

חוזה מכר – דירה במחיר מטרה

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ חודש _____ שנת _____

ש.ד.י מגדלי דויד בע"מ ח.פ. 517041661 בין :

רחוב _____

דוא"ל: _____

טלפון: _____

(להלן- "החברה" או "המוכר")

מצד אחד

לבין: _____ ת"ז _____ טלפון _____

_____ ת"ז _____ טלפון _____

מרח' _____ בית מס' _____ עיר _____

טלפון: _____

דוא"ל: _____

ביחד ולחוד ובערבות הדדית (להלן: "הקונה"/"הרוכש").

מצד שני

הואיל והמוכר זכה ביום 9.9.2024 במכרז מס' מר/137/2023 (להלן: **המכרז**) שפרסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**המינהל**") להקמת בניינים הכוללים שטחי מגורים ומסחר מתחם 74493 מגרש 119, הידוע כגוש 1196 חלקה 79 וגוש 1197 חלקות 95, 96, 99 לפי תוכנית מתאר עירונית תמ"ל 1048 (להלן: "**התב"ע**"), והמצויים ברחוב אבן עזרא באשקלון, פרויקט "מגדלי דינה" (להלן, יחדיו: "**המקרקעין**" ו- "**הקרקע**" בהתאמה).

והואיל והסכם זה מתייחס לדירה, כהגדרתה להלן.

והואיל ועל פי תנאי המכרז וכן הסכם החכירה שנחתם ו/או ייחתם חוזה חכירה מהווה לגבי המקרקעין וזאת לתקופה של 98 שנה החל מיום _____ ועד ליום _____ וניתן למוכר לבנות על המקרקעין בניינים;

והואיל והמוכר יקים / מקים במתחם 74493, 2 בניינים ובהם 97 יחידות דיור למגורים (מחיר מטרה ושוק החופשי) בהתאם לתנאי המכרז ובהתאם לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה (להלן: "**הבניין**" ו- "**הפרוייקט**" בהתאמה) באמצעות קבלן שיבחר על ידי החברה לצורך בנית הבניינים (להלן: "**הקבלן**");

והואיל והקונה מצהיר כי הינו בעל תעודת זכאות ל"חסרי דירה" וככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, וככל שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עמו יבוטל, ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור;

והואיל והקונה רוצה לרכוש מהמוכר את מלוא הזכויות ביחידת מגורים כמתואר לעיל ולהלן, הכוללת ממ"ד (הנחשב חדר), מטבח, וחדרי שירות, והחלק היחסי ברכוש המשותף כמתואר בתשריט המצורף להסכם זה **כנספח ב'** (להלן: "**התשריט**") (להלן: "**היחידה**" או "**הדירה**");

ליחידה יהיו צמודים החלקים המסומנים בתשריט **נספח ב'**, כפי שהם מפורטים לעיל.

והואיל הבנין והיחידה על הצמודותיה ייבנו בהתאם למפרט הטכני המצורף להסכם זה **כנספח ב'** ושלא יפחת מהוראות מפרט המהווה **נספח ג'** "**מכרז בשיטת מחיר מטרה - מפרט מחייב**" שצורף לחוברת המכרז המצויה בחוברת המכרז מר/137/2023;

והואיל והמוכר מצהיר כי טרם קיבל היתר לבניית הבניין והיחידה;

והואיל והמוכר מסכים למכור לקונה את היחידה בכפוף ובהתאם למוסכם בהסכם רכישה זה;

והואיל והקונה מעוניין לקנות את היחידה בהתאם לתנאי הסכם זה;

ש.ד.י מגדלי דויד בע"מ ח.פ. 517041661

קונה

קונה

אי לכך מעיד הסכם זה כי הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

המבוא, הנספחים והתוכניות הסופיות:

1.

- 1.1. המבוא להסכם זה וכן הנספחים המצורפים אליו והחתומים בידי הצדדים, מהווים חלק אחד ובלתי נפרד מן ההסכם וייקראו יחד עמו.
- 1.2. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטרחה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 1.3. נספחים
- 1.3.1. נספח א – תשריטים.
- 1.3.2. נספח ב – מפרט טכני ותוכניות.
- 1.3.3. נספח ג – נספח התמורה.
- 1.3.4. נספח ד – ייפוי כוח בלתי חוזר של הרוכש.
- 1.3.5. נספח ה – נספח הגורם המממן
- 1.3.6. נספח ו' – הצהרה בדבר העדר יחסים מיוחדים.
- 1.3.7. נספח ז' – תצהיר חסר קרקע בייעוד.
- 1.3.8. נספח ח' – כתב התחייבות והצהרת הרוכש
- 1.3.9. נספח ט' – בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן" כתב התחייבות לרישום משכנתא, בקשה לייחוד הערת אזהרה ו/או משכנתא;
- 1.3.10. נספח י' – יפוי כח לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן";
- 1.3.11. נספח יא' – יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג';
- 1.3.12. נספח יב' – הצמדת חנית נכה;
- 1.3.13. נספח יג' – נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי הדירות), תשל"ד;
- 1.3.14. נספח יד' – עקרונות להסכם ניהול
- 1.3.15. נספח טו' – אישור בדבר ביטול בטוחה

הרוכש מצהיר כי:

2.

- 2.1. הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4/אישור אכלוס או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), **המוקדם מבניהם**, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המופיע ב**נספח ח'**.
- 2.2. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל סך של 450,000 ₪.
- 2.3. הרוכש מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

2.4. הקונה בעצם חתימתו על חוזה זה מצהיר כדלקמן:

2.4.1 הודע לו כי כל הפרטים, הנתונים הידיעות והמסמכים שמסר ו/או ימסור לחברה בקשר עם חוזה זה (להלן: "המידע"), יוזנו במאגר מידע כאמור בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 המשמש גם לדיוור ישיר ומוחזק עבור החברה ע"י מי מטעמה.

2.4.2 הודע לו שמסירת המידע לחברה תלויה ברצונו החופשי ובהסכמתו המלאה, מבלי שחלה עליו חובה חוקית לעשות כן. הודע לו שהמידע מתבקש לצורך טיפול בחוזה זה וכל הכרוך בביצועו.

2.4.3 הודע לו שיעשה שימוש במידע ע"י החברה ו/או מי מטעמה, לרבות כאלה המספקים לחברה שירותים שונים כדוגמת שירותי עיבוד נתונים ו/או שירותי גביה ו/או ניהול והקונה הודע לכך.

2.4.4 הקונה הודע לכך שהחברה תמסור לממשלת ישראל, לנציגיה ולכל רשות מוסמכת, כל מידע שיידרש בקשר עם חוזה זה ו/או הקונה וכן תרשה להן לעיין בחשבונות החברה ובתיקים הקשורים לחוזה זה ו/או לכל הסכם אחר שייערך בין החברה לקונה, זאת כאשר החברה סבורה כי מטרת מסירת המידע קשורה למילוי תפקידם של הנ"ל עפ"י כל דין ו/או הוראה מנהלית בכפוף לחוק הגנת הפרטיות.

2.4.5 הודע לו שהמידע יהיה ניתן לגילוי והצגה עפ"י צו בית משפט.

2.4.6 הודע לו שהחברה ו/או מי מטעמה עשוי לפנות אליו בעתיד בדיוור ישיר עפ"י המפורט במאגר כאמור לרבות בעניינים שאינם נוגעים לחוזה זה.

2.4.7 הודע לו כי הוא זכאי, לפי דרישתו, להימחק ממאגר מידע זה (לענין דיוור ישיר בלבד) או להורות כי מידע המייחס אליו, לא יימסר לאדם, לסוג בני אדם או לאנשים מסוימים או להורות שלא תעשינה אליו פניות באמצעות שימוש במאגר והכל לפרק זמן מוגבל או קבוע וכל אלה באמצעות מתן הודעה מפורשת בכתב לחברה (להלן: "הודעת הסתייגות"). על אף האמור לעיל, החברה לא תפעל בהתאם להודעת הסתייגות כאמור באשר לפניות לצורך ביצוע הוראות חוזה זה ו/או כל דין לרבות אך לא רק בנוגע להעברת פרטים לקבלן המבצע ו/או לרשות המקומית ו/או לחברת החשמל ו/או לבזק ו/או לחברת הגז ו/או לפניות מטעמם.

2.5. הסכם זה הוא המסמך היחיד המחייב את הצדדים, והוא מבטל כל מסמך, מצג, אמירה, או הסכם, הקודמים לו בעניין נשוא הסכם זה למעט במצב בו החוזה ו/או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה. אין באמור בכך כדי לשלול מהקונה תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה ועילות תביעה על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים שהוצגו בפניו ערב כריתת החוזה.

3. **קרקע מינהל**

3.1. הודע לרוכש כי החברה התקשרה עם המינהל בחוזה חכירה מהוון, לפיו החברה חוכרת מהמינהל את הקרקע, לצורך בניית הבנין והבניינים הנוסף/ים (להלן: "חוזה החכירה").

3.2. הרוכש מצהיר כי אינו "נתין זר" וכי לענין זה "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

- (1) אזרח ישראלי;
- (2) עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (3) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שקיבל במקומה אשרה ורישיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952;
- (4) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1) - (3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.
בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:
(א) החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב- 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד;

(ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד;

(ג) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הנ"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחר.

סעיף קטן זה לא יחול על מי שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

3.3. הודע לרוכש שחווה החכירה בין החברה לבין המינהל וכן החווה עם משרד הבינוי (או מי מטעמו) אינם מהווים חוזה/ים לטובת צד שלישי ואינם מקנים לו כל זכויות שהן מעבר לאמור במפורש בהסכם זה.

3.4. ככל והמינהל ו/או החברה ידרשו, ובהתאם לנהלי המינהל באותו מועד, הרוכש מתחייב לחתום עם המינהל על חוזה חכירה של היחידה במועד שהחברה תתאם עם הרוכש ולהמציא לחברה אישור מאת המינהל המעיד על חתימת החוזה הנ"ל. חוזה החכירה ותנאיו יהיה זה הנהוג במינהל במועד חתימתו. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכות החברה לעשות שימוש בייפוי כוח בלתי חוזר המצ"ב כנספת ד', ולחתום בשם הרוכש על חוזה חכירה עם המינהל.

4. הבנין, היחידה ובנייתם:

4.1. המוכר יבנה וישלים את היחידה תוך שימוש בעבודה נאותה ובחומרים לפי תקנים רשמיים, כמפורט במפרט ושלא יפחת מהוראות מפרט "מכרז בשיטת מחיר מטרה - מפרט מחייב" שצורף לחוברת המכרז, ובהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה.

4.2. המוכר רשאי לשמור לעצמו את הזכות לסטות מהתחייבויות שקיבל על עצמו במפרט רק בהיקף המותר על פי חוק המכר דירות התשל"ג 1973, צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשלד-1974, ולפי צווי המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח-2008 וכן טופס של מפרט (תיקון), התשע"ה-2015. שינויים כאמור לא יהוו הפרת הסכם זה ע"י המוכר.

4.3. עד להשלמת בניית הבניין רשאי המוכר להכניס שינויים בבניין עצמו בתנאי שלא יחול שינוי בבניית הדירה עצמה לרבות גודלה, מיקומה וכיווניה והחניה, שיבנו בהתאם למפרט, אלא בכפוף לאמור בסעיפים קטנים 4.1 ו-4.2 וכן בכפוף לתוספות להסכם ולהוראות מיוחדות של הסכם זה.

4.4. בכפוף לאמור בהסכם זה, לא יהיה הקונה רשאי לדרוש מהמוכר, או מקבלני הביצוע של המוכר כל שינוי או תוספת ביחידה, למעט האמור בסעיף 10.4 להסכם זה.

4.5. כל שינוי הנדרש או שיידרש אך ורק ע"י רשויות התכנון בבנין, בפיתוח (מגרש), ביחידה או בתכנית בנין ערים, לשם קבלת היתר בניה ואף לאחר מכן, יחייב את הצדדים להסכם זה כאילו היה מלכתחילה חלק מהסכם זה. למרות האמור לעיל ככל שיחולו שנוי ו/או סטייה בשטח הדירה ו/או מרפסת הדירה ו/או סטייה בשטח המחסן ככל שמוצמד לה מחסן ו/או סטייה בשטח החניה ככל שמוצמדת לה חניה (וככל שיש גינה מוצמדת לדירה כמפורט במפרט הטכני ובתוכניות גם בשטח הגינה) תהיה מעבר לסטייה המותרת על פי הוראות חוק המכר דירות על תקנותיו וצויו ו/או ככל שיחול שינוי מהותי במידות הדירה ו/או שינוי קומה בה ממוקמת הדירה ו/או כיווניה והכול בהתאם להוראות חוק המכר דירות. האמור יהווה שינוי מהותי, יוכל הקונה להודיע בכתב למוכר על ביטול ההסכם בתוך 30 יום משקיבל הודעה מהמוכר על השינוי המהותי בכתב תוך פירוט השינוי המהותי ובצירוף המסמכים המעודכנים. לא התקבלה הודעת ביטול מטעם הקונה בתוך 30 יום מיום הודעת המוכר כאמור, ייחשב הקונה כמי שוויתר על זכותו לביטול ההסכם. המוכר ישיב לרוכש הדירה את כספו, בערכו הריאלי ההשבה תבוצע בתוך 45 יום מיום ביטול ההסכם או 45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש, המאוחר מביניהם, וזאת בכפוף לחתימת הקונה על מסמכי הביטול הטכניים (דיווח לרשויות המס וכו') עד למועד האחרון שיקבע ע"י המוכר ויתואם עם הרוכש, על הקונה למלא אחר כל דרישות הבנק המלווה ביחס להשבת הערבויות, כתנאי לקבלת הכספים. ביטול כאמור אינו הפרה ולא יחייב תשלום פיצוי משום צד אל הצד האחר.

4.6. מובהר לקונה כי הקמת חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, תצוין במפרט, וכי במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. כמו כן יובהר שאין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

4.7. עבודות הפיתוח בחצר הבנין ו/או בסביבתו (להלן: "**עבודות הפיתוח**"), אם ובמידה ונכללו במפרט, יושלמו בתוך 6 חודשים מקבלת טופס 4 לבניין. המוכר יגרום לכך שתישמר גישה סבירה ובטוחה לבניין וליחידה ולהצמדותיה. למען הסר ספק מובהר ומוסכם כי אין באי השלמת עבודות הפיתוח כדי למנוע מהקונה שימוש סביר בדירה. עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.

5. המכר:

המוכר מוכר בזאת את היחידה לקונה, והקונה מתחייב לרכוש את היחידה מאת המוכר, והוא מתחייב לשלם למוכר את התמורה הקבועה בהסכם זה ובנספחים הנלווים, כמפורט להלן.

6. התמורה:

6.1. תמורת מכר היחידה לקונה ומילוי יתר התחייבויות המוכר ע"פ הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם לחשבון הפרויקט של המוכר את מחיר הדירה כמפורט בנספח ג' להסכם זה, ומהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מההסכם גופו (להלן: "**התמורה**"), וזאת בהתאם ללוח התשלומים המפורט בנספח ג'.

6.2. התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים כמפורט בנספח ג', המתפרסם כל חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל גוף אחר שיבוא במקומו.

6.3. הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו כאמור לעיל, מדי פעם בפעם, לגבי כל תשלום, ויחד אתו. כל שיעור שלא ייפרע במועד, יהיה צמוד למדד התשומות בבניה כאמור, ויישא ריבית פיגורים שלא תעלה על 8% לשנה ובלבד שחלפו 7 ימים מיום שהיה מיועד לתשלום. איחור בתשלום של 14 יום ומעלה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ע"י הרוכש והמוכר יהיה רשאי לבטל לאלתר את ההסכם, זאת מבלי לפגוע בזכויותיו של המוכר לנקוט בצעדים אחרים כאמור בהסכם והכל בהתאם להוראות המכר. כל תשלום שישולם באיחור ייזקף, תחילה על חשבון הריבית, ולאחר מכן על חשבון הפרשי ההצמדה ולבסוף על חשבון הקרן. מובהר כי על הקונה לשלם את התשלום כולל הפרשי הצמדה, ובאם יבקש לקבל את החישוב מאת המוכר, ידרש לפנות אל המוכר לכל שלוש כתובות הדואר האלקטרוני המפורטות בכותרת הסכם זה, והמוכר ישלח אליו בחזרה את החישוב לגבי התשלום.

6.4. קונה המבקש להקדים את מועדי התשלומים למוכר, ביחס לאמור בנספח התשלומים לעיל, יקבל את אישור המוכר להקדמת התשלומים. במקרה שהקדים הקונה תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה. מובהר כי בכל מקרה לא תוענק לקונה הנחה או הטבה כלשהי בשל הקדמת התשלומים.

