

בניין מס' \_\_\_\_\_ דירה מס' \_\_\_\_\_  
 קומה \_\_\_\_\_ כיוונים \_\_\_\_\_  
 חניה מס' \_\_\_\_\_ מס' חדרים \_\_\_\_\_ + מגז"ד  
 בקומה מס' \_\_\_\_\_ מחסן מס' \_\_\_\_\_  
 בקומה מס' \_\_\_\_\_

(להלן: "הדירה")

י.ת.ב. בע"מ  
**נבדק**  
 שם הבודק: \_\_\_\_\_  
 שם המבקר: \_\_\_\_\_  
 תאריך: 12-11-18  
 אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק  
 ולא התקנות ולא המכרז ולא החוזה

## חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_, שנת \_\_\_\_\_

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

(להלן: "המוכר")

### מצד אחד ;

1. ת.ז. \_\_\_\_\_ ל ב ין :

2. ת.ז. \_\_\_\_\_

שניהם מרחוב \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_ ; טלפון נוסף: \_\_\_\_\_

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

### מצד שני ;

הואיל: והמוכר זכה ביום 21.12.2016 במכרז יס/2016/204 (להלן: "המכרז") לבניית 130 יחידות דיור, שייבנו על המתחם 42124 הידוע כגוש 80034 חלקות 7,6,5,4, מגרשים 23-26 על פי תוכנית 102-0066951 בבית שמש (להלן: "המקרקעין" ו- "התוכנית" או "התב"ע", לפי העניין);

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

והואיל: והמוכר הינו החוכר הרשום של מלוא הזכויות במקרקעין וזאת בהתאם להסכם חכירה מיום 25.6.2017 שנחתם בין המוכר לבין רמ"י (להלן: "הסכם החכירה" לפי ההקשר ובעניין) ובהתאם לחוזה בניה שנחתם בין המוכר ובין המשרד מיום 14.06.2017;

והואיל: והמוכר יתכן ויבנה פרויקט בשם "יפה נוף בית שמש" במסגרתו ייבנו על המקרקעין 5 בנייני מגורים, חניות, מתסנים, שטחים משותפים ושטחים נוספים והכול בהתאם להוראות והנחיות רמ"י ומשרד השיכון והבינוי במסלול "מחיר למשתכן" (להלן: "הפרויקט");

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

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

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

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

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

לפיכך תוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

- 1.1. המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות החוזה ניתנו למטרת נוחות ההתמצאות גרידא, ואין לעשות בהן כל שימוש לצורכי פרשנות.
- 1.3. כל מקום בו נעשה שימוש בחוזה זה בלשון יחיד דינו לשון רבים, ולהיפך.
- 1.4. מוסכם במפורש, כי החוזה ייכנס לתוקפו אך ורק לאחר חתימתו כדין על ידי כל הצדדים.
- 1.5. טיוטות חוזה זה ו/או טיוטות נספחים לא תהינה קבילות כראיות בפני גופים שיפוטיים ו/או מעין שיפוטיים, לרבות בוררים ו/או פוסקים, ולא תשמשה לפרשנות חוזה זה ו/או תניה מתניותיו.

- 1.6. מניין הזמנים בחוזה זה יהא על פי המניין הגרוריאני.
- 1.7. בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות וכיוצא באלה, בין הוראה שבחוזה גופו לבין הוראה המופיעה בנספח כלשהו של החוזה - תהא ההוראה הקבועה בנספח עדיפה, למעט אם נקבע במפורש אחרת; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה בתמליל שבמפרט ו/או בתכניות לבין המפורט ו/או המצויר בהן, תגבר ההוראה שבתמליל; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה במפרט לבין הוראה בתשריט כלשהו, תגבר ההוראה שבמפרט; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה בנספחי ההסכם לבין הוראה בחוזה גופו ו/או בכל נספח אחר - תגבר ההוראה שבנספח.
- 1.8. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, מוסכם במפורש כי כל מסמך ו/או הצעה ו/או ברשור ו/או פרוספקט ו/או פרסום ו/או מודעה ו/או מכתב ו/או מצג ו/או חוזה ו/או התחייבות ו/או הילופי דברים כלשהם, בכתב ו/או בעל פה, בין המוכר ו/או עובדיו ו/או סוכניו ו/או שליחיו ו/או נציגיו ו/או כל מי מטעמו לבין הקונה ו/או סוכניו ו/או שליחיו ו/או נציגיו ו/או כל מי מטעמו, בין אם נעשו או ניתנו לפני חתימת החוזה לרבות ובלתי לגרוע מכלליות האמור, בכל הקשור לשטח הדירה, מידותיה, חומרי הבנייה, אופן הבנייה, מועדי הבנייה, הבנין, סביבת המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה ו/או בכל דבר אחר הקשור במישרין ו/או בעקיפין לדירה ו/או למגרש ו/או למקרקעין ו/או לחוזה זה (להלן: "המסמכים המוקדמים"), הינם בטלים ומבוטלים בזה, ולא יהיה להם כל תוקף מחייב בין הצדדים, חלפיהם ו/או מי מטעמם, והכל למעט אם הם מהווים חלק מחוזה זה ו/או אם נעשו לאחר חתימתו, ובלבד שנעשו בכתב, נחתמו ונעשו בהתאם להוראות החוזה. אין באמור לעיל בכדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויותיו של הקונה על פי דין, למשל במקרה בו התגלתה הטעיה ו/או מצג שווא ובמקרה כאמור קיימות לקונה העילות בהתאם להוראות החוקים השונים, כמו למשל חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 ו/או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.
- 1.9. חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לנהל מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או כדי לחקנות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו. הקונה מצהיר כי ידוע לו שטרם קבלת אישורו של משרד הבינוי והשיכון התקבלו הערות מטעם עורכי דין של חלק מהזוכים במכרז ותחוזה תוקן בהתאם לחלק מההערות כאמור.

## 2. הגדרות

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

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

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

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

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

יובהר כי ככל שהדירה כוללת הצמדות של חניה ו/או מחסן, כמוגדר במבוא, אזי מיקומם יהיה כמסומן בתוכניות כהגדרתן בהסכם ובהתאם להוראות ההסכם.

ככל שהחניה המוצמדת לדירה הינה חניה המוגדרת כ"חניית נכה", והקונה אינו מחזיק בתעודת נכה ואינו זכאי להצמדה חניה שהינה "חניית נכה", מוסכם כי ככל שככל שבמועד מכירת מלוא הדירות בפרויקט תירכש דירה כלשהי בפרויקט על ידי נכה (לרבות תא משפחתי הכולל נכה), אזי המוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי ובהודעה מראש ובכתב בת 7 ימים, להצמיד לדירה חניה חלופית אחרת, במקום חניית הנכה הנ"ל, וזאת מבלי שהדבר יהווה הפרה של הסכם זה על ידי המוכר ומבלי שתהיה לקונה טענה כלשהי כלפיו. עוד יובהר כי ככל שצמודות לדירה 2 מקומות חניה והמוכר יחפוץ לשנות את מיקום 2 מקומות החניה אזי יחול האמור

לעיל ביחס לשני מקומות התניה. הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם שינוי מיקום החניות כאמור לעיל, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר. איחור בחתימה על המסמכים ו/או סירוב יהווה תפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה.

המחסן והחניה, ככל שקיימים, יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או ירשמו באופן חוקי אחר, לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ובהתחשב באופן רישומו של הבנין בלשכת רישום המקרקעין.

חברה ככל שתמונה על-ידי המוכר, כאמור בסעיף 12.13 להלן, לצורך מתן שרותי ניהול, אחזקה והפעלה של שטחים משותפים בפרויקט.

חווה זה וכל נספחיו.

כהגדרתו במבוא לחוזה זה במסגרתו התקשר המוכר עם רמ"י ומכוחו זכאי המוכר למלוא הזכויות במקרקעין כהגדרתן.

חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 כפי שיהא בתוקף מעת לעת ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.

מדד תשומות הבנייה המתפרסם מעת לעת על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומו, או כל מדד רשמי שיחליפו, בין אם יושתת על הנתונים שעליהם מושתת מדד זה כיום ובין אם יושתת על נתונים אחרים (להלן: "המדד"). אם יהא מדד אחר שיבוא במקומו תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

המהנדס שימונה על ידי המוכר ו/או מטעמו בקשר עם הבניין, ובלבד שיהא מהנדס רשום, מורשה ומוסמך בהתאם להוראת כל דין.

המכתב שהבנק ינפיק ולפיו לא יממש הבנק את השעבוד הרשום לטובתו על המקרקעין מתוך הדירה, בנוסח כפי שיהא מקובל בבנק באותה עת.

ידוע לצדדים כי התמורה הנקובה בנספח התמורה המהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה, כוללת מע"מ בשיעור 17%. מוסכם בזאת כי אם שיעור המע"מ במועד ביצוע כל תשלום מהתשלומים הנזכרים בחוזה זה, יהא שונה משיעור המע"מ לעיל (מעליו או מתחתיו), אזי הקונה ישלם את המע"מ בגין אותו תשלום בשיעורו החדש ובמעמד ביצוע אותו תשלום.

המפרט הטכני המהווה חלק מהתשריטים כהגדרתם להלן, ואשר מחייב את הצדדים, בנוסח המצורף כנספח א', ובכפוף לסעיף 9.1 להלן. להסרת ספק יובהר כי מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט הטכני המחייב לפני הוראות המכרז.

מתחם 42124 הידוע כגוש 80034 חלקות 7,6,5,4, מגרשים 23-26 בבית שמש על פי התוכנית, כהגדרתה לעיל ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהם עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת;

כהגדרתה במבוא לחוזה זה;

משרד הבינוי והשיכון;

כל עורך דין ממשרד עורכי דין תיק, גלעד, קינן, חיים - משרד עורכי דין מרחוב דרך מנחם בגין 132 (מרכז עזריאלי 3, המגדל המשולש, קומה 37), תל-אביב טל: 03-6081960; פקס: 03-6081970; וכן כל עורך דין הפועל עבורם ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם.

עיריית בית שמש ו/או הועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש, הכול לפי ההקשר והעניין.

כהגדרתו במבוא לחוזה זה.

הכפלת הסכום הרלוונטי, בשיעור היחס שבין המדד האחרון הידוע לפני ביצוע הישוב ו/או תשלום כלשהו לבין המדד הבסיסי, ובלבד שהמדד האחרון לא יפחת מהמדד הבסיסי.

קבלן שייבחר על-ידי המוכר, לרבות המוכר עצמו, אשר יהא קבלן מורשה ובעל סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הפרויקט, הבניין והדירה.

ריבית בשיעור של 12% לשנה, או חלק יחסי ביחס לחלק משנה, או בכל שיעור אחר כפי שייקבע בהוראות הקוגנטיות של חוק המכר, ככל שייקבע.

