרויקט ולבניינים שבו ו/או יבנה על ידי מתקנים לצורך הקמת צובר גז ו/או יחידות לצורכי תקשורת, טלוויזיה בכבלים או תקשורת מחשבים אשר יועמדו לשימושן ו/או בעלותן של החברות הנ"ל על פי הסכמים הנהוגים עימן (להלן: **"מתקני הבית המשותף"**). המוכרת תכלול בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות לעניין. כמו כן, תהיה המוכרת רשאית להעניק לחברות הנ"ל זכויות מעבר לאחזקה ותיקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה וכל זכות אחרת שתידרש על ידן לצורך מתן השירותים הנ"ל ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה. יובהר, כי מיקום מתקני הבית המשותף כאמור לעיל יצוינו במפרט הטכני. במקרה של שינוי מיקומם של מי מהמתקנים, מתחייבת המוכרת להודיע על כך לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונים לקונה ע"פ כל דין.
- 4.14 הודע לרוכש כי עד מסירת החזקה בממכר, המוכרת רשאית ללא הסכמתו, להעביר דרך הממכר והמקרקעין, בעצמה או על ידי רשות או גוף אחרים, צינורות, הסקה, גז, טלוויזיה ו/או טלוויזיה בכבלים, טלפון ו/או אינטרנט, קווי חשמל, תיעול, ניקוז ומים וכל מתקן אחר נדרש בין כאלה המשרתים את יחידת הרוכש ובין כאלה המשרתים יחידות אחרות בפרויקט וכי הרוכש לא יפריע ו/או ימנע ו/או יעכב את ביצוע הפעולות לעיל לרבות כניסת כל הגורמים הרלבנטיים למקרקעין ו/או לממכר הנרכש על ידו לצורך ביצוע האמור ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.
- 4.15 ידוע לרוכש, כי המוכרת התקשרה עם יסודות נדל"ן ופתוח מאסטר +ג שותפות מוגבלת, מס' שותפות 540292745 ו – איילון חברה לביטוח בע"מ, ח.צ. 520042169 בהסכמי ליווי לבניית הפרויקט, וכי המקרקעין שועבדו לטובת גופים אלה. הרוכש מתחייב לחתום על **נספח י'** להסכם זה ועל כל מסמך נוסף אחר שיידרש על ידי גופי ליווי כמקובל בפרויקט מלווה, והינו מתחייב לפעול על פיהם, ולקיים כל תנאי שייקבע על ידי גופי הליווי לצורך הנפקת בטוחות על פי חוק מכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות.

4.16 הודע לרוכש כי הדרך היחידה לביצוע תשלומי התמורה בגין הממכר הנרכש על ידו הינה באמצעות פנקס שוברים אשר יימסר לידיו וכי רק בגין תשלום שישולם באמצעות פנקס השוברים תונפק בטוחה על ידי הגוף המלווה.

4.17 הקונה יצהיר ויתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהא זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

5. הבניה

5.1 בכפוף למילוי מלוא חיובי הרוכש על פי הסכם זה, מתחייבת המוכרת להקים ולהשלים את בניית הממכר בהתאם לתב"ע, התוכניות, ההיתר והמפרט הטכני ובהתאם לתקני הבניה המחייבים במועד חתימת הסכם זה ו/או הוצאת היתר הבניה ו/או מועד ביצוע הבניה והכל בכפוף לכל שינוי ו/או התאמה שיידרשו על ידי כל רשות מוסמכת ו/או כאלה הניתנים לשינוי ביוזמת המוכרת על פי הוראות הסכם זה ונספחיו ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה ובכפוף להוראות המכרז והדין.

5.2 במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הדירה/יחידה לבין המפרט או תשריט הדירה/יחידה המצורף לחוזה זה **כנספח ב'** (להלן: "**התשריט**") יגבר התיאור המופיע במפרט.

5.3 הובהר ומוסכם בזה כי השטח הקובע ביחס לשטח הדירה/יחידה הנרכשת מכוח הסכם זה הינו השטח המופיע במפרט הטכני המצורף כנספח להסכם זה. סטיות עד 2% בין שטח הדירה שבתוכניות לבין השטח בפועל ו/או עד 5% בין מידות האבזורים כמצוין במפרט לבין מידות האבזורים בפועל ו/או סטיות המותרות בהתאם לחוק המכר דירות ו/או כל חוק שיבוא במקומו לא יחשבו כאי התאמה ולא יהוו הפרת התחייבות כלשהי ו/או הפרת חוזה מצד החברה.

5.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר לקונה כי התחייבות המוכרת כלפי הקונה הינה לבניית הממכר (על הצמדותיו).

5.5 המוכרת תהיה רשאית לבנות את הפרויקט, כולו או חלקו, בעצמה ו/או באמצעות קבלן מטעמה הרשומים על-פי חוק ברשם הקבלנים כמי שמוסמכים ורשאים לבנות את הפרוייקט ובכלל זה, לבצע עבודות אחרות בכל חלק אחר של הפרוייקט לרבות בניית בניינים סמוכים, ביצוע עבודות השלמה בדירות נוספות, שאינן הממכר, באותו בניין והקמת בניין בשלבים בכפוף לעמידה במועד המסירה הקבוע בהסכם זה, ובלבד שהממכר יבנה לפי הוראות הסכם זה והוראות המכרז והדין ולא יהיה בביצוע אותן עבודות, גם לאחר מסירת החזקה בממכר, משום פגיעה משימוש סביר בו או פגיעה בזכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

5.6 הובהר לרוכש, כי אפשר שיחולו שינויים בשטח המגרש ובגבולותיו מסיבות שאינן תלויות במוכרת, כגון דרישות תכנוניות של הרשות המקומית, מדידות סופיות, עבודות פיתוח כלליות המבוצעות על ידי גורמים שאינם בשליטת המוכרת וכיוצ"ב, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בממכר כהגדרתו בהסכם זה וזאת בכפוף להוראות הדין והמכרז.

5.7 מוסכם ומוצהר על ידי הרוכש, כי באם ישתנו כאמור שטח המגרש או גבולותיו, ייראה המגרש בשטחו או גבולותיו החדשים כמגרש המקורי לכל דבר ועניין ובתנאי שזכויותיו בהתאם לחוזה זה לא תפגענה, וזאת בכפוף להוראות הדין והמכרז.

5.8 המוכרת זכאית לבנות את הבניינים בפרויקט והיחידות שבו לפי שיקול דעתה הסביר בכל הנוגע למספרם, סוגיהם, מיקומם, תכנונם, צורתם, מספר הקומות בכל בניין ולכל שימוש כדין בהם והכל בהתאם להוראות התב"ע והיתר הבניה והחלטות הרשויות המוסמכות בקשר לכך. כמו כן, תהא רשאית המוכרת להגיש בקשה מכח סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 ובכפוף להוראות המכרז והדין, לצורך קבלת זכויות בניה נוספות בקשר למקרקעין ו/או למגרשים, ולשנות את מספר יחידות הדיור ו/או הקומות ו/או הפיתוח הכללי במגרש ובלבד

שלא יהיה בכך כדי לשנות את הבניין מושא הסכם זה ו/או את תכנון ממכר הרוכש ומיקומו, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

5.9 הודע לרוכש כי ידוע לו שלצורך מימוש הזכויות הנוספות מכח סעיף 147 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, ככל שיהיו, תהיה המוכרת רשאית להשתמש בכל חלק של הפרויקט ושל הבניין, לרבות במערכות, במתקנים המשותפים ובשטחי הרכוש המשותף המצויים בו ולהכניס כל שינוי שיהא דרוש בהם על מנת שישרתו גם את השטחים הנוספים שייבנו בהתאם לזכויות הבניה כאמור לעיל, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

5.10 למוכרת הזכות לבנות את הדירות ויחידות המסחר במתחם ו/או במקרקעין כהגדרתם ולבצע את העבודות השונות שבו, שינויים ותוספות, ברציפות או בשלבים ובכל סדר לפי שיקול דעתה הסביר, הכל בהתאם ובכפוף להיתר בניה להוראות המכרז והדין ולעמידה במועד המסירה הקובע הסכם זה ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה ו/או הגישה אליהן.

5.11 לרוכש לא יהיו כל מעמד או זכות להתערבות בין בעצמו ובין באמצעות אחרים בכל הנוגע לבניית הפרויקט, הבניין והדירה לרבות עבודות הפיתוח, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו בדירה/היחידה הנרכשת על ידו. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

5.12 הרוכש מתחייב שלא להתנגד, לא להתערב ולא להפריע לפעולות שהמוכרת זכאית או חייבת לעשותן כאמור; אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

5.13 למוכרת הזכות למכור או להשכיר כל דירה ו/או יחידה בכל בניין וכן קרקע שאינה בכלל הרכוש המשותף, להתיר כל שימוש כדין בהן בהתאם ליעודן בהיתר הבניה ו/או התב"ע ולהקנות כל זכות או טובת הנאה בהן לכל מי שתחפוץ ובתנאים שייראו לה, ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש על פי החוזה ולפי דין.

5.14 המוכרת וכל הפועל ו/או הבא מטעמה רשאים להתקין במהלך הבניה בקרקע ובבניין לרבות בשטח הצמוד לממכר ו/או קירותיו ו/או כל חלק מהם ולהעביר דרכם מתקנים ומערכות, לרבות עמודים, צנרת מים, צנרת להסקה, לגז, לחשמל, מכלים, תאי ביקורת ביוב ותיעול, כבלי תקשורת וטלוויזיה וכיוצא"ב, המיועדים לשרת את הבניין, דירות בו ובניינים אחרים בפרויקט, הכל בהתאם לתוכניות המאושרות. ככל שיידרשו תיקונים או תחזוקתם של אלה לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, מתחייב הקונה לאפשר למוכרת ולכל הפועל מטעמה כניסה לדירה או מעבר בה וביצוע העבודות, לפי העניין, ובלבד שיבוצעו בשעות מקובלות ובתיאום עמו ושביסיון תשיב המוכרת את המצב בדירה לקדמותו.

5.15 ככל שלא נקבעו או תוארו במפרט ייקבע על ידי המוכרת אופן, היקף, פרטיהן ורכיבי ביצוען של עבודות הפיתוח וזאת לפי בחירתה ושיקול דעתה הסביר והמקצועי של המוכרת, בכפוף לחיוביה כלפי הרשויות הנוגעות בדבר ודרישותיהן ובכפוף להוראות המכרז והדין. יובהר, כי עבודות הפיתוח יושלמו בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם. מובהר, כי המוכרת אחראית רק להשלמת עבודות הפיתוח המוטלות עליה לפי אותם חיובים ודרישות.

5.16 הרוכש מחויב להזמין במועדים כפי שיובאו לידיעתו בעת חתימת החוזה ונספח המפרט את מוצרי הגמר והנתונים לבחירתו לפי המפרט. לא עשה כן תוך 30 ימים מיום שהודע לו, ולאחר התראה בת 7 ימים, תהא המוכרת רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, להתקינם לפי בחירתה.

5.17 כמו כן מוסכם, כי המוכרת תהא רשאית לעכב ביצוע יתר עבודות הפיתוח הדרושות במתחם על פי תוכנית הפיתוח, עד לתום 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, לפני המוקדם מבניהם.

5.18 מוצהר בזאת, כי למוכרת אין קשר ואין היא קשורה ו/או אחראית כלל ועיקר לעבודות פיתוח סביבתי ותשתיות אשר אמורות להתבצע אם בכלל ע"י רשויות אחרות שאינן המוכרת. עבודות אלו תבוצענה בהתאם ללוח הזמנים של הרשות הממונה.

5.19 המוכרת תעשה את כל הנדרש ממנה עפ"י דין כדי לאפשר לרשות לבצע את הנ"ל, אולם המוכרת לא תהיה אחראית בשום מצב לביצוע ע"י הרשות כאמור.

6. מסירת הממכר

6.1 בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הרוכש הרלוונטיות למסירה כלפי המוכרת בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו, מתחייבת המוכרת למסור לקונה את החזקה הבלעדית בממכר, כשהוא ראוי למגורים ובהתאם למפרט (בכפוף להוראות סעיף 6.3 להלן) כשהוא פנוי מכל אדם ומכל חפץ וחופשי מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכויות צדדי ג' אחרים שאינם קשורים ברוכש, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה.

6.2 סמוך למועד השלמת הדירה תשלח המוכרת לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו דלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו.

6.3 המוכרת תהא זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה בתקופה של עד 60 ימים, ובלבד שמסרה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה.