6.5. הקונה יהיה חייב בתשלום מס ערך מוסף (להלן: "**מע"מ**") כחוק על כל תשלום ותשלום מבין התשלומים והמנויים בנספח ג'. שיעור המע"מ יהיה בהתאם ליום התשלום בפועל של כל אחד מהתשלומים. כל תשלום כנ"ל שישולם למוכר ע"י הקונה, או בעבורו – יחושב כתשלום של הקרן בתוספת מע"מ כאמור לעיל.

6.6. התמורה שלעיל כוללת את מחיר הקרקע, הוצאות פיתוח בהתאם למכרז ו/או המפרט ו/או היתר בניה ו/או התב"ע, תכנון הדירה ובנייתה, חיבור הבנין והדירה (כמפורט בסעיף 6.7 להלן) לרשתות המים, הביוב, חשמל, וכן כביש ומדרכה עד ליום מסירת החזקה ביחידה לקונה. אגרות ממשלתיות, תשלומים לחברת החשמל, לעורך הדין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014, הוצאות החברה לרבות מימון, ומימון תיקוני בדק והוצאות רישום הבית המשותף והדירה על שם הקונה (אך לא זכויות צד ג') הנרשמות לבקשת הקונה כגון משכנתה לבנק המלווה לקונה). הקונה מייפה את כוחו של המוכר, באופן בלתי חוזר, להתקשר בשמו ומטעמו עם כל צד שלישי בקשר עם האמור בסעיף זה.

6.7. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

מים – גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.

גז – ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.

חשמל – לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסט" - יחולו על החברה.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור לעיל בסעיף זה.

6.8. מחיר היחידה נקבע בהתחשב בהיטלים, אגרות, ארנונות מיסים ותשלומי חובה אחרים המוטלים על בניית היחידה ומכירתה (להלן: "תשלומי החובה"), כפי שהינם בתוקף ובשיעור ביום חתימת הסכם זה. מוסכם כי אם לאחר חתימת הסכם זה יוטלו תשלומי חובה חדשים ו/או יוגדל שיעורם של תשלומי החובה הקיימים, המיסים החדשים יחולו על הקונה או המוכר בהתאם לקביעת החיקוק שמכוחו הוטל המס החדש (ככל שהתשלום יחול עפ"י דין על הקונה ישלם הקונה וככל שהתשלום יחול עפ"י דין על המוכר ישלם המוכר). האמור לעיל לא יחול על הגדלת שיעורי מס הכנסה או מס רווחי חברות שאלו חלים על המוכר.

7. הלוואות ושעבודים, והבטחת כספי הקונה

7.1. ניתנת בזאת הודעה לקונה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: **חוק המכר הבטחת השקעות**), על זכותו של הקונה להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה. הודע לקונה כי כל ההוראות המפורטות להלן בסעיף 7 זה הן הוראות עיקריות ויסודיות בהסכם. מובהר כי לקונה יינתנו בטוחות על פי סעיפים (1)2 או (2)2 לחוק בלבד.

7.2. המוכר התקשר עם הבנק הפועלים בע"מ (להלן: **"הבנק הפועלים בע"מ"**) וככל שיבחר בכך עם "משלימת הון" – חברת _____ (להלן: **"הבנק" או "הבנק המלווה" או "הליווי הפיננסי"**, כמשמעו בחוק המכר (הבטחת השקעות) לשם קבלת הלוואה, אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים ו/או ביטוחים ו/או מימוניים נוספים בקשר עם הפרויקט, (להלן: **"האשראי"**). האשראי, מובטח ו/או יובטח על ידי שיעבוד בדרגה ראשונה על המקרקעין והפרויקט, וכן על זכויות המוכר על פי הסכם זה, לטובת הבנק. זכויות הבנק במקרקעין קודמות בעדיפות על זכויות הקונה במקרקעין. אולם עם רישום הערת אזהרה לטובת הקונה או עם השלמת הבניה, מסירה וחתימת חוזה חכירה בין הרוכש לבין רמ"י והתקיימות כל התנאים לכך בחוק המכר דירות יקבל הקונה מכתב החרגה מאת הבנק בנוסח המפורט בתוספת לחוק המכר דירות, אך המשכנתא לטובת הבנק תישאר רשומה. בכפוף להוראות חוק המכר דירות, עם רישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יבוטלו השעבודים על זכויות הקונה, אשר נרכשו מהמוכר, כך שלא ייוותרו לגבי זכויות הקונה כל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות. הקונה יוכל לאמת את פרטי החשבון בטלפון במספר המופיע על גבי פנקס השוברים או באתר האינטרנט של הבנק.

7.3. המוכר נותן בזאת הוראות בלתי חוזרות לשלם את כל הסכומים המגיעים או שיגיעו מקונה למוכר בגין או בקשר עם הרכישה אך ורק לבנק באמצעות הפקדתם לחשבון הפרויקט, כהגדרתו להלן כמו כן המוכר מודיע לקונה כי הוא שעבד והמחה על דרך השעבוד את כל זכויותיו כלפי הקונה לפי הסכם זה לטובת הבנק. הקונה מסכים בזה לשעבוד והמחאת הזכויות כאמור, ומתחייב לפעול על פי ההוראה הבלתי חוזרת.

7.4. המוכר פתח בבנק ----- בע"מ בחשבון מס' _____ בסניף _____ (להלן: "חשבון הפרוייקט"). לבנק יש ו/או יהיו זכות עיכובן ו/או קיזוז ו/או שעבוד על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון הפרוייקט. המוכר נותן לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לחשבון הפרוייקט ולא לגורם אחר כלשהו כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי הסכם זה או בקשר אליו וזאת במועד הקבוע לתשלומו, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בחוזה, ובהתאם להסדר השוברים:

7.4.1 על הקונה לקבל מהמוכר ערבות שתוצא ע"י הבנק או פוליסה שתוצא על ידי חברת הביטוח (להלן: "הבטוחה") על פי חוק המכר הבטוחת השקעות בגין כל תשלום שישולם על ידי הקונה בקשר עם רכישת היחידה למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר הבטוחת השקעות (רכיב המע"מ" – מס הערך המוסף הנכלל במחיר הדירה, בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, במועד כל תשלום מאת הקונה למוכר), לפי הסדר השוברים כמפורט להלן, תוך 14 ימי עסקים מיום ביצוע התשלום על פי כל שובר. המוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה את הבטוחה והקונה מתחייב בזאת לקבל את הבטוחה. מתן הבטוחה על ידי הבנק מותנה בקיום התחייבויותיו של הקונה כלפי הבנק כאמור **בנספח ה'** להסכם זה. הבטוחה תהיה בנוסח המקובל בבנק או בחברת הביטוח ועל פי חוק המכר הבטוחת השקעות.

7.4.2 הקונה ישלם למוכר, בתמורה להעברת מלוא הזכויות ביחידה ומילוי יתר התחייבויות המוכר על פי ההסכם, את התמורה הנקובה ב**נספח ג'** (בהסכם זה: "התמורה") בשיעורים, במועדים ובתנאים האמורים ב**נספח ג'** ובהסכם.

7.4.3 התמורה תשולם אך ורק באמצעות שוברים לתשלום שינפיק הבנק ואשר ימסרו לקונה במועד החתימה על ההסכם (להלן: "השוברים"), בכפוף לחתימתו של הקונה על **נספח ה'** להסכם זה. על אף האמור, ככל שבמועד חתימת הסכם זה, טרם נמסרו השוברים אזי התשלום הראשון ע"י התמורה (והוא בלבד), ישולם ישירות לחברה (סך של 7%) באמצעות חשבון נאמנות שיפתח אצל ב"כ החברה, והחברה תעבירו לחשבון הפרוייקט, באמצעות שובר מתוך השוברים, וזאת בסמוך לאחר פתיחת חשבון הפרוייקט.

בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה לבנק כי הודע לו שעליו לשלם את כל התשלומים עבור רכישת הדירה אך ורק על דרך של הפקדתם לחשבון הפרוייקט באמצעות שוברי התשלום הכלולים בפנקס השוברים, כאמור ב**נספח ה'** להסכם (ומבלי שנעשה בו כל שינוי). זאת מרגע שיקבל את פנקס השוברים. השוברים ימוספרו ויכללו בין היתר את הפרטים הבאים: פרטי המוכר, שם הפרוייקט, מיקומו, מס' גוש וחלקה של הפרוייקט, פרטי היחידה הנמכרת ומס' חשבון הליווי של הפרוייקט. בשוברים לא יהיה נקוב הסכום לתשלום והקונה ישלים זאת במועד ביצוע התשלום בפועל בהתאם לשיעורים האמורים ב**נספח ג'** להסכם. על הקונה לשלם את השוברים עפ"י סדרם בלבד. רק תשלום שישולם באמצעות שובר ייחשב כתשלום, כלפי הבנק, בהתאם להסכם, ויזכה את הקונה בקבלת בטוחה בהתאם לחוק המכר הבטוחת השקעות.

עם ביצוע התשלום יעביר הקונה למוכר ולפקס כמפורט בכותרת ו/או לדוא"ל אלקטרוני כמפורט בכותרת, אישור בדבר ההפקדה הנושא את שם הקונה. רק תשלום שיופקד ויפרע סופית בחשבון לפקודת המוכר ואשר האישור בדבר הפקדתו ופרעונו הסופי נתקבל אצל המוכר ייחשב כלפי הבנק כתשלום בהתאם להסכם. למען הסר ספק יום התשלום הינו היום בו ביצע הקונה התשלום בין אם ישירות לחשבון הנאמנות שיפתח עבור המוכר (רלבנטי רק לתשלום הראשון בלבד ועד 7% ממחיר הדירה כנוכח לעיל אשר יופקדו ישירות לחשבון הנאמנות שיפתח עבור המוכר כאמור בהסכם זה) ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה ויזכה את הקונה בבטוחה בהתאם לחוק המכר הבטוחת השקעות.

7.4.4 הקונה יפקיד תשלומים בעבור היחידה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת יחידה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד, בסניף בנק שלו, ובמזומן ועל פי סדר השוברים בלבד (כל תשלום שלא שולם

לחשבון הפרויקט, כאמור, לא ייחשב כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי ההסכם – כלפי הבנק, לא תוצא ע"י הבנק ערבות בגינו והקונה ייחשב כמי ששם כספו על קרן הצבי, כלפי הבנק) מובהר במפורש, כי אין לבצע כל שינוי בפרטי חשבון הפרויקט ו/או להחליפו בחשבון אחר ללא קבלת אישור הבנק מראש ובכתב;

7.4.5 מובהר לקונה כי המוכר יקבל אך ורק באמצעות פנקס השוברים את התשלומים שישלם הקונה בעבור היחידה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא בטוחה לפי חוק המכר הבטחת השקעות לפי העניין לטובת הקונה. על הקונה לשלם את התשלומים על פי סדר השוברים.

7.4.6 מובהר כי המוכר ימציא בטוחה בשל הסכום שישלם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור. על הקונה לוודא קבלת הבטוחה בהתאם להוראות החוק.

7.4.7 בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה כי הוא מתחייב לפעול על פי ההוראות שלעיל. כמו כן מובהר במפורש, כי אין לבצע כל שינוי בפרטי חשבון הפרויקט ו/או להחליפו בחשבון אחר ללא קבלת אישור הבנק מראש ובכתב. הקונה מתחייב להשיב לבנק את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש מכל סיבה שהיא.

7.5 המוכר והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על הסכם זה, לא יעשו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת להסכם מהותיים ו/או לנספחיו זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד להוראה זו, לא יחייבו את הבנק. הקונה מתחייב כי כל עוד לא פג תוקפה של הבטוחה, הוא לא יעביר זכויותיו על פי ההסכם לגוף אחר אלא בהסכמת הבנק מראש ובכתב. המוכר מתחייב להודיע לבנק, לפחות 30 יום מראש על ביטול של הסכם זה.

7.6 מכירת היחידה על ידי המוכר פטורה מתשלום מקדמה לרשויות המס על ידי הקונה, כאמור בתיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין (על פי האישור / טופס 50), ולפיכך הקונה מתחייב לא לנכות מתמורת היחידה כל מקדמה ו/או תשלום לרשויות המס. הודע לקונה שהבנק לא יוציא לקונה ערבויות לפי חוק המכר דירות על סכום המקדמה ששולם על ידו בפועל לרשויות מיסוי מקרקעין ולא הופקד בפועל בחשבון הליווי.

7.7 מוסכם בין הצדדים כי במועד מסירת החזקה ביחידה לקונה, ישיב הקונה לחברה את הבטוחות לפי חוק המכר הבטחת השקעות, בצירוף הוראות בלתי חוזרות להחזיר לבנק ובלבד שבאותו מועד התקיימו התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות לביטולן של הבטוחות.

7.7.1 הקונה מתחייב בזה להחזיר למוכר הבטוחה הנ"ל עם החלפתה כאמור להלן ובכל מקרה לא יאוחר ממועד מסירת החזקה ביחידה לקונה, ובלבד שבאותו מועד התקיימו התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות לביטולן של הבטוחות.

7.7.2 בהתאם לאמור בבטוחה ובהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, מהמועד הקבוע בהם תחשב הבטוחה כבטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות ללא צורך בהסכמה ו/או אישור מצד הקונה. הקונה יחתום על כל מסמך הנדרש על ידי המוכר ו/או מוציא הבטוחה לצורך כך.

7.8 המוכר יהא זכאי אך לא חייב, בכפוף להוראות החוק הנ"ל, להחליף מפעם לפעם כל בטוחה שניתנה על ידו בבטוחה אחרת מאותו סוג או מסוג אחר (לפי סעיף 2(1) או 2(2) לחוק המכר הבטחת השקעות, בכפוף להוראות החוק הנ"ל ובלבד שהמוכר שלח על כך הודעה לקונה.

7.8.1 בהתאם להודעת המוכר, מתחייב הקונה לקבל כל בטוחה חליפה כאמור ולהחזיר למוכר כנגד קבלתה את הבטוחה המוחלפת ו/או לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחה המוחלפת.

7.8.2 עם המצאת הבטוחה החליפה כאמור לעיל, תחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.

- 7.9. הודע לקונה שרישום הערת אזהרה על המקרקעין עליהם מוקם הבניין הכולל את היחידה אינו אפשרי בשלב זה ו/או יגרום קשיים טכניים מרובים העלולים לעכב באורח בלתי סביר את פעולות הרישום וכן הינו נוגד את המוסכם עם הבנק. לאור זאת מתחייב הקונה שלא לרשום הערת אזהרה כאמור.
- 7.10. הקונה מתחייב כלפי הבנק כי אם יבקש לפרוע את ערבות חוק המכר שקיבל בקשר ליחידה שרכש בפרויקט הוא ימחה ויעביר מיד לבנק ו/או לגוף המבטח לפי העניין את כל זכויותיו ביחידה בהתאם להסכם המכר עמו.

8. הלוואה מובטחת בהתחייבות לרישום משכנתא

לעניין קבלת הלוואה על ידי הקונה לשם מימון רכישת היחידה, כנגד משכנתא, יחולו ההוראות כדלקמן:

- 8.1. הקונה יהיה רשאי לפנות לכל בנק מסחרי ו/או חברת ביטוח מורשים ומוכרים בישראל (להלן: "המוסד הכספי") לשם קבלת הלוואה ממנו לתשלום חלק ממוכר היחידה, וזאת על חשבונו ואחריותו של הקונה בלבד, אשר יהא עליו לברר את התנאים לקבלת אותה הלוואה ולהציא למוסד הכספי את הבטחונות שיידרשו לשם קבלת אותה הלוואה.
- 8.2. מובהר כי תנאי מקדמי לחתימת המוכר על המסמכים המקובלים לצורך קבלת הלוואה על ידי הקונה למימון חלק מהתמורה, הינו שעד למועד חתימת מסמכים אלו שילם הקונה למוכר 100 אלף לפחות מסך התמורה כאמור בסעיף 6.1 לעיל, כי ההלוואה שתינתן לקונה תשולם ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום, ובלבד שכתב ההתחייבות יכלול תנאים סבירים והמוכר לא סיכל את נטילת המשכנתא, ובכלל זה כי המוכר לא יידרש, בכל מקרה, להשיב לנותן הלוואה לקונה סכום העולה על הסכום ששולם על ידי נותן הלוואה לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין.
- 8.3. הקונה יישא בכל האגרות, ההוצאות והתשלומים הכרוכים ו/או הקשורים באישור ההלוואה ובקבלתה ו/או בגין אגרה ברישום הערות אזהרה ו/או משכונות ו/או משכנתאות בגינה ו/או עמלת הסבת ערבויות בגינה. למעט אגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש הלוואה אשר המוכר יישא בעלותה.
- 8.4. הקונה מאשר בזה כי ידוע לו שהמוכר לא ירשום את זכויותיו ביחידה אלא אם באותו מועד תירשם לחובת הקונה משכנתא לטובת המוסד הכספי, או יימסר למוכר אישור בכתב מאת המוסד הכספי לפיו היחידה משוחררת ממשכנתא והמוכר משוחרר מהתחייבותו לרשום משכנתא על זכויות הקונה ביחידה.
- 8.5. הקונה יחתום על **נספח ה'** שהנו חלק מהסכם הליווי עם הבנק ומצורף להסכם זה.
- 8.6. הודע לקונה כי לבנק תהיה הזכות הבלעדית להחליף את בטוחה שניתנה לקונה בערבות כאמור בסעיף 2(1) לחוק המכר הבטחת השקעות או בבטוחה חלופית אחרת בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות לפי סעיפים 2(1) או 2(2), או, לכשהושלמה בניית היחידה ונמסרה החזקה בה לקונה, ברישום הערת אזהרה לטובת הקונה כאמור בסעיף 2 לחוק המכר הבטחת השקעות והקונה מסכים ומתחייב לפעול ככל שיידרש מצדו להחלפת הערבות כאמור לעיל לפי דרישת הבנק.
- 8.7. מובהר לקונה כי הפרוייקט בשלמותו ממושכן ומשועבד לטובת הבנק וכי זכויות הבנק בפרוייקט עדיפות וקודמות בדרגה ראשונה ובלעדית ואין למסור כל חזקה ו/או זכות אחרת בפרוייקט ו/או ביחידה הנמכרת ללא אישור בכתב ומראש מהבנק.