"חברת הניהול"

"החוזה" או "חוזה זה"

"הסכם החכירה"

"חוק המכר"

"החוק להבטחת רוכשים"

"חוק המקרקעין"

"מדד"

"המהנדס"

"מכתב ההחלטה הבלתי מותנה"

"מע"מ"

"המפרט" או "המפרטים" או "המפרט הטכני"

"המקרקעין"

"המשכנתא"

"משרד השיכון"

"עורך הדין של המוכר"

"העירייה" או "הרשות מקומית"

"הפרויקט"

"צמוד" או "הפרשי הצמדה" או "הצמדה"

"הקבלן"

"ריבית הפיגוריים"

כהגדרתו בהחלטת מועצת ישראל מס' 1442 או כל החלטה שתבוא במקומה.	"מחיר למשתכן"
כהגדרתו בנספח ב' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 2440, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה;	"משפר דיור"
משרד הבינוי והשיכון.	"המשרד"
כהגדרתו בפקודת מס הכנסה לרבות תושב האזור כהגדרתו בסעיף 3א' לפקודה האמורה.	"תושב ישראל"
התקופה שבין המועד הנקוב בחוזה לביצוע של תשלום כלשהו החל על הקונה (ואם לא נקבע לו מועד - מיד עם דרישה לתשלום), לבין מועד תשלום במלואו בפועל.	"תקופת הפיגור"
התקנון המצוי הקבוע בתוספת לחוק המקרקעין.	"התקנון המצוי"
כל התשריטים, התכניות והתשריטים המצורפים <b>כנספח ב'</b> , וכן המפרט הטכני כהגדרתו לעיל.	"התשריטים" ו/או "התכניות"

### 3. המכר

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

### 4. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר, מתחייב ומסכים בזה, כדלקמן:

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

את הדירה כאמור לעיל, היעדר שיתוף פעולה מצד הקונה לא יהווה הפרה של החוזה על ידי המוכר.

4.6 הובהר לקונה שהמוכר מבצע את הפיתוח הכללי בתוך תחום המקרקעין לרבות ביצוע חיבורים למערכות התשתית שיתקנו מחוץ למקרקעין אולם, עבודות הפיתוח מחוץ לגבולות המקרקעין נעשה על ידי המשרד ו/או מי מטעמו.

4.7 הובהר לרוכש ששטח המקרקעין וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים בתביעה ו/או בהסדר הקרקעות ו/או בתוכנית החלוקה ו/או בביצוע העבודות ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר בקשר לשינויים בגבולות המקרקעין כאמור בסעיף זה.

4.8 הובהר לקונה בזה, כי התכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט על פי התוכניות, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מפלסים, מדרגות, מספר קומות, מספר הדירות, סידורן, מספר החניות ומיקומן, מספר המחסנים גודלם ומיקומם, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, קולטי שמש, דודים, שבילים, מעברים, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במגרש ו/או במקרקעין ו/או בבניין עשוי להשתנות. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שהתכנון הסופי של הבניין וסביבתו כאמור, נתון להחלטתו הסופית של המוכר ולשיקול דעתו וכן לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף בין היתר (אך לא רק) לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראת כל דין, והקונה נותן לכל אלה את הסכמתו מראש, ובלבד שלא תפגענה מהותית זכויותיו בדירה על פי החוזה. הובהר לקונה כי ככל ולפי הנחיות הרשות המקומית יאושרו באופן סופי שינויים מהותיים כאמור לעיל, אשר עולים על הסטייה המותרת בחוק המכר, אזי יהיה הקונה רשאי לבטל חוזה זה בתוך 14 ימים ממועד קבלת החוזה הסופית על השינויים הנ"ל (להלן: "המועד האחרון") וזאת בהודעה בכתב, בלתי מסוגיית אשר תימסר למוכר עד למועד האחרון מבלי שהדבר יהווה הפרה של הסכם זה על ידי מי מהצדדים ומבלי שיקנה לקונה זכות ו/או סעד ו/או פיצוי כלשהו, וככל שלא תימסר כאמור יהיה החוזה בתוקף מלא. כמו כן, במקרה של ביטול יושבו הכספים ששולמו, בערכם הריאלי לפי חוזה זה, וכן ייחתמו כלל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול החוזה. עוד מובהר כי במקרה של הגדלת שטח הדירה ו/או ההצמדות עקב השינוי המהותי כאמור תתעדכן התמורה והתוספת תשולם על ידי הקונה בתוך 30 ימים מהמועד האחרון.

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

4.9 הקונה מצהיר כי ידוע לו כי המוכר שעבד, ו/או בכוננו לשעבר, את זכויותיו במקרקעין ובכלל זה בדירה לטובת הבנק, בשעבוד קודם וראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקט ולצורך הנפקת בטוחה לרוכשים בהתאם לחוק להבטחת רוכשים, וכי השעבוד האמור יחול ויגבר, בין היתר, על זכויות הקונה בדירה וזאת עד לקבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק בהתאם להוראות חוזה זה. הקונה מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת הבנק, ככל שיידרש, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר.

הקונה מצהיר כי המוכר מסר לו הוראות בלתי חוזרות להעביר כל סכום המגיע או שייגיע ממנו למוכר על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלומו, בהתאם לקבוע בהוראות הבנק. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת הזכויות כאמור, ומתחייב לחתום במעמד חתימת חוזה זה, על נספח הבנק בנוסח המצורף **כנספת ח'**, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה. יובהר כי ככל שהקונה יחפוץ ליטול הלוואת משכנתא לצורך ביצוע חלק מהתשלומים החלים עליו בהתאם להוראות חוזה זה הוא לא יתחייב מחוייב לפנות לבנק המלווה בלבד.

4.10 המוכר מתחייב לגרום לכך כי בכפוף לחתימת הקונה על כתב התחייבות לטובת הבנק ו/או כל מסמך אחר שיידרש על ידי הבנק, או בסמוך לאחר מכן, ימציא הבנק המלווה לקונה מכתב החרגה מותנה בנוסח המקובל בבנק.

4.11 הקונה מצהיר בזאת, כי ידוע לו שאין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניה ולחוזה, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק למעט זכויותיו על פי הבטוחה שתונפק לטובתו מאת הבנק. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לקונה, כי כל זכויות הפיקוח ו/או הבקרה של הבנק ביחס למוכר, לבניין ולדירה, בנייתם, קצב התקדמות הבניה, איכות הבניה וכל הקשור בנייל נועדו להגן על זכויות הבנק בלבד (אשר רשאי, אך לא חייב, לעשות בהן שימוש), והקונה לא יתחייב להסתמך על כך בכל צורה שהיא, ומוותר בזאת באופן בלתי חוזר כלפי הבנק על כל טענה, דרישה או תביעה בקשר עם כך.

4.12 הובהר לקונה שהמוכר טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין כחוכר של מקרקעין וכי רישומו של המוכר כחוכר במקרקעין כפוף לקיומן של התחייבויות המוכר כמפורט בהסכם החכירה. הקונה מאשר כי אין כל מניעה מבחינתו להשלמת העברת הזכויות נשוא סעיף זה וכי לא יתנגד להעברה כאמור, בכל אופן וצורה שהם וכי בחתימתו על חוזה זה הינו מאשר באופן בלתי חוזר את העברת הזכויות במקרקעין למוכר כאמור לעיל, אולם יובהר כי הקונה מתחייב לחתום, מיד עם דרישתו של המוכר, על כל מסמך שיידרש, ככל שיידרש, לצורך העברת הזכויות במקרקעין על שמו של המוכר, והכל מבלי לגרוע מזכויות הקונה לפי חוזה זה.

4.13 הקונה מצהיר כי ידוע לו שהזכויות הנמכרות לו במסגרת הסכם זה הינן זכויות חכירה מהוונות וכי הקניית זכות בעלות על דירת מחיר למשתכן תהיה באישור רמ"י, ככל וייתן, ובהתאם לכללים שייקבעו בעניין.

4.14. הקונה מצהיר שהינו "חסר דיוור" או "משפר דיוור", כהגדרת מונחים אלה לעיל, אשר זכה בהגרלה אשר נערכה על ידי המשרד לרכישת דירה בפרויקט וכי זכאותו הינה בתוקף מלא. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שנכון ליום חתימת החוזה, הקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שהדבר יהווה הפרה של חוזה המכר שנחתם עימו והוא יבטל על ידי המוכר לאלתר ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

4.15. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שלא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא חוזה זה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או 7 (שבע) שנים ממועד ההגרלה במסגרתה זכה בזכות לרכישת הדירה לפי חוזה זה – לפי המוקדם (להלן: "תקופת המגבלה למכירה"), וזאת לרבות באמצעות הסכם להעברת זכויות לאחר תום תקופת המגבלה למכירה, אשר נחתם טרם תום תקופת המגבלה למכירה. על אף האמור לעיל הקונה יהא רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד. ידוע לקונה כי הפרת ההתחייבות המפורטת לעיל מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

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

4.17. להבטחת האמור בסעיף 4.16 יחתום הקונה בד בבד עם חתימתו על חוזה זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד בנוסח הרצ"ב **בנספח 1'** להסכם זה. ידוע לקונה כי מבלי לגרוע מהתחייבויותיו כמפורט **בנספח 1'** הנ"ל, תרשם הערה בדבר הגבלת העברת הזכויות בהתאם לאמור לעיל בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי המוכר, בהתאם להוראות המכרז, ולא תהיה לקונה כל טענה ו/או דרישה כנגד המוכר בעניין זה.

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

## 5. התמורה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. הבנייה

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

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

### 6.1. שינויים ותוספות

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

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

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

6.3 בלי לגרוע מכל מגבלה אחרת המוטלת על פי כל דין, מוסכם במפורש כי הקונה לא יהא רשאי לעשות שינויים היצוניים בדירה עד למועד מסירת הדירה.

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

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

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

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

6.7. מוסכם בזה כי כל תוספת אחוזי בניה ו/או הקלה ו/או ניצול נוסף שינתנו לגבי המקרקעין ו/או הבנין על ידי הרשויות המוסמכות יהיו שייכים למוכר בלבד, ולקונה לא תהינה כל זכויות בהם. המוכר יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו כאמור לפי שיקול דעתו ההחלטי והבלעדי. כמו כן, הובהר לקונה כי הוראות ס"ק זה לא תחולנה על זכויות בניה עתידיות שיווצרו לאחר שייחתמו כל חוזה מכר בגין כלל הדירות בבנין בין היזם לרוכשים. מובהר כי עם חתימת חוזה מכר בקשר עם מכירת כל יחידות בבנין לא יותרו בידי המוכר זכויות בניה כלשהן ו/או רכוש משותף אשר אינו מוצמד ליחידה כלשהי.

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

6.9. המוכר רשאי, עד למועד המסירה וללא צורך בקבלת הסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין ו/או דרך הבנין ו/או דרך הדירה ו/או החניות (לרבות אלה שיוצמדו לדירה, ככל שיוצמדו) בעצמו או באמצעות רשות מוסמכת כלשהי, תעלות ו/או צינורות מים או צינורות הסקה, צינורות תיעול, צנרת גז, סולר, בנזין, ביוב, ניקוז, צנרת חשמל (לרבות חדר טרנספורמציה), כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה, כבלי טלביזיה ותקשורת וכן כל צנרת ו/או כבל ו/או תעלה מסוג אחר, וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים האמורים משרתים את הדירה, בין אם הם משמשים ו/או מתברים ו/או מקשרים דירות אחרות בבנין ובין אם הפעולות הנדרשות נובעות מדרישה של רשות כלשהי, ובמקרים אלה - על הקונה לאפשר למוכר ו/או לרשויות המוסמכות ו/או לכל אחד מהגופים האמורים לעיל, לנציגיהם, המועסקים על ידם ו/או כל מי מטעמם, להיכנס לדירה (על כל הצמוד לה) על מנת להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו לכל אחד מהצרכים האמורים, ובלבד שלאחר מסירת החזקה, יהא על המוכר לתאם מראש עם הקונה ביצוע האמור בסעיף זה, להיכנס לדירה לאחר קבלת הסכמתו ולהשיב את מצב הדירה, לקדמותה, ובכפוף לכך שזכויות הקונה לשימוש סביר בדירה לא תיפגענה.