6.4 עבודות הפיתוח בגין הבניין בו מצוי הממכר תושלמנה תוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם. הודע לקונה כי אי השלמת עבודות הפיתוח כאמור לא תיחשב כאילו הדירה/היחידה אינה גמורה לעניין תאריך מסירת החזקה ולא תחשב כהפרה כלשהי של החוזה, ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח כאמור אינה מונעת מהרוכש גישה סבירה ובטוחה לדירה/יחידה ולהצמדותיה ושימוש סביר בדירה/יחידה ובהצמדותיה. החברה מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש הדירה/יחידה.

עבודות הפיתוח בגין כל בניין אחר במתחם בו מצוי הבניין ובו דירת הרוכש יושלמו בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם.

6.5 מסירת החזקה תבצע בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של הרוכש הרלוונטיות למסירה כלפי החברה ובכלל זה, תשלום כל התשלומים שהתחייב בהם ע"ח מחיר הממכר וכן כל יתר התשלומים, עפ"י הסכם זה ונספחיו ו/או עפ"י דין, וכנגד השבת כל הבטוחות שקיבל, אם קיבל.

6.6 האמור בסעיף 6.3 לעיל מתייחס לכל יתרת חוב (אף לחוב נמוך) מכל סוג או שווי שהוא. איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכרת דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכרת הוכיחה את העיכוב כאמור.

6.7 הובהר, כי היה והרוכש לא יופיע במועד המסירה שנקבע או במידה והרוכש לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בממכר בתאריך המסירה עקב אי מילוי כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה על פי חוזה זה, ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או דירה אינה ראויה למגורים ו/או נסיבה שאינה מקורה ברוכש ו/או שקיימת עילה שבגינה זכאי הקונה לבטל את ההסכם עפ"י הסכם זה והדין, הרי מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה,

תהיה החברה זכאית לראות ולהתייחס לממכר כאילו נמסר לידי הרוכש בתאריך המסירה המקורי, לצורך כל עניין ודבר לרבות לעניין תקופת הבדק והאחריות וכן לעניין החבות בכל התשלומים החלים על הרוכש החל ממועד המסירה, לרבות תשלומים בגין חלקו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, הארנונה בגין הממכר, מיס, חשמל, וכל התשלומים החלים על בעלים או מחזיק בדירה/יחידה. מובהר, כי אין המוכרת רשאית לפטור עצמה מאחריותה כשומרת חינם לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967.

6.8 למען הסר ספק, מועד המסירה המקורי ייחשב אף כמועד שנועד להסדרת תשלום מלוא התמורה וכל תשלום נלווה בגין הממכר, וממועד זה ואילך יחולו ריביות פיגורים בקשר עם תשלום וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המגיע למוכרת מאת הרוכש.

6.9 אין בהוראות סעיף זה כדי להטיל על המוכרת חובה כלשהי לשמור על הממכר ו/או לתחזקו, והחברה לא תהיה אחראית כלפי הרוכש בגין כל אבדן ו/או נזק שייגרם לממכר ולכל חלק ממנו לאחר תאריך המסירה עקב אי מסירתה לקונה. יובהר, כי המוכרת אינה רשאית לפטור עצמה מאחריותה כשומרת חינם לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967.

6.10 קבלת החזקה בממכר על ידי הרוכש תהווה ראיה לכאורה, כי קיבל את הממכר כשהוא ראוי למגורים בהתאם לחוזה זה.

6.11 המוכרת מתחייבת למסור לרוכש, לא יאוחר ממועד העמדת הדירה לרשותו, אזהרות והוראות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה והוראות תחזוקה ושימוש בדירה כשהן חתומות על ידו (להלן: "הוראות תחזוקה ושימוש"), והרוכש מתחייב לקבל מידי המוכרת את ההוראות ולנקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות, על מנת לשמור על הדירה/היחידה ומתקניה, לתחזק ולתקן אותה ולעשות בה שימוש נאות ומתאים.

7. דחייה במשך תקופת הבניה

7.1 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על חודש ימים לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

7.2 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות 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 פעולות פיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינן באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת הזמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה כזה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב שבהשלמת בניית הנכס. למען הסר ספק, מובהר כי דחייה במועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכרת, בין מפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

7.3 בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך בדחיית מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה לעיל ולא יאוחר מחודשיים ימים טרם מועד המסירה החוזי, לפי המוקדם מביניהם, תודיע המוכרת לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש.

ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת לקונה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

7.4 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים טרם מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לרוכש על דחיית מסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך בדחיית

מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה המוכרת לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר בעת כריתת החוזה את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

7.5 במקרה שדחיית מועד המסירה על פי סעיף זה תעלה על 6 חודשים (שישה חודשים) ממועד המסירה (להסרת ספק, מובהר כי מנין 6 החודשים הנ"ל הנו כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף זה), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם, ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

7.6 איחר הרוכש במילוי איזה מהתחייבויותיו על פי הסכם זה אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר התרופות הניתנות למוכרת על פי הסכם זה ועפ"י הוראות כל דין, יתיר למוכרת דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכרת הוכיחה את העיכוב כאמור.

7.7 לא העמידה המוכרת את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: "מועד המסירה החוזי"), תשלם המוכרת לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, כמפורט להלן:

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

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

7.7.3 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

7.8 הפיצויים הקבועים בסעיף 7.7 שלעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

7.9 הוראות סעיפים 7.7 (על כל תתי סעיפיו) ו-7.8 שלעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1970, ומתקיימים לגבי שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

7.10 הודע לקונה כי הממכר יחשב כראוי למגורים, למטרת מסירה, גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח במקרקעין כדלקמן:

7.8.1 עבודות הפתוח בקרקע ו/או במגרש ובתנאי שקיימת גישה סבירה ובטוחה לדירת הרוכש על הצמדותיה ולא ימנע שימוש סביר ובטוח בדירה וכן שהעבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר, הפרעה לקונה הדירה.

7.8.2 העבודות דלעיל תושלמנה, תוך ששה חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם.

8. פרוטוקול מסירה

8.1 קונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת והקונה 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.

8.2 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.

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

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

8.3 המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 1, 4 ו-5 בפרוטוקול המסירה.

8.4 לא הופיע הקונה לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כפי שהוזמן או במועד חלופי נוסף שהתבקש לתאם כאמור בסעיף 5.1 לעיל, תהא המוכרת רשאית להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה, וממועד זה ואילך יהא הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או הסכם חל תשלומם על הקונה. יובהר, כי אין המוכרת רשאית לפטור עצמו מאחריותה כשומרת חנם לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967.

8.5 הובא לידיעת הקונה, כי עד ולא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבניין, יהא על רוכשי דירות הבניין להציג בפני המוכרת 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 המוכרת בדרישה לעשות כן, תהא זכאית המוכרת למנות את הנציגים בעצמה, באופן שייבחרו על ידה שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף.

8.6 הובא לידיעת הקונה, כי הנציגות תהיה מוסמכת בלעדית מטעמו, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של הנציגות בכל לקבלת החזקה ברכוש המשותף, תחייב את הקונה.

8.7 הוראות סעיפים 8.1 עד 8.4 לעיל, המתחייבות לקבלת החזקה בממכר, יחולו בשנויים המחויבים, על קבלת החזקה ברכוש המשותף, כמפורט בסעיף זה.

9. הרישום

9.1 המוכרת מתחייבת לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי, לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

9.2 רישום זכות החכירה בממכר ע"ש הקונה בלשכת הרישום, יעשה לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום הבית משותף או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר, לפי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 וזכות החכירה בממכר תרשם על שם הקונה, לאחר רישומו כיחידת משנה נפרדת, לפי החוק.

חישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה הייתה למנוע את קיומן.

9.3 בזמן הרישום על שם הקונה כאמור לעיל, יהיה הממכר חופשי מכל עיקול, זכות צד ג' כלשהי ומשכנתא, למעט משכנתאת הרוכש שתורשם בהתאם לחוזה זה.

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

9.5 בעת רישום הבניין כבית משותף, יערך ע"י החברה ו/או מי שיוסמך על ידה תקנון לפי חוק המקרקעין, אשר יסדיר את ענייני ניהול הבית המשותף, הגדרת הרכוש המשותף, הוצאות חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות מסוימות בבניין ואשר יכלול בין היתר, הוראות אשר יבטיחו את העניינים הבאים:

9.5.1 את זכויות החכירה ו/או השימוש המשותף בשטחים ו/או במתקנים בבניין ו/או במגרש, תחזוקתם ובדיקתם, וחובות וזכויות בעלי הזכויות בדירות בבניין לגביהם.

9.5.2 מניעת התקנת מתקנים בגגות הבניין.

9.5.3 מניעת התקנת מתקני מיזוג אוויר ו/או מתקנים אחרים, בקירות חיצוניים ו/או בגג ובכפוף להוראות החוק.

9.6 ביצוע הרישום מותנה בכך, שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכרת לפי חוזה זה ויעשה במועד שיקבע ע"י המוכרת בהתאם להוראות החוק, ויודע לקונה בכתב, לפחות 15 יום מראש (להלן: "**תאריך הרישום**").

9.7 הקונה מתחייב להופיע בלשכה ו/או ברמ"י או בפני עו"ד שיקבע ע"י המוכרת, בתאריך הרישום לשם קבלת הרישום על שמו ורישום המשכנתא (במידה והקונה קיבל הלוואה לפי סעיף 9 להלן). הקונה מתחייב להמציא למוכרת, לא יאוחר מאשר תוך 10 ימים מהדרישה לכך ע"י המוכרת, את כל התעודות, הקבלות והאישורים, הדרושים לביצועם של הרשומים הנ"ל וכן לחתום לפי דרישת עו"ד, על כל השטרות, והתצהירים והמסמכים ולנקוט לפי דרישת עו"ד, בכל הצעדים שידרשו לשם בצוע הרשומים הנ"ל.

9.8 בכל מקרה שהקונה לא יופיע בלשכה או בפני עו"ד לפי העניין, במועד שנקבע לכך, או מחמת כל מחדל של הקונה, לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד שנקבע לכך, אזי מבלי לגרוע באיזה מהוראות חוזה זה ומזכויות המוכרת הנובעות מכך תוכל המוכרת לתבוע את ההוצאות הנובעות מהאיחור בביצוע התחייבויות הקונה כאמור בסעיף זה, ובלבד שהועברה לקונה התראה נוספת בת 14 ימים מראש ובכתב שבמהלכם לא מילא את התחייבויותיו כאמור. אין באמור כדי לגרוע מחובת המוכרת לרישום זכויות הקונה בנכס כאמור.

9.9 למען אפשרות ביצוע הפעולות כאמור לעיל, יחתום הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח הרצוף לחוזה זה וסעיף זה יחשב גם כהוראות למיפוי הכוח לפעול על פיו.

10. אחריות לפגמים

10.1 בסעיף זה, "**תקופת האחריות**" ו- "**תקופת הבדק**" כהגדרתן בחוק המכר (דירות), תש"ל"ג – 1973.

10.2 המוכרת אינה רשאית להתנות על האחריות המוטלת עליה מכח חוק המכר (דירות), תש"ל"ג – 1973.

10.3 מוכרת המבקשת לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליו להיכנס לדירתו של הקונה, תתאם את המועד עמו. כמו כן, המוכרת תשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון, זאת בכפוף לכך שהקונה ידאג לסביבה פנויה וגישה נוחה לעבודה.

10.4 המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר דירות (להלן בהתאמה: "**אי התאמה**"), "**אי התאמות**" ו- "**חוק המכר**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

10.5 התחייבויות המוכרת לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכרת על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ובמידה ולא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה

בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן, בהסכם זה: "הודעה בדבר אי התאמה").

10.6 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בכתב בדבר אי ההתאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

10.7 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

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

10.9 המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין, בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה.

10.10 ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת דלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

10.11 המוכרת תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה המוכרת לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות דלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה דלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

10.12 כמו כן, מתחייב הקונה להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים, גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר, שיהיו דרושים בנסיבות העניין, כדי לאפשר בצוע התיקונים ולמטרה זו על הקונה לפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרך הגישה לסביבה זו, על חשבונו ואחריותו, כל חפצים, מתקנים או כל גורם אחר שיהיו בדרך הגישה ובסביבת מקום ביצוע התיקונים, וזאת במועד שיתואם מראש לביצוע התיקונים.