9. מסירת החזקה:

- 9.1. המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה ביחידה לא יאוחר מיום **05.11.2028** (להלן: "מועד מסירת החזקה" אין באמור כדי לגרוע מכל הוראה בחוזה המאפשרת לדחות ו/או להקדים ו/או לעכב ו/או לעדכן ו/או להאריך את מועד מסירת החזקה.
- 9.2. המסירה תהיה כאשר הדירה פנויה מכל אדם וחפץ, וכשהיא מחוברת לרשתות החשמל, המים והביוב וראויה למגורים וגישה סבירה לדירה על הצמודותיה, וחופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על-פי בקשת הקונה ולמעט השעבודים לבנק

המלווה ולטובת משלים ההון, כמפורט בסעיף 17.12, אשר יוחרגו באמצעות מכתב החרגה מהבנק המלווה וממשלים ההון, ככל שיהיה ("משלים הון").

9.3. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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

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

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

9.4. הפיצויים הקבועים בסעיף 9.3 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

9.5. הוראות סעיפים קטנים 9.3 ו-9.4 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

א. הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;

ב. הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

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

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

9.8. מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנוייה לעיל, יודיע המוכר לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

9.9. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 9.3 לעיל), ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

9.10. סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

9.11. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה").

9.11.1. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

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

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

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

9.11.5. הוראות סעיפים 9.8.2 - 9.11.4 לעיל ייכללו בפרוטוקול המסירה.

9.11.6. הקונה יוכל לציין בפרוטוקול כל ליקוי או אי התאמה שקיימים לדעתו בדירה. אי התאמות או ליקויים אשר צוינו בפרוטוקול, אשר מהווים אי התאמה או ליקוי על פי חוק המכר (דירות) ועפ"י כל דין, יתוקנו ע"י המוכר תוך זמן קצר וסביר מעת עריכת הפרוטוקול בהתאם לסוג הליקוי ודחיפות התיקון.

9.11.7. לאחר ביצוע התיקונים המפורטים בפרוטוקול שנחתם ע"י המוכר והקונה, יחתום הקונה ליד כל סעיף שתוקן בהתאם לאמור בפרוטוקול, כולל הסתייגותיו. במידה שסרב הקונה לחתום על הפרוטוקול, למרות שהתיקונים בוצעו המוכר יציין זאת בפרוטוקול, ו.על אף האמור, אין בחתימתו או אי חתימתו של הקונה כדי לאשר את תקינות/טיב ביצוע התיקון.

9.11.8. הקונה לא יהא רשאי לסרב לקבל החזקה ביחידה בשל טענת ליקויים, אם היחידה ראויה למגורים כמפורט בסעיף 9.1.

9.12. למען הסר ספק, מוסכם בין הצדדים כי במקרה שהמוכר ישלים את בניית היחידה לפני המועד הנקוב בסעיף 9.1 לעיל, יהיה המוכר רשאי להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 ימים וזאת ע"י מתן הודעה מוקדמת של 60 יום לפני המסירה המוקדמת. הקדמת מסירה בתקופה העולה על 60 יום מותנית בהסכמת הקונה. המועד שהוקדם כאמור ייחשב "כמועד המסירה". במקרה זה מתחייב הקונה לשלם למוכר את יתרת התמורה כאמור בנספח ג': תוך 10 ימים מיום שנמסר לקונה על קבלת אישור אכלוס / "טופס 4". ולקבל את היחידה לחזקתו במועד הנ"ל בהתאם להוראות הסכם זה. "מועד המסירה" יתואם מראש, כאמור לעיל, עם הקונה.

9.13. לא הופיע הקונה במועד מסירת החזקה כאמור, או לא קיבל את היחידה לחזקתו, אף לאחר קביעת המועד החלופי כאמור בסעיף 9.10 לעיל או לא היה זכאי לקבל את היחידה לחזקתו עקב אי מילוי התחייבויותיו לפי הסכם זה ובלבד שאין מדובר מחמת עובדה כי הנכס אינו ראוי למגורים ו/או מחמת סיבה אחרת המקנה עפ"י הסכם זה ו/או כל דין שלא לקבל את הנכס, יהיה המוכר רשאי לראות במחדל האמור הפרת הסכם זה. המוכר יהיה רשאי להתייחס ליחידה כאילו נמסרה לידי הקונה במועד מסירת החזקה, והקונה יהיה אחראי מאותו מועד ואילך ליחידה, לכל פריט בה ולחלקו ברכוש המשותף, ולתשלום ארנונה, מים, ועד בית, וכל היטל או מס או תשלום חובה מכל סוג שהוא החל ו/או שיחול על בעלים ו/או מחזיק של דירות. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הקונה להתייבב למסירת החזקה ו/או מחובתו לקבל את החזקה ביחידה בפועל לידו. מובהר כי המוכר יהיה אחראי על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967.

9.14. הרוכש יקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה שתואם עמו. אי קבלת החזקה בדירה כאמור גם במועד מתואם חליפי תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה. מועד מסירה מתואם חליפי כאמור יחשב כ"מועד המסירה" לכל דבר וענין לצרכי הסכם זה.

9.15 לפני מועד מסירת היחידה לקונה, לא יהיה הקונה רשאי להיכנס לבניין וליחידה, אלא לשם הסתכלות, וזאת בתיאום עם המוכר מראש, ובכפוף לכך שהקונה יישמע לכל הוראות המוכר, לרבות הוראות הנוגעות לכללי בטיחות במהלך ביקורים באתר בנייה. ידוע לקונה כי כניסה ליחידה ו/או לאתר הבניה ללא אישור מפורש מנציג מוסמך של המוכר הינו בגדר הסגת גבול. כמו כן, קודם למסירת החזקה ביחידה לקונה לא יהיה הקונה רשאי להכניס חפצים ליחידה, בעצמו ו/או על ידי אחרים ו/או לעשות בה שינויים ו/או תוספות או שיפורים כלשהם, למעט בהתאם לאמור בסעיף 10 להלן. אין בכך כדי לפגוע באחריות המוכר לפי חוק המכר דירות.

9.16 המוכר זכאי למסור את הרכוש המשותף לדיירי הבניין בו נמצאת היחידה באמצעות הנציגות שתמונה ע"י בעלי היחידות, ובהעדר מינוי מאת בעלי היחידות, המוכר יהא רשאי למנות נציגים מבין דיירי הבניין שיהוו נציגות זמנית (עד מינוי נציגות על ידי הדיירים) ולמסור את הרכוש המשותף לנציגות זמנית כאמור ולחברת הניהול (ככל שקיימת במועד המסירה). המסירה תתבצע עם מועד מסירת החזקה של הרכוש המשותף כאמור בהסכם זה. ומאותו יום ואילך יהיו בעלי היחידות בבניין אחראים לשלמות הרכוש המשותף ולאחזקתו, בכפוף לאחריות המוכר לפי חוק המכר דירות מובהר לקונה כי לגבי כל דירה שטרם נמכרה, המוכר יהיה פטור מתשלום בגין אותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך, אולם אין המוכר רשאי לפטור עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

9.17 בעת מסירת הרכוש המשותף כאמור בסעיף 9.16 לעיל, ייערך פרוטוקול מסירה שיחתם ע"י הנציגות וחברת הניהול (ככל וקיימת במועד זה) וע"י המוכר. בפרוטוקול יצוינו כל הפגמים שניתן לגלותם ויחולו הוראות סעיף 9.11, דלעיל בשינויים המחויבים.

9.18 כל המסים, הארנונות, האגרות והתשלומים הממשלתיים ו/או העירוניים ו/או תשלומים אחרים מכל סוג שהוא החלים על היחידה בגין התקופה שעד למועד מסירת החזקה - יחולו על המוכר וממועד מסירת החזקה ואילך - יחולו על הקונה, למעט אם מוסכם אחרת בהסכם זה.

10. שינויים:

10.4 מובהר כי לא יתאפשר לקונה לבצע שינויים ו/או שדרוגים בדירה החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח כדירה. וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט הפריטים הבאים:

- א. ארון מטבח, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים, וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה. 2,500 ₪ למטר אורך.
- ב. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת) (בגין סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי 300 ₪ ליחידה.
- ג. דלת כניסה למרפסת שירות (בגין כנף הדלת בלבד). 1000 ₪ ליחידה.
- ד. בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח): 125 ₪ יחידה.

גובה הזיכוי הכספי שיינתן לקונה כנגד ויתור על אחד או יותר מהפריטים לעיל, מפורט לעיל ובמפרט הטכני המצורף **כנספח ב'**

בכפוף להוראות חוק המכר דירות, ויתור על פריט ו/או פריטים בהתאם לאמור לעיל, יעשה ע"י הקונה בהודעה בכתב למוכר, תוך 30 יום מיום זימון הקונה לחדר התצוגה של המוכר או לכל מקום אחר אליו יפנה המוכר את הקונה, שבו יוצגו הפריטים הנ"ל ו/או חתימה על מסמך ויתור על פריטי המפרט במשרדי המוכר או במעמד הצגת הפריטים הנ"ל. לא הודיע הקונה למוכר בהודעה בכתב על ויתור כאמור במועד כאמור, ואף לא לאחר 14 יום מהודעה נוספת שקיבל, יחשב הקונה כאילו החליט לא לוותר על פריטים כאמור לעיל מובהר כי לרוכשים שרכשו את הדירה לאחר שהותקנו בה הפריטים האמורים בין אם על פי בחירת הרוכש שקדם להם ובין באישור משרד השיכון לא תעמוד זכות ויתור.

10.5 בנוגע לבחירת סוגי אביזרים ו/או לגווני הכלים הסניטאריים ו/או גווני הקרמיקה/ריצוף ו/או גווני הריצוף או כל בחירת פריטים ו/או אביזרים ו/או מוצרים אחרת המוטלת על הקונה כחלק מרכישת הדירה, יובהר, כי במידה ולא יגיע הקונה למעמד בחירת הפריטים ו/או אביזרים ו/או מוצרים במועד

שיוגדר ע"י החברה ואף לא בטווח של 14 ימים לאחר מכן, תהיה רשאית החברה לבחור מוצרים ו/או פריטים בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המפרט המחייב והוראות חוק המכר דירות.

10.6. ככל שאזל ממלאי הספק והחברה פריטים, מוצרים, אביזרים או חומרים אשר נבחרים ע"י הקונה יסופקו פריטים, מוצרים או חומרים שווה ערך וזאת בכפוף למפרט המחייב.

10.7. למען הסר ספק, מוסכם כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים (ובלבד שפריטים אלו הותקנו), או בשלבי סיום הבנייה וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה באישור משרד השיכון. הקונה מצהיר כי רוכש את הדירה במצבה AS IS כפי שהיא נכון למועד חתימת הסכם זה הקונה אינו רשאי להביא לאתר הבניה אביזרים, חומרים או פריטים אחרים משלו, לרבות אביזרים וכלים סניטריים, ריהוט, ארונות מטבח, אריחי ריצוף ו/או חיפוי קירות, ככל והקונה יפעל בניגוד להוראות סעיף זה, מובהר כי המוכר לא יתקין פריטים אלו בדירה ולא יהיה אחראי על שמירת הפריטים הללו.

10.8. במהלך הבניה לא יכנס הקונה למקרקעין וליחידה למעט ביקורים קצרים לצורך מעקב אחר העבודות המתבצעות ביחידה, אשר ייעשו רק לאחר תיאום מראש עם המוכר מבלי שמוטלת על המכר חובה לעשות כן, לא יבצע כל עבודה שהיא ביחידה ולא יכניס חפצים כלשהם ליחידה לפני מסירת החזקה ביחידה לידי. פעל הקונה בניגוד לאמור בסעיף זה יפעל המוכר עפ"י כל דין.

10.9. ככל שלאחר מסירת החזקה יבצע הקונה שינוי בחזית הבניין, תוכל החברה לדרוש מהקונה לשאת בהוצאות תיקון התשריטים לרישום הבית המשותף, ובלבד שהמוכר הוכיח כי תיקון התשריט נדרש עקב השינוי שביצע הקונה. אין בכך כדי לפטור את הקונה מהצורך להוציא היתר בניה לשינוי, ככל שהדבר נדרש על פי החוק.

10.10. ביצוע שינויים כלשהם על ידי הקונה, לאחר שהדירה נמסרה לידי, אשר משנים את חזית הבניין, לרבות הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות החיצוניים של הדירה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: סגירת מרפסות, שינוי מעקה, החלפה או שינוי תריסים, התקנת סוכך ו/או פרגולה, התקנת צינורות, ייעשה בכפוף להוראות כל דין ובכפוף לקבלת היתר בניה כדין ככל שנדרש. ביצוע שינוי ו/או שינויים כאמור על ידי הקונה, שלא בהתאם להוראות דלעיל, מהווה הפרה של חוזה זה. אף אם קיבל הקונה היתר כדין, יהא יהיה המוכר רשאי לתבוע בגין כל נזק או הוצאה שנגרמה לו עקב העיכוב בביצוע רישום הבית המשותף ו/או הצורך בתיקון תשריטים וכיו"ב. כל זאת מבלי לפגוע בזכותו של המוכר לכל סעד נוסף או אחר המגיע לו על פי ההסכם או הדין, אם מגיע.

ככל שהקונה לא יפעל כאמור, כי אז עלול הדבר למנוע ו/או לעכב את רישום הבית המשותף במקרקעין ואת רישום זכויות הקונה ויתר הדיירים ביחידותיהם

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מוסכם בזאת כי לאחר מסירת החזקה ביחידה, יהא על הקונה לקבל את הסכמת הנציגות החוקית של הבית המשותף (בנוסף לקבלת כל אישור והיתר הדרוש על פי כל דין).

10.11. הודע לקונה שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי במהלכי צנרת מים/ חשמל/ גז ו/או הריסה ו/או שינויים בקירות בנויים/נושאים העלולים לגרום לשינויים בתפקוד המבנה ו/או המערכות המשותפות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים שיוכח שנגרמו עקב כך ולתלונות שיהיו בגין פעולות ושינויים אלו.

11. תקופת הבדק והאחריות:

11.4. תקופת הבדק ותקופת האחריות לעניין הסכם זה תהיינה בהתאם לקבוע בחוק המכר (דירות) תשל"ג 1973, על תיקוניו ותוספותיו החלים ביום חתימת הסכם זה.