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

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

## 7. מסירת החזקה

7.1. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה בהתאם לכל ההוראות דלהלן. קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה תיחשב לכל דבר ועניין כאישור מצידו שהדירה נבנתה ונמסרה בהתאם לאמור בחוזה וזאת בכפוף להערות המצוינות בפרטיכל המסירה כהגדרתו בסעיף 7.14 להלן. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי החוזה במלואן ובמועדן, לרבות ובלבד לגרוע מכלליות האמור, ביצוע מלוא התשלום המיועד למועד המסירה כאמור בסעיף 5.1 לעיל, מתחייב המוכר להשלים את בניית הדירה ולמסור לקונה את החזקה עד ליום 30/4/2021 (להלן: "המועד המתוכנן" או "מועד המסירה").

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

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

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

7.5. המוכר אינו אחראי כלפי הקונה לכל מניעה ו/או עיכוב שבגינם יעוכב חיבור המים ו/או החשמל ו/או הטלפון ו/או כל תשתית אחרת לדירה ו/או לבנין ו/או לסביבתו, וכן לא יהא המוכר אחראי בגין עיכוב במועד מסירת החזקה עקב מעשה או מחזל של רשות כלשהי, לרבות ובלבד לגרוע מכלליות האמור, רמ"י, המשדך, חברת החשמל, בזק, רשות מקומית או אחרת, חברת הגז וכיוצא באלה ו/או עיכוב בביצוע



עבודות כלשהן על רשות כלשהי, לרבות עבודות פיתוח, ובלבד שהעיכוב או המניעה אינם תלויים במוכר, ובתנאי שהמוכר עשה מאמצים סבירים על מנת להימנע מעיכוב כאמור. בכל מקרה כאמור, יהא המוכר רשאי לעכב את מועד מסירת החזקה בלי שהדבר יהווה הפרה מצידו, עד שיוסר העיכוב האמור.

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

7.6 מוסכם במפורש, כי איחור שלא יעלה על 60 (שישים) ימים בהשלמת הדירה ובמסירת החזקה בה לקונה,

מכל סיבה שהיא - נוסף על כל איחור במצטבר, הנובע מסיבה כלשהי הנזכרת באילו מהסעיפים 7.5 לעיל ו/או 7.7 - 7.9 להלן (כל הסעיפים דלעיל יקראו לשם קיצור ביחד להלן: "סעיפי האיחור במסירה") - לא יהווה הפרה כלשהי מצד המוכר של חוזה זה ולא יזכה את הקונה בפיצוי כלשהו. יובהר כי איחור העולה על 60 ימים, אשר אינו נובע מסיבה כלשהי הנזכרת באילו מהסעיפים 7.5 לעיל ו/או 7.7 - 7.9 להלן (להלן: "האיחור מכל סיבה"), יזכה את הרוכש בפיצוי כמפורט בסעיף 5 לחוק המכר (דירות), תש"לג - 1973, היינו החל מהיום הראשון לאיחור מכל סיבה (כהגדרתו לעיל). למען הסר ספק מובהר בזה כי לאחר התקופות המנויות בסעיפי האיחור במסירה כהגדרתם לעיל, לא יובאו התקופות הנ"ל במניין התקופה המזכה את הקונה בפיצוי כלשהו ולא יקנו לקונה זכות לעיכוב תשלומים שהוא חייב בהם על פי החוזה. כמו כן, ככל והאיחור האמור בסעיפים 7.5 לעיל ו/או 7.7 - 7.9 להלן, יתרוג מגבולות של איחור סביר בנסיבות העניין, יהא הקונה זכאי לבטל את החוזה בהתאם להוראות ביטול החוזה כאמור בחוזה זה. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7 לחוק המכר (דירות).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.11.3 הקונה יחתום בפועל על פרטיכל המסירה.

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

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

7.12.2 תחול על הקונה האחריות והחובה לשלם את כל תשלומי החובה החלים עליו לגבי התקופה שלאחר מסירת החזקה בדירה, בהתאם להוראות סעיף 14.4 לחלן, ותחולנה על הקונה כל החובות המוטלות על מחזיק נכס מקרקעין ועל בעליו על פי כל דין.

7.12.3 יתל מניינה של תקופת אחריות המוכר בהתאם לתוראות סעיף 8 לחלן, לכל דבר ועניין.

7.13 אי מסירת החזקה עקב מעשה או מחדל של הקונה

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

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

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

7.14 פרטיכל המסירה

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

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

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

- 7.14.4. ליקויים שקיימים בדירה ככל ואכן קיימים - יתוקנו על ידי המוכר תוך זמן סביר לאחר מסירת הדירה לקונה.
- 7.14.5. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה, על אף הליקויים הנטענים, ובלבד שאין בליקוי הנטען כדי למנוע שימוש סביר בדירה למגורים.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי הוראות הקוגנטיות של חוק המכר (דירות) בדבר ליקויים בדירה שאינם ניתנים לגילוי בבדיקה סבירה, ו/או שהתהוו לאחר מסירת הדירה לקונה; בכפוף לתקנות המנויות בחוק המכר.
- 7.14.6. סרב הקונה לחתום על פרטיכל מסירה, לא יהא בכך כדי לגרוע במאומה ממשקלו או ממעמדו של פרטיכל המסירה לכל דבר ועניין, ואולם נציג המוכר יציין עובדה זו על גבי הפרטיכל.
- 7.14.7. הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או לקבלן ו/או לקבלן משנה ו/או לפועלים מטעמם להיכנס לדירה במועד שיתואם עימו לביצוע התיקונים הנדרשים בהתאם לסעיף 7.14.4, על מנת לבצע תיקונים בדירה ו/או בדירה אחרת בבנין.
- 7.14.8. הקונה מתחייב בזה להימצא בדירה (הוא או מי מטעמו), לאפשר למוכר ביצוע התיקונים דלעיל במועד שנקבע לכך בהתאם להוראות סעיף 7.14.7 לעיל, ולנקוט באמצעים הדרושים לשמירת תכולת הדירה וחריהוט בעת ביצוע התיקונים.
- 7.14.9. אם יפר הקונה איזו מהתחייבויותיו האמורות בסעיף 7.14 זה לעיל, יחשב הקונה כמי שוויתר על ביצוע התיקונים.

## 8. אחריות ובדק

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

שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לקונה כתב התחייבות או תעודות אחריות דלעיל, יהיה על הקונה לפנות לקבלן או לקבלני המשנה או לספקים בכל דרישה בקשר לביצוע התיקונים ויהא רשאי לפנות למוכר בטענה כאמור, אך ורק אם פנה קודם לכן לספק או לקבלן המשנה ופנייתו לא תופלה על ידי הספק או קבלן המשנה. מובהר כי אין באמור לעיל כדי להסיר או לפגוע באחריות המוכר כלפי הקונה כפי שנובעת מהסכם זה.

8.9. בוצעו שינויים או תוספות ע"י הקונה או מי מטעמו בדירה או נעשה שימוש בחומרים שסופקו על ידי הקונה דלעיל (להלן: "התוספות") כל עוד חלה אחריות כלשהי על המוכר מכח חוק המכר בגין הפגמים, הרי מבלי לגרוע מכל יתר הנוראות חוזה זה לא יהיה המוכר אחראי לתיקון הפגמים שיתגלו בדירה הנובעים מהתוספות והקונה יהיה מנוע מלטעון כל טענה כלפי המוכר בקשר לכך.

8.10. להסרת כל ספק, יובהר כי לא יהיה בהוראות סעיף 8 זה לעיל, על כל סעיפי המשנה שבו, בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר, שלא ניתן להתנות עליהן.

#### 9. סטיות מותרות, מידות וחישובים

9.1. מוסכם ומוצהר במפורש, כי סטיות ו/או שינויים לעומת המפרט הטכני ו/או תוכניות המכר המצורפים לחוזה זה שהינן בשיעור של עד 2% במידות הדירה ו/או מידות שטחי הרכוש המשותף בפועל ו/או סטיות ו/או שינויים בשיעור של עד 5% בין שטח חצר ו/או גינה הצמודה לדירה ביחס למפרט בפועל, ו/או סטיות ו/או שינויים בשיעור של עד 5% בכמויות ובמידות האבזורים המופיעים במפרט בפועל ו/או סטיות אחרות כאמור המותרות על פי כל דין (להלן: "הסטיות המותרות"), לא ייחשבו כהפרת החוזה או שינוי ו/או כאי התאמה, ולא יזכו את הקונה בתרופה ו/או סעד כלשהם, לרבות פיצוי ו/או שיפוי כלשהו, והקונה מותר על כל טענה בקשר לכך.

9.2. פרטים אודות הבניה, טיבה ותיקפה אשר לא נקבעו בחוזה זה או בנספחיו ייקבעו על ידי המוכר לפי שיקול דעתו, בכפוף למקובל בענף הבניה לפרויקטים מסוגו של הפרויקט ולדרישות הרשויות המוסמכות.

#### 10. אחריות הקבלן

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

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

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

#### 11. הרישום

11.1. הקונה מצהיר כי הוא קונה את הזכויות בדירה בידיעה ובהסכמה כי ניתן יהיה לתחיל בביצוע הפעולות לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, רק בגמר רישום הבית המשותף וכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לרישום הנייל, בהתאם לאחת הלופות שבסעיף 11 זה להלן, והוא משחרר את המוכר מכל אחריות לעיכובים ברישום, אשר עשויים להימשך תקופה ארוכה.

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

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

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

11.5. המוכר יהיה רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרשנה עפ"י שיקול דעתו, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור (לרבות רוכשי יחידות בחלקות הסמוכות), זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות חניות, חדר טרנספורמציה וכיוצא בזה) שנועדו לשימושם של דירות אחרות ו/או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים

ו/או שאינם סמוכים, על פי שיקול דעתו הבלעדי. כמו כן יהיה המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו או בהתאם לדרישות הרשויות, להקנות ו/או להעביר לרשות המקומית זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה. מבלי לגרוע מהאמור, המוכר יהיה רשאי לרשום את הבניין כבית משותף יחד עם בניינים סמוכים שיוקמו במקרקעין, או עם בניינים נוספים שיוקמו על ידו במסגרת הפרויקט, או עם חלק מהבניינים לפי שיקול דעתו הבלעדי. המוכר ו/או עורך הדין של המוכר רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח עליו חתם הקונה בהתאם להוראות הסכם זה, בין היתר, לצורך ביצוע האמור בסעיף זה.

**11.6. מבלי לגרוע מכלליותה של כל הוראה אחרת בחוזה, מוסכם בזה בין הצדדים כי איחור ברישום הזכויות**

בדירה על שם הקונה ו/או רישום הבית המשותף ו/או כל רישום אחר, לרבות שעבודים וזיקות הנאה, כאמור בחוזה זה, שיארע עקב עיכובים התלויים בקונה ו/או שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצועם נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו ואשר הוא לא יכול היה למנוע את קיומן לא ייחשב כהפרת חוזה זה, ולקונה לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה בקשר לכך, ובלבד שהמוכר עשה כל מאמץ סביר למנוע את העיכוב ומניין ימי העיכוב כאמור יתווספו למניין ימי התחייבות המוכר לביצוע הרישום.