10.13 האמור בסעיפים 10.8 ו- 10.12 לעיל, יחול גם ככל הנדרש, להשלמת ביצוע תיקונים בממכר אחר, הצמוד לממכר וברכוש משותף ושתיקונים נדרש דרך אותו ממכר.

המוכרת תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה, תוך פרק זמן סביר ובכפוף להוראות חוק המכר, מתוך מגמה לבצע את כל התיקונים, אם יהיו, בכל הבניין בעת ובעונה אחת.

10.14 במקרים יוצאים מן הכלל, תתקן המוכרת את הפגמים מוקדם ככל האפשר באם הפגם יהיה מסוג המחייב תיקון דחוף.

המוכרת מתחייבת כי בביצוע התיקונים, תנקוט בצעדים הסבירים לצמצום ההפרעה והנזק הכרוכים בכך.

- 10.15 הוראות סעיפים 10.1 עד 10.5 לעיל, יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשינויים הבאים:
- 10.15.1 תקופת הבדק ואחריות, תתחיל מיום מסירת הרכוש המשותף.
- 10.15.2 אחריות המוכרת תחול לא כלפי כל בעל יחידה בנפרד, אלא אך ורק כלפי כל בעלי הזכויות ביחידות, במאוחד.
- 10.15.3 מסירת תעודת אחריות כהגדרתה בסעיף 10.11 לעיל, לנציגות החוקית של בעלי הזכויות ביחידות בבניין, במידה ותהיה.
- 10.16 בהתאם לדרישת הועדה לתכנון ובניה מתחייב הקונה לתחזק את השטחים המשותפים ואת מבני העזר המשותפים, באם יבנו כאלו בבניין ו/או במתחם כולו, ביחד ולחוד עם שאר הקונים במתחם.

11. המחיר

- 11.1 בתמורה בגין הממכר ויתר התחייבויותיו של המוכר עפ"י חוזה זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת את הסכום הנקוב בנספח ד' (להלן: "מחיר הממכר") וזאת בשיעורים, במועדים, באופן ובתנאים הנקובים בנספח ד' (נספח תמורה ולוח תשלומים).
- 11.2 תשלומי התמורה ישולמו לחשבון הפרויקט אך ורק באמצעות פנקס שוברי תשלום (להלן: "שוברי התשלום"), וזאת ללא כל הפחתה או קיזוז ולמעט כל תשלום אחר נוסף ו/או כל הוצאה אחרת שאינם בגדר התמורה ואשר ישולמו ישירות לאותו גוף או צד שלישי רלבנטי.
- מובהר לרוכש, כי כל תשלום שאינו משולם ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום, לא ייחשב על ידי הבנק כתשלום על חשבון רכישת זכויות בפרויקט.**
- 11.3 לא סילק הקונה אחד או יותר מתשלומי מחיר הממכר, במלואם במועד, אזי יעמדו לפירעון מידי, כל יתר תשלומי מחיר הממכר והקונה יהיה חייב לפורעם למוכר מיד לפי דרישתו, וזאת מבלי לגרוע מזכות המוכרת לבטל חוזה זה עקב אי פירעון במועד בהודעה בכתב לקונה, ובלבד שהביטול על פי ההודעה הנ"ל יכנס לתקפו לא לפני עבור 10 ימים ממועד מתן הארכה, שבהם רשאי יהיה הקונה לשלם את התשלומים שבפגור, בתוספת ריבית כנזכר בסעיף 12 להלן.

12. תנאי הצמדת המחיר

- 12.1 מחיר הממכר צמוד למדד בהתאם להוראות תיקון 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 באופן ובתנאים כפי שנקבעו בנספח ד' והתוספת הנובעת מההצמדה, תתווסף למחיר הממכר ותהיה חלק ממנו.
- 12.2 הודע לקונה, כי סעיף זה על כל פסקאותיו, הינו תנאי עיקרי לחוזה זה וכי כל הפרה ו/או אי קיום התחייבות מהתחייבויות הקונה על פיו, מהווה הפרה יסודית ותזכה את המוכרת לבטל המכר על פי חוזה זה, בהודעה בכתב שתשלח לקונה, והוראות סעיף 18.2 להלן תחולנה בהתאמה.
- 12.3 הקדים הקונה תשלום אחד או יותר, לאחר שקיבל לכך את הסכמת המוכר, כי אז יעשה חישוב המדד למועד בו שולם אותו תשלום ולא למועד החוזי שנקבע לו, והמוכרת לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

13. הבטחת השקעות הקונה

- 13.1 בהתאם לסעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

- (1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
- (2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
- 13.2 בהתייחס להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירה) תשל"ה – 1974 (להלן: **"חוק המכר"**) והוראות המכר, הבטוחה הניתנת הינה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח.
- 13.3 הוצאות מתן הבטוחה כאמור לעיל, וחיידושה מעת לעת, יחולו על המוכרת.
- 13.4 ככל והמוכרת מילאה אחר התנאים האמורים בחוק המכר הבטחת השקעות, עם מסירת החזקה בממכר לקונה, ישיב הקונה את כתב הערבות הבנקאית, אם יינתן, לבנק אשר יוציא את כתב הערבות.
- 13.5 הודע לרוכש, כי הבטוחה הניתנת לו על ידי המוכר הינה מסוג ערבות בנקאית על ידי בנק מלווה וכי על הקונה לשלם את תשלומי התמורה אך ורק באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידו על ידי המוכרת.

14. תשלומים החלים על הקונה

- 14.1 התשלומים הבאים (להלן: **"התשלומים החלים על הקונה"**) יחולו על הקונה וישולמו על ידו, מיד עם הדרישה הראשונה של המוכרת או הגוף לו משולמים תשלומים אלה, לפי טיבם ועניינם:
- 14.1.1 מס הרכישה בגין רכישת הממכר ע"י הקונה.
- 14.1.2 אגרות לרישום המשכנתא ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, שכ"ט נוטריון בגין ייפוי כח נוטריוני עבור הבנק הממשכן.
- 14.1.3 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.
- 14.2 יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:
- מים** – גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.
- גז** – ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.
- חשמל** – לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכרת.

14.3 החל מתאריך מסירת החזקה, כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, המלוות, תשלומי החובה, דמי השירותים - עירוניים, ממשלתיים או אחרים (להלן: "המיסים") החלים או אשר יחולו על הממכר ו/או בקשר אליו כדין על הקונה. בהתאמה, ככל שלאחר חתימת ההסכם יחולו מיסים חדשים כהגדרתם בסעיף זה החלים על פי דין על המוכרת יהיה על המוכרת לשלם במועד המתבקש עפ"י הדין.

14.4 המוכרת רשאית (אולם לא חייבת), לשלם עבור הקונה כל תשלום מהתשלומים החלים על הקונה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיו. במקרה זה, תעמודנה כלפי המוכרת אותן טענות הגנה שעמדו לה כלפי הנושה המקורי. היה והמוכרת שילמה תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר למוכרת כל סכום כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה של המוכרת, ויחולו הוראות סעיף 12 שלעיל.

14.5 **שכ"ט עו"ד של המוכר** – הרוכש ישלם למשרד עו"ד נדב כנפו במעמד החתימה על הסכם זה שכר טרחה בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה – 2014 ובתוספת מע"מ כדין, כפי שיעודכנו מעת לעת, עבור השתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת.

בכפוף להוראות ההסכם, המכרז והדין, ידוע לקונה, כי ב"כ המוכרת אינו מייצגם, והוא לא יטפל עבורם בכל עניין הקשור בהסכם זה למעט רישום הבית המשותף, רישום הזכויות בממכר על שםם, רישום פרצלציה ו/או כל פעולה רישומית אחרת. יובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מאחריותה של המוכרת לביצוע הרישומים כאמור בהוראות בהסכם זה. כל פעולה שתבוצע על ידי ב"כ המוכרת בכל עניין הקשור בהסכם זה תבוצע כשירות עבור המוכרת בלבד. ידוע לקונים כי התשלום המשולם על ידם כאמור לב"כ המוכרת, מבוצע עבור המוכרת בלבד כהשתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת, והמוכרת היא שתקבע את זהות עורך הדין שיטפל עבורה בנושאים הקשורים בהסכם זה, ובכלל זאת רישום הבתים המשותפים ורישום הממכר על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין. מובהר, כי החובה החוזית ו/או החוקית והאחריות לרישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות הקונים בממכר בלשכת רישום המקרקעין חלה על המוכרת בלבד ואינה חלה על ב"כ המוכרת. כן יובהר, כי אם ככל ומסיבה כלשהי יהיו זכאים הקונים להשבת הסך ששולם על ידם עבור השתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת ישולם להם סך זה על ידי המוכרת ולא על ידי ב"כ המוכרת.

15. ריבית

מבלי לפגוע באיזה מזכויותיה של המוכרת, על פי חוזה זה ועל פי הדין, הרי בכל מקרה שהקונה יפגר בתשלום סכום כלשהו, אשר עליו לשלם למוכרת עפ"י חוזה זה, יהיה הקונה חייב לשלם למוכרת ריבית פיגורים בהתאם לסעיף 5ב' לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973. על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדי ולחול הן על תשלומים שעל המוכרת לשלם לקונה והן על תשלומים שעל הקונה לשלם למוכרת.

16. ייפוי כח

16.1 הקונה מתחייב לחתום, בסמוך לחתימת הסכם זה על ייפוי - כח בלתי חוזר, לפי הנוסח הרצוף לחוזה זה **כנספח ה'**, והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

16.2 הודע לקונה כי בביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח, יפעלו מייפוי הכח בהתאם להוראות המוכרת ו/או המלווה ו/או הגורם נותן הבטוחה לפי חוק המכר, מאחר וייפוי הכח ניתן להבטחת זכויותיהם. יובהר כי ייפוי הכח ישמש בידי המוכר ובא כוחו, אך ורק לשם ביצוע הוראות ההסכם זה וכל הנובע ממנו.

17. שינויים

17.1 מובהר לקונה כי החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד לקבלת מפתח הדירה, לא יהא רשאי לבצע שדרוגים בדירה וכן המוכרת לא תהא רשאית לגבות מהקונה תשלום בגין שינויים במפרט ו/או בגין תוספת למפרט.

17.2 חרף האמור, יהא רשאי הקונה לוותר על פריט מרכיבי הפריטים להלן תמורת זיכוי כספי שיקבע במפרט הטכני:

17.2.1 ארון מטבח.

17.2.2 דלת כניסה למרפסת שרות.

17.2.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת), בית תקע ונקודות טלפון.

18. הזכויות בבניין ובסביבתו

18.1 בכפופות לאמור בחוזה זה ולהוראות הדין, מתחייבת המוכרת כי לדירה שתועבר לקונה, בתוקף חוזה זה, יוצמד חלק בלתי מסוים מהרכוש המשותף של הבניין, כפי שרכוש זה יוגדר להלן, וששיעור החלק ברכוש המשותף שיהיה צמוד ליחידה יהיה לפי יחס שטח רצפתו, בצירוף החלקים הצמודים.

18.2 "הרכוש המשותף" פירושו הרכוש המשותף במובנו של החוק, למעט שטחי קרקע שמסביב לבניין, שבילים, מעברים, גגות או חלקי גגות ושטחי חניה. את החלקים הללו (כולם או בחלקם) שיוצאו מהרכוש המשותף, תהיה המוכרת רשאי להצמיד לפי שיקול דעתה הסביר לדירות ספציפיות בבניין. האמור בסעיף זה, כפוף לאמור במפרט עפ"י חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.

18.3 מבלי לפגוע באמור לעיל (ובכפוף למצוין במפרט לגבי שטחים המוצאים מהרכוש המשותף), הודע לקונה כי השטחים בקרקע ו/או בבניין כמפורט להלן, יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידות מסוימות בבניין:

18.3.1 משטחים המיועדים לחניית כלי רכב ומחסנים.

18.4 המוכרת תהיה רשאית לרשום תקנון ו/או תקנון מוסכם ו/או תוספת לתקנון המצוי כמשמעו בסעיף 64 לחוק ובהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 אשר יכיל בין היתר, תנאים בדבר הצמדות שטחים שונים ותנאים בדבר זכות שימוש ברכוש המשותף, וכל הוראה אחרת לפי שיקול דעתה הסביר והוראות הדין. המוכרת תהא רשאי לגרום לרישום זיקות הנאה לזכות או לחובת המקרקעין, או חלק מהם הנובעים מתנאי השטח, זכויות דיירי הבניין ודרישות הרשויות המוסמכות.