11.5. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה שהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן בהתאמה – "אי התאמה"), "אי התאמות" ו-"חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

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

- 11.7. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- 11.8. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 11.9. הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 11.10. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.
- 11.11. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כאמור לעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 11.12. המוכר יוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין".
- 11.13. מובהר כי על פרק זה יחולו הוראות חוק המכר (דירות).
- 11.14. הודע בזאת לקונה כי מדובר בפרויקט חדש אשר מעצם טבעו עלולים להימצא ליקויים וכי המוכר יידרש לתקן את אותם הליקויים וכי תיקון ליקויים עלול לגרום לאי נוחות רעש ואבדן זמן. הודע לקונה כי המוכר יסרב לשלם תשלום בגין נזק כנ"ל. אין בכך כדי למנוע מהקונה את זכויותיו עפ"י כל דין לרבות הזכות להגיש כל תביעה לרבות בגין הנזקים כאמור בסעיף זה.
- 11.15. סרב הקונה לאפשר למוכר או שלוחיו להיכנס ליחידה לביצוע בדיקות ותיקונים כאמור בסעיף זה וכאמור בסעיף 11.9, לא יוכל המוכר לבצע את הבדיקה והתיקון כאמור.
- 11.16. המוכר מתחייב למסור לקונה חוברת הוראות התחזוקה כשהיא חתומה על ידו. ככל שהחוברת אינה בידי המוכר במועד חתימתו של הסכם זה, תמסר החוברת (חתומה על ידי המוכר) עד למועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש. בנוסף מתחייב המוכר למסור לקונה עד למועד תחילת ביצוע עבודות הגמר בדירה ימסור המוכר לקונה תכניות חשמל ותקשורת תכניות אינסטלציה סניטרית ותכניות מיזוג אוויר.

12. רישום זכויות הקונה

- 12.4. הודע לקונה כי הקרקע עליה נבנה הבנין טרם עברה הסדר או חלוקה מחדש: על כן לא ניתן לרשמה כיחידת רישום נפרדת בלשכת רישום המקרקעין, וכן כי לא ניתן לרשום את הבנין הנבנה עליה כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"). המוכר ינקוט בפעולות הנדרשות ממנו על ידי הרשויות המוסמכות לצורך רישום ההסדר או החלוקה מחדש.
- 12.5. המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרוכש הדירה, לפי המאוחר. הרישום של זכויות הקונה ביחידה בלשכת רישום המקרקעין יבוצע ולא יאוחר מ-6 חודשים לאחר רישום הבנין כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין או ממועד העמדת

הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר (ובלבד שהקונה המציא את כל האישורים והמסמכים הנדרשים לצורך הרישום כאמור).

12.6. במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות הרוכש בממכר בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום 6 (שישה) חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר הדירות, או ממועד העמדת הממכר לרשות הרוכש, לפי המאוחר. אם הרוכש נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך-הדין המטפל ברישום, המועד יתואם מראש עם הרוכש.

בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיפים 12.2 ו-12.3 לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קוימן.

12.7. כאשר ניתן יהיה לרשום את הזכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין מתחייב המוכר לרשום את הזכויות של הקונה (חכירה / בעלות – לפי העניין) ביחידה כשהיא חופשיה מכל חוב, עיקול, משכנתא או שיעבוד הקשורים במוכר, וכן לרשום באותו מעמד משכנתא ו/או שיעבוד על היחידה לחובת הקונה בגין הלוואה שיקבל הקונה, אם יקבל, ובהתאם לכתב התחייבות בלתי חוזרת שיתן המוכר למוסד הכספי שהגדרתו לעיל בסעיף 8.1 לעיל.

12.8. המוכר יתאם עם הקונה לפחות 14 ימים מראש, ויודיע לקונה על המקום בו עליו להופיע כדי לחתום ולהצהיר ככל שיידרש לשם ביצוע הרישום, והקונה מתחייב להופיע במקום ובמועד שצוין לעיל, ולחתום ולהצהיר ככל שיידרש לשם ביצוע האמור לעיל, וכן להמציא אישורים כי כל המיסים בגין היחידה ורכישתה החלים עליו שולמו על ידו.

12.9. המוכר מודיע בזה לקונה כי קיימת אפשרות שהבניינים יהיו חלקה אחת והבניינים יירשמו כמבנים הבנויים בחלקה אחת. המוכר יגרום לכך שהבנין (ביחד עם הבתים הנוספים שעתידיים להיבנות על הקרקע, אם בכלל) יירשם כבית משותף לפי הוראות חוק המקרקעין. מאחר שעל הקרקע ייבנו מספר בתים, יתכן שיירשמו כולם כבית משותף אחד, ככל האפשר ברוח הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969. במקרה זה יהיה המוכר רשאי, אף לאחר רישום היחידה בשם הקונה, להמשיך ולבנות את יתר הבתים המיועדים להיבנות על הקרקע בלא שהקונה יהיה רשאי להתנגד או להפריע לכך (אין בכך להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון). ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה לרבות שימוש סביר וגישה סבירה לדירה על הצמדותיה. זה ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה לרבות שימוש סביר וגישה סבירה לדירה על הצמדותיה. המוכר יוכל לשנות את התקנון וצו רישום הבית המשותף ואת חלקי יחידות הבית ברכוש המשותף, כדי לכלול כל בית נוסף שייבנה במסגרת הבית המשותף.

12.10. בכלל זה, הודע לרוכש ע"י החברה כי החברה תהא רשאית לייחד שטחים מתוך הרכוש המשותף של הפרויקט לצורך הקמת חדר לשימושה של חברת החשמל/חדר טרפו ו/או לשימוש בזק/ספק תקשורת אחר. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה (לרבות מהוראות בדבר זיקת הנאה וזכויות מעבר), מתחייב הרוכש שלא להתנגד למתן גישה חופשית לטובת חברת החשמל לחדר שיהיה מיועד לחברת החשמל וכמפורט במפרט המצ"ב כנספח ב' להסכם זה, ולאפשר לה מעבר חופשי ככל שיהיה בכך צורך, לפי שיקול דעתה הסביר של חברת החשמל. ככל שמיקום החדר ישתנה לעומת מיקומו במפרט המכר ו/או בתוכניות, החברה מתחייבת להודיע על כך לרוכש בכתב. האמור הינו בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הרוכש על פי הסכם זה. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה העומדת לרוכש על פי כל דין.

12.11. המועד לרישום הבית המשותף יספר החל מקבלת טופס 4/אישור אכלוס לבניין האחרון מהבניינים המיועדים להירשם כבית משותף אחד.

12.12. המוכר יגרום לכך שהיחידה תירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת הבית המשותף בצרוף חלק מן הרכוש המשותף, פרט לאותו חלק מן הרכוש המשותף שיוצמד ליחידה מסויימת ו/או לא ייכלל ברכוש המשותף כמפורט להלן ובכפוף לכל הוראות חוק.

12.13. המוכר ירשום תקנון מיוחד לבית משותף ויכלול בו את אותן הוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי היחידות בבית, ההסדרים והחובות בקשר לאחזקה ובדק של הרכוש המשותף, וכן הוצאת חלקים מהרכוש המשותף כגון: חניות, חצרות, מחסנים, גגות (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים) וכו', והצמדתם ליחידה/ות מסויימת/ות, זיקות הנאה, לרבות למעבר הולכי רגל

(בהתאם למסומן בתשריט התב"ע), זכויות שימוש, חניה ו/או מעבר, שמירת זכויות בניה, וכיו"ב – הכל כמתחייב מהוראות הסכם זה ובמיוחד הנספחים המצורפים לו ויפרטם במפרט. וכן שהחניות והמחסנים שבקומת המחסנים והחניות בבניין יוצאו מהרכוש המשותף. החניות יוצמדו לרוכשי היחידות שירכשו חניות. חלק מהחניות יהיה כפוף למתן זכות מעבר למחסנים הנחסמים ע"י החניות.

12.13.1. הצמיד המוכר גג או חלק מגג ליחידת הקונה מהשוק החופשי בלבד, יהיה על הקונה להימנע מהקמת קירות הפרדה בין חלק הגג שהוצמד ליחידתו לבין חלקים אחרים של הגג, או לבין גגות או חלקים שהוצמדו לאחרים. לקונה מובהר בזה שהקמת קירות הפרדה או הקמת גדרות, עלולה לחסום את הזרימה החופשית של מי הגשמים וניקוזם. בניה של קירות או גדרות כאמור תתאפשר אך ורק לאחר ריצוף כל שטחי הגגות והתקנה של מערכת ניקוז מתחת לריצוף.

12.13.2. בכל מקרה של תוספת בניה כאמור לעיל, הגגות של תוספת הבניה יהיו צמודים לבעלי היחידות שבהן בוצעו תוספות הבניה.

12.13.3. מבלי לפגוע באמור לעיל, הודע לקונה, שזכויות הבנייה העתידיות ככל שיהיו, יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לנייד/להעבירן בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.

12.13.4. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שהחברה רשאית לכלול כל הוראה מהוראות סעיף זה ו/או סעיפים 9, 13 לעיל ולהלן בתקנון הבית המשותף.

12.14. הקונה מיפה בזאת את כוחו של המוכר, ומורה לו בהוראה בלתי חוזרת לרשום משכנתא ו/או שיעבוד לטובת הבנק וזאת בגין ההלוואה שהקונה יקבל מן הבנק, אם בכלל, הקונה מצהיר כי לא יוכל לבטל יפוי כח זה והוראה בלתי חוזרת זו, מאחר שזכויות צד שלישי, דהיינו זכויות הבנק, תלויות בו. מובהר כי יפוי הכוח ישמש בידי המוכר אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות רישום זכותו של הקונה בדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה.

12.15. כמו כן הקונה מיפה בזאת את כוחו של המוכר, לייחד כל הערת אזהרה שרשם או שנרשמה מטעמו לגבי היחידה בלבד.

12.16. הקונה יישא בהוצאות אחזקת הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו בהתאם לאמור בתקנון. לגבי דירה שטרם נמכרה רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יוכל המוכר להוכיח שלא צרך. מובהר כי אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

12.17. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף יהיו הוראות התקנון המיוחד ואשר החברה תרשום במפרט.

12.18. המוכר יהיה רשאי לרשום תקנון לבית המשותף כמשמעותו בחוק המקרקעין, ולכלול בתקנון אותן הוראות שיבטיחו את האמור בסעיפים 9, 12.9 עד 12.13, 13 לעיל ולהלן כפי המפורט.

12.19. המוכר יהיה רשאי לרשום על הבנין ועל הרכוש המשותף ו/או על הבתים הסמוכים והרכוש המשותף שלהם זיקות הנאה על פי סימן ג' של פרק ז' לחוק המקרקעין, שתהיינה דרושות להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים המשמשים בתים נוספים בנוסף לבנין, או לסביבתו בהתאם להתחייבויות המוכר.

12.20. הקונה יחתום על יפוי כוח המצורף **כנספח ד'** להסכם זה והמאפשר את רישום הבית המשותף, רישום זכויותיו של הקונה בדירה רישום משכנתא שנטל המוכר וכל הפעולות הנחוצות לשם ביצוע הוראותיו של הסכם זה. ככל שהחברה תחליט כי לשם ביצוע כל האמור נדרש לקבל מהקונה יפוי כוח נוטריוני, כי אז יחתום הקונה בפני נוטריון, על יפויי כח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה ולהמציא למוכר את מקור יפויי הכח ועותקיהם, כשהם מאושרים ע"י הנוטריון, לא יאוחר מאשר תוך התקופה שנקב בהודעת החברה. המוכר יישא בשכר טרחת הנוטריון הכרוך בחתימת ובמתן יפויי הכח הנוטריוני ובעלויות הכרוכות בהוצאת יפוי הכח כאמור. יפויי הכח ישמש בידי המוכר בכל שלב, אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה. מובהר כי יפוי הכוח הינו לביצוע רישום הזכויות, לביצוע כל תיקון טעות שנפלה ברישום, ולביצוע תיקונים של צו הבית המשותף, על פי הסכם זה.

12.21. האמור לעיל מהווה הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכח לפעול עפ"י יפויי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בכך.

12.22. מתן יפויי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה, ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם והמצאת אישורים נדרשים לצורך הרישום להלן, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום הממכר והמשכנתא בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכש.

13. חברת ניהול/המתחזק

13.4. ככל שתהיה דרישה על ידי העירייה ו/או רשויות התכנון ו/או ככל שהמוכר יחליט לפי שיקול דעתו הסביר כי יש צורך להתקשרות עם חברת ניהול/מתחזק, יהיה רשאי המוכר להתקשר עם חברת ניהול/מתחזק לאחזקת וניהול הבניין/הבניינים הרלבנטיים בפרויקט, וזאת לפחות 60 יום קודם למועד הקובע בהסכם זה כמועד המסירה (כפי שיוקדם או יידחה על פי האמור בהסכם).

החברה תתחזק את הבניין/הבניינים הרלבנטיים בפרויקט וזאת עד קבלת טופס 4/אישור אכלוס לבניינים אלו.

תוקפו של הסכם הניהול שיחתם עם המתחזק/חברת הניהול, יחל לאחר קבלת טופס 4/אישור אכלוס לבניין/לבניינים הרלבנטיים בפרויקט. החברה תדאג להעביר לרוכש את פרטי חברת הניהול/ המתחזק עימו התקשרה, לרבות פרטי ההתקשרות עמו.

13.5. הסכם הניהול שיחתם ע"י החברה יהיה לתקופה של עד שנתיים (24 חודשים) מיום מתן טופס 4/אישור אכלוס לבניין/הבניינים הרלבנטיים בפרויקט, ככל ומדובר בחברת ניהול בבעלות המוכר או חברה קשורה תהיה תקופת ההתקשרות שנה (להלן: - "תקופת התקשרות"), בכל מקרה בתום 12 חודשים מתחילת תקופת ההתקשרות יהיו רשאים כלל הדיירים המתגוררים בבניין/הבניינים הרלבנטיים בפרויקט, להחליף את חברת הניהול/המתחזק, בחברת ניהול/מתחזק אחרת, וזאת בהתאם להוראות חוק המקרקעין. לחילופין, יהיה רשאי המוכר להורות לקונים לחתום בעצמם ו/או באמצעות הנציגות המוסכמת על הסכם עם חברת ניהול/מתחזק לאחזקת וניהול הבניין/הבניינים הרלבנטיים בפרויקט, וזאת לפחות 90 יום קודם למועד הקובע בהסכם זה כמועד המסירה (כפי שיוקדם או יידחה על פי האמור בהסכם).

הסכם הניהול שיחתם ע"י הקונים כאמור, יהיה לתקופה של עד שנתיים (24 חודשים), לפי העניין, מיום מתן טופס 4/אישור אכלוס לבניין/הבניינים הרלבנטיים בפרויקט, אולם בתום 12 חודשי ניהול ראשונים יהיו רשאים כלל הדיירים המתגוררים בבניין/הבניינים הרלבנטיים בפרויקט, להחליף את חברת הניהול/המתחזק, בחברת ניהול/מתחזק אחרת, וזאת בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

ככל והקונים יתקשרו ישירות עם חברת הניהול/המתחזק, ימציאו הקונים עותק מהסכם הניהול לחברה וזאת בתוך 14 ימים מהמועד בו חתמו על הסכם הניהול עם חברת הניהול/המתחזק.

מובהר כי חלקו היחסי של הקונה לצורך חישוב שיעור השתתפותו בהוצאות יהיה בהתאם לדין.

13.6. המוכר יוכל לפי שיקול דעתו הסביר לכלול את הוצאות הניהול בתקנון הבית המשותף, בכפוף לכל דין.

13.7. למען הסר ספק מובהר כי חובת תשלום דמי הניהול קיימת ללא קשר לשימוש ביחידה או ברכוש המשותף.

14. מיסים ותשלומים:

14.4. המיסים החלים על הקונה הם: מס רכישה (ומע"מ, כאמור בסעיף 6 לעיל).

14.5. מבלי לפגום באמור בסעיף 6.6 ו-6.8 לעיל, מוסכם בין הצדדים כי כל המיסים, ההיטלים, האגרות, הארנונות ותשלומי החובה הקשורים באחזקת היחידה יחולו על הקונה החל מיום מסירת החזקה לידיו.

14.6. הקונה מתחייב לשאת לתקופה שממועד מסירת החזקה ואילך, בחלק של ההוצאות הכרוכות באחזקת הבית המשותף, מתקניו, הגינה וחצר הבנין, חלק זה ייקבע ע"י עפ"י דין. לגבי דירה שטרם נמכרה רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יוכל המוכר

להוכיח שלא צרך. מובהר, כי אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

14.7. לפני מועד מסירת החזקה ביחידה, יחתום הקונה על חוזים עם חברת החשמל, המחלקה לאספקת מים וחברת הגז, וישלם להם את כל הסכומים שיידרשו בקשר לחיבור הדירה ע"י הרשויות המתאימות. מובהר כי תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז עד למונה הדירתי וחיבור הבניין לרשת החשמל מוטל על המוכר.

14.8. ה. ודע לרוכש כי משרד עורכי הדין כפיר עמירה ו/או כל עורך דין אחר שימונה ע"י החברה (בהסכם זה - "עוה"ד"), מייצג את החברה בלבד בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינו מייצג את הרוכש וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמו.