**11.7. לכשתיווצר אפשרות לרישום הבית המשותף (לרבות בית משותף רב אגפי - אם המוכר ימצא לנכון לבצע**

את הרישום באופן זה ועל-פי שיקול דעתו הבלעדי) ולרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות סעיף 11 זה, ובלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של הקונה על פי חוזה זה - יהיו התנאים המפורטים להלן תנאים מוקדמים ומצטברים לתוקפה של התחייבות המוכר לרשום את זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין - ואלה התנאים המצטברים:

**11.7.1. הקונה המציא לעורך הדין של המוכר כפי שעורך הדין האמור ו/או מי מטעמו יורה לו,**

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

**11.7.2. הקונה עשה את כל שיידרש ממנו על ידי המוכר ו/או עורך הדין של המוכר, לרבות תופעה**

בכפוף לתיאום מראש עם הקונה, במשרד עורך הדין האמור, משרדי המוכר, במשרדי רשויות מס כלשהן, לשכת רישום המקרקעין, וכן אצל כל מוסד, גוף ורשות אחרים, במועד שיידרש על-ידי מי מהם, ולרבות חתימה על כל המסמכים, השטרות, שטרי המכר, ההצהרות, המכתבים, מיד עם דרישה ראשונה, כפי שיוור לו המוכר ו/או עורך הדין של המוכר, כל זאת על-מנת לאפשר את ביצוע ו/או השלמת איזה מהפעולות ו/או הרישומים האמורים בסעיף 11 זה.

**11.7.3. הקונה שילם למוכר ו/או לכל צד שלישי במלואם את כל הסכומים, המסים, האגרות,**

ההיטלים והתשלומים מכל מין וסוג שהוא, המגיעים ממנו בהתאם לחוזה זה.

**11.7.4. לא מילא הקונה ו/או בא כוחו המחזיק בייפוי כח מתאים אחר אחד או יותר מהתנאים**

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

**11.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהא המוכר ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם, רשאים (אך בשום אופן לא**

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

**11.9. הקונה מאשר בזאת כי ידוע לו שעורך הדין של המוכר אינם מייצגים אותו בעסקה זו, למעט הטיפול**

אשר יבוצע ברישום הזכויות כאמור, וכי הוא רשאי להיות מיוצג במסגרת עסקה זו ע"י עורך דין מטעמו.

**11.10. הוראות הסכם זה המתחייבות לעניין הזכויות והחובות בדירה וברכוש המשותף יחייבו את הקונה גם**

לפני רישום הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף ולפני רישום זכויות הקונה בדירה, ותקונה מסכים לכך במפורש.

- 12.1 מוסכם בין הצדדים כי פרט לדירה עצמה, להצמדותיה ולחלק היחסי בחדר המדרגות, המעליות, חדר האשפה ויתר המתקנים המשמשים בפועל של כל דיירי הפרויקט יהיו כל יתר השטחים בפרויקט שייכים למוכר בלבד והוא יהיה רשאי למוכרם ו/או להצמידם לדירה או דירות כלשהן בפרויקט ו/או לנהוג בהם לפי שיקול דעתו הבלעדי. מבלי לפגוע באמור לעיל ובנוסף לו, המוכר יהיה זכאי, להוציא חלקים ושטחים מהרכוש המשותף, לרבות כל שטח שניתן להוציא מהרכוש המשותף, חלקים מן החצר, מרתף, מחסנים, מעברים, מקומות חניה, גגות, מרפסות תלויות ומרפסות גג, קירות חיצוניים, זכויות בניה, גינות, שבילי כניסה ושטחים בבנין, ולהצמידם לכל אחת מהדירות או היחידות בבית המשותף או לרשום כיחידות נפרדות, הכל מתוך השטחים והחלקים המפורטים בנספח א' לחוזה זה. כמו כן, הובהר לקונה כי הוראות ס"ק זה לא תחולנה בגין זכויות בניה עתידיות שיווצרו לאחר שייחתמו כל חוזה מכר בגין כלל הדירות בפרויקט בין המוכר לקונים.
- בנוסף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה ונספחיו, מוסכם במפורש כי המוכר רשאי לערוך שינויים לא מהותיים ברכוש המשותף בפרויקט, בכל עת וללא הגבלה, ובלבד שלא תיפגענה במישרין זכויות הקונה בדירה בעטיו של השינוי כאמור. ככל שדרושה או תידרש הסכמת הקונה לביצוע פעולה כלשהי על-ידי המוכר בקשר עם הרכוש המשותף, בכפוף לאמור לעיל, לרבות גריעת או הוספת שטחים לרכוש המשותף, הרי שהסכמה זו ואישור הקונה לאמור לעיל ניתנים במפורש ובאופן בלתי חוזר על ידי הקונה מעצם חתימתו על חוזה זה, והמוכר ו/או מיופי כוחו יהיו רשאים לעשות שימוש לעניין זה בייפוי כוח שיימסר לידיהם בקשר עם הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שידרש, הקונה מתחייב לתת למידע עם דרישה ראשונה של המוכר על כל תכנית, היתר, אישור ו/או כל מסמך סביר אחר ו/או נוסף שידרש לצורך ביצוע פעולה כלשהי ברכוש המשותף כאמור לעיל, ככל שתידרש חתימתו כאמור, ובלבד שחתימת הקונה לא תשית עליו אחריות ו/או הוצאה כלשהי שלא נטל על עצמו במפורש בחוזה זה. למען הסר ספק הובהר לקונה כי אין בהוראות ס"ק זה כדי לפגוע מזכויותיו המהותיות על-פי חוזה זה.
- 12.2 מבלי לגרוע באמור לעיל, מוסכם בזאת כי המוכר זכאי להוציא מהרכוש המשותף שטחים וחלקים המיועדים לשימושים מסויימים, כגון מעברים, מרתפים, גגות, מרפסות קירות חיצוניים, חללים (סגורים או פתוחים), קומת עמודים, מבואות, שטחי חוף מקורים ובלתי מקורים ו/או שטח אחר כלשהו, הכל כמפורט בנספח א' 1. כן יהיה המוכר זכאי ליעד שטחים מהשטחים לשימוש עבור חדרי/ מיתוג, מחשבים, אנטנות, מיכלים לאספקת גז, אשפה, ביוב, מתקן חשמל, חימום, קירור, ניקוז, מים וכד' (להלן: "המתקנים"), בין אם השימוש קשור בבנין בלבד ובין אם המתקנים ישמשו את הבנין ביחד עם בניינים אחרים שייבנו במקרקעין ו/או בסביבתו. מובהר כי לאחר מכירת כל היחידות בפרויקט לא יותרו בידי המוכר חלקים בבנין ו/או ברכוש המשותף.
- 12.3 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מוסכם בזה כי המוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו, להקצות שטחים ו/או חדרים ברכוש המשותף, לפי שיקול דעתו, המיועדים להתקנת חדר טרנספורמציה בהתאם לסעיף 6.8 לעיל ו/או חדר תקשורת לבזק ו/או חדר לספק גז מרכזי (להלן - "ספקי השרותים" ו- "חדרי הספקים") וחדרי הספקים כאמור יועמדו לשימוש הייחודי והבלעדי של ספקי השרותים וכן יוקנו להם זכויות מעבר להחזקה ולתיקונים בקשר לחדרי הספקים. הקונה מסכים שהמוכר יעניק לספקי השרותים את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידם וכי בתקנון הבית המשותף יקבעו הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל. כמו כן, במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצויין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. מובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.
- במידה ויותקנו בבנין מתקנים המיועדים לשרת דירות ו/או בניינים נוספים שייבנו בסמוך לבנין, כולם או חלקם, מובהר כי המוכר רשאי לציין זאת על דרך של רישום זיקת הנאה מתאימה בלשכת רישום המקרקעין, וחכל בהתאם להוראות התבי"ע ובהתאם לכלל דין.
- 12.4 המוכר יהא רשאי לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על המקרקעין שתידרשנה עפ"י שיקול דעתו, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי דירות אחרים בפרויקט או לשימושם של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין ו/או לשימושם של ספקי השרותים ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע מזכויות של הקונה לשימוש סביר בדירה.
- 12.5 מבלי לפגוע באמור ובנוסף לו, המוכר רשאי לרשום את שטחי החניה כולם או חלקם כיחידה נפרדת ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או להחכירם ו/או ליתן בהם זכויות חוקיות אחרות הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה במקומות החניה שרכש הקונה על פי חוזה זה.
- 12.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי המוכר יהיה זכאי להוציא את גג הבנין או את חלקו מהרכוש המשותף ולהצמידו לאחת ממקרקעין.
- על אף האמור בסעיף זה, מובהר בזאת כי למוכר שמורה הזכות שלא להוציא מכלל הרכוש המשותף כל ו/או חלק מהשטחים שפורטו בסעיף זה לעיל, אם ימצא המוכר לנכון לעשות כן על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.
- 12.7 המוכר יהא זכאי בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודו ו/או חלוקתו מחדש והפרשת חלקים ממנו לצורכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה.
- 12.8 עד לתום תקופה של שנים עשר חודשים מתחילים במועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הדירות שבעלות המוכר ואשר לא נמכרו (להלן: "דירות המוכר"), לא ישלמו את חלקן בהוצאות השוטפות עבור צריכה בפועל אותן יוכיח המוכר שלא צרך ולאחר התקופה הנ"ל יישא המוכר בחלקו בהוצאות

השוטפות בגין זירות המוכר שטרם נמכרו על ידו.