18.5 המוכרת אינה רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף. לגבי דירה שטרם נמכרה – רשאית המוכרת לפטור את עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות בגין צריכה בפועל אשר יכולה המוכרת להוכיח שלא צרכה.

19. השימוש בממכר

הקונה מתחייב כל זמן שהוא, ואף לאחר רישום הזכויות בממכר על שמו בלשכה ו/או ברמי"י:

19.1 לא להפריע ולא להטריד בשימוש בממכר את שכניו ובלבד שאיסור כזה לא יחול על השימוש למטרה שלשמה נרכשה הדירה ובכפוף להגדרת מטרד בחוק.

19.2 הרוכש מתחייב שלא לבצע כל שינוי או תוספת חיצוניים בממכר, בבניין ובקירותיו החיצוניים ובקרקע וזאת עד לרישום הבית המשותף, ללא קבלת אישור הרשויות ו/או היתר בניה כדין (ככל ונדרש). הרוכש מצהיר, כי הוזהרו לו תוצאות והשלכות של ביצוע פעולות בלתי מאושרת והשפעתן על רישום הבית המשותף.

20. העברת זכויות

- 20.1 הרוכש לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר את זכויותיו בדירה בכל דרך שהיא לצד ג' אחר וזאת החל מיום רכישת הדירה ועד חלוף חמש שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מבניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש שנים אשר נכרת טרם תום החמש שנים האמורות. יחד עם זאת, רשאי הרוכש להשכיר את הדירה למגורים בלבד.
- 20.2 לשם הבטחת ועמידת הרוכש בהתחייבותו דלעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות או מי מטעמה בנוסח הרצ"ב כנספח לחוזה זה ואשר מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 20.3 להבטחת עמידת הרוכש בתנאי כתב ההתחייבות תירשם ע"י המוכרת הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי המוכר, האחראי על הליכי רישום והליכי העברת זכויות עד לרישום הערת אזהרה במרשם המקרקעין.
- 20.4 הפר הרוכש התחייבותו הנזכרת בסעיף 20.1 לעיל וימכור ו/או יעביר את זכויותיו טרם חלוף המועד האמור, יחויב הוא בתשלום בסך 250,000 ₪ למשרד השיכון ו/או הרשות לפי העניין.
- 20.5 המוכרת רשאית בכל עת, להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה עפ"י חוזה זה ועפ"י התקנון המיוחד, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתה הסביר ולמי שיראה בעיניו, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך, אך מקבל ההעברה יקבל על עצמו כלפי הקונה את התחייבויות המוכרת על פי חוזה זה, ובלבד שהמוכרת תישאר ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

21. הלוואה/ות למימון רכישת הממכר

- 21.1 הרוכש זכאי לפנות לכל בנק למשכנתאות לצורך קבלת הלוואה מבוטחת משכנתא לצורך מימון רכישת הנכס הנרכש.
- 21.2 המוכרת מצידה תחתום על המסמכים הדרושים לקבלת הלוואה מבנק למשכנתאות (להלן: "התחייבות לרישום משכנתא") מובטחת על ידי משכנתא על הממכר, לרבות "גרירת" משכנתא קודמת, בנוסח המקובל בין המוכרת לבנק, ובלבד שהרוכש שילם כל סכום כפי דרישת הבנק, מהתמורה ממקורותיו (הון עצמי שלא מכספי הלוואה). הסכום הנקוב בהתחייבות כאמור, בצירוף ההון העצמי לא יעלו גם יחד על סך התמורה בגין מחיר הממכר.
- 21.3 כספי המשכנתא ישמשו לטובת רכישת הממכר נשוא הסכם זה בלבד ויועברו על ידי הבנק למשכנתאות ישירות לחשבון הליווי.
- 21.4 **יודגש, כי באחריות הרוכש לבצע את כל הבדיקות המקדימות לעניין זכאותו למשכנתא, תנאיה והיקפה. אי אישור המשכנתא ו/או אישורה בסכום הנמוך מזה שנתבקש על ידי הרוכש לא יהוו עילה לביטול חוזה זה ועל הרוכש לעמוד במלוא תנאי הסכם זה ובפרט זה לעניין סעיף התמורה.**
- 21.5 הרוכש הינו האחראי הבלעדי לביצוע תשלומיו במועדס בהתאם לחוזה זה. כל עיכוב בקבלת המשכנתא בין אם מקורו בקונה ו/או בבנק למשכנתאות, לא יפטור את הקונה מחובתו לעמוד בתנאי חוזה זה וזכות המוכרת לתבוע הימנו את כל הסעדים המוקנים לה בחוק ו/או בחוזה זה בגין איחור בתשלום ו/או הפרת חוזה.
- 21.6 הובהר לרוכש והובא לידיעתו כי הליכי לקיחת משכנתא ואישורה על כל הכרוך בכך אורכים זמן רב וכי עליו להיערך בהתאם.
- 21.7 המוכרת תישא בכל עמלה והוצאה שיידרשו ע"י הבנק למשכנתאות בתשלום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום למשכנתא ואילו הרוכש יישא בהוצאות רישום המשכנתא בסופו של תהליך רישום הממכר ברשם המקרקעין, לרבות אך לא רק: אגרות רישום, שכ"ט נוטריון, תשלום לשליחים וכו'.

21.8 למען הסר כל ספק, אין באמור לעיל כדי לשנות ו/או לגרוע מהוראות הסכם זה בכל הקשור להעברת זכויותיו של הרוכש כאמור בסעיף 11 לעיל.

21.9 המוכרת מצהירה ומאשרת כי היא תסכים להתחייב בפני המוסד הפיננסי אליו פנה הרוכש וכי:

- א. היא לא תאשר העברת זכויות בדירה ללא הסכמת המוסד הפיננסי מראש ובכתב.
- ב. היא תודיע למוסד הפיננסי על מועד רישום זכותו של הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין ותאפשר לרשום באותו מעמד משכנתא על זכות הרוכש בדירה לטובת המוסד הפיננסי.

22. הפרה וביטול

22.1 בגין הפרת ההסכם יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.

22.2 הודע לקונה כי הפרת ההתחייבויות המפורטות בסעיפים 8-11, 12, 14, 15-19, 21 לעיל, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

22.3 הפרה תחשב כיסודית, כל אימת שהוגדרה ככזו, בחוזה זה ו/או כל הפרה יסודית אחרת במשמעה על פי הדין. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מכל זכות שיש למוכרת כלפי הקונה, עפ"י חוזה זה.

במקרה של הפרה יסודית על-ידי הקונה, המוכרת תעשה שימוש בזכויותיה על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין, רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לקונה אשר תפרט את מהות ההפרה ודרישה לתיקונה בתוך 14 ימים, ולאחר שהקונה לא תיקן אותה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.

22.4 לא שילם הרוכש במלואו ובמועדו תשלום כלשהו מתשלומי התמורה ע"פ הוראות ההסכם, זאת לאחר משלוח הודעה בכתב לקונה בגין האיחור והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממשלוח ההודעה, תחשב הפרתו כהפרה יסודית.

22.5 בוטל חוזה זה ע"י המוכרת כדין, עקב הפרה יסודית ע"י הקונה, אזי תחולנה ההוראות דלהלן:

22.5.1 זכויותיו של הקונה בממכר, תפקענה והמוכר יהיה משוחרר שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיו לפי חוזה זה.

22.5.2 הקונה יהיה חייב לסלק מיד את ידו מהממכר, אם יקבל את ההחזקה בו קודם לכן.

22.5.3 המוכרת תהיה זכאית לקחת להחזקתו הבלעדית את הממכר ולמכור את הזכויות בו לכל קונה אחר במחיר מופחת, בהתאם להוראות חוברת המכר. במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש ישלם הקונה למוכרת סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם דלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה.

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

למען הסר ספק, יובהר כי בכל מקרה של ביטול ההסכם לא תשיב המוכרת לקונה את שכ"ט עו"ד ששולם על ידו לב"כ המוכרת.

23. אי ייצוג ע"י ב"כ הקבלן

23.1 הודע לקונה שמשרד נדב כנפו ושות' - מייצג אך ורק את המוכרת, והוא מנוע מכוח הוראות הדין וכללי האתיקה מייצוגו של הקונה ולפיכך, אין הוא מייצג את הקונה בכל דבר ועניין. להסרת כל ספק מובהר כי רישום שם של עוה"ד בייפוי הכח הנ"ל נועד אך ורק לצורך ביצוע פעולות שיתבקשו לבצען ע"י המוכר ולצורך קיום הסכם זה, ואין בו כדי להעיד על ייצוג הקונה על ידם.

הודע לקונה כי לא נמנע ממנו ואף הומלץ לו להיות מייצג ע"י עו"ד מטעמו וכן, כי לא הסתמך בחתימתו על הסכם זה על מצגים או על ייעוץ כלשהם של עוה"ד הנ"ל כי אם על בדיקותיו ושיקוליו של עצמו ו/או של אחרים מטעמו ו/או של בא כוחו, לפי העניין.

23.2 טרם חתימת הסכם זה, תינתן לרוכש טיוטה של הסכם זה על כל נספחיו ותינתן לו שהות מספקת לעיין בהם ולהיוועץ בעו"ד מטעמו. הרוכש חתם על הסכם זה לאחר שמצאו ראוי ומתאים וכי אין הטיטה ו/או הסכם זה מהווים חוזה אחיד כמשמעותו בחוק החוזים האחידים.

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

23.3 הודע לקונה שהמוכרת היא זו שאחראית לטפל בעבורו בהליכים הקשורים בביצוע רישום הרכישה לרבות ברישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה, בכפוף לתנאי הסכם זה והקונה מתחייב להופיע לפי דרישת ב"כ המוכרת, כאמור בכל משרד ממשלתי ו/או עירוני ו/או כל מקום אחר, להמציא את כל האישורים והמסמכים הדרושים לשם רישום הזכויות בגין הדירה בשם הקונה.

24. סמכות דיונית מקומית ייחודית

הודע לקונה כי מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.

25. שונות

25.1 הכתוב בחוזה זה, ממצה את כל המוסכם בין הצדדים, ואין להתחשב בכל מו"מ שקדם לחתימתו, או שהתקיים בד בבד עם חתימתו, ובכל הצהרות, מצגים, התחייבויות או הסכמים שקדמו או שהיו תנאי לחתימתו של חוזה זה, וכל אלה בטלים ומבוטלים בזה. הצהרות והודעות בע"פ של מנהלי, פקידי ועובדי המוכרת, אינם מחייבים את המוכרת והמוכרת תחויב אך ורק במסמך החתום כדין ע"י הנהלתה. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכרת חובה לצייןם על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות ממצגים ו/או פרסומים שנעשו מטעם המוכרת לפני חתימת ההסכם.

25.2 שום התנהגות מצד מי מהצדדים, לא תחשב כוויתור על איזה מזכויותיו עפ"י חוזה זה או עפ"י כל דין, או כוויתור או כהסכמה מצדו לאיזה הפרה או אי קיום תנאי החוזה ע"י הצד האחר, או כנותנת דחייה או הארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, בטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם הוויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב.

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

- 25.4 המוכרת זכאית למנות כל גוף שהוא או אדם שימצא לנכון, כנציגה וכבא - כוחה, בכל הנוגע לעניינים כדלקמן:
25.4.1 מסירת הממכר.
25.4.2 אחריות לפגמים.
- 25.5 הודע לקונה, כי ספרי החשבונות של המוכרת, יהיו נאמנים עליו ויהוו ראיה לכאורה, בכל הנוגע לכל סכום שיגיע ממנו למוכרת על פי חוזה זה.
- 25.6 כלל הקונה מספר יחידים, יחולו התחייבויות הקונה על פי חוזה זה במאוחד ובנפרד, על כל יחיד הקונה.
- 25.7 כתובות הצדדים, הן כמפורט בצד שמם בתחילת החוזה, וכל הודעה שתשלח למי מהצדדים לחוזה זה, לפי כתובתו דלעיל, תחשב כמתקבלת על ידו בתום 72 שעות מעת מסירתה בדואר רשום, כלל הקונה מספר יחידים תחשב הודעה כנמסרת לכל יחיד הקונה, אם נשלחה כאמור לאחד מיחיד הקונה, לפי הכתובת הנ"ל.

לראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

הרוכש

המוכרת

נספח ד'

נספח תמורה ולוח תשלומים

להסכם מכר שנחתם ביום _____

בין: חלי בוחבוט יזמות בע"מ, ח.פ. 51-6347200

(להלן: "המוכרת")

מצד אחד

לבין:

1. _____, ת.ז. _____.

2. _____, ת.ז. _____.

(ביחד ולחוד ובערבות הדדית, להלן: "הרוכש")

מצד שני

נספח תמורה זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה המכר ביחס למכירת דירה במקרקעין הידועים כגוש 22868 חלקה _____ מגרש מס' _____ לפי תוכנית 203-0334888 ו/או תוכנית 203-0293993 ו/או כל תוכנית אחרת כפי שתחול מעת לעת על המקרקעין, בעיר בית שאן (להלן: "המקרקעין") מיום _____ והוא בא להוסיף על חוזה המכר ולא לגרוע ממנו.

1. מסירת הממכר

תאריך מסירת החזקה בדירה: 31.07.2027 (להלן: "מועד המסירה").

מועד המסירה האמור לעיל, הינו בכפוף להוראות נספח זה ולהוראות סעיף 6 להסכם המכר.

2. תשלומים על חשבון מחיר הממכר

2.1 מחיר הממכר – _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) כולל מע"מ (להלן: "התמורה") הכל במועדים ובשיעורים המפורטים להלן.

2.2 התמורה תשלום ע"י הקונה בשיעורים ובמועדים, כדלקמן:

2.2.1 ביום חתימת הסכם זה ישולם סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) כולל מע"מ, המהווה 7% מן התמורה. יובהר, כי לא תחול הצמדה למדד תשומות הבנייה.

2.2.2 בתוך 45 ימים מיום חתימת הסכם זה או מיום קבלת פנקס השוברים לידי הקונה, המאוחר מביניהם, ישולם סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) כולל מע"מ, המהווה השלמה ל- 20% מן התמורה. יובהר, כי לא תחול הצמדה למדד תשומות הבנייה.

2.2.3 בתוך 5 חודשים מיום חתימת הסכם זה או מיום קבלת פנקס השוברים לידי הקונה, המאוחר מביניהם, ישולם סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) כולל מע"מ, המהווה 10% מן התמורה.

2.2.4 בתוך 9 חודשים מיום חתימת הסכם זה או מיום קבלת פנקס השוברים לידי הקונה, המאוחר מביניהם, ישולם סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) כולל מע"מ, המהווה 10% מן התמורה.

2.2.5 בתוך 13 חודשים מיום חתימת הסכם זה או מיום קבלת פנקס השוברים לידי הקונה, המאוחר מביניהם, ישולם סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) כולל מע"מ, המהווה 10% מן התמורה.

2.2.6 בתוך 17 חודשים מיום חתימת הסכם זה או מיום קבלת פנקס השוברים לידי הקונה, המאוחר מביניהם, ישולם סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) כולל מע"מ, המהווה 10% מן התמורה.

2.2.7 בתוך 21 חודשים מיום חתימת הסכם זה או מיום קבלת פנקס השוברים לידי הקונה, המאוחר מביניהם, ישולם סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) כולל מע"מ, המהווה 10% מן התמורה.

2.2.8 בתוך 25 חודשים מיום חתימת הסכם זה או מיום קבלת פנקס השוברים לידי הקונה, המאוחר מביניהם, ישולם סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) כולל מע"מ, המהווה 10% מן התמורה.

2.2.9 בתוך 29 חודשים מיום חתימת הסכם זה או מיום קבלת פנקס השוברים לידי הקונה, המאוחר מביניהם, ישולם סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) כולל מע"מ, המהווה 10% מן התמורה.

2.2.10 טרם מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה וכתנאי למסירה, ישולם סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) כולל מע"מ, המהווה 10% מן התמורה.

3. יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 7 להסכם המכר.

4. יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.

5. מוסכם בין הצדדים כי סכום התמורה הנקוב דלעיל יהיה צמוד למדד תשומות הבניה, כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה. "המדד החדש" – המדד החדש הוא המדד הידוע בעת התשלום בפועל.

6. מודגש בזה כי סכום הדירה הנ"ל, כולל מע"מ על פי שיעורו הידוע ביום חתימת הסכם זה. באם ישתנה שיעור המע"מ לאחר חתימת הסכם זה, ישלם הקונה למוכר את סכום המע"מ המעודכן במועד ביצוע כל תשלום ותשלום לפי סעיף 2.1 לעיל.

7. כמו כן, הקונה ישלם לעו"ד נדב כנפו, ב"כ המוכר, במעמד חתימת הסכם זה שכר טרחה עבור השתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת, הכל בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה – 2014 ובתוספת מע"מ כדין, כפי שיעודכנו מעת לעת.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכרת

נספח ה'

ייפוי כח והרשאה מיוחדת ובלתי חוזרת לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א - 1961

אנו הח"מ, _____, ת.ז. _____,
_____ ת.ז. _____.

הואיל והתקשרנו בחוזה כרוכשים עם **חלי בוחבוט יזמות בע"מ פ.ח. 516347200** (להלן: "**המוכרת**"), על פיו התחייבנו לרכוש מהמוכרת דירה המסומנת בספרי החברה במס' זמני _____ בבניין _____ מגרש מס' _____ - מתחם 50684 אשר תבנה בבית שאן בגוש 22868, חלקה _____ (להלן: "**הממכר**");

והואיל ויש צורך לבצע פעולות פרצלציה ו/או חלוקה ו/או אחוד למגרש הנ"ל ולמגרשים סמוכים, על מנת לאחדו עם מגרשים נוספים ו/או לחלקו לחלקות אחדות ו/או על מנת להעביר חלקים ו/או חלקות לרשות המקומית שבה נמצא המגרש הנ"ל ו/או לרשות ממשלתית ו/או לאחרים ו/או על מנת לרשום חכירה על חלק מהמגרש לטובת הרשות המקומית;

והואיל ויש צורך לרשום את המבנה ובו הממכר (להלן: "**המבנה**" ו/או "**הבניין**") כבית משותף במשמעות של בית משותף בחוק המקרקעין ו/או כחלק מבית משותף עם בנינים סמוכים שיבנו על המגרש הנ"ל ו/או על מגרשים סמוכים לו וכן לרשום לבית המשותף תקנון ו/או לשנותו ו/או לתקנו כפי שהמוכרת תמצא לנכון;

והואיל ולהבטחת רישום הממכר על שמנו וכן לשם הבטחת זכויותיו של כל מוסד פיננסי כמפורט להלן התחייבנו לתת ייפוי כח בלתי חוזר לחברת חלי בוחבוט יזמות בע"מ ו/או עו"ד נדב כנפו ו/או עו"ד אמיר שקד ו/או עו"ד גל נהיר שפר ו/או עו"ד סיון גפני ו/או עו"ד לידור מסיקה ו/או עו"ד סימור טלקר ו/או כל עורך דין אחר שהמוכרת תקבע, שיאפשר לה לבצע האמור ולבצע כל שנאמר בייפוי כח זה (להלן: "**עורך הדין**"), וכן למורשים של בנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ ו/או בנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ ו/או בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ (כל אחד מהם יקרא, לפי העניין, להלן: "**הבנק**"), כולם יחד וכל אחד לחוד, ייפוי כח בלתי חוזר.

אי לזאת, אנו כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה את עו"ד אמיר שקד ו/או שקד ו/או עו"ד גל נהיר שפר ו/או עו"ד סיון גפני ו/או עו"ד לידור מסיקה ו/או עו"ד סימור טלקר ו/או מי מטעמו ו/או את המוכרת ו/או את מורשי הבנק, להיות באי כוחנו בכל הנוגע לממכר הנ"ל, למגרש הנ"ל ולכל חלק שהוא הימנו ואנו הסמכנו בזה אותם לעשות בשמנו, במקומנו או לפקודתנו את כל הפעולות או חלקן מהן, כפי שימצאו לנכון, מפעם לפעם:

1. לקבל בשמנו כרוכשים את זכויות החכירה בממכר על שמנו אנו ו/או את זכויות הבעלות בממכר על שמנו אנו – והכל בין אם זה בתמורה ובין אם זה ללא תמורה, ולצורך זה לחתום בשמנו כרוכשים על כל מסמכים שיידרשו לכך.

המונח נכסים בייפוי כח והרשאה זה כולל הן כל חלקה נפרדת, או מגרש נפרד והן חלק מסוים או בלתי מסוים מתוך מספר חלקים בלתי מחולקים [מושע] בחלקה נפרדת וגם /או כל בית, או חלק ממנו וגם/או כל דירה או חלק ממנה, או כל חלק בבית משותף בין שהבית וגם/או הדירה נבנו כבר ובין שהם עומדים להיבנות בעתיד, בתנאים כפי שמורש/ונו הנ"ל ימצאו/ו לנכון לפי שיקול דעתו/תם הסביר וכל זה בכפוף למשכנתאות וגם/או לשעבודים וגם/או לזכות/יות של אחרים, או חופשי מכל משכנתא שעבוד או זכות.

2. למשכן או לשעבד בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "**המשכנתא**") את זכות הבעלות וגם/או את זכות החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או זכויות מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם כמשכנתא בדרגה ראשונה ובין בכל דרגה אחרת ובין שתרשם עם משכנתאות ו/או זכויות אחרות, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם הסביר, לרבות ויתור בשמנו ובמקומנו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 ו/או מכח סעיפים 38 א' ו' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967. הויתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה (להלן: "**הדין**"), ומובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אנו מודעים לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי באי כוחנו מכח ייפוי כח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלנו, שלגביו אנו זכאים מכח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או שלגביו אנו זכאים מכח הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיור חלופי ו/או למקום מגורים סביר אלא אם ויתרנו במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: "**הגנת בית המגורים**"); הרי על אף הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית המגורים, יהיו באי כוחנו כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד מורשים, מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. אנו הח"מ כולנו ביחד וכל אחד לחוד מאשרים בחתימתנו על ייפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל כולם ביחד וכל

אחד לחוד לחתום ולוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כשאנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו במקרה שהבנק יפעיל את זכויותיו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שייחתמו על ידי באי כוחנו הנ"ל או מי מהם, שאנו נפנה את הנכס המשמש לנו למגורים ונשאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר, למעט זכות לקבלת שווי סידור חלוף שיועמד לרשותנו, ויאפשר לנו לשכור דירת מגורים באזור מגורנו, התואמת את צרכינו ואת צרכי בני משפחתנו המתגוררים עימנו, וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, הכל כפי שיקבע על ידי ראש הוצאה לפועל, אם יקבע. להבטחת האמור לעיל, לפנות לכל גורם שידרש בבקשה להמצאת התחייבות לרישום משכנתא.

3. לחתום בשמנו ובמקומנו בקשר למגרש הנ"ל ו/או בקשר לכל חלק ממנו לשם חלוקתו (פרצלציה) ו/או לשם איחודו ו/או לשם אחוד חלקים הימנו עם מגרשים ו/או חלקי מגרשים - סמוכים, כפי שבאי כוחנו ו/או כפי שהמוכרת ימצאו לנכון ולדרוש, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שתידרש כדי לחלק המגרש הנ"ל לכמה חלקים וכדי להעביר כל חלקים הימנו לבעלות המוכרת ו/או כדי להעביר חלקים הימנו לבעלות כל רשות חכירה ממשלתית וזאת לצורכי צבור, בתמורה ו/או ללא תמורה ו/או לצורך רשום חכירה לדורות על חלקים הימנו לטובת הרשות המקומית לצורכי דרך ו/או לצורכי צבור אחרים ולצורך זה לחתום על כל תכניות, תעודות, הצהרות, בקשות וכל מסמכים אחרים אשר לדעת באות כוחנו ידרשו לשם כך.