14.9. ה. ובהר לקונה כי עוה"ד הינו האחראי היחידי לביצוע כל הדיווחים הנדרשים מטעם החברה והקונה בקשר עם רכישת הדירה לרשויות השונות, לרבות הדיווח לרשות מיסוי מקרקעין, החזקת התשלום הראשון עד 7% מהתמורה בנאמנות ככל ועד למועד תשלום זה לא יהיה בידי המוכר פנקס שוברים, רישום זכות החכירה בדירה על שם הקונה ברשות מקרקעי ישראל, וביצוע כל הרישומים בלשכת רישום המקרקעין.

14.10. מס רכישה לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, יחול על הקונה וישולם על ידו בהתאם לחובתו החוקית. הרוכש מתחייב לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה (המדווח באמצעות עורכי הדין של המוכר), כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963, החל על העסקה נשוא הסכם זה בסכום כפי שיקבע בחוק ובתקנות על פיו ובמועד שנקבע על ידי שלטונות המס. הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה האמור והמיועד ללשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מאשר בתאריך המסירה.

כל קנס ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה אשר יחויב הרוכש בתשלוםם לאוצר המדינה בגין איחור בתשלום מס הרכישה מכל סיבה שהיא, יחול וישולם על ידי הרוכש. למען הסר ספק, עורכי הדין של המוכר יגישו את הדיווח הטכני לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הרוכש והחברה תגיש דיווח משותף לרשויות מיסוי מקרקעין, ב"כ החברה לא יופיע כמייצג של הרוכש. כמו כן, ככל ולא יימסרו ע"י הרוכש במועד הנדרש עפ"י דין כל הנתונים הנחוצים לדיווח המשותף החברה לא תעכב הדיווח ותדווח רק בשמה.

14.11. הרוכש ישלם לחברה או לבנק מטעם הרוכש לפי דרישתם את הסכום הדרוש לתשלום אגרת רישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין, אם הרוכש יקבל ההלוואה המובטחת במשכנתא הנזכרת בסעיף 8 להלן.

15. הפרה:

15.4. מבלי לגרוע מאיזו מהוראות הסכם זה מוסכם בזאת כי במקרה והקונה לא ישלם במועד למוכר את אחד או יותר מהתשלומים הקבועים **בנספח ג'** להסכם זה, במועד שנקבע לפרעונו ו/או יפר או לא ימלא את כל או חלק מהתחייבויותיו הכלולות בהסכם זה, וההפרה לא תתוקן בתוך 10 ימים מקבלת התראה בכתב יהווה הדבר הפרה יסודית, אזי מבלי לפגוע בכל יתר הזכויות השמורות למוכר בהתאם להסכם זה או בהתאם לחוק, יהיה המוכר זכאי לאחד או יותר מהסעדים המפורטים להלן, לפי בחירת המוכר:

15.4.1. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת החוזה ועד לתשלום הסכום, כפיצוי מוסכם מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו, לרבות, אך לא רק, גביית ריבית פיגורים כאמור בסעיף 6.3 לעיל. המוכר יהיה רשאי לחלט את סכום הפיצוי המוסכם לעיל מתוך הסכומים ששולמו לו על ידי הרוכש.

15.4.2. המוכר יודיע בכתב לקונה על ביטול ההסכם מחמת הפרתו על ידי הקונה. המוכר ישיב לקונה את כספו בערכו הריאלי 45 יום מהודעת הביטול, ובכפוף לכך שהקונה חתם על כל מסמכי הביטול הטכניים לביטול העסקה המוכר זכאי לנכות מתוך הכספים שקיבל מהקונה על פי הסכם זה את הפיצוי המוסכם האמור לעיל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו כאמור בסעיף קטן 15.4.1 לעיל. המוכר ישלם את יתרת הכספים הדרושים לשם פרעון ההלוואת

המשכנתא שנטל הקונה כאמור בסעיף 8 לעיל (באם קיימת הלוואה שכזו), ועל ידי כך להשתחרר מהתחייבותו כלפי המוסד הכספי של הקונה, היתרה שתישאר לאחר הניכויים כאמור, תוחזר לקונה לא יאוחר מ-45 יום מיום הודעת ביטול ההסכם כאמור לעיל. (ובאם הקונה תפס חזקה בדירה מיום פינוי הדירה), כנגד ההשבה על הקונה המפר לחתום על תצהירי ביטול כמקובל וכן להשיב לחברה את ערבויות / פוליסות חוק המכר שקיבל. אם נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, יהא המוכר רשאי למחוק את אותה הערת אזהרה ולעשות לשם כך שימוש ביפוי הכוח נספח ד' לעיל. השבת הערבויות ו/או חתימה על כל המסמכים לצורך מחיקת הערת האזהרה ומסירתם למוכר מהווים תנאים שלובים להשבת יתרת הכספים לקונה. אין באמור בסעיף 15 לעיל כדי לגרוע מכל סעד ו/או זכות אחרים ו/או נוספים העומדים למוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין והכל בכפוף להוראות המכר.

15.4.3. במידה וביטל המוכר את ההסכם עקב הפרת התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, והחזקה ביחידה כבר נמסרה לקונה, יהיה הקונה חייב לפנות את היחידה מיד, לסלק ממנה את ידו ולהחזיר למוכר את החזקה ביחידה כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ ובמצב תקין. במקרה כאמור תבוצע ההשבה האמורה בסעיף 15.4.2 לעיל תוך 45 יום מיום פינוי הדירה.

16. איסור העברת זכויות

16.4. עד למסירת החזקה ביחידה לקונה וכל עוד הערבות / הפוליסה לפי חוק המכר הבטחת השקעות בתוקף, לא יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו ע"פ הסכם זה לצד שלישי, ללא הסכמת המוכר והבנק ובכפוף להוראות המכר ולכל דין. לאחר מסירת החזקה ביחידה לקונה ובכפוף להוראות המכר ובכפוף לקיומו של חוזה חכירה בתוקף בין הקונה לרמ"י או לרישום הערת אזהרה לטובתו של הקונה ולביטולה של הערבות / הפוליסה כאמור בחוק הנ"ל, יהיה הקונה רשאי להעביר זכויותיו לאחר (להלן: "הנעבר") גם אם טרם נרשמה זכותו בלשכת רישום המקרקעין בתנאי שהקונה מלא אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכר ורק לאחר שקיבל את הסכמתו והסכמת הבנק בכתב להעברה (המוכר לא ימנע את הסכמתו כאמור בסעיף הנ"ל אלא מטעמים סבירים). המוכר יתן את הסכמתו להעברה דלעיל לאחר שהקונה והנעבר ימלאו אחר כל התנאים וימציאו את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

- 16.4.1. הסכם חתום בין הקונה לנעבר בדבר העברת הזכויות וההתחייבויות ע"פ הסכם זה לנעבר.
- 16.4.2. אישורים שכל המיסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא שיחולו בגין ההעברה ו/או ההסבה או שינבעו כתוצאה ממנה שולמו ע"י הקונה ו/או הנעבר.
- 16.4.3. אישור מאת הבנק המעיד כי ההלוואה, אם הייתה כזו, סולקה במלואה או נגררה, ע"י הקונה, ואישור הבנק בדבר הסכמתו להעברה, או שחרור המוכר מהתחייבויותיו ע"פ הסכם זה.
- 16.4.4. הנעבר יחתום על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח זהה ליפוי הכח הנזכר בסעיף 12.20 לעיל.
- 16.4.5. הקונה והנעבר יחתמו על כתב העברת הזכויות וההתחייבויות בחוזה זה על שם הנעבר בנוסח שייקבע ע"י המוכר.
- 16.4.6. מבלי לפגוע באמור לעיל, יהיה המוכר רשאי לדרוש שהקונה והנעבר ימציאו לו כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של ההסכם.
- 16.4.7. הקונה ו/או הנעבר ישלמו למוכר את דמי הטיפול מהעברת הזכויות. כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדף רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ככל שיהיה בתוקף באותו מועד או כל חוק שיחליף אותו בהתאם לדין.
- 16.5. תוקפו של סעיף 16 לעיל יהא עד לרישום זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

17. הוראת כלליות:

17.4. המוכר רשאי, ללא הסכמתו של הקונה, להעביר דרך הקרקע של הבנין, בין בעצמו ובין באמצעות המוכר, רשות אחרת, או מוסד אחר, צינורות למים חמים או למים קרים, או צינורות הסקה, צינורות גז, צינורות ביוב ניקוז, ספרינקלרים, קווי חשמל, טלפון וטלוויזיה וכד', או תעלות להעברתם של צינורות או כבלים, לצרכים האמורים. בין אם הם משמשים את הבנין ובין אם הם משמשים בנינים אחרים, או מקשרים ו/או מחברים ביניהם. במקרים אלו מתחייב הקונה שלא לחסום את הגישה למערכות אלו ולאפשר למוכר, או לכל מי שיבוא מטעמו או בהסכמתו או ברשותו, להיכנס לקרקע

ולבניין בכדי לבצע את העבודות הדרושות, כולל עבודות בדק ואחזקה של הצנרת, התעלות, הכבלים והמתקנים שהותקנו לצורך כך.

17.5. המוכר רשאי לבנות בבניין יחידות שאינן למגורים לרבות יחידות למסחר, מחסנים או חדרים לשימושים של כלל הדיירים או חלקם כגון מועדון וכיו"ב והכל בהתאם לכל דין להיתר הבניה והתוכניות.

17.6. המוכר רשאי לשלם במקום הקונה כל חוב החל על הקונה ובלבד שאי תשלומו עלול לעכב מילוי ההתחייבויות של המוכר. כל תשלום כאמור ישלם הרוכש בתוך 7 ימים מדרישתו הראשונה בכתב של המוכר וזאת עפ"י קבלות שיוצגו לקונה ע"י המוכר, ובכפוף לכך שלקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

17.7. הקונה מסכים שהמוכר באמצעות בא כח המוכר, או מי שימונה על ידו לעניין זה, יטפל עבורו בהליכים הקשורים בביצוע רישום הרכישה לרבות בהכנת חוזה החכירה בגין היחידה בשם הקונה בכפוף לתנאי הסכם זה והקונה מתחייב להופיע לפי דרישת ב"כ המוכר כאמור, בתיאום עמו, בכל משרד ממשלתי ו/או עירוני הדרושים וכן לחתום על כל המסמכים הדרושים לשם רישום החכירה בגין היחידה בשם הקונה. ככל שהרוכש לא יפעל כאמור ישלח המוכר/עורך דינו הודעה נוספת בה יתאם עימו מועד נוסף להשלמת הנדרש כאמור בסעיף זה.

17.8. לא מילא הקונה אחרי ההוראות המפורטות בסעיף 17.7 לעיל יהווה הדבר הפרה של ההסכם.

17.9. המוכר מתחייב לתת לקונה בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות כפי שהוא בתוקף בתאריך חתימת הסכם זה. הבטוחה תהיה פוליסת ביטוח או ערבות בנקאית לפי חוק המכר הנ"ל, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. הוצאות פוליסת הביטוח או הערבות הבנקאית יחולו על המוכר, למעט בתקופה בה הקונה עיכב את השבת הערבות למוכר או לבא כוחו או מנע את פקיעתה, שאז יחולו על הקונה.

17.10. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי עם השלמת רישום הזכות ביחידה על שם הקונה ע"פ הוראות הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין, ובהגיע מועד או בהתמלא התנאים כפי שייקבעו בחוק המכר הבטחת השקעות – תחשב כל בטוחה שנתן המוכר לקונה ע"פ הסכם זה, בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.

17.11. נתקבלה בידי הקונה ערובה מסוג של פוליסת ביטוח או ערבות בנקאית כאמור לעיל, הרי שכל עוד לא פגה תקפה של הבטוחה הנ"ל, הקונה לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו ביחידה אלא אם נתקבלה לכך הסכמת הבנק ו/או חברת הביטוח ובכפוף לכל דין.

17.12. התחייבות הקונה במידה והוא מורכב מיותר מאדם אחד, ע"פ הסכם זה ואחריות האנשים המהווים את הקונה הינה במאוחד ובנפרד כלפי המוכר. מילוי התחייבויות המוכר כלפי אחד מיחידה הקונה תחשב כמילוי התחייבויותיה כלפי הקונה כהגדרתו בהסכם זה.

17.13. המוכר יהיה זכאי להעביר לאחרים את זכויותיו ואת התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, ובתנאי שיוותר ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעביר.

17.14. ספרי החשבונות של המוכר יהיו ראייה לכאורה בכל הנוגע לכל סכום שייגיע מהקונה למוכר לפי הסכם זה.

17.14.1. העתק של רישום בספרי החשבונות של המוכר יהא קביל בכל הליך משפטי (לרבות בסדר דין מקוצר) כראיה לכאורה לאותו רישום ולכל דבר או עסקה או חשבון הרשומים בו אם יצורף אליו אישור בכתב בחתימת מנהל המוכר המאשר כי ההעתק נבדק לפי הרישום המקורי ונמצא נכון.

17.14.2. היה והקונה לא שילם תשלום במועדו חלה עליו החובה לברר את יתרת חובו ולרבות בגין הפרשי הצמדה.

17.15. הודע לקונה שהמוכר זכאי לשעבד את הפרויקט והמקרקעין, וכן כל הזכויות הקשורות בהם, לרבות חשבון הליווי משועבדים בשעבוד בדרגה שניה לטובת משלים הון (להלן: "משלים ההון"). הדירה תוחרג מהשעבוד לטובת משלים ההון לא יאוחר מהמועד אשר בו יוחרגו מהדירה השעבודים לטובת הבנק, כהגדרתו בסעיף 7.2 להסכם זה, והכל בכפוף שתמורת היחידה שולמה במלואה לחשבון הפרויקט כהגדרתו לעיל (מובהר כי אין לבצע כל שינוי בפרטי חשבון הפרויקט אלא בהסכמת הבנק ומשלים ההון יחדיו). מודגש בזאת במפורש הודע לקונה שלמשלים ההון אין כל התחייבות, מכל מין וסוג שהוא, במישרין או בעקיפין, כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת,

למשלים ההון אין כל מחוייבות כלפי החברה ו/או כלפיו להשלים את הקמת הפרוייקט ו/או להשלים את הדירה שנרכשה ע"י הקונה. הודע לקונה והובא לידיעתו כי משלים ההון אינו "תאגיד בנקאי" וכי היחסים שבינו לבין החברה אינם בגדר "ליווי פיננסי" או "מימון לפרוייקט בנייה", הכל כהגדרתם של מונחים אלה בחוק המכר הבטחת השקעות. כל הוראות החוק הנ"ל שעניינן "ליווי פיננסי לפרוייקט בנייה", לא חלות על משלים ההון ו/או על היחסים שבין החברה ו/או הקונה לבין משלים ההון. לגבי הליווי הפיננסי ראה הוראות סעיף 7 לעיל. יובהר כי מנגנוני ההגנה בגין כספי התמורה ששילם הקונה יובטחו על ידי המוכרות על פי חוק הבטחת השקעות, באמצעות הבנק המלווה, כמפורט בחוזה זה. ככל שיירשם שעבוד בגין הדירה ו/או תירשם משכנתא בגין הדירה ו/או המקרקעין לטובת הגורם המממן הנוסף (משלים הון), הגורם המממן הנוסף יחריג מהמשכנתא או מהשעבוד האמורים את הדירה, וזאת עם החרגת הבנק המממן את הדירה מהמשכנתא, ואשר לגביה יאשר הגורם המממן הנוסף (משלים ההון כאמור), כי השעבוד לטובתו לא יחול לאחר שיתקיימו מלוא התנאים הקבועים במכתב החרגה המותנה ביחס לדירה. מוסכם בזה במפורש כי תנאי הסכם זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו כל שינוי של הסכם זה חייב להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.

17.16. הצדדים קובעים בזאת את כתובותיהם לצרכי הסכם זה כדלקמן:

החברה: כמפורט במבוא להסכם זה.

הרוכש: הכתובת הרשומה במבוא להסכם זה (עד מועד המסירה) או כתובת הדירה נשוא הסכם זה (לאחר תאריך המסירה).

בכל מקרה של שינוי כתובת, מתחייבים הצדדים להודיע איש לרעהו את כתובתו החדשה, שאם לא כן, תראה הכתובת הנ"ל ככתובת המחייבת לכל דבר וענין.

17.17. כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר לפי הכתובות לעיל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח. כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו בדואר"ל לפי הכתובות הרשומות במבוא להסכם, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה מיד עם קבלת אישור קבלה או אישור קריאה. מודגש כי אל החברה יש לשלוח דואר לשלוש כתובות החברה המפורטת ברישא ההסכם לעיל גם יחד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קונה	קונה	ש.ד.י מגדלי דויד בע"מ
אישור והסכמה		
=====		

אנו החתומים מטה מאשרים בזה כי העו"ד שנקבע ע"י המוכר, הודיעני באמצעות המוכר, כי הוא מייצג את המוכר בעסקות של מכירה והעברת יחידות מסוימות שהנני צד לאחת מהן, וכי אני רשאי להיות מיוצג ע"י עו"ד אחר בעסקה של רכישת יחידה שביני לבין המוכר.