- 12.9. במסגרת רישום הבית המשותף ירשום המוכר את התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין. בלי לגרוע מהאמור מוסכם כי המוכר לא יתקשר עם גוף אשר יתקין אנטנה סלולארית על גג חבנין.
- 12.10. המוכר יהא רשאי אף לאחר מסירת הדירה לקונה ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ולשינוי המכנה המשותף וחלק הדירה ברכוש המשותף. המוכר יהיה זכאי לעשות את כל וכל חלק מהאמור לעיל, מבלי צורך בהסכמת הקונה וזאת בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה בהתאם להוראות חוזה זה.
- 12.11. אם איזה מבין הקונה/ים והמחזיק/ים אשר יבואו אחרי הקונה יפר הוראות אלה, תהיה לבעלי הדירות האחרות בבית המשותף ולמוכר עילת תביעה כלפיו. להסרת ספק, מובהר עם זאת כי המוכר לא יהיה חייב לממש זכות תביעתו בנסיבות אלו ולאיש מבין הקונים לא תהא כל טענה ו/או עילה כלפיו בשל הפרת החוזה על ידי המחזיק ו/או אי נקיטת אמצעים משפטיים מטעם המוכר כלפיו. מוסכם כי נציגות הבית המשותף תהא רשאית לנקוט באמצעים משפטיים כנגד המפר ככל שהמוכר אינו מעוניין בכך, ובלבד שאין באמור כדי להטיל על המוכר חיוב ו/ו הוצאה שלא נטל על עצמו במפורש על פי הסכם זה.
- 12.12. בין היתר משום שזכויות צדדים שלישיים תלויים במידת קיום כל הוראות סעיף 12 זה לעיל, הקונה מתחייב בזה באופן בלתי חוזר, לא להתנגד לכל מעשה ו/או פעולה שתבוצע בהתאם להוראות סעיף 12 זה לעיל בכל דרך שהיא, כל זאת בלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה.
- 12.13. הקונה מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים שבכפוף לדרישת כל רשות ו/או לפי החלטת המוכר, ככל שימצא לנכון לעשות כן על-פי שיקול דעתו הבלעדי, המוכר יהא רשאי למנות מעת לעת, חברת ניהול לניהול ואחזקת השטחים המשותפים בפרויקט ולקבוע לצורך כך את סוג השירותים שיינתנו על-ידי חברת הניהול, טיבם והיקפם, לרבות צמצום ו/או הרחבתם ו/או הפסקתם, וכן לקבוע את מועדי מתן השירותים כאמור ואת אופן נתינתם, וכן להורות על נתינתם בשלבים ו/או בהדרגה, וכן על נתינתם לחלק מן הבניינים בפרויקט בלבד (להלן – "חברת הניהול"). מוסכם כי המוכר יאפשר לנציגות הדיירים בבניין להעביר אליו את פרטי חברת הניהול המוסכמת על ידם עד 90 ימים טרם קבלת טופס 4, או בתוך 30 ימים ממשלוח הודעה לנציגות ו/או פרסום הודעה באתר הפרויקט וככל שחברת הניהול לא תהיה כזו אשר פרטיה הועברו למוכר מאת נציגות הדיירים בפרויקט, עד למועד האחרון להעברת זהותה כאמור לעיל, אזי המוכר יהא רשאי לקבוע את זהות חברת הניהול, לרבות לכזו שתהיה המוכר ו/או מי מחידו.
- ככל שתמונה חברת ניהול כאמור, הקונה מתחייב להתקשר עם חברת הניהול בהסכם ניהול, בנוסף סביר וכמקובל בפרויקטים דומים בסביבתו של הפרויקט, ולתקופה שלא תעלה על התקופה המרבית המותרת בחוק, וכן לשלם לחברת הניהול את חלקו בתשלומים שייגבו על ידה, מובהר כי גובה התשלום לחברת הניהול לא יעלה על הסביר ומקובל במשק. בלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו, להורות לקונה למסור לו המחאות בגין התשלום לחברה הניהול ו/או טופס הוראה לחיוב חשבון, כפי שישלח אליו על ידי המוכר, וזאת כתנאי למסירת החזקה בדירה לקונה. יובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכויות הרוכשים בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).
- 12.14. מובהר כי כל טענה שתהא לקונה כנגד חברת הניהול, לרבות טענה מכוח חוזה הניהול, לא תהווה עילת תביעה כנגד המוכר. כן מובהר כי הפסקת שרותי הניהול על-ידי חברת הניהול, לא תהווה הפרה של הוראות חוזה זה.
- 12.15. נציגות הקונים בבניין תהיה רשאית להודיע למוכר, עד 7 ימים טרם מסירת הדירה הראשונה בפרויקט בדבר זהות מקבל הרכוש המשותף, ובהיעדר הודעה כאמור המוכר זכאי לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק ממנו תעשה לקונה או לכל קונה אחר (אחד או יותר) של דירה בבניין או לנציגות של קוני דירות בבניין (להלן: "מקבל הרכוש המשותף").
- 12.16. קבע המוכר את הקונה כמקבל הרכוש המשותף, או כל חלק הימנו, אזי יהא הקונה חייב, לפי הודעת המוכר, לקבל את החזקה באותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור יפעל מקבל הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר קוני דירות בבניין וכל פעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשמם ותחייבם.
- קבע המוכר קונה אחר (אחד או יותר) של דירה בבניין או את הנציגות של קוני דירות בבניין כמקבל הרכוש המשותף, אזי מסכים הקונה כי אותו מקבל הרכוש המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו, ללא זכות ביטול או הסתייגות, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של מקבל הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף יחייבו את הקונה.
- אישור מרשות מוסמכת ו/או מיועץ טכני, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים, ישמשו כראיה נאמנה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו. יובהר כי אין באמור בכדי לגרוע מזכות הקונה לפנות לערכאות ולהמציא חוות דעת מיועץ טכני שימונה על ידו ובאחריותו.
- הקונה מתחייב שלא להתערב, להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא, במעשה או במחדל, לפעולה שהמוכר זכאי לעשות על פי סעיף 12 זה ו/או על פי התקנון המיוחד, לרבות תתימה על כך מסמך מהמסמכים האמורים בסעיף זה לעיל, והוא יהיה אחראי לכל נזק, ישיר או עקיף, ובכלל זה מניעת רווח, שייגרם למוכר עקב ההתערבות, ההתנגדות או ההפרעה מצידו, או עקב הפרת אחת או יותר מהתחייבויות הקונה בסעיף זה. אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגויות בפני ועדות התכנון.

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

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

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

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

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

14. **מסים, היטלים, תשלומי חובה ותשלומים אחרים**

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

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

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

כתב התחייבות תקונה לתשלום מס הרכישה וכן הצהרות הקונה לעניין עריכת השומה העצמית, רצ"ב **כנספת ד'** להסכם זה.

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

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

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

להסרת ספק מובהר כי היטל השבחה שתדרוש העירייה, ככל שתדרוש, כתנאי להנפקת היתר הבניה,



יחול על המוכר.

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

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

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

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

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

#### 15. ייפוי-כוח

15.1. כדי להבטיח ולאפשר את ביצוע כל הוראות החוזה, הקונה מתחייב להמציא למוכר בתוך 7 ימים ממועד חתימת חוזה זה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספת ו'** (לעיל ולהלן: "ייפוי הכוח"), המנייח את כל אחד מעורכי הדין של המוכר כהגדרתם לעיל.

15.2. ייפוי הכוח ישמש את מיופי הכוח על פיו לביצוע כל פעולה ו/או רישום הנדרש לשם קיום כל הוראות החוזה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, חתימה במקום הקונה על כל מסמך ו/או בקשה ו/או שטר ו/או תצהיר ככל שיידרש, לצורך רישום ו/או ביצוע של כל פעולת תכנון, אחוד וחלוקה במקרקעין; ביצוע כל רישום ומתן כל התחייבות שיידרש על ידי בנק הקונה; רישום הבית המשותף והתקנון מחיקתו של רישום הבית המשותף ו/או תיקון הרישום; הוצאת שטחים מהרכוש המשותף; ייחוד הערות אזהרה; ייחוד הדירה ורישומה על שם הקונה; ביטול ו/או שינוי ו/או מחיקתו של הרישום; רישום ומחיקה של זיקות הנאה; חתימה על בקשה להיתר בנייה על המקרקעין; חתימה על כל הסכמה למתן הקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965; רישום ו/או מחיקת הערות אזהרה שנרשמו ו/או שיירשמו על שם הקונה ו/או צד שלישי כלשהו; ביצוע כל הפעולות הדרושות בהתאם להוראות חוזה זה; חתימה על הסכמי ביטול ו/או כל מסמך אחר שיידרש על פי שיקול דעתו הבלעדי של ב"כ המוכר במסגרת ביטול הסכם זה, לרבות חתימה על תצהירי ביטול עסקה המוגשים למס שבח; ביצוע כל תשלום והגשת כל השגה.

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

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

#### 16. העברת זכויות והתחייבויות

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

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

16.3. ככל וחלף המועד הקבוע בסעיף 16.2 לעיל וטרם נרשמה זכות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין,

לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לאחרי (להלן: "מקבל ההעברה"), את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שעל פי חוזה, כולן או מקצתן, למעט אם יקבל לכך את הסכמת המוכר בכתב ומראש. להסרת ספק מובהר כי גם במקרה שבו המוכר והבנק המלווה יאשרו לקונה להעביר את זכויותיו למקבל העברה כלשהו כאמור לעיל, אזי כל החוצאות ו/או המסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או התשלומים האחרים בגין העברת הזכויות של הקונה למקבל ההעברה ו/או שינבעו ממנה, תחולנה אך ורק על הקונה ועל מקבל ההעברה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

הקשור בחוזה ההעברה, למעט אם קיימת חובה של הקונה כלפי הנעבר על פי דין.

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

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

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

## 17. הלוואות והמחאת זכויות

17.1. היה והקונה יבקש לקבל הלוואה מבנק הקונה לתשלום חלק ממתיר הדירה אזי יחולו ההוראות הבאות:

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

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

(ב) למסור לבנק הקונה הוראות בלתי חוזרות לשלם את מלוא סכום ההלוואה במישרין לחשבון הלוואה, ע"ח תשלומי הקונה לפי חוזה זה.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 17.2. הלוואה הפיננסי

17.2.1. הקונה מצהיר ומאשר שידוע לו, כי בין היתר, לצורך רכישת הזכויות במקרקעין ובניית

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

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

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

א. פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הליווי.

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

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

17.2.2. הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

17.2.7. מוסכם, מובהר ומודגש בזאת, כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבניה ולחזוה, ולקונה אין ולא תהינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק למעט זכויותיו על פי ערבויות הבנקאיות שקיבל (אם וככל שקיבל) ו/או יקבל (אם וככל שיקבל) מאת הבנק.

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

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

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

17.2.10. כי המוכר הצהיר ויידע אותו שעל פי החוזה בינו ובין הבנק כל שינוי במחיר, במועדי

התשלום וכן שינויי בניה מהותיים טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב וללא הסכמה כזו לא יהיו לשינויים האמורים תוקף לפי הבנק; הבנק עלול שלא להתחשב בשינויים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.

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

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

## 18. הבטחת כספי הקונה

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

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

הקונה מצהיר כי ידוע שבהתאם להוראות החוק להבטחת רוכשים, הבטוחה לקונה אינה כוללת את רכיב המע"מ, כמוגדר בסעיף 13 לחוק להבטחת רוכשים. בהתאם להוראות סעיף 23(ג) לחוק להבטחת רוכשים במקרה של מימוש הבטוחה לקונה, בהתאם להוראות החוק להבטחת רוכשים, הקרן (כהגדרתה בתיקון 9 לחוק להבטחת רוכשים) תשיב לקונה את סכום רכיב המע"מ.