4. לתת בשמנו ובמקומנו כל הסכמות שידרשו להפרדת המגרש לחלקות שונות ו/או לשם איחודו כולו ו/או מקצתו עם מגרשים ו/או חלקי מגרשים סמוכים, לתת בשמנו ובמקומנו הסכמות להעברת חלקים מהמגרש ו/או חלקות שיתהוו לאחר פרצלציה לבעלות המוכרת ו/או לבעלות הרשות המקומית ו/או הממשלתית, ולתת בשמנו הסכמות לרשום חכירה על חלקים מהמגרש לטובת הרשות המקומית ועד כמה שאנו נרשום הערת אזהרה על המגרש לטובתנו - לתת בשמנו, כבעלי הערות אזהרה הסכמה לבצוע פעולות פרצלציה, פעולות איחוד ו/או הפרדת והעברת כל חלקים מהמגרש, הסכמה לבצוע פעולות פרצלציה, פעולות איחוד ו/או הפרדת ולהעברת כל חלקים מהמגרש, לאחר הפרצלציה למוכרת ו/או לרשות המקומית ו/או לרשות הממשלתית ו/או לצורך רשום חכירה על חלקים מהמגרש לטובת הרשות המקומית, לתת הסכמה להעביר כל דירות ו/או יחידות בבניינים לכל מי שהמוכרת תמצא לנכון, למעט הממכר אותו רכשנו.

5. לעשות לגבי המגרש האמור וכל מגרשים ו/או שטחים סמוכים, כל פעולת פרצלציה איחוד, הפרדה, חליפין, כפי שיהיה דרוש מפעם לפעם ולתת בשמנו ובמקומנו כל הסכמות שידרשו לכך ולחתום על כל מסמך שידרש לכך וזאת כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון:

א. לרשום את הבניין שבו נמצא הממכר בבית משותף נפרד במשמעותו בחוק המקרקעין וזאת עד כמה שהמגרש נועד לבניית בנין אחד בלבד ו/או כחלק מבית משותף ביחד עם בניינים אחרים שיבנו על המגרש, וזאת עד כמה שהמגרש האמור נועד לבניית כמה בניינים. וכמובן לתת בשמנו ובמקומנו הסכמות למפקח על מרשם המקרקעין על דבר חלוקתו של הבית המשותף שירשם כיחידות שונות, כפי שהמוכרת תמצא לנכון, בתנאי שהממכר האמור ייכלל בבית המשותף וירשם כיחידה נפרדת.

ב. לקבוע את חלוקתו של הרכוש המשותף של הבית המשותף בין בעלי הדירות השונים שבבית המשותף ולקבוע את החלק ברכוש המשותף שיוצמד לכל אחת מהדירות בהתאם להוראותיה של המוכרת.

ג. להוציא חלקים מתוך שטח המגרש, משטח הבניין, משטחי הגג וחלקים אחרים מהבניין מתוך חלקת הרכוש המשותף ולהצמיד שטחים אלה כולם או איזה מהם לכל דירות שהן בבית המשותף, כפי שהמוכרת תמצא לנכון ולרשום שטחים אלה שיוצאו מתוך הרכוש המשותף כחלק מאותן דירות, כפי שהמוכרת תמצא לנכון.

ד. לרשום תקנון לבית המשותף ולקבוע את הוראותיו ולקבוע בתקנון כל הוראות שבא כוחנו ימצא לנכון ובמיוחד לקבוע הוראות בדבר הוצאת שטחים מתוך הרכוש המשותף והוראות שתקנה ו/או תקבענה זכויות שימוש ו/או זיקת הנאה לגבי דירות שונות ו/או לגבי איזה מהן ובכללם הוראות ו/או הגבלות שיקבעו ו/או יאסרו שימושים מסוימים בדירות ו/או באיזה מהן ו/או ברכוש המשותף ו/או בכל חלק הימנו, לרבות הענקת זכות הנאה ו/או זכויות שימוש מיוחדות כפי שהמוכרת ו/או באי כוחנו ימצאו לנכון.

ה. לקבוע הוראות בתקנון בדבר אופן החזקת ו/או בדק הרכוש המשותף ו/או חלוקת נטל ההוצאות של החזקה ו/או בדק הרכוש המשותף ו/או חלוקת נטל התוצאות לגבי אחזקת השירותים המשותפים של הבית המשותף לגבי הדירות השונות, כולן או מקצתן כפי שהמוכרת ו/או באי כוחנו ימצאו לנכון.

ו. להכניס מפעם לפעם כל שינויים בצו רישום הבית המשותף ו/או כל שינוי בתקנון הבית המשותף, כפי שימצא לנכון, אשר יתייחסו לכל ההוראות שבאי כוחנו ימצאו לנכון, מפעם לפעם.

ז. עד כמה שאנו רשמנו ו/או נרשום הערות אזהרה בפנקס מרשם המקרקעין בדבר הממכר האמור, אנו מסמיכים בזה מעתה את באי כוחנו הנ"ל לתת בשמנו כבעלי הזכות בהערת אזהרה האמורה כל הסכמה שתידרש על ידי רשם המקרקעין ו/או על ידי המפקח על מרשם המקרקעין ו/או על ידי כל רשות מוסמכת לצורך רישום הבית המשותף ו/או לצורך רישום התקנון ו/או לצורך כל שינוי שהוא בהן, כפי שידרשו מפעם לפעם ו/או לצורך קביעה ו/או שינוי כל הוראה שהיא בהן ו/או לצורך

חלוקת ו/או בצוע אחד ו/או לצורך העברת חלקים מהמגרש לאחר החלוקה ו/או האיחוד לרשות המקומית ו/או הממשלתית ו/או לצורך מתן הסכמה לרשום חכירה לדורות על כל חלקים שהם במגרש לטובת הרשות המקומית ו/או הרשות הממשלתית.

ח. למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו ולדווח למשרד האוצר-אגף מיסוי מקרקעין על ביטול העסקה.

ט. לתת תצהירים למפקח על מרשם המקרקעין ו/או לכל רשות אחרת, על פיהם יאשרו באי כוחנו איזה היא הדירה בבית המשותף שרכשנו ובשמו ובמקומו לתת הסכמה להגביל את הערת האזהרה הרשומה ו/או שתרשם לטובתנו לממכר בלבד, ולתת בשמו ובמקומו חתימה להסרת הערת האזהרה שרשמו ו/או שנרשום מכל הדירות האחרות שבבניין ו/או שבבית המשותף, ומכל החלקים והרכוש המשותף שאינם צמודים לממכר ומכל חלק אחר בבניין ו/או במגרש שאינו צמוד לממכר. כמו כן ליתן הסכמה לרשום פעולה של העברת זכויות במגרש על שם המוכרת.

י. עד כמה שהבניינים על המגרש יבנו בשלבים והבינוי ירשם ולאחר רישומו של הבית המשותף יבנו עוד יחידות בבניין ו/או על חלקים של המגרש, אשר המוכרת תבקש לכלול אותן כחלק מהבית המשותף, אנו מסמיכים בזה את באי כוחנו הנ"ל לתת בשמו ובמקומו הסכמה לתקון צו רשום הבית המשותף, לתקון תקנון הבית המשותף כדי שהבית המשותף יכלול גם את כל הדירות ו/או היחידות הנוספות שיבנו בבניין שבו הממכר ו/או בבניינים אחרים שעל המגרש, על מנת לכלול בבית המשותף את כל הדירות ו/או היחידות האמורות ולשם כך לתת בשמו הסכמה לשינוי חלוקת חלקת הרכוש המשותף וחלוקתו של הרכוש המשותף מחדש כדי שהרכוש המשותף יוצמד מחדש לכל הדירות ו/או היחידות בבניינים על המגרש ו/או לאיזה מהן וכן לתת בשמו הסכמות לשינוי התקנון כפי שיידרש וכן להגיש בשמו בקשות למפקח על המרשם לשינוי רשום הבית המשותף, שינוי התקנון, שינוי חלוקת חלקת הרכוש המשותף, כדי לבצע הכללתן של הדירות ו/או היחידות הנוספות שיבנו על המגרש בבית המשותף.

יא. לתת בשמו ובמקומו כל הסכמות שהן, שידרשו על ידי המפקח על מרשם המקרקעין לצורך בצוע כל דיספוזיציות שהן בחלקים מהמגרש למעט הממכר כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון.

יב. ליתן בשמו ובמקומו את כל ההסכמות, הדרושות מאתנו כבעלי הערות אזהרה על המגרש, לצורך רישום הבעלות של המוכרת במגרש או בכל חלק ממנו.

יג. לשלם כל החשבונות, כל ההוצאות והמסים והאגרות ו/או התשלומים אשר חלים עלינו עד כמה שחלים, לפי החוזה שבנו לבין המוכרת, ולהשיג כל אישורים, תעודות ומסמכים הדרושים לבצוע ההוראות הכלולות ביפוי כח זה.

6. לצורך הסמכויות והכוחות המפורטים ביפוי כח זה או איזה מהן, אנו מסמיכים בזאת את באי כוחנו, לעשות בשמו את כל אחת ו/או איזה מהפעולות הבאות:

א. לחתום על כל בקשות, הצהרות, תצהירים, הסכמות, אישורים, תכניות ועל כל מסמכים אחרים מכל מין וסוג שהוא ועל כל כתבים שיידרשו מפעם לפעם לכל ו/או לאיזה מהסמכויות ביפוי כח זה.

ב. להופיע בשמו ובמקומו בפני רשם המקרקעין ו/או פקידי משרדו ו/או בפני המפקח על מרשם המקרקעין ו/או פקידי משרדו, בפני הממונה על מרשם המקרקעין בישראל, בפני מנהל מקרקעי ישראל ובפני כל רשות אחרת ובפני כל רשות ממשלתית ו/או מקומית ובפני כל ועדות ערר ו/או אחרות ובפני רשויות המדינה, ועדות בנין ערים מקומית ו/או מחוזית ובפני כל אדם ו/או גוף ולעשות בפניהם כל פעולות שיידרשו ולקבל כל הסכמות שידרשו ולהגיש עררים, השגות, בקשות ולעשות בפניהם כל פעולה אחרת, שתידרש מפעם לפעם.

ג. לתת בשמו ובמקומו כל הסכמה שתידרש למוסדות פיננסיים לצורך רשום משכנתאות לביטחון על המגרש להבטחת הלוואות שרוכשי דירות יקבלו מאת המוסדות הפיננסיים כדי לממן את התשלומים שעליהם לשלם למוכרת עבור דירותיהם. עד כמה שנרשום הערת אזהרה לטובתנו על המגרש אנו מסמיכים את באי כוחנו לתת הסכמה בשמו לרשום משכנתא למוסד פיננסי כבטוחה להלוואות רוכשי הדירות.

ד. לעשות כל פעולות ו/או דברים אחרים בקשר לממכר ו/או לבנין ו/או למגרש ו/או לנכסים האמורים, באופן מוחלט וגמור, כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון כדי להוציא לפועל כל וכל אחד או איזה מהסמכויות על פיו וכפי שידרשו מפעם לפעם.

7. ייפוי כח והרשאה זה הוא החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא הואיל ובייפוי הכוח והרשאה הנוכחי קשורות זכויות של המלווה על המשכנתא והזכויות של א.ש. אלפא נכסים בע"מ. הריני/נו מוותרים בזה ויתור גמור ומוחלט על זכויותיי/נו לעשות בעצמי/נו, או על ידי מישהו אחר מלבד מורשי/נו הנ"ל את כל המעשים והפעולות, או כל חלק מהם הנזכרים ביפוי כח והרשאה זה. במקרה ואני/נו ארצה/נרצה לעשות בעצמי/נו, או על ידי מישהו אחר מלבד מורשי/נו הנ"ל, את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל, יהיה/ו מורשי/נו רשאים למנוע בעדי/נו, או בעד הבאים בשמי/נו לעשות זאת ולהוציא אותי/נו, או את כל הבאים בשמי/נו מכל פעולה כזו.

8. הרשות מעתה לצד השלישי הנ"ל לרשום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין על המגרש ועל הממכר על דבר יפוי כח זה וזאת מבלי צורך בכל פעולה נוספת שלנו.

9. במקרה שיפוי כח זה נחתם על ידי איש אחד, יקרא כאילו בלשון יחיד, במקרה ונחתם על ידי יותר מאיש אחד, יש לקראו ברבים.