הקונה	הקונה
-------	-------

קונה	קונה
------	------

נספח ג' – נספח תמורה

ש.ד.י מגדלי דויד בע"מ ח.פ. 517041661 : בין:

מצד אחד

(להלן: "המוכר" או "החברה").

לבין: 1. _____ ת"ז _____

2. _____ ת"ז _____

שניהם מרח' _____ בית מס' _____ עיר _____
טלפון: _____

כולם כאחד ובמיוחד, ובערבות הדדית (להלן: "הקונה" או "הרוכש").

מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. א. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.

2. מחיר היחידה ותנאי התשלום

- א. הקונה מתחייב לשלם למוכר את התמורה שנקבעה בסעיף 6 להסכם בשיעורים ובמועדים כדלקמן. למען הסר ספק כל תשלום ותשלום המנוי בסעיף א' זה חייב להיות משולם אך ורק על פי הסדר השוברים. מחיר היחידה כולל מע"מ _____ (ש) (להלן: "התמורה/מחיר הדירה").

ב. לוח תשלומים:

1. במעמד חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ש"ח (המהווה 7% מסכום התמורה ללא הצמדה למדד. ככל ועד למועד תשלום זה לא יימסר לקונה פנקס שוברים, ישולם התשלום לחשבון נאמנות.

2. 45 ימים לאחר חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ש"ח (13% מהתמורה (המהווה השלמה ל-20% ממחיר הדירה). בכפוף לקבלת פנקס שוברים. התשלום ישולם באמצעות פנקס שוברים של הבנק המלווה.

3. 6 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה, תשלום זה והלאה כפוף לקבלת היתר בניה.

12.4 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה.

18.5 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה.

24.6 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה.

29.7 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה.

8. לחוזה 10 ימים מיום הודעת החברה בכתב לרוכש על מועד מסירת הדירה ולא יאוחר מיום מועד מסירת הדירה בפועל, ישלם הרוכש לחברה את יתר התמורה בסך של _____ ש"ח (המהווה 10% ממחיר הדירה).

ג.

1. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה.

2. הרוכש יבצע את התשלומים המפורטים בנספח זה, לחשבון החברה המתנהל בבנק בע"מ סניף _____ רחוב _____ בעיר _____ שמספרו _____ (להלן: "חשבון הפרויקט") וזאת אך ורק באמצעות שוברי התשלום שיונפקו על ידי הבנק המלווה, בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו. עם ביצוע התשלום הרוכש יעביר לחברה, העתק משובר התשלום המשולם לחשבון הפרויקט בציון ברור של שם הרוכש, ושם הפרויקט: "אגמים מזרח".

3. על אף האמור בסעיף ג.1 לעיל, ככל שבמועד התשלום הראשון, בסך של 7% מהתמורה בלבד, כאמור בסעיף 1.ב.2 לעיל, לא נמסר לרוכש פנקס שוברים, ישולם תשלום זה לעו"ד החברה שיפקיד את התשלום הנ"ל בחשבון נאמנות שיפתח על ידו עד להנפקת פנקס שוברים, בהתאם להוראות הדין ולהעבירו באמצעות שובר מפנקס השוברים לחשבון הפרויקט, בצירוף פירוטיו ובניכוי עמלות הבנק.

4. הרוכש אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו ע"ג שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי תשלום לא יכללו את פרטי הרוכש, פרטי הממכר וסכום התמורה, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו.

5. ידוע לקונה כי עוה"ד הינו האחראי היחידי לביצוע כל הדיווחים הנדרשים מטעם החברה והקונה בקשר עם רכישת הדירה לרשויות השונות, החזקת התשלום הראשון עד 7% מהתמורה בנאמנות, רישום זכות החכירה בדירה על שם הקונה ברשות מקרקעי ישראל, וביצוע כל הרישומים בלשכת רישום המקרקעין. לקונה לא תהא כל טענה כלפי עוה"ד בקשר עם האמור בסעיף זה.

ד. הפרשי הצמדה:

1. בהתאם לתיקון 9 לחוק המכר דירות ובכפוף לסעיף ג לעיל יתווספו הפרשי הצמדה למדד התשומות בבניה, כאשר המדד הבסיסי הוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה: מדד חודש _____ שפורסם ב _____ ועומד על _____ נקודות, ומדד התשלום הוא המדד הידוע במועד התשלום בפועל, ובלבד שאינו נמוך מהמדד הבסיסי.

2. איחור בתשלום העולה על 10 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, והכל בכפוף להוראות המכרז.

3. כל שיעור של התמורה שלא ייפרע במועד, יהיה צמוד למדד התשומות בבניה כאמור, ויישא ריבית פיגורים בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית, ובלבד שחלפו 7 ימים מיום שהיה מיועד לתשלום. מבלי לגרוע משום תרופה אחרת שהמוכר זכאי לה, הרי ככל שהקונה לא קיים את אחד או יותר מחיוביו הכרוכים במסירה (כגון התקשרות עם חברת החשמל וכיו"ב) אשר גרמו לעיכוב במסירת הדירה בפועל ו/או הקונה הפר את ההסכם בהפרה שגרמה לעיכוב במסירה בפועל, יוכל המוכר לעכב את מסירת החזקה בדירה לקונה בפרק הזמן בו גרמה ההפרה לעיכוב במסירה בפועל ובלבד שהוכח שהעיכוב ע"י הקונה.

4. לגבי איחור בתשלום הפרשי הצמדה, בכפוף לסעיף 6.3 בהסכם: כל איחור כאמור יישא ריבית פיגורים כאמור לעיל, בלבד שחלפו 7 ימים ממועד האיחור בתשלום. כל זאת מבלי לפגוע בזכויותיו של המוכר לנקוט בצעדים אחרים כאמור בהסכם.

5. שיעור ריבית הפיגורים הדדי וחל על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש (לשם הדוגמה, פיצוי בגין איחור במסירה).

נספח ד'

ייפוי כוח בלתי חוזר

ייפוי כח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א – 1961

- לבין: 1. _____ ת"ז _____
2. _____ ת"ז _____
- שניהם מרח' _____ בית מס' _____ עיר _____
טלפון: _____
כולם כאחד ובמיוחד, ובערבות הדדית (להלן: "הקונה" או "הרוכש").

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה בזה את כוח/ם של: עוה"ד כפיר עמירה ו/או לילי בנש ו/או יעל לביא ו/או שירן עמירה להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בעניינים ובעסקות דלהלן ובכל אחד מהם, אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא ו/או רישום הערת אזהרה.

1. לחתום על שטרי בעלות ו/או חכירה לדורות במובן חוק המקרקעין תשכ"ט 1969 (להלן "חוק המקרקעין") - לרבות על שטרי חכירת משנה או על שטרי חכירה בדרגה אחרת או על שטרי העברת חכירה בתור חוכר, או חוכר משנה לדרגותיו (להלן "החכירה") או על שטרי מכר בתור קונה, לפי העניין, בתמורה או ללא תמורה של דירה (להלן "הדירה") שתמצא בבית (להלן - "הבית") בין שהוקם ובין שיוקם בעתיד על הקרקע המוגדרת בסעיף 8 (להלן "הקרקע") בין שהבית רשום כבית משותף לפי חוק המקרקעין ובין שירשם לפי חוק המקרקעין כבית משותף, שייבנה על הקרקע ובין שהדירה הינה יחידת דיור או שייבנה על הקרקע, או אשר תיבנה על הקרקע וזאת כשהדירה חופשית ממשכנתאות או כפופה להן וכשהדירה כפופה לשעבודים - לרבות זיקות הנאה לעניין חוק המקרקעין - הכל בתנאים שכל אחד מבא/י - כחינו ימצאו/ו לנכון, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סי' 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או לפי סי' 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.

2. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתרשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שקול דעתם, 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.

3. א. להסכים ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לביצוע איחוד חלקות אדמה ו/או לבצע כל פעולה של פיצול הקרקע למספר חלקות חדשות וגם/או לאיחוד החלקות החדשות הנ"ל ולפיצולן מחדש וגם/או לכל פעולה אחרת לפי חוק

התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן "חוק התכנון והבנייה") בקשר לקרקעות שהן כלולות בקרקע שעליה יימצא הבית או הדירה - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבא/י כח/ינו.

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

4. א. לבקש או להסכים (כשאחרים בקשו) בשמי/נו ובמקומי/נו לרישום הבית שבו הדירה, כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהבית שבו הדירה לבדו יהיה בית משותף או כשהבית ביחד עם ביתים ו/או בניינים אחרים יהיו ביחד בית משותף אחד, לפי חוק המקרקעין, להוציא חלקים מן הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמיד/ם לכל דירה או יחידה אחרת שבבית המשותף, לבקש או להסכים כשאחרים בקשו - להצמדות של חלק או חלקים מהרכוש המשותף שבבית המשותף לכל דירה או יחידה אחרת בבית המשותף ולרישומן בפנקס בתים משותפים, לבטלן או להעבירן מדירה אחת לאחרת, לרשום שעבדים (זיקות הנאה) על הקרקע לרבות על חלקים ממנה לזכות ו/או חובה, ובין אלה, זיקת הנאה למעבר ו/או שימוש להולכי רגל ו/או לכל רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים ולרחובות, לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין או להסכים לרישום התקנון כנ"ל בין בעלי הדירות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחליפו מדי פעם בפעם, לבקש או להסכים (כשאחר מבקש) לתיקון הצו לרישום הבית כבית משותף. בא/י כח/ינו יהיה/ו זכאים להשתמש בסמכות מסמכויות שבסעיף זה, בכל עת, ומדי פעם בפעם ולרבות לתיקון כל טעות או השמטה אשר אירעו וזאת גם לאחר רישום הבית המשותף ותקנון- הכל בתנאים שימצאו לנכון.

ב. לבקש - או להסכים - כשאחרים בקשו - לרישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין בגין הסכם או חוזה בדבר בניית דירה שלגביה ארכוש/נרכוש הבעלות או החכירה או בגין חוכר דירה או כבעלי דירה לפי העניין, לרבות, לבקש, או להסכים כשאחרים בקשו, לצמצום או לביטול או לשנוי ברישום של הערת אזהרה ולרבות לבקש - או להסכים כשאחרים בקשו - רישום בפנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבא/י כח/ינו ימצאו לנכון.

ג. לייחד הערת אזהרה על חלקת משנה המתאימה, לפי הצורך, בעת רישום הבית בפנקס בתים משותפים ולחתום ולהגיש בשמי/נו כל בקשה או הצהרה הדרושות לכך.

ד. לבקש או למסור ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)-1963, על תיקונו או לפי כל חוק או דין אחר, ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל מסמך בהקשר זה.

ה. לחתום על כל מסמך אשר בא/י כח/ינו - ימצאו לנכון באשר לצמצום ביטול, שנוי, החזר של כתב ערבות בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטחון אחר שנתן לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 כפי שישנו או כפי שיתוקן או ישונה מדי פעם בפעם.

5. לביצוע כל מעשה, פעולה או עסקה לפי הסעיפים הקודמים יהיה/ו זכאים בא/י כח/ינו להופיע בשמי/נו במקומי/נו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, המנהל הכללי (הכל - במובן חוק המקרקעין) מנהל מקרקעי ישראל ורשם החברות ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני ולחתום בשמי/נו על כל הצהרה, בקשה, שטרי ויתור, תכניות, מפות, הסכם בין בעלי דירות בבית משותף, תקנון לפי חוק המקרקעין או על כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש למען מתן תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות, המעשים והעסקות הניתנות בייפוי כח זה, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבנייה, חוק השליחות תשכ"ה-1965 ללא הגבלה) והן לפי דין אחר הנוגע לעניין.

6. בא/י כח/ינו רשאים להעביר הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה - כולן או מקצתן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו/ם ולמנות אחרים תחתיו/ם ואני/ו הח"מ מסכים/ים למעשים של כל אחד מבא/י כח/ינו לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידו/ם ושנעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחרר/ים אותם/ם מכל אחריות אישית כלפיה/נו בקשר למעשים כנ"ל וכל מה שיעשה כל אחד מבא/י כח/ינו כנ"ל יחייב אותנו ואת הבא/ים במקומיה/נו ואני/נו נותן/ים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשר/ים מראש כל מעשה שיעשה/ו על ידי כל אחד מבא/י כח/ינו לעיל כאילו המעשה/ים נעשה/ו אישית על ידינו.

7. א. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו וכל מי שיבוא במקומיה/נו או תחתיה/נו זכאי לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא מחייב אותנו או הבאים במקומיה/נו או תחתיה/נו, הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, היינו של בעלי הקרקע הרשומים כעת או שירשמו כבעליה ו/או של בנק, איש או מוסד כספי אחר שהסכים/ו להלוות לי/נו כספים תמורת רישום משכנתא/ות על החכירה או על הבעלות לגבי הדירה.
ב. אולם, כל אחד מבאי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקום שימצא זאת לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.

8. הקרקע הנזכרת בסעיף 1 ליפוי כח זה מתייחסת לכל חלקת/ות האדמה או לקטעים ממנה /מהן שבגוש/ים המפורטים בסוף סעיף זה, או לכל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שיוצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות או לכל צרוף של חלקות אדמה או לצרוף של חלקי חלקות אדמה, שבאותו/ם גוש/ים וזהו הגוש או אלה הם :

מתחם 74493 מגרש 119, חלקות 99,96,95,79 (בחלק) בגוש 1196,1197 ;
לפי תוכנית מתאר עירונית תמ"ל 1048, והמצויים באשקלון

ולראיה באנו/באתי על החתום, היום :-

שם : (1) _____ חתימה :- _____
(2) _____ חתימה :- _____

אישור עו"ד

אני הח"מ _____ עו"ד, מרחוב _____ מאשר/ת בזאת כי ביום _____ חתמה בפני _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ על יפוי כוח בלתי חוזר זה לאחר שזיהיתי אותו/ה והסברתי לו/ה את מהות המסמך עליו היא/הוא חותמת ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/ה כראוי, חתמה לפני מרצונו/ה.

_____ חתימה

_____ תאריך

נספח ה' – הגורם המממן

לכבוד
בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "דיוויד טאוור"
כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולחוד: **"הקונה"**) לבין ש.ד.י. מגדלי דויד בע"מ מס' זיהוי 517041661 (**"המוכרת"**) הסכם לרכישת דירה בפרויקט, כהגדרתו להלן (**"ההסכם"**);

הואיל וכחלק מהתחייבויות המוכרת כלפי הבנק התחייבה המוכרת כי הקונה והמוכרת יחתמו על כתב התחייבות זה כלפי הבנק באופן שהוא יהווה חלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם, והקונה והמוכרת הסכימו לחתום על כתב התחייבות זה, הכל כמפורט להלן;

לפיכך, המוכרת והקונה מאשרים 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(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (**"חוק המכר דירות"**) שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
 3. המוכרת 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 למוכרת ממנו על פי ההסכם אך ורק לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי המוכרת (**"השוברים"**) בהתאם לחוק המכר דירות. להסרת ספק, מובהר כי המוכרת והקונה לא יהיו רשאים לקזז סכומים שיש לשלם לקונה, ככל שישנם, מתשלומים המגיעים למוכרת, ללא קבלת הסכמת הבנק.
 4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו למוכרת בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים למוכרת בקשר עם רכישת הדירה ישולמו למוכרת לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות השוברים, המוכרת 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.
- אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון למוכרת בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין המוכרת והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו מצוין לעיל, אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.

5. 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 _____ (מס' סניף _____) שכתובתו _____, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il

6. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
7. הבנק ימסור את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("**ערבויות חוק המכר**") למוכרת על מנת שתמסור אותן לקונה.

מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.

ערבויות חוק המכר יונפקו בפורמט של קובץ אלקטרוני חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ויועברו לקונה על ידי המוכרת בדואר אלקטרוני. הקונה יוכל לאמת את תוקף החתימה האלקטרונית המאושרת בהתאם להנחיות המפורטות באתר האינטרנט של הגורם המאשר, חברת קומסיין בע"מ, בכתובת <https://www.comsign.co.il>, תחת "בדיקת חתימה אלקטרונית". לענין זה יובהר שבמקרה של דרישת כספים על פי ערבות חוק המכר, על פי תנאיה, די יהיה בהמצאת עותק מודפס של כתב הערבות הדיגיטלי והקונה לא ידרש להמציא את הקובץ האלקטרוני החתום דיגיטלית.