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

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

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

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

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

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

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

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

התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 19. תרופות, סעדים ושיפוי

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

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

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

- 19.4 במקרה בו יבוטל החוזה כדין, ישיב המוכר לקונה את הכספים ששילם הקונה על חשבון תמורת הדירה על פי החוזה עד לאותו מועד בערכם הריאלי מוצמד בהתאם להוראות הסכם זה, אך זאת בתנאי ובכפוף לכך כי קודם לכן, יתקיימו במצטבר כל התנאים וההוראות, כדלקמן:
- 19.4.1 במקרה והחוזה בוטל כדין על ידי המוכר, כאמור בסעיף 19.3 לעיל, יהא המוכר זכאי לחלט ולקבל מהקונה פיצויים קבועים ומוסכמים מראש ללא צורך בהוכחת נזק, בסכום בשיעור של 2% (שני אחוזים) מסך התמורה, כהגדרה בסעיף 5 לעיל (להלן: "הפיצוי המוסכם"), כשסך הפיצוי המוסכם האמור יהא צמוד למדד האחרון הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל ביחס למדד הבסיס.
- 19.4.2 מוצהר כי הצדדים קבעו את הפיצוי המוסכם לאחר ששקלו והעריכו אותו כסביר לאור הנזקים הצפויים למוכר עקב ביטול החוזה בנסיבות האמורות לעיל, והכל בלי לגרוע מזכותו של המוכר להוכיח נזקים ממשיים נוספים ו/או אחרים ו/או גבוהים יותר, ובלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין, והכל בכפוף להוראות הדין. אם במועד ביטול החוזה ירבצו על זכויות הקונה בדירה משכנתה ו/או שעבוד אחר ו/או עיקולים, בין אם נרשמו בפועל ובין אם לאו - יסירם הקונה בתוך 30 ימים מיום ביטול החוזה. לא יסירם הקונה בתוך 30 הימים האמורים, יהא המוכר רשאי (אך בשום אופן לא חייב) לשלם מתוך הכספים המגיעים לקונה (אם מגיעים) את כל התשלומים הדרושים לשם הסרתם, והכל בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין, ובלי שהדבר יהווה היתר או הרשאה לקונה שלא להסירם בעצמו; כל תשלום כאמור ייחשב כאילו שולם על ידי המוכר לקונה לכל דבר ועניין, ולקונה לא תהא כל תביעה ו/או טענה כלפי המוכר בגין ביצוע איזה מהתשלומים הנ"ל. הובהר לקונה כי ככל והמוכר ישלם לצד שלישי כלשהו סכום כלשהו כאמור לעיל, בנוסף לכלל הוראות סייק זה, תעמודנה לקונה כלפי הזים כלל טענות ההגנה אשר עמדו בפניו כלפי הנושה המקורי.
- 19.4.3 הקונה ימציא למוכר אישור בכתב של בנק הקונה, המעיד על סילוק המשכנתא ו/או המשכון על זכויות הקונה בקשר עם הדירה, וכן כי בנק הקונה משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתא האמורה.
- 19.4.4 הקונה מסר למוכר את כל הבטוחות שנמסרו לקונה עד לאותו מועד (אם נמסרו) או הסיר את הערת האזהרה הרשומה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין.
- 19.5 לאחר ובכפוף לביצוע כל התנאים המוקדמים האמורים בסייך 19.4.1 - 19.4.4 לעיל במועד, יושבו הכספים האמורים לקונה כשהם צמודים למדד בהתאם להוראות הסכם זה, וזאת בתוך 45 ימים ממועד ביטול החוזה כדין או לחלופין תוך 45 ימים ממועד פינוי הדירה על ידי הקונה ככל וקיבל חזקה בה, על פי המאוחר, והכל בניכוי כל סכום המגיע למוכר מאת הקונה בהתאם להוראות החוזה. הקונה יחתום בפני עורך דין ויאומת על ידו, על אישור לפיו הושבו לו הכספים ששילם על חשבון מחיר הדירה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בערבויות חוק המכר שהוצאו לטובתו בניכוי כל סכום עליו הוסכם בין הצדדים על פי חוזה זה ו/או על פי דין.
- 19.6 מוסכם כי בעת ביטולו של הסכם זה עקב הפרתו על-ידי הקונה, יחתום הקונה על תצהירי ביטול מתאימים למס שבח ויודאג לאמת חתימתו בפני עו"ד. הקונה מתחייב להמציא למוכר את התצהירים החתומים כאמור, כתנאי להשבה כלשהי של כספים לידי הקונה. בנוסף על האמור לעיל ומבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה דלעיל ו/או מההרשאות שנתן הקונה בייפוי הכוח הבלתי חוזר, מסמין הקונה את המוכר לחתום בשמו ובמקומו על תצהירי הביטול ולהגישם למס שבח, ככל שיבוטל הסכם זה. כן, מתחייב הקונה להשיב למוכר את פנקס השוברים שנמסר לו בקשר לדירה וכן את כל שוברי התשלום שטרם נעשה בהם שימוש.
- 19.7 מבוטל.
- 19.8 למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהגדרת התמורה דלעיל, מובהר בזאת מפורשות כי במקרה שבו החוזה יבוטל עקב הפרתו או ביטולו שלא כדין על ידי הקונה, יושבו לקונה אך ורק הכספים ששילם בגין תמורת הדירה כאמור בסעיף 19.5 לעיל (לאחר החילוט כדלעיל ובניכוי סכומים נוספים בגין הוצאות, נזקים והפסדים שנגרמו למוכר עקב הפרת החוזה על ידי הקונה), ולא יושבו הכספים ששילם הקונה בגין שכר טרחת עו"ד (וזאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין); במקרה שבו החוזה יבוטל עקב הפרה או ביטול שלא כדין מצד המוכר, יושבו לקונה כל הכספים ששילם הקונה בגין התמורה, וזאת במועד הקבוע בסעיף 19.5 לעיל.
- 19.9 הקונה מאשר כי חשבונות המוכר נאמנים עליו, כי הם ייחשבו ככוננים לכאורה, וכי ישמשו ראייה לכאורה לכל פרטיהם.
- 19.10 למען הסר ספק, מוסכם ומוצהר בזאת כי אין בכל תוראה מהוראות סעיף 19 זה לעיל ולהלן, על כל סעיפיו, כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים, המוקנים למוכר או לקונה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.
- 19.11 חל איחור במסירת החזקה בדירה לקונה מעבר לתקופות האיחור המצטברות המותרות בחוזה זה, יהא הקונה זכאי לקבל מהמוכר, פיצוי חודשי קבוע ומוסכם ומוערך מראש, לכל חודש מלא מחודשי האיחור האמור (שמעל חודשי האיחור המותרים כאמור), בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 5),

התשע"א - 2011. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7 לחוק המכר (דירות).

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

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

19.14. **שימוי**

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

20. **שונות**

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

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

20.3. הקונה מצהיר כי הינו אזרח ותושב ישראל.

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

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

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

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

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

שפת ההסכם המחייבת הינה השפה העברית בלבד. המוכר לא יחויב בכל תרגום של הסכם זה ונספחיו לכל שפה אחרת. הקונה מאשר כי השפה העברית נהירה וברורה לו וליועציו, וכי הוא מוותר באופן בלתי חוזר על כל טענה בדבר אי הבנת השפה העברית בכל הקשור למקרקעין, להסכם זה ולנספחיו.

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

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

20.6. במקרה שהמונת "קונה" מתייחס ליותר מאדם אחד, יהיו ההתחייבויות והאחריות של כל יחידי הקונה, על פי חוזה זה, ביתד ולחוד. כל אימת שאחד מיחידי הקונה יחתום על מסמך, כתב, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור לחוזה זה, ביצעו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו גם את יתר יחידי הקונה, וחתימת החוזה על ידי אחד או יותר מיחידי הקונה, תיחשב לכל דבר ועניין כהסכמה



וכמתן הרשאה על ידי כל אחד מהיחידים האחרים של הקונה, אך כל זאת למעט חוזה לביטולו של חוזה זה. כמו כן, בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל הסכם זה לגבי אחד מיחיד הקונה, הוא יהא רשאי לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחיד הקונה, והכל לפי שיקול דעתו המוחלט.

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

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

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

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

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

#### 21. הודעות וכתובות

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכר:

\_\_\_\_\_  
המוכר

הקונה:

\_\_\_\_\_  
חתימה ומס' ת.ז.

\_\_\_\_\_  
חתימה ומס' ת.ז.

#### אישור הקונה

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

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

\_\_\_\_\_  
הקונה

## רשימת נספחים

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

נספח א'

מפרט טכני  
(מצורף בנפרד)

---

## נספח א'1

### פירוט החלקים שהוצאו מהרכוש המשותף

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

נספח ב'

תוכניות מכר

(מצורף בנפרד)

# נספח ג' – נספח תשלומים

לחוזה מיום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2017 (להלן - "החוזה")

מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ ח.פ. 511276289  
מרחוב שחם 22 פתח תקווה, 49250  
(להלן: "החברה" ו"המזכיר")

בין:

## מצד אחד;

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

## מצד שני;

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

2.5. מובהר כי הקונה אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום שבפנקס השוברים, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הקונה, פרטי היחידה הנרכשת על ידו וסכום התמורה, יהא על הקונה להשלים פרטים אלו בעצמו.  
לא יהיה בתשלום על פי השובר כדי להקנות לקונה זכות מעבר לזכות לקבלת הבטוחה ו/או לא יהיה בהנפקת הבטוחה בעקבות זאת, כדי להקנות לקונה זכויות מעבר לזכויותיו על פי הבטוחה, לרבות זכויות לשחרור היחידה שרכש מתחולת השעבודים שיירשמו לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, כאמור במכתב ההחלטה הבלתי מותנה (כהגדרתו לעיל).

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

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

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

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

### 3. הפרשי הצמדה:

#### 3.1. הגדרות:

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

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

"המדד הידוע": מדד מחירי התשומות בבניה שהתפרסם לפני פרעונו בפועל של כל תשלום.

בוצע תשלום באיחור לעומת הקבוע בהסכם זה יהא המדד הידוע הגבוה מביניהם.

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

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

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

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

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

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

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

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הקונה

המוכר



# נספח ד'

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

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

א.ג.ג.

## הנדון: התחייבות לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור על ביצוע התשלום

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

1. לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה בגין רכישת הדירה כפי שנחויב על-ידי רשויות המס ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום ולהמציא לכס בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה כהגדרתו בחוזה המכר, אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מלוא מס הרכישה שחל עלינו.

2. באם שומתנו "הוקפאה" וטרם עלה בידינו למכור את דירת המגורים הנוספת שברשותנו, אנו מתחייבים להסדיר את הדיווח לרשויות המס מייד עם מכירת הדירה הנוספת, ולחילופין להאריך במידת הצורך את הקפאת השומה בהתאם להוראות כל דין, וכן להסדיר את תשלום מס הרכישה כאמור ולהמציא לידכם אישור מס-רכישה מופנה ללשכת רישום המקרקעין וזאת עד למועד הקבוע בדין.

3. אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם לחוזה המכר.

שמו/ם המלא של הרוכשים: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

חתימה

חתימה

הנדון: שומה עצמית לצורך תשלום מס-רכישה

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

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

חתימה \_\_\_\_\_

4.2 הנני / אינני "תושב ישראל".

חתימה \_\_\_\_\_

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

חתימה \_\_\_\_\_

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

# נספח ה'

תאריך: \_\_\_\_\_

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

1. הקונה מצהיר ומאשר, כי ניתנת לו בזאת, על-ידי התברת, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לתברת ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן:
2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה (קרי: "כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה"), אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר (אלא אם בחוזה המכר נקבעה אחת מבין החלופות שלהלן):

- (1) מסר לקונה בטוחה לקונה להבטחת 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 המקרקעין שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל המקרקעין האמור, או מחמת נסיבות שבתן 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 לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
- (3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "תשר"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);
- (4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של המקרקעין שעליה היא נבנית, תערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם לתוראות סעיף 126 לחוק הממקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על החברה;
- (5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או המקרקעין נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

א2. מוכר שהבטיח את כספי 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 התחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 שלהלן.

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

א3. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק (להלן – "ההוצאות"), יחולו על המוכר.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נתן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.

1א3. כספים שהובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2) לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מתמקרים המפורטים בסעיף (1)2 לעיל.

ב3. (א) חוזה חליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוכרים בלבד בהתאם לתוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ב) התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון חליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ג) המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור

הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא בטוחה לקונה לטובת הקונה.

(ד) תאגיד בנקאי מלווה ימציא בטוחה לקונה בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר תשוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.