ולראיה באו הצדדים על החתום

ביום _____ לחודש _____ שנת _____ :

נספח ו'

לכבוד:
משרד עורכי דין נדב כנפו

הנדון: הוראות בדבר ייצוג משפטי

ה ו א י ל והתקשרנו עם חברת **חלי בוחבוט יזמות בע"מ ח.פ. 516347200** (להלן: "החברה") בחוזה לרכישת יחידת דיור המסומנת בספרי החברה במספר זמני _____ בניין _____ מגרש _____ בגוש 22868, חלקה _____ בבית שאן (להלן: "הדירה"), והכל בתנאים המפורטים בחוזה הרכישה (להלן: "החוזה");

ו ה ו א י ל והתבקשנו להעלות בנספח זה הבהרות בנוגע לייצוג המשפטי הניתן על ידך ו/או על ידי עו"ד מטעמך כעורך הדין של החברה בלבד;

אי לכך אנו מצהירים כדלקמן:

1. הננו מצהירים כי ידוע לנו שהחברה מיוצגת בעסקה נשוא החוזה ע"י משרד עו"ד נדב כנפו ו/או מי ממשרדו (להלן: "עוה"ד"), כי עוה"ד אינו מייצג אותנו וכי אנו זכאים להיות מיוצגים בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמנו.
2. כל ההתחייבויות בקשר לרישום הדירה הינן התחייבויות של החברה בלבד ואין להן כל קשר לעוה"ד.
3. לא נוצרים בינינו לבין עוה"ד יחסי עו"ד - לקוח.
4. אנו מסכימים כי החברה רשאית לקיים את חיוביה על פי החוזה כלפינו ביחס לרישום הזכויות ובכל הפעולות הדרושות לשם כך, באמצעות עוה"ד ו/או מי מטעמו.
5. בחתימתנו על מסמך זה אנו מצהירים כי אנו מסכימים לכך שעוה"ד מייצג את החברה בכל הליך הקשור בקשר לפרויקט ו/או בקשר לחוזה, לרבות הליכים משפטיים מכל סוג, ולרבות הליכים משפטיים כנגדנו ו/או כנגד מי מטעמנו.
6. הננו מצהירים כי במידה ונבקש לבטל את החוזה ו/או החברה תבטל את החוזה בעקבות הפרתו על ידינו, לא נדרוש החזר תשלום שכ"ט אשר שולם לכם על ידינו.

ולראייה באנו על החתום:

_____ חתימה:

_____ , ת.ז.

_____ חתימה:

_____ , ת.ז.

הוראות מתוך חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974

הודעה לרוכש במעמד חוזה המכר שנערך ונחתם ב _____ ביום _____

בהתאם להוראות סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן "חוק המכר") הננו להביא לידיעתכם את הוראות החוק הקובעות את זכות הקונה להבטחת הכספים ששילם ואת דרכי הבטחתם:

סעיף 2. לחוק – שכותרתו "הבטחת כספי הקונה" קובע את חובת ההבטחה ואת דרכי ביצועה כדלקמן:

"לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית 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 ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

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

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (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 של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

(5) העביר על שם הקונה 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.

סעיף 2א. לחוק – שכותרתו "החלפת ערובה" – קובע את זכותו של המוכר להחלפת ערובה ואת תנאיה:

מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1)2 או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 3)2, (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה.

סעיף 2ב. לחוק – שכותרתו "הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל" – קובע את התקופה בה על הערובה לפי חוק המכר להיות בתוקף:

"היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה החזקה בדירה לקונה.

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין מנהל קרקעי ישראל (להלן – המנהל) ובו התחייב המינהל להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

סעיף 3 לחוק – שכותרתו "סייג לתשלומים" – קובע סייג למקרים בהם לא הובטחו הכספים בערבות בנקאית או בפוליסת ביטוח:

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

הודע לרוכש כי הבטוחה שאותה יקבל מהמוכר הינה כאמור בהתאם לסעיף 2(2) לחוק המכר.

החברה

הרינו לאשר כי הוראות החוק דלעיל הובאו לידיעתנו מאת החברה:

_____, ת.ז.
תאריך חתימה

_____, ת.ז.
תאריך חתימה

לכבוד:

_____ ת.ז., _____

_____ ת.ז., _____

א.ג.ג שלום רב,

הנדון: הוראות שימוש ותחזוקה לפרויקט "מול הירדן" ב- בית שאן

בהתאם לסעיף 2 לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, הריני להביא לידיעתך כי נכון למועד חתימת חוזה המכר לא מצוי בידי החברה כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות תחזוקה ושימוש, והיא מתחייבת למסור את ההוראות האמורות לקונה כשהן חתומות על ידי עם העמדת הדירה לרשות הקונה.

בכבוד רב,

חלי בוחבוט יזמות בע"מ

הרינו לאשר קבלת מכתב זה:

_____ ת.ז., _____
חתימה תאריך

_____ ת.ז., _____
חתימה תאריך

נספח ט'

לכבוד:
דיירי פרויקט "מול הירדן"

הנדון: ביקורים באתר הפרוייקט

חברת חלי בוחבוט יזמות בע"מ אינה מתירה ביקורי רוכשים במתחם הפרוייקט או הדירות שבו במהלך בנייתו, אלא במקרים חריגים בלבד. באם נתקבל אישור לביצוע ביקור כאמור, יש להקפיד על קיום הכללים שלעיל, כפי שנקבעו על ידי החברה וזאת כדי להימנע מסיכונים מיותרים ולהמעט בהפרעה למהלך העבודה השוטף באתר הפרוייקט:

1. ככלל ביקורים באתר הפרוייקט יתקיימו אך ורק בתיאום עם מנהל העבודה ובאישורו ובימי ו' בלבד, אלא אם אושר ביקור ביום אחר על ידי מנהל העבודה.
2. יש לתאם את הביקור מראש ולהגיע למנהל העבודה לצורך קיום תדריך בטיחות טרם הכניסה לאתר הפרוייקט.
3. אין להיכנס לאתר הפרוייקט ללא ליווי מנהל העבודה ו/או נציג אחר מטעם החברה.
4. אין להביא לאתר הפרוייקט ילדים למטה מגיל 16 שנים.
5. הגעה לאתר הפרוייקט עם נעליים נוחות, רצוי נעל סגורה. במהלך ביקורם באתר הפרוייקט יצוידו המבקרים בקסדות מגן.
6. בעלי מוגבלות בתנועה וראיה לא יורשו להיכנס לאתר הפרוייקט ללא הסדרים מיוחדים אותם יש לתאם מראש.
7. בעת ביקור באתר הפרוייקט אין לסטות מנתיב תנועה שיוגדר על ידי מנהל העבודה.
8. אין להיכנס לאזורים חשוכים, אין להתקרב לפתחים, בורות, פירים, קצות בנין, מרפסות פתוחות, ואזורים סגורים, מסומנים ומגודרים.
9. אין לגעת בלוחות חשמל, כבלי חשמל, כלי עבודה, חומרי בנין ו/או כל פרט המצוי בתהליך בניה ואינו ברמת גמר.
10. יש להיות ערניים ולבדוק היטב שאין בדרך מכשולים, מסמרים בולטים, חומר רטוב ו/או חלק או כל סיכון אחר.
11. בשאלות וברורים יש לפנות אך ורק למנהל העבודה באתר ולא לאיש משאר העובדים בו!!!
12. כל סיכום בנושא שינויים ו/או צורת ביצוע שלא באמצעות אחראי שינויים של הפרוייקט אינו תקף.

מובהר בזאת, כי חברת חלי בוחבוט יזמות בע"מ וכל גורם מבצע מטעמה אינם אחראים לנוק שיגרם למבקר באתר, לבגדיו ו/או לחפציו אם פעל שלא על פי ההנחיות המפורטות לעיל.

בתודה על שיתוף הפעולה,
חלי בוחבוט יזמות בע"מ

הצהרת המבקר – קראתי את ההנחיות שלעיל, הבנתי אותן והנני מתחייב לפעול על פיהן.

שם המבקר _____ תאריך _____ חתימה _____

יגאל בוחבוט יזום והשקעות בע"מ ■ י. בוחבוט נכסים בע"מ ■ סיון בעמק בע"מ ■ חלי בוחבוט יזמות בע"מ

אהבת ישראל 6 ת.ד. 789 בית שאן ■ טל' 04-6024124 ■ פקס' 04-6996805 ■ מייל office@yrabe.com

נספח י'

תאריך:

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

לכבוד
יסודות נדל"ן ופיתוח מאסטר ב+ג
שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות")
רחוב הירקון 2,
בני-ברק

לבקשת חלי בוחבוט יזמות בע"מ, ח.פ. 516347200 (להלן: "המוכרת") ובהמשך להסכם הרכישה אשר נחתם בינינו לבין המוכרת בקשר עם יחידת דיור בת _____ חדרים בפרוייקט "מול הירדן" הנבנה על המקרקעין הידועים כגוש 22868, חלקה _____ מגרש מס' _____ על פי תב"ע 203-0334888 ו/או 203-0293993 בבית שאן (להלן: "יחידת הדיור", "המקרקעין", "הפרוייקט" ו- "הסכם הרכישה" בהתאמה) הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כדלקמן:

- ידוע לנו כי המוכרת יצרה 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 המוכרת בקשר עמם, לרבות זכויות המוכרת כלפינו על פי הסכם הרכישה.
- 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 או 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.
- אם - במקרה של תפיסת הפרוייקט על ידכם (או על ידי כונס נכסים) - אתם (או כונס הנכסים) תבחרו (בהודעה בכתב שתימסר לנו על כך) לקיים את הסכם הרכישה, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ- 6 (ששה) חודשים, להשלמת בניית יחידת הדיור מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר יחידת הדיור כשהם צמודים במלואם עד מועד תשלומם בפועל, לפי שיעור עלייתו של הממדד (כהגדרתו בחוזה המכר) הידוע בעת תשלומם לעומת הממדד הבסיסי האמור בחוזה המכר זאת ללא שתוקנה לנו זכות קיזוז.
- אנו מתחייבים לשלם את כל תשלומי התמורה אך ורק ישירות לחשבון הפרוייקט, שהינו חשבון מס' 084167 המתנהל על שם המוכרת בבנק מזרחי-טפחות בע"מ, סניף 475 (להלן: "חשבון הפרוייקט") ובאמצעות פנקס השוברים אשר נמסר לנו במעמד החתימה על הסכם הרכישה בלבד.
- ידוע לנו כי תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי התשלום, לא ייחשב כלפיכם כתשלום על חשבון רכישת יחידת הדיור על פי הסכם הרכישה, ולא תוצא בקשר עמו בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") (להלן: "הבטוחה" או "הבטוחות"). עוד הובהר לנו כי תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכרת כלפיכם להנפיק לטובתנו בטוחה על פי חוק המכר, בסכום השווה לסכום ששולם באמצעות שובר התשלום בניכוי רכיב המע"מ של התשלום שמן העניין.
- 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.

7. עוד, ידוע לנו כי הבטוחות יונפקו אך ורק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר יחידת הדיור – בניכוי רכיב המע"מ של כל סכום כאמור. לעניין זה יובהר כי מחיר היחידה אינו כולל שכר טרחת עורך דין, שינויים ותוספות, מיסים, פיקדונות וכיוצ"ב.
8. 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.
9. 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").
10. 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 המוכרת.
11. 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 המוכרת.
12. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את הסכם הרכישה אנו ניתן לכם הודעה בכתב על-כך, לפחות 30 ימים מראש.
13. אנו לא נעביר ולא נמחה את זכויותינו לפי הסכם הרכישה בלא לקבל על-כך את הסכמתכם בכתב ומראש.
14. 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 מהמוכרת.
15. אנו מסכימים כי אתם ו/או המוכרת 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.
16. 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 המוכרת 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.
17. אנו מאשרים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין המוכרת לביניכם, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפיכם. כמו כן, אנו מאשרים כי אין לכם כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרוייקט ו/או בקשר ליחידת הדיור, ולמעט על פי הבטוחות 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.

18. כמו כן אנו מאשרים כי הפיקוח על הפרוייקט מטעמכם נעשה אך ורק לשימושכם הבלעדי, לצרכי הבטחת ההשקעה שלכם בפרוייקט, ואין בו כדי לחייב אתכם, במישרין או בעקיפין, לוודא שהכספים המופקדים בחשבון הפרוייקט משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרוייקט או מוקצים לבניית הפרוייקט. לפיכך ידוע לנו ואנו מסכימים כי הנכם מסירים מעליכם כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצלנו כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצלנו הסתמכות כאמור.
19. הובהר והוסבר לנו כי אם ובמידה שאנו מעוניינים בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספינו, עלינו להסדיר זאת במישרין מול המוכרת, ובכל מקרה אתם לא תהיו אחראים כלפינו מעבר לאחריותכם על פי הבטחות שתנפיקו לטובתנו.
20. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על מסמך זה יהווה מסמך זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה אשר נערך בינינו לבין המוכרת והפרת התחייבויותינו על פי מסמך זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי הסכם הרכישה על כל התוצאות הנובעות מכך.
21. ידוע לנו כי לא נוכל לחזור בנו מהתחייבויותינו על פי מסמך זה, הואיל וזכויותיכם תלויות בו.
22. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות הסכם הרכישה יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.
23. 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.