8. כפי שהוצהר על ידי המוכרת, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה 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 למוכרת 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. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.

9. המוכרת תהיה רשאית לשלם עבור הקונה את סכומי העמלות החלות בקשר עם הנפקת ערבויות חוק מכר לטובת הקונה בקשר עם הדירה (בניכוי כל סכום שיושב למוכרת על ידי הבנק בגין עמלות אלה) בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות ובכפוף לאמור להלן:

9.1. כל התשלומים המשולמים באמצעות שוברים יגבו כתשלומים החייבים במע"מ וחשבוניות המס שהמוכרת תמציא לקונה תכלולנה מע"מ החל על מלוא התשלום. הקונה מסכים שלאחר ביטול ערבויות חוק מכר על פי תנאיהן תפעל הלווה מול רשות המסים לקבלת החזרי תשלומי מע"מ ביחס לעמלות ערבויות חוק מכר שהוצאו בקשר לדירה הנרכשת.

9.2. למניעת ספק מובהר, כי לבנק אין ולא תהא כל אחריות או חבות בכל הקשור לנושא החזרי המע"מ כאמור, והקונה מתחייב שאין ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כלפי הבנק בעניין זה.

10. במקרה שרק אחד מיחידי הקונה יחתום על מסמך המעיד כי הדירה נמסרה לקונה, תחייב חתימתו את כל יחידי הקונה ובחתימתם על כתב התחייבות זה מסמך כל אחד מיחידי הקונה את משנהו לחתום על מסמך כאמור.

11. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2(ג) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.

מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי המוכרת או כלפי הקונה 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 המוכרת כלפי הקונה על פי ההסכם.

12. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם העמדת מימון למוכרת או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי המוכרת וכי כל הסכם שבין המוכרת 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 המוכרת לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק למוכרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העמדת מימון למוכרת מותנה בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכרת מותנה בעמידתה בהתחייבויותיה כלפי הבנק. כמו כן, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר למוכרת (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף למוכרת 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. הפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של המוכרת 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 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 חלה או תחול על הבנק כל אחריות לוודא הוצאת 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 למוכרת, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.

במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לקונה, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.

16. המוכרת מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), לפיו לא חלה 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. אם וככל שהמוכרת 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 המוכרת כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה המוכרת תהיה 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 ויהיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הנוגעת לאמור לעיל.

18. המוכרת והקונה 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.

19. חיובי המוכרת והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים והאיל זכויות הבנק תלויות בהם.

20. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

21. אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיור (משכנתה) – המופנה לחברה ולבנק

לתשומת הלב- במקרה של אי הסכמה יש למחוק סעיף

זה:

הקונה מאשר בזה, כי הוא מעוניין שהבנק יפנה אליו בקשר לבחינת אפשרות למתן הלוואה לדיור ("משכנתה") למימון רכישת הדירה בפרויקט ולשם כך מאשר לחברה למסור לבנק את מס' הטלפון שלו ומאפשר לבנק ליצור עמו קשר בפרטי מס' הטלפון שמסר לחברה או בטלפון מס' _____.

הקונה מאשר בזאת כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצונו החופשי וידוע לו, כי אין לו חובה חוקית או אחרת למסירתם.

כמו כן, הקונה מאשר כי הפרטים ישמרו במאגרי המידע של הבנק, ויעשה בהם שימוש לצורך פניה אליו בהצעת משכנתה, והכל בכפוף לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א 1981 ולכל דין.

ולראיה באנו על החתום היום _____:

_____ **הקונה**

_____ **המוכרת**

נספח ו'

תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים

אני הח"מ:

לבין: 1. _____ ת"ז _____

2. _____ ת"ז _____

שניהם מרח' _____ בית מס' _____ עיר _____

טלפון: _____

כולם כאחד ובמיוחד, ובערבות הדדית (להלן: "הקונה" או "הרוכש").

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, ש.ד.י מגדלי דויד בע"מ ח.פ. 517041661 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט _____, המוקם ב: **מתחם 74493 מגרש 119, חלקות 99,96,95,79 (בחלק) בגוש 1196,1197**; לפי תוכנית מתאר עירונית תמ"ל 1048 (להלן: "התב"ע"), והמצויים בשכונת "אבן עזרא" באשקלון, בהתאם למכרז מר/137/2023 במסלול מחיר מטרה (להלן: "הפרויקט").

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:

א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס (נוסח חדש) (להלן יחד: "החוק");

ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;

ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

"קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, את, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.

3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום:

_____	_____
שם וחתימה	שם וחתימה

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכרים לי באופן אישי/אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____ , עו"ד

נספח ז'

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/ בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/ מתנה/ נאמנות וכיו"ב)
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת בכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

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

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____
 חתימת המצהיר _____
 שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____
 חתימת המצהיר _____
 *במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

אישור:

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

שם מלא של עורך הדין _____ מס' רישיון _____ תאריך _____ חתימה וחותמת _____

נספח ח'1

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש מחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה :

ת"ז _____ טלפון _____
 ת"ז _____ טלפון _____
 מרח' _____ בית מס' _____ עיר _____
 טלפון: _____
 דוא"ל: _____
 ביחד ולחוד ובערבות הדדית (להלן: "הקונה"/"הרוכש").

חתמת/ינו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "מגדלי דינה" באשקלון (להלן: "דירת מחיר מטרה") עם המוכר: **ש.ד.י מגדלי דויד בע"מ**

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז מס' מר/137/2023 מתחם 74493 מגרש 119, חלקות 99,96,95,79 (בחלק) בגוש 1196,1197; לפי תוכנית מתאר עירונית תמ"ל 1048, והמצויים באשקלון; בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

ב. אני/אנו מתחייבים שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4/אישור אכלוס או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מבניהם.

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

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

3.

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

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

שם: _____ שם: _____

אישור

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

עו"ד _____

נספח ח'2

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה:

ת"ז _____ טלפון _____
 ת"ז _____ טלפון _____
 מרח' _____ בית מס' _____ עיר _____
 טלפון: _____
 דוא"ל: _____
 ביחד ולחוד ובערבות הדדית (להלן: "הקונה"/"הרוכש").

חתמת/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "סבינו דינה" באשקלון (להלן: "דירת מחיר מטרה") עם המוכר: **ש.ד.י מגדלי דויד בע"מ**

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז מס' מר/137/2023 **מתחם 119, חלקות 99,96,95,79 (בחלק) בגוש 1196,1197**; לפי תוכנית מתאר עירונית תמ"ל 1048, והמצויים באשקלון, בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

ב. אני/אנו מתחייבים שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4/אישור אכלוס או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם. כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 7/5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 7/5 השנים הנ"ל.

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

3.

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

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

שם: _____ שם: _____

אישור

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

עו"ד נספח ט'1

טופס בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת רוכש

יודפס מאתר של לשכת מקרקעי ישראל.

נספח ט'2

טופס התחייבות לרישום משכנתא
ש.ד.י מגדלי דויד בע"מ, ח.פ. 517041661
תאריך: _____

לכבוד _____
בנק _____ בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: התחייבות בלתי חוזרת לרישום משכנתא מדרגה ראשונה

הלווים:

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

הנכס: דירה מספר _____ בקומה _____ המצויה ברחוב _____ באשקלון, והידועה כיחידה מס' _____ והידועה כמגרש 119 בחלקות 95, 96 ו-99 בגוש 1197 וחלקה 79 בגוש 1196 חניה מס' _____ ומרפסת יחד עם כל הזכויות הצמודות לה.

הואיל: ואושרה על ידכם הלוואה בסך _____ ₪ (_____ אלף ₪) ללווים כנגד רישום משכנתא במרשם המקרקעין לזכותכם ולפקודתכם על זכות החכירה של המשתכן בנכס (להלן: "המשכנתא");

והואיל: ואנו בעלי זכויות שונות הקשורות בנכס וברישומו בלשכת המקרקעין;

והואיל: והסכמתכם להעמיד הלוואה זו לרשות הלווה עוד לפני רישום המשכנתא, בתנאי שתקבלו את התחייבותנו זו;

לכן אנו החתומים מטה מתחייבים בזה כלפיכם כדלהלן:

- 1) שלא לרשום בעתיד במרשם המקרקעין את זכות החכירה של המשתכן לגבי הנכס, אלא אם במעמד רישום זכותו של המשתכן תרשם משכנתא בדרגה ראשונה לטובתכם לפי תנאיכם, להבטחת ההלוואה שנתתם ללווה בסכום הנזכר לעיל.
- 2) להודיע לכם בכתב, שבועיים ימים מראש, על מועד הרישום בלשכת רישום המקרקעין, ואתם תהיו חייבים להופיע בלשכת רישום המקרקעין בתאריך הנ"ל ולהכין שטרי משכנתא, לשלם אגרת רישום משכנתא ולחתום בפני פקיד הלשכה על שטרי המשכנתא.
- 3) לא לתת הסכמה ו/או להעביר את זכויותיו של המשתכן בנכס, מיום חתימתנו על התחייבותנו זו עד לרישום הנכס על שם המשתכן בלשכת רישום המקרקעין, אלא אם תסכימו לדבר מראש ובכתב. התחייבותנו זו לא תחול על העברת זכויות בשל הורשה בין לפי דין ובין לפי צוואה.
- 4) התחייבותנו זו, על כל סעיפיה, הינה בלתי חוזרת.

בכבוד רב

ש.ד.י. מגדלי דויד בע"מ

נספח ט'3

הסכמה לייחוד הערת אזהרה

לאחר שעיינו בתשריט וזיהינו את דירתנו, אני/ו הח"מ אשר לזכותנו רשומה הערת אזהרה לפי שטר מס' _____ מיום _____ (שטר מקורי _____), מבקשים בזאת לייחד את ההערה הנ"ל לדירתנו, חלקת משנה _____ בגוש _____ עם רישום הבית כבית משותף.

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	חלקים	חתימה

אימות החתימות

אני, עו"ד _____ מעיד בזה כי ביום _____ הופיעו בפניי הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם/ו והסברתי לו/להם את מהות הפעולה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, חתמו לפניי מרצונם.

_____ חתימת עוה"ד

נספח י'

יפוי כח לבחירת דירה

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ ממנה ומייפה בזאת את כוחו של _____ (להלן: "מיופה הכח") לבחור גם בשמי ועבורי דירה בפרויקט "מגדלי דינה" באשקלון במשרד 119 הידוע כגוש 1196 חלקה 79 וגוש 1197 חלקות 95, 96 ו-99 המוקם ע"י חברת ש.ד.י. מגדי דויד בע"מ ח.פ. 517047661 בהתאם למכרז מס' מר/137/2023.

הנני לאשר כי אני אחד מיחידי ה"זוכה", ומיופה הכח הנ"ל הינו יחיד "הזוכה" השני.

בחירתו של מיופה הכח הנ"ל תחייב אותי לכל דבר ועניין, ותהיה סופית.

יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לבטל

כוחו של יפוי כח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.

ולראיה באתי על חתום, היום _____

_____ חתימה

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ולאחר שזיהיתי אותנו/ה באמצעות תעודת זהות- מוכר/ת לי אישית, ולאחר שהסברתי לו/ה את התוצאות המשפטיות הנובעות מהחתימה על מסמך זה, ושוכנעתי שהדבר הובן לו/ה כראוי, חתם/ה בפני מרצונו/ה על מסמך זה.

תאריך _____

_____ חתימת עו"ד + חותמת

נספח יא'

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה ע"י צד ג'

יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ

שם	מספר ת.ז.

ממנים ומיפים את כוחו של

שם	מספר ת.ז.

את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד להיות בא כוחנו הנכון והחוקי ומבלי לגרוע מכלליות דבר זה לעשות, להוציא לפועל ו/או לחתום על כל או איזה מן הפעולות, הדברים, החוזים ו/או המסמכים דלקמן:

1. לרכוש בכל אופן שהוא, לשכור, למכור בכל אופן שהוא, להשכיר, למשכן ולשעבד זכויות במקרקעין וזכויות בקשר למקרקעין המצויים בלשכת רישום המקרקעין והידועים כגוש 1196 חלקה 79 וגוש 1197 חלקות 95, 96, ו-99 מגרש 119 בפרויקט "מגדלי דינה" באשקלון מבח' ש.ד.י. מגדלי דויד בע"מ ח.פ. 517041661 וכל זכות השייכת ו/או הנוגעת להם (להלן – "המקרקעין") ולרשום כל פעולה כאמור בכל מרשם הנדרש לצורך מתן תוקף לפעולה כאמור.
2. לחתום על התחייבות לרישום משכנתא, לרשום ו/או לחדש ו/או לבטל הערות אזהרה מכל מסוג שהוא וכן כל הערה אחרת בלשכת רישום המקרקעין ובכל מרשם אחר.
3. ללוות כספים כנגד שעבוד הנכס מבנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או כל אחת מחברות הבנות הקשורות, שלובות או מסונפות אליו, לרבות סניפים ושלוחות של הבנק או חברות כאמור בארץ או בחוץ לארץ (כל אלה יקראו להלן – "בנק" או "הבנק") ולחתום על כל מסמך הנדרש לצורך קבלת הלוואה, לרבות בקשה לקבלת הלוואה, וכן לתקן ו/או למחזר כל הלוואה כאמור.
4. למשכן ו/או לשעבד את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן – "המשכנתא") הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר בא כוחנו ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, לרבות ויתור בשמנו ובמקומנו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או מכח סעיפים 38 א' ובי' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967. הויתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה (להלן: "הדין"), ומובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אנו מודעים לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי בא כוחנו מכח ייפוי כח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלנו, שלגביו אנו זכאים מכח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או שלגביו אנו זכאים מכח הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיור חלופי ו/או למקום מגורים סביר אלא אם ויתרנו במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: "הגנת בית המגורים"); הרי על אף הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית המגורים, יהיה בא כוחנו מורשה, מוסמך וזכאי לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. אנו הח"מ כולנו ביחד וכל אחד לחוד מאשרים בחתימתנו על ייפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את בא כוחנו הנ"ל כולם ביחד וכל אחד לחוד לחתום ולוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כשאנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו במקרה שהבנק יפעיל את זכויותיו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שייחתמו על ידי באי כוחנו הנ"ל או מי מהם, שאנו נפנה את הנכס המשמש לנו למגורים ונשאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר, למעט זכות לקבלת שווי סידור חלוף שיועמד לרשותנו, ויאפשר לנו לשכור דירת מגורים באזור מגורנו, התואמת את צרכינו ואת צרכי בני משפחתנו המתגוררים עימנו, וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, הכל כפי שיקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל, אם יקבע. להבטחת האמור לעיל, לפנות לכל גורם שידרש בבקשה להמצאת התחייבות לרישום משכנתא.
5. לתקן ו/או להעביר ו/או לפדות כל משכנתא ו/או כל חוב ו/או עיקול הקיימים ו/או שיהיו קיימים על המקרקעין ולצורך כך לשלם את כל התשלומים הדרושים לכך.
6. להכין ו/או לחתום על כל מסמך ו/או אישור ו/או תעודה ו/או שטר ו/או לבצע כל פעולה חוקית בקשר עם רישום המקרקעין ו/או המשכנתא ו/או תיקון הרישום בכל אופן שהוא.