(ה) המוכר ידווח לממונה מטעם שר הבינוי והשיכון, ככל שמונה ממונה כאמור, אודות פרטי הצדדים להסכם זה ופרטי הבטוחה שחקנת המוכר לקונה.

שמום המלא של הקונה/ים :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

חתימה

חתימה

# נספח ו'

## ייפוי כוח בלתי חוזר

אני/ו הח"מ:

נושאת ת.ז.:

נושאת ת.ז.

כולם ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, מייפיים בזאת את כוחם של:

עוה"ד אופיר קינן ו/או בעז חיים ו/או בן הלל ו/או רויטל שלמה-הדר ו/או אביה פרץ ו/או אסף בוסקילה ו/או נטע גוטע ו/או ו/או מור איצקוביץ ונטורה ו/או יעל ברק ו/או נטלי סווידי ו/או כל עורך דין ממשד תיק גלעד קינן חיים - משרד עורכי דין (להלן ביחד ולחוד: "מיופה הכח"), כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם יחידת הדיור אשר נרכשה על-ידנו (להלן: "הדירה") והבנויה/אשר תיבנה במתחם 42124 הידוע כגוש 80034 חלקות 7,6,5,4, מגרשים 26-23 על פי תוכנית-102 0066951 בבית שמש ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "הקרקע") והדירות הבנויות ו/או שייבנו עליה, כדלקמן:

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

2.

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

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

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

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

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

6. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה על הקרקע הנייל (לעיל ולהלן: "תחזוקה") ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרישום המיסים ו/או לכל רשות אחרת. יש לפרש ייפוי כח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכח אל הפועל כל התחייבותינו מכח החוזה ו/או מכח יפוי כח זה לרבות פעולה שלא נרשמה במפורש ביפוי כח זה.

7. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנייל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או את

החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה, ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, מוגבלת בסכום או ללא הגבלה בסכום, ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למופנה הכח, הכל בתנאים ובחוראות אשר מיופה הכח ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו - 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

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

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

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

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

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

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

14. בנוסף לאמור לעיל, לבצע כל פעולה לשם העברת הזכויות במתחם 42124 הידוע כגוש 80034 חלקות 7,6,5,4, מגרשים 23-26 על פי תוכנית 102-0066951 בבית שמש על שמה מנגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ ח.פ. 511276289 ו/או לפקודתה ולרישום זכויות הבעלות בדירה על שם הקונה, והכל לרבות כל פעולה נלווית ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיופה הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו בייפוי כוח זה לעיל ולהלן ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.

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

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

17. לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמינו ובמקומינו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין

וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שיעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על הבנין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.

18. לחשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, חדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה ו/או החלים על הדירה ו/או הבנין ו/או המקרקעין ולשם כך לקבל כספים בשמינו מאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לביצוע אותם פעולות ומעשים.

19. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמינו ובמקומינו כל בטוחה שניתנה לי/לנו על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תש"ל"ה - 1974 או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ולקבל עבורינו כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת הביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויותינו בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.

20. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של יפוי כח זה, הננו מייפיים בזה, בין היתר, את מיופה הכח הנ"ל לפעול בשמינו ובמקומנו כדלקמן:

20.1. להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין, מנהל מיסוי מקרקעין, הועדה המקומית לתו"ב, בפני עורך דין, במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת, ולהצהיר כפי שידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות שידרשו.

20.2. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מודד וכל אדם אחר, אשר לשרותיו יודקק מיופה הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.

20.3. לשלם בשמינו ועל חשבוננו כל מסים, אגרות, היטלים, ארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות, גוף ואדם שהם.

21. מיופה הכח הנ"ל יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי להופיע בשמינו ובמקומנו בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, מנהל מיסוי מקרקעין, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שידרש, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג' מתנגד, להגיש בקשות, הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שיהיה נחוץ לביצוע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי הדירה ו/או כבעלי זכויות בדירה.

22. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצרכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופה הכח ימצא לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כח זה. אנו מסכימים מראש לכל מעשיו של מיופה הכח הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כח זה

23. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחינו הנ"ל מייצגים ויהיו רשאים לייצג גם את החברות כהגדרתם להלן, לרבות בחליכים משפטיים בין החברה לבינינו בכל דבר ועניין הקשור לחוזה, וכן, כי באי כוחינו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברות מבלי שיגרע מתוקף יפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחינו לפעול מכוחו.

24. מידי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניהם של מורשינו הנ"ל.

25. ביפוי כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה עפ"י יפוי כח זה ניתן לביצוע בבית אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.

26. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותנו מחובותינו לבצע בעצמינו את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה.

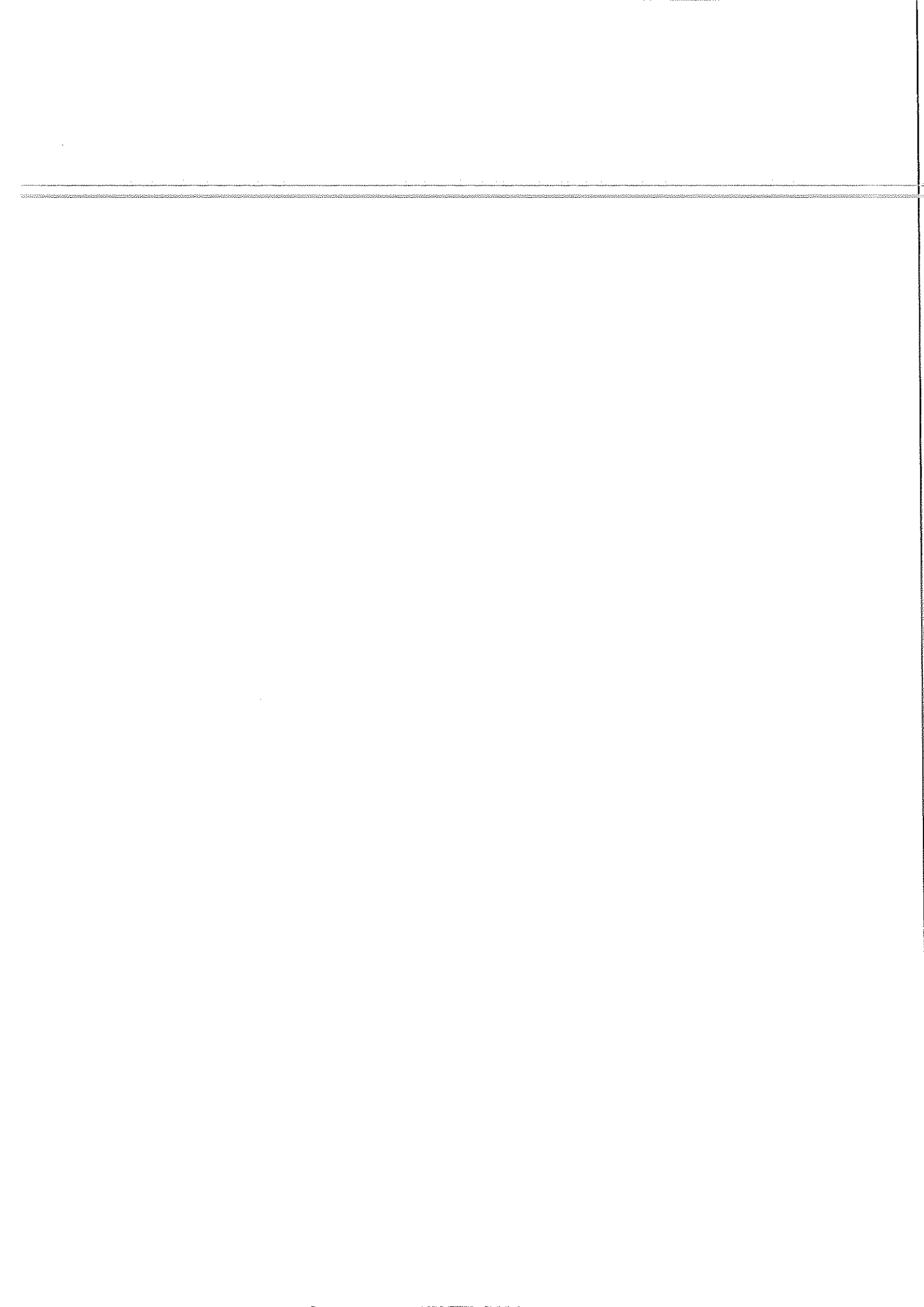
27. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, את חליפינו ואת כל מי שיבוא במקומו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו והוא יחייב גם את יורשינו, יורשי יורשינו, אפוטרופסיו/נו ומנהלי עזבונינו היות וזכויות בעלי ו/או מוכרי הקרקע ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ ת.פ. 511276289 (לעיל ולהלן ביחד: "החברה") ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

#### ולראיה באנו על החתום:

הרוכשים: 1. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_

#### אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר את חתימת \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ המוכרים לי באופן אישי/ לאחר שזיהיתי אותם על פי תעודות מזהות.





# נספח ז'

לכבוד  
בנק \_\_\_\_\_ בע"מ  
רחוב \_\_\_\_\_

ג.א.ג.,

## כתב התחייבות לרישום משכנתא

- הואיל: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_
- (להלן: "הלווים") רכשו מאיתנו דירה בת \_\_\_\_\_ חדרים, המסומנת במס' \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_ בבנין \_\_\_\_\_ אשר נבנה/יבנה בבית שמש (להלן: "הדירה") על מקרקעין הידועים במתחם 42124 הידוע כגוש 80034 חלקות 4,5,6,7, מגרשים 26-23 על פי תוכנית 102-0066951 בבית שמש (להלן: "המקרקעין"), הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם הרכישה מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "הסכם הרכישה") (לזכויות שרכשו הלווים על פי הסכם הרכישה ייקרא להלן: "הזכויות בדירה").
- והואיל: הסכמתם לתת ללווים הלוואה/הלוואות בסך כולל של \_\_\_\_\_ שקלים חדשים (להלן: "ההלוואה") אשר תובטח בין היתר במשכנתא/משכון בדרגה ראשונה כמפורט להלן (להלן: "המשכנתא");
- והוסכם ביניכם ובין הלווים כי המשכנתא שתהיה לזכותכם ולפקודתכם תהיה בסכום ההלוואה, כי היא תכלול את כל התנאים שייקבעו על ידיכם וכי היא תירשם על כל זכויות הלווים בדירה;
- והסכמתם להעמיד לטובת הלווים ולרשותם את ההלוואה עוד לפני רישום המשכנתא, בתנאי כי תקבלו מאיתנו את כתב ההתחייבות הזו;
- והואיל: ואתם מצהירים כי ידוע לכם, שעל המקרקעין ירבוץ / רובץ שעבוד ראשון בדרגה לטובת בנק \_\_\_\_\_ בע"מ, אשר יגבר על זכויותיכם, למעט בהתקיים כל התנאים הקבועים כאמור במכתב התחרגה כהגדרתו בהסכם הרכישה.

### לפיכך הננו מאשרים ומתחייבים כלפיכם, כדלקמן:

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

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

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

10. התחייבות זו מותנית בתשלום בפועל של כספי ההלוואה לפקודתנו לחשבון הלווי מספר \_\_\_\_\_, המתנהל בבנק \_\_\_\_\_ בע"מ, בסניף \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) , על שם \_\_\_\_\_ בע"מ (להלן: "חשבון הלווי").

11. הבנייה נמצאת בשלבי \_\_\_\_\_.