בכבוד רב,

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

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

נספח יא'

נספח לטופס הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ בשנת _____

בין: **חלי בוחבוט יזמות בע"מ, ח.פ. 516347200**
(שתקרא להלן לשם הקיצור: "החברה ו/או המוכרת")

מצד אחד

לבין:

_____, ת.ז. _____
_____, ת.ז. _____
(ביחד ולחוד ובערבות הדדית, להלן: "הרוכש")

מצד שני

הואיל ובין הצדדים נחתם ביום _____ הסכם מכר (להלן: "ההסכם");
והואיל והצדדים מעוניינים להוסיף על האמור הסכם כאמור להלן בנספח זה (להלן: "נספח זה");
והואיל והחברה תפעל באמצעות משרדו של עו"ד נדב כנפו לפעול בשם הצדדים על מנת לדווח את פרטי העסקה למשרדי מיסוי מקרקעין בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים (להלן: "דיווח למשרדי מסמ"ק");

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. ככל שתיערך ע"י החברה ו/או מי מטעמה שומה עצמית עבור הרוכש לגבי מס הרכישה, ידוע לרוכש כי היא נערכה על פי בקשתו והסכמתו ועל פי המידע שנמסר על ידו לבי"כ החברה במעמד החתימה על ההסכם. כמו כן ידוע לרוכש כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו ו/או באמצעות עורך דין מטעמו ו/או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה.
2. החברה אינה מקבלת על עצמה כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית, כפי שתיקבע ע"י רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך ולמעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה ו/או מצד באי כוחה.
3. החברה ו/או עורכי הדין לא יגישו בקשות לתיקון שומה ו/או בקשות להבהרות אלא בהסכמתם ובכל מקרה, לא יהא בכך משום לקיחת אחריות על השומה של הרוכש.

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

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

נספח יב'

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ , ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט "מול הירדן" ב- בית שאן (להלן: **"דירה במחיר מופחת"**) עם המוכרת חלי בוחבוט יזמות בע"מ, ח.פ. 516347200.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז צפ/322/2020 בו זכתה המוכרת (להלן: **"המכרז"**), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה בהחלטת מועצת 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 מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

אני/אנו מצהירים 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 מקרקעים ישראל הרלוונטית.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז). אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, 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/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, 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 מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פירעון הלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו 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 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון, וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכייה וביטוח חוזה המכר.

_____ שם:

_____ שם:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ו בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____, ת"ז _____, אשר הזדהו/ה באמצעות תעודת זהות/ ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____ עו"ד

נספח יג'

תצהיר – חסר קרקע בייעוד מגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהיר/ים בזה כי –

(1) אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו זכויות בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

- בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב – 1972.

- על פי הסכם פיתוח, הסכם בעלות, הסכם חכירה לדורות, הסכם חכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.

- בנחלה או במשק עזר על פי הסכם, או בכל דרך אחרת כאמור לעיל, או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה – קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

- זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

- זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

(2) אם יהיה/יהיו ביד/בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת אדווה זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת נשוא הזכייה.

הגדרות:

"יחידיו" – יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

"תא משפחתי" –

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.

- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

- הורה גרוש על ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____

חתימת המצהיר: _____

בן/בת הזוג: שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____

חתימת המצהיר: _____

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____
אשר הזדהוה באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהזהרתיה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי
אם לא יעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

נספח יד'

הצמדת חניית נכה

בין: חלי בוחבוט יזמות בע"מ, ח.פ. 51-6347200
(להלן: "המוכרת" או "החברה")

מצד אחד

לבין:

1. _____, ת.ז. _____.
 2. _____, ת.ז. _____.
- (ביחד ולחוד ובערבות הדדית, להלן: "הרוכש")

מצד שני

הואיל נחתם בין הצדדים חוזה מכר מיום _____ ביחס לרכישת דירה מס' זמני _____, המצויה בבניין מס' זמני _____ בפרויקט, כהגדרתם בחוזה המכר, לרבות חניות בהתאם למסומן בתוכניות המכר וככל שאכן הוצמדה לדירה חנייה (להלן בהתאמה: "החוזה", "הדירה");

הואיל והודע לרוכש שהמוכרת מחויבת להקצות מספר חניות נגישות המיועדות לשימוש של נכה, מתוך כלל החניות בפרויקט, וזאת על פי הדין ו/או היתר הבניה ו/או דרישת הרשויות;

הואיל והודע לרוכש שייתכן שמקום החניה שהוקצה לדירה, במידה והוקצה הינה חניה המסומנת בתכניות המכר כחניה נגישה, המיועדת לשימוש של נכה (להלן: "החניה הנגישה" ו- "נכה");

הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הודע לרוכש כי החניה הנגישה וכן חניה נוספת, אם הוקצתה לרוכש בהתאם להוראות החוזה (להלן: "החניות המוקצות"), הוקצו לו על תנאי וזאת עד למכר הדירה האחרונה בפרויקט וכי במקרה שהמוכרת תמכורנה דירה בפרויקט לנכה, הזכאי לחניה הנגישה (להלן: "הקונה הזכאי"), תהיינה זכאית המוכרת לבטל את הקצאת החניה הנגישה לבדה, להצמידו/ן לרוכש הזכאי ולהקצות לרוכש חנייה/ות אחרת/ות בפרויקט (להלן: "חניה/ות אחרת/ות"), הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, כמפורט בנספח זה להלן ובלבד שלא תפגענה זכות הרוכש בקשר לקבלת חניה חליפית מאת המוכרת.

2. מובהר, כי הרוכש מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או תלונה מכל סוג ומין כלשהו כלפי המוכרת ו/או מי מטעמה בעניין ביטול הקצאת החנות המוקצות והקצאה של חניה אחרת, ככל שהמוכרת תידרש לעשות כן.

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

נספח ט'

היעדר היתר בנייה

בין:

חלי בוחבוט יזמות בע"מ, ח.פ. 51-6347200
(להלן: "המוכרת" או "החברה")

מצד אחד;

לבין:

1. _____, ת.ז. _____.
 2. _____, ת.ז. _____.
- (ביחד ולחוד ובערבות הדדית, להלן: "הרוכש")

מצד שני;

הואיל ובמעמד חתימת נספח זה נחתם בין המוכרת לבין הרוכש הסכם [להלן: "הסכם המכר"] על פיו רוכש הרוכש מאת המוכרת דירה מס' _____ בבניין _____ [להלן: "הדירה" ו/או "הממכר"] אשר תבנה על מקרקעין הידועים כחלקות _____ בגוש _____ ב- **בית שאן** [להלן: "המקרקעין"].

הואיל והובא לידיעת הרוכש כי טרם התקבל היתר בניה לצורך בניית הדירה והבניין על המקרקעין [להלן: "היתר הבניה"].

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
 2. לכל מונח בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה בהסכם המכר, למעט אם נקבע במפורש אחרת.
 3. ידוע לרוכש, כי התוכניות הנמסרות לו במעמד חתימת הסכם המכר, המצורפות אליו **כנספח ב'**, אינן תוכניות סופיות וכי ייתכנו בהן שינויים הנובעים מדרישת הרשויות ומהיתר הבניה שיתקבל בפועל.
 4. הודע לרוכש, כי במידה ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר, אזי יהא רשאי הרוכש במהלך 30 ימים מתום 6 החודשים הנזכרים בסעיף זה, לבטל את הסכם המכר בהודעה בכתב שימסור הרוכש למוכרת ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-8 להלן.
 - לא בוטל הסכם המכר בתוך התקופה האמורה, יראו ברוכש כמי שויתר על זכותו לביטול החוזה והסכם המכר על תנאיו יחול ויחייב את הצדדים.
 5. כמו כן וככל שיתקבל היתר הבניה באופן שיחול בו שינוי מהותי בתוכנית הדירה, יהיה רשאי הרוכש בתוך 30 ימים מיום שהודיעה לו המוכרת בכתב על השינוי והצגת התוכניות והמפרט המעודכנים, לבטל הסכם זה בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב שימסור למוכרת בתוך 30 ימים ממועד מתן ההודעה ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-8 להלן.
- לעניין זה, "שינוי מהותי" פירושו – שינוי בשטח הדירה גופא [כולל מרפסות, ככל וקיימות] בשיעור העולה על 2% ו/או שינוי בשטח הגינה העולה על 5% לעומת השטח הקבוע במפרט הרצ"ב כנספח להסכם המכר ובכפוף לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 ותקנותיו ועל פי המותר בצו מכר דירות (טופס מפרט), התשס"ח – 2008, לרבות שינוי מהותי בתכנון הדירה ו/או שינוי מהותי במיקום הדירה, קומתה ו/או כיוונה.
- להסרת הספק, מובהר כי שינוי הנוגע לדירות אחרות בפרויקט לא יהווה שינוי מהותי, כהגדרתו, ולא יהיה בו כדי להקנות לרוכש זכות ביטול להסכם המכר.

במידה ולא תימסר הודעת ביטול כאמור לעיל במועד האמור, ייחשב הדבר כהסכמה של הרוכש למסמכים המעודכנים והם יחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין, וזאת ללא צורך בחתימה על כל מסמך נוסף [זאת מבלי לגרוע מהתחייבות הרוכש לחתום על המסמכים המעודכנים כאמור לעיל].

6. היה ובעקבות היתר הבניה יחול שינוי כלשהו בשטח הדירה ו/או בהצמדותיה [בכפוף לנוכח בסעיף 5 לעיל], אזי סכום התמורה יגדל או יקטן, לפי העניין, בהתאם להוראות התמחור הקבועות במכרז ונספח התשלומים יתוקן ויעודכן בהתאם.

הודע לרוכש, כי יש לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין על כל שינוי של מחיר הדירה על הצמדותיה [בין אם יעלה ובין אם ירד], וזאת בתוך 30 ימים ממועד חתימת הצדדים על הנספח המתוקן.

המוכרת תערוך ותדווח את השומה עבור הרוכש, ככל שבמועד חתימת הנספח המתוקן ימסור הרוכש למוכרת את מלוא הנתונים הנדרשים לצורך הדיווח המתוקן לרשויות המס ויחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך. לחילופין, רשאי הרוכש להכין את השומה בעצמו ולדווח עליה באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה.

7. בוטל ההסכם כאמור, תשיב המוכרת לרוכש את כל הסכומים ששילם הרוכש עד אותה עת כאמור לעיל על חשבון התמורה בערכם הריאלי, וזאת בתוך 45 ימים מיום ביטול הסכם המכר ובניכוי הסכום שתידרש המוכרת לשלם למוסד כספי לשם סילוק ההלוואה שנטל הקונה בגין תשלום התמורה וזאת כנגד השבה וביטול של כל בטוחה שנמסרה לידי הרוכש והשבת פנקס השוברים לידי המוכרת [ככל שנמסר לרוכש] ובכפוף לחתימת הרוכש על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם וכן על כל מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערה אזהרה או כל הערה אחרת שנרשמה לטובתו של הרוכש ו/או מוסד בנקאי מטעמו. מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם, לא יושב לרוכש שכ"ט עורך הדין ששולם על ידו.

8. בוצע החזר התשלום לרוכש ו/או הועמד התשלום לזכות הרוכש עקב ביטול ההסכם כאמור לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:

8.1 ההסכם לרכישת הדירה יחשב כמבוטל.

8.2 לרוכש לא יהיו כל זכויות בדירה על הצמדותיה.

9. בכפוף למילוי התנאים שבסעיף 7 לעיל וחתימת הרוכש על מלוא המסמכים הנדרשים לביטול העסקה, יהיו הצדדים משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי ההסכם.

10. המוכרת תהא רשאית למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת ללא צורך בהסכמה מצד הרוכש.

11. במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל, יהא רשאי הרוכש לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין לצורך קבלת סכום מס הרכישה ששולם על ידו, אם וככל ששולם.

12. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות ההסכם תגברנה הוראות נספח זה.

לראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

הרוכש

המוכרת

טופס בחירת דירה

תאריך: _____
שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____
מבקש/ים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____
בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

- הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
- מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ ₪ (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכרז.
- ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
- מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
- ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
- ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ₪ במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
- המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
- אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
- אני/נו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבי/נו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
- אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים

אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי :

- בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,
- מאשר קבלת סך 2,000 ₪ אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____