7. להופיע בשמנו ובמקומו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו. מבלי לפגוע בכלליות האמור האמור לעיל להופיע בפני מינהל מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או הסוכנות היהודית ו/או ההסתדרות הציונית ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או רשם המשכונות ו/או רשם החברות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, שטרות עסקה, ו/או העברה ו/או משכנתא ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבא כוחנו הנ"ל ימצא לנחוץ ולמועיל.
8. לבטח את המקרקעין או כל חלק ממנו, בביטוח מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בין אם המקרקעין הינם בבעלותנו או יהיו בבעלותנו, בין אם המקרקעין הינם בחזקתנו או יהיו בחזקתנו ובין אם המקרקעין בבעלות ו/או בחזקת אחרים בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת הבנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת הבנק. ליצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה.
9. לבטח אותנו בביטוח חיים מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת בנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת בנק. ליצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה, לרבות הצהרה על העדר ביטוח חיים בקשר עם האשראי שקבלנו ו/או נקבל.
10. לשלם בשמנו ובמקומו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה ו/או שידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם ביצוע פעולות על פי יפוי כח זה.
11. לקבל בשמנו כל תשלום ולתבוע בשמנו כל תשלום מכל גורם. לדרוש בשמנו חילוט ערבויות, ו/או לבקש בשמנו הסבת כל ערבות, לרבות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות) תשל"ה-1974.
12. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנות, לבטל, להגן ולהתנגד להגיש תביעה נגדית, לקזז, להתפשר, למסור לבוררות, להגיש ערעורים, בכל תביעה משפטית, דיוניים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל ענין אחר התלוי ועומד או שיהיה תלוי ועומד בעתיד ביני ובין כל אדם, גוף או התאגדות בקשר למקרקעין ו/או לביטוח ו/או בעניינים מיסים.
13. לפתוח ולסגור כל חשבון בבנק מכל סוג שהוא, לרבות חשבון משותף עבורנו ואו עבורנו יחד עם מיופה כוחנו, לחתום על אישורים, בקשות והצהרות מכל סוג שהוא בקשר לחשבונות, לדרוש מצבי חשבון ביחס לחשבונות בבנק. להסמיך את הבנק לקבל מכל מקור שהוא, לרבות מכל בנק, חברה או מעביד, כל מאגרי המידע של הבנק (כולל מידע לגבי עיקולים שהתקבל בבנק, דו"חות אשראי לפי חוק נתוני אשראי תשס"ב – 2002, כל מידע שיש בידיהם מכל מקור שהוא, ואשר יראה לבנק דרוש לדיון בבקשה ו/או לצורך אימות הפרטים המפורטים בה. וכן, להסמיך את הבנק לעשות שימוש במידע אודות עיקולים שהוטלו או יוטלו על נכסיי, ככל שהוטלו או יוטלו אצלו – לצורך קבלת החלטות עסקיות הקשורות אלי, וכי המידע אודות העיקולים הנ"ל יישמר בבנק – בקשר עם השימוש הנ"ל – לתקופה של (5) שנים. בנוסף, להסמיך את הבנק להעביר את המידע שקיבל מכל המקורות הנ"ל גם לערבים, ולוותר בשמנו ובמקומו על זכויותינו לסודיות או לאחריות הבנק ביחס למידע המפורט לעיל, על פי כל הסכם, נוהג בנקאי ו/או דין לרבות חוק הגנת הפרטיות התשמ"א – 1980, ו/או כל חוק אחר.
14. לקבל מאת הבנק אשראי מכל סוג כהגדרתו בהסכם ותנאי עסק כלליים ו/או בקשה לפתיחת חשבון ו/או בקשה לשינויים בחשבון ו/או תנאים כלליים לניהול חשבון ו/או תנאים כלליים לפעילות באשראי על כל נספחיהם ותיקוניהם כפי שיהיו מפעם לפעם וזאת ללא כל הגבלה בסכום לקבל מאת הבנק כרטיס אשראי מכל סוג (להלן – "האשראי"), לרבות אשראי חוזר דביטורי או אחר וזאת גם אם החשבון יהיה בזכות או בחובה או שכתוצאה מכך יהיה ביתרת חובה – הכל כפי שבא כוחנו ימצא לנכון.
15. בא כוחנו יהיה רשאי ומוסמך באופן מיוחד לקבל את האשראי מאת הבנק ולהשתמש בו הן לטובתי, הן לטובת עצמו והן לטובת כל צד ג' אחר על פי פקודתו – הכל על פי שיקול דעתו וכפי שימצא לנכון להורות לבנק לפעול באותו זמן.
16. בא כוחנו יהיה רשאי ומוסמך באופן מיוחד ומפורש להבטיח את האשראי שיינתן כאמור לעיל, בכל סוג של ערבות, שעבוד, משכון, משכנתא, מתן זכויות או שעבוד או משכון על זכויות מכל מין וסוג, בין קיימות ובין עתידיות, בין מוחזקות ובין ראויות, בין מוחשיות ובין אחרות, וכן ליתן כל בטוחה אחרת ללא יוצא מן הכלל,

השייכת, מוחזקת או רשומה על שמי – בין לבד ובין עם אחרים – בין שהיא קיימת ביום מתן הרשאה זו ובין שתהיה קיימת בזמן כלשהו בעתיד.

17. למשוך, לחתום, למסור, לקבל, למסור בנאמנות, לעשות, להעביר, להסב, לשלם או לפדות כל שטרי חליפין, שטרי חוב, המחאות, שיקים, שטרי משלוח ומכתבי אשראי כלשהם, וכל התעודות הניתנות להעברה ועוברות לסוחר או תעודות מסחריות אחרות מכל מין שהוא ולהוציא לפועל ולעשות בשמנו או באופן אחר כל חוזים, התחייבויות בכתב, הסכמים ודברים שהם כפי שבא כוחנו ימצא למתאים וכדי להוציא מן הכח אל הפועל את הכוחות המסורים לו על פי יפוי כח זה, בין אם הפעולה הינה לטובתנו, לטובת בא כוחנו או לטובת כל צד ג', בין אם חשבוננו בבנק הינו ביתרת זכות ובין אם הינו ביתרת חובה או שיהיה ביתרת חובה כתוצאה מהפעולה.

18. להפקיד כספים בחשבוננו בבנק או להפקיד בידי הבנק כספים, שטרות ו/או מסמכים אחרים למטרת גביה ו/או כבטוחה ולהסב אותם למטרה זו.

19. להפקיד בידי הבנק, מניות, אגרות חוב, ניירות ערך, מסמכים, תעודות, סחורות, מתכות יקרות ואבנים, מטבע חוץ ונכסים אחרים (כל אלה יקראו להלן – "הנכסים") ולהורות לבנק לקבל את כל הדיווידנדים, הריבית, הטבות וכל תשלום הקשור ו/או הנובע מהנכסים ולעשות כל פעולה שתדרש ביחס לנכסים. למשוך מידי הבנק, לקנות, למכור ו/או לעשות כל פעולה בקשר לנכסים או כל חלק מהם אשר יהיו מעת לעת בידי הבנק, לרבות פירותיהם, בין אם יהיו בבעלותנו ובין אם לאו.

20. למנות ולפטר כל ממלא מקום או ממלאי מקום, סוכן או סוכנים שיפעלו לפי הוראות בא כוחנו (לרבות עורכי דין) בקשר לכל או איזה מן הפעולות הנ"ל בכל התנאים כפי שבא כוחנו ימצא לנכון ולהעביר יפוי כח זה כולו ו/או בחלקים לאדם ו/או גורם אחר. לחתום בשמנו ובמקומנו ולמסור יפויי כח למיניהם, לרבות יפויי כח בלתי חוזרים.

21. הואיל ויפוי כח זה ניתן, בין היתר, להבטחת זכויותיו של בנק מזרחי טפחות בע"מ, יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר איננו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באופן כלשהו הואיל ותלויות בו זכויות הבנק האמור. יפוי כח זה יהיה תקף גם אחרי מותנו או מות אחד מאיתנו ויהיה תקף גם כלפי נציגנו וכל הבא מכוחנו.

22. לענין מייפי הכח הח"מ - כל האמור לעיל בלשון רבים משמעו גם בלשון יחיד במקרה בו מדובר על מייפה כח יחיד, ולענין מייפה הכח הרשום מעלה - כל האמור לעיל בלשון יחיד משמעו גם בלשון רבים במקרה בו מדובר על יותר ממייפה כח אחד.

ולראיה באנו על החתום ב _____ :

נספח יב'

נספח הצמדת חניית נכה

בין: ש.ד.י מגדלי דויד בע"מ ח.פ. 517041661

מצד אחד

(להלן: "החברה" או "המוכר")

1. _____, ת.ז. _____

2. _____, ת.ז. _____

(להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל והקונה זכה במסגרת פרויקט דירה במחיר מטרה בזכות לרכוש דירת מגורים בבנין הנבנה בפרויקט אותו משווק המוכר המוקם ב (מתחם 74493, מתחם 74493 מגרש 119, חלקות 99,96,95,79 (בחלק) בגוש 1196,1197; בהתאם למכרז מר/137/2023 במסלול מחיר מטרה (להלן: "הפרויקט");
והואיל ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדת חניה אחת או שתי (2) חניות אשר אחת מהן הינה חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "החניות הצמודות");
והואיל וטרם נמכרו כל הדירות בבניין ולנכים שירכשו דירות בבניין, ככל שיהיו רוכשים שכאלה, קיימת זכות לרכוש חניית נכה;
והואיל והקונה עשוי להידרש להחליף את החניה ו/או החניות על מנת שניתן יהיה להעמידן לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה/חניות חליפיות והקונה מסכים לכך;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם רכישת הדירה והכלול במבוא לנספח זה ובנספח זה הובאו לידיעת הקונה בטרם בחר את הדירה.
2. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי החניה או אחת משתי החניות הצמודות מסומנת כחניית נכה.
3. ידוע לקונה והוא מסכים לכך כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה על פי כל דין, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום החניות המוצמדות לקונה (שתייהן או אחת מהן) לחניות אחרות בפרויקט (להלן: "החניות החליפיות"), בהתאם לשיקול דעת הסבירה של המוכר ובהתאם למלאי החניות שיהיה קיים באותה עת ועפ"י כך דין.
4. אין לקונה ולא תהיה לו כל טענה דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כנגד משב"ש ו/או כנגד מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החניות הצמודות לחניות החליפיות.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

המוכר

קונה

קונה

ש.ד.י מגדלי דויד בע"מ ח.פ. 517041661

**נספח יג' - הודעה לקונה על זכויותיו לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות),
התשל"ה-1974 (להלן: החוק)**

בהתאם להוראות סעיף 1א2 לחוק הננו להביא לידיעתכם כי הנכם זכאים להבטחת הכספים שתשלמו על חשבון מחיר הדירה באחת הדרכים הקבועות לשם כך בחוק וזו לשונו:

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

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

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1);

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

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

הערה לגבי סעיף 2: עפ"י תנאי המכרז תימסר בטוחה לפי סעיף (1)2 או (2)2

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

הננו מאשרים כי הודע לנו בכתב כאמור לעיל על זכותנו על פי החוק להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.

הרוכשים:

נספח יד' – עקרונות להסכם ניהול

הסכם שנערך ונחתם ב-____, בתאריך _____*****

בין:

מצד אחד

(להלן - "חברת הניהול" או "החברה")

לבין: 1. _____ ת.ז. _____*****
2. _____ ת.ז. _____*****
מר/מ' _____*****

ביחד ולחוד ובערבות הדדית (להלן: "הקונה"/"הרוכש")

מצד שני

הואיל והקונה התקשר עם ש.ד.י מגדלי דויד בע"מ ח.פ. 517041661 (להלן: "המוכר") בחוזה רכישה בנוגע לדירה כאמור בהסכם הרכישה, במתחם 74493 (כהגדרתו בהואיל מס' 1 להסכם שנספח זה מהווה חלק ממנו) לפי תוכנית מתאר עירונית תמ"ל 1048 באשקלון (להלן-"הסכם המכר", "הפרויקט", "הבניינים" ו-"הדירה", בהתאמה);

והואיל והסכם זה, או נוסח אחר של הסכם ניהול שיוצג מראש לרוכש לעיונו ובחינתו מהווה את הסכם הניהול הנזכר בהוראות הסכם המכר, וכן בתקנון המוסכם של הבניין או הבניינים כאשר יירשמו כבית משותף;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא כותרות ונספחים

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכם הינן למען הנוחות בלבד ואין לעשות בהם שימוש לצורך פרשנותו של הסכם זה.
- 1.3. הסכם זה מהווה נספח להסכם המכר, כהגדרתו להלן, ויש לקראו ולפרשו בכפוף להוראות הסכם המכר ובאופן המתיישב עימן.
- 1.4. ככל שלא ניתנה למונח כלשהו הנזכר בהסכם זה משמעות מיוחדת, אזי הוא יפורש בהתאם למשמעות שניתנה לו בהסכם המכר.

2. תקופת ההתקשרות

- 2.1. תקופת ההתקשרות הינה לשנתיים מיום קבלת טופס 4/אישור אכלוס לדירות בפרויקט, ככל ומדובר בחברת ניהול בבעלות המוכר או חברה קשורה תהיה תקופת ההתקשרות שנה (להלן: - "תקופת התקשרות"), בכל מקרה בתום 12 חודשים מתחילת תקופת ההתקשרות יהיו רשאים כלל הזיירים המתגוררים בבניין/הבניינים הרלבנטיים בפרויקט, להחליף את החברה, בחברת ניהול/מתחזק אחר/ת, וזאת בהתאם להוראות חוק המקרקעין.
- 2.2. לאחר שנה ו/או שנתיים, לפי העניין, ההסכם לא יוארך אוטומטית.
- 2.3. ההסכם יתחדש רק ברוב כקבוע בסעיף 71 לחוק המקרקעין.
- 2.4. מובהר כי הקונה לבדו לא יוכל לבטל את הסכם זה אלא כאמור בסעיף 71(ב)(2) לחוק המקרקעין.

3. התחייבויות חברת הניהול

- 3.1. חברת הניהול מקבלת על עצמה את אספקת השירותים, ברמה הנהוגה והמקובלת בבתים מסוג זה. מתן השירותים, כולם או חלקם, יהיה ע"י חברת הניהול או ע"י קבלני משנה, לפי שיקול דעתה הסביר חברת הניהול.
- 3.2. כל שינוי בהוצאות הנובע משינוי בהיקף השירותים ו/או סוגם ייקבע ע"י חברת הניהול לאחר אישור הנציגות והרוכש ישא בו בהתאם לחלקו.

3.3. חברת הניהול תהיה רשאית (אך לא חייבת), לפי בחירתה, להחזיק בפרויקט משרד לצורך ביצוע השירותים, וכן תוכל חברת הניהול להעסיק עובדים, יועצים, קבלני משנה וכו', לפי שיקול דעתה הבלעדי.

3.4. שירותי הניהול יסופקו לרוכש על ידי חברת הניהול החל ממועד מסירת החזקה בממכר ל-50% מהדיירים בבית. על אף האמור לעיל, חברת הניהול שומרת על זכותה לכך שבטרם אוכלס הבית כדי 90% ממספר דירותיו, להחליט כי שירותי הניהול יסופקו באופן חלקי.

4. הוצאות ודמי ניהול

4.1. מועד ההתקשרות וסכום הגביה המדוייק ייקבע על ידי חברת הניהול בסמוך לקבלת אישור אכלוס/טופס 4 ובהתאם להיקף השירותים להם תתחייב חברת הניהול.

4.2. הרוכש מתחייב לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים מדי חודש בחודש (להלן: "ההוצאות").

4.3. הרוכש מצהיר שידוע לו כי עקב בניית דירות ו/או מתקנים נוספים בפרויקט שיעור חלקו בהוצאות עשוי להשתנות.

5. המחאת זכות

5.1. הודע לרוכש, כי חברת הניהול תהיה רשאית בכל עת במשך תקופת ההסכם ולפי שיקול דעתה הסביר, להמחות ולהסב כל זכויותיה והתחייבויותיה על-פי הסכם זה לידי חברת ניהול אחרת ו/או לידי גוף משפטי אחר כלשהו הקיים או שיוקם לצורך זה ו/או לנציגות הבית ו/או לנציגות הבית המשותף (להלן: "החברה החדשה").

5.2. החברה החדשה תקבל על עצמה את כל זכויותיה וחובותיה של חברת הניהול על-פי הסכם זה. מיום ההסבה ואילך יש לקרוא בכל מקום בהסכם זה בו כתוב "חברת הניהול", כאילו כתוב שמה של החברה החדשה. הודעה על ההסבה תימסר לרוכש ולכל צד רלוונטי כפי שייראה לחברת הניהול סמוך ככל האפשר לאחר ביצועה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח טו' - אישור בדבר ביטול בטוחה

לכבוד

בנק _____

סניף/מ"ע _____

**הנדון: ביטול ערבות/יות חוק מכר מס'
(להלן: "הערבויות")**

17.17.1.1. הרינו לאשר בזאת כי נמסרה לנו הדירה:

מס' _____ בת _____ חדרים, בבניין _____ בקומה _____ כיוונים _____, חניה מס' _____ ומחסן מס' _____.

(להלן ביחד: "הממכר")

במקרקעין הידועים כחלקה 79 בגוש 1196 וחלקות 95,96 ו-99 בגוש 1197 (להלן: "המקרקעין").

17.17.1.2. כמו כן, הרינו לאשר כי ידוע לנו, כי בכפוף לחתימת חוזה חכירה ביננו לבין רשות מקרקעי ישראל ביחס לממכר (במקרקעין הרשומים ברשות מקרקעי ישראל) (להלן: "התנאים") ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, יתקיימו התנאים לביטול ערבויות חוק מכר שקיבלנו בגין התשלומים ע"ח הממכר, וכי עם התקיימות התנאים כהגדרתם לעיל, אין לנו ולא תהיינה לנו כל תביעות או זכויות שהן בגין ערבויות אלה.

בכבוד רב,

_____ ("הרוכש")