

**חוזה מכר  
דירת מחיר למשתכן**

**פרויקט  
UNIK&MORE  
יקנעם**

**מתחם מס':  
בנין מס':  
דירה מס' (זמני):**

**הרוכש/ים:**

פרויקט UNIK&MORE, יקנעם

מתחם מס'

בנין מס'

דירה מס' (זמני)

## חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2020

בין

1. עץ השקד נדל"