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

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

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

**ולראיה באנו על החתום:**

\_\_\_\_\_  
**המוכר**

**אישור חתימות:**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עורך דין, מס' רישיון \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי על כתב התחייבות זה חתמו ה"ה בשם מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ ח.פ. 511276289, וכי החותמים האמורים מורשים לחתום בשם החברה הנייל ולחייבה בחתימתם.

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

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

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

אנו נותנים בזה את הסכמתנו מראש לביצוע הפעולות, כדלקמן:

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

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

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת הבנק

\_\_\_\_\_  
שם נציג הבנק

**אישור עורך דין**

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

\_\_\_\_\_  
עורך דין

# נספח ח' כתב התחייבות לבנק המלווה

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "\_\_\_\_\_";  
כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל \_\_\_\_\_ (בין) \_\_\_\_\_ נחתם בין \_\_\_\_\_ (ביחד ולחוד: "הקונה") שכתובתו למשלוח ערבויות, שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא רח' \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ עיר \_\_\_\_\_, לבין מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ מס' חברה 511276289 ("הלווה") הסכם לרכישת דירה ב"פרויקט", כהגדרתו להלן ("ההסכם");

והואיל \_\_\_\_\_ וכחלק מהתחייבויות הלווה כלפי הבנק התחייבה הלווה כי הקונה והלווה יחתמו על כתב התחייבות זה כלפי הבנק באופן שהוא יהווה חלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם, והקונה והלווה חסכימו לחתום על כתב התחייבות זה, הכל כמפורט להלן;

## לפיכך, הלווה והקונה מצהירים ומתחייבים בזה באורח בלתי חוזר, כדלקמן:

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו-"הדירה", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "השעבודים"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישום), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ג) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשלי"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
3. הלווה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ללווה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי הלווה ("השוברים") בהתאם לחוק המכר דירות.
4. הקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו ללווה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, וכי מלוא הכספים המגיעים ללווה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו ללווה באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות שוברי התשלום, הלווה והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו \_\_\_\_\_ בסניף \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_ אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
5. בנוסף, הקונה מסכים כי אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון ללווה בקשר לפרויקט, בהתקיים תעילות לכך על פי המוסכם בין הלווה והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהלווה או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק.
6. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף מרכז שירות חולון (מס' סניף 61) שכתובתו: הרוקמים 10 חולון, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: [www.bankhapoalim.co.il](http://www.bankhapoalim.co.il).
7. הקונה מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. ידוע לקונה כי בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
8. הקונה מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח ערבויות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("ערבויות חוק המכר"), היא הכתובת המפורטת לעיל. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק בכתב (לידי מרכז עסקים תל אביב באמצעות זואר אלקטרוני לכתובת [uri.ben-yosef@poalim.co.il](mailto:uri.ben-yosef@poalim.co.il)) על כל שינוי בכתובתו המפורטת דלעיל.
9. לחלופין, הבנק רשאי להודיע ללווה בכל עת, כי החל ממועד הודעתו - הבנק ישלח ללווה את ערבויות חוק המכר על מנת שתמסור אותן לקונה. הקונה מסכים ומאשר בזאת כי ערבויות חוק המכר ימסרו לו על ידי הלווה בהתאם למוסכם בינו לבין הלווה.
10. מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.
11. כפי שהוצהר על ידי הלווה, תוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן

שערבויות חוק המכר שתונפקה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("קרן המע"מ הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. כן מוסכם על ידי הקונה כי הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.

9. הלווה מתחייבת כי העמלות בגין ערבויות חוק מכר יחולו על הלווה וישולמו על ידה וכי הלווה לא תשית את העמלות כאמור על הקונה וכי לא תפעל בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות.

10. הקונה מתחייב כי ישיב לבנק את פנקס השוברים עם דרישת הבנק במקרה של מימוש ערבות חוק מכר כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה.

11. הקונה מצהיר כי ידוע לו שאין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2א(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.

מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, הקונה מסכים שאין לבנק כל מחויבות כלפי הלווה או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדין או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות הלווה כלפי הקונה על פי ההסכם.

12. הקונה מסכים כי אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון לווה או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי הלווה וכי כל הסכם שבין הלווה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין הלווה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שחעמיד או יעמיד הבנק ללווה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הקונה מאשר כי ידוע לו כי הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר ללווה (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף ללווה במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

13. הקונה מצהיר כלפי הבנק כי ידוע לו שהפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של הלווה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.

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

14. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא תלה או תחול על הבנק כל אחריות להוצאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.

15. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק ללווה, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.

הקונה מתחייב לפעול בהתאם להנחיות הבנק בקשר לאמור בסעיף זה לעיל, לרבות ככל שיידרש לכך על ידי הבנק המשך קיום הוראות ההסכם על ידי הקונה וביצוע התשלומים על פיו כלפי הבנק (או כלפי מי שהבנק יורה לקונה), חתימה על מסמכים שיידרשו בקשר לאמור, מתן ארכה להשלמת הבניה (מעבר ללוחות הזמנים על פי ההסכם) וכיו"ב, הכל בהתאם להוראות הבנק.

הקונה מסכים שאין באמור לעיל כדי לחייב את הבנק לנקוט באילו מההליכים הנוכחים לעיל או לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לרוכש, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.

16. הלווה מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), לפיו לא תלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.

17. הקונה והלווה מסכימים כי אם וככל שהלווה תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף ("הנושה הנוסף") את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק ("השעבוד הנחות") ואם הבנק יתן את הסכמתו לבקשת הלווה כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה הלווה תחיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הנוגע לשעבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויחיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הנוגעת לאמור לעיל.

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

19. הלווה והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.

20. חיובי הלווה והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.

### 21. אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיור (משכנתה) - המופנה לבנק וללווה:

בכפוף לאישור הקונה, כמפורט להלן, תוכל הלווה למסור את פרטי הקונה לבנק על מנת שהבנק יפנה אל הקונה בהצעה להלוואה לדיור (משכנתה) לרכישת הדירה. הקונה מאשר, כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצונו החופשי וידוע לו, כי אין לו חובה חוקית או חוזית למסירתם. כמו כן, מאשר הקונה כי הפרטים ישמרו במאגרי המידע של הבנק ויעשה בהם שימוש לצורך פניה אליו בהצעת משכנתה.

אישור הקונה:

מסכים למסור את הפרטים שמסרתי ללווה לבנק הפועלים בע"מ על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

בנוסף לפרטים שמסרתי ללווה ניתן לפנות אלי גם בטלפון \_\_\_\_\_.

לא מסכים למסור את הפרטים שמסרתי ללווה לבנק הפועלים בע"מ, על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_\_:

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
הלווה

## נספח ט'

# כתב הוראות לנאמן

לכבוד

הואיל: \_\_\_\_\_ וביום \_\_\_\_\_ חתמנו על חוזה לרכישת דירה (להלן - "הדירה") בפרויקט "יפה נוף בית שמש" בבית שמש מאת מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ ח.פ. 511276289 (להלן - "המוכר" ו-"החוזת");

והואיל: \_\_\_\_\_ וביום \_\_\_\_\_ נמסרה לידינו החזקה בדירה (להלן - "מועד מסירת החזקה");

והואיל: \_\_\_\_\_ ובמועד מסירת החזקה הפקדנו בידיכם בנאמנות עבורנו את הערבויות הבנקאיות כהגדרתן בחוזה, בהתאם להוראותינו;

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

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

**ולראיה באנו על החתום:**

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
הקונה

מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ

הסכמת המוכר

אנו הח"מ, מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ ח.פ. 511276289, נותנים בזה את הסכמתנו למינויכם כנאמן בהתאם לכל הוראות דלעיל, ואנו מסכימים בזה באופן בלתי חוזר לפטור אתכם מכל אחריות כלפינו, הית ותפעלו בהתאם לאמור בכתב הוראות זה, למעט אם תפעלו בחוסר תום לב או בזדון. אנו נשפה אתכם ונשיב לכם כל הוצאה שתוציאו כדי למלא את תפקידכם כנאמן על פי כתב הוראות זה, לרבות הוצאות משפטיות בגין ייצוגכם בפני ערכאה משפטית, כאמור לעיל.

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

הסכמת הנאמן

אנו מסכימים לשמש כנאמן בהתאם לכל הוראות כתב הוראות זה ומתחייבים לקיים את כל הוראותינו.

\_\_\_\_\_  
הנאמן



## נספח י'

### תצהיר וכתב התחייבות הקונה כלפי המשרד

9.1. כתב התחייבות של רוכש דירת מכיר למשתכן

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, ביחד ולחוד, חתמת/ינו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט יפה נוף בבית שמש הנבנה על מתחם 42124 הידוע כגוש 80034 חלקות 4,5,6,7, מגרשים 23-26 על פי תוכנית 102-0066951 בבית שמש (להלן - "דירת מחיר למשתכן") עם חברת מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ ח.פ. 511276289 (להלן - "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז יס/2016/204 בו זכה המוכר (להלן - "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן, חתמנו על תצהיר בדבר זכות בעלות/חכירה המקרקעין בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז (נספח ט' לחוברת).

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

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

2.

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

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

**ולדאיה באתי/נו על החתום:**

\_\_\_\_\_  
9.1.2

\_\_\_\_\_  
9.1.1

### אישור

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

\_\_\_\_\_  
עו"ד \_\_\_\_\_

## נספח י"א

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ

## תצהיר חסר קרקע ביעוד למגורים

### תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מניחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, כמפורט להלן:

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

הגדרות:

תא משפחתי:

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

חתימה: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_  
שם: \_\_\_\_\_ שם: \_\_\_\_\_

אישור:

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר/ת בזה כי ביום \_\_\_\_\_ תופיעו בפני \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ת.ז.) אשר הזדהו בפני באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

שם עוה"ד \_\_\_\_\_ מס' רישיון \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

## נספח יב'

### נספח לחוזה מכר (היתר עיסקא)

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

ובין: \_\_\_\_\_ (להלן הרוכש)

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

ועל כן באו הצדדים על החתום

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
המוכר

## היתר עיסקא

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

כי כל עניני הכספים והתחייבויות והעסקים שיש בהם חשש איסור ריבית אשר תעסוק בהם החברה, בין מה שתתן לאחרים או יתחייבו הם לה, בין מה שתקבל מאחרים או תתחייב להם, אף אם מוזכר בהם לשון חלואה או ריבית, יהיו ביד המקבל או החייב (להלן המקבל) בתורת עיסקא כתיקון חז"ל, וחלקו של המקבל יהיה מתצה מן הרווח, ובחפסד ישא המקבל שלישי והנותן שני שלישי, ובאם תעסוק החברה בעסקים שאין בתנאי זה כדי לבטל מהם איסור ריבית, יהיו תנאי ההתעסקות בעסקים אלה בתורת פקדון כולו ביד המקבל, ואחריות המקבל כשומר שכר, ושמונים אחוז מהרווח לנותן.

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

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

מותנת בזה שכל תשלום או הטבה שינתן לפני ההתעסקות יהיה על חשבון הרווח בעיסקא לעתיד, ובמידה שיתברר שעפ"י תנאי העיסקא אין המקבל חייב בתשלום או בחטבה זו, ינוכה התשלום והחטבה מן הקרן.

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

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

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

באנו על החתום בשם החברה בתאריך.....

\_\_\_\_\_ חתימות



## נספח יג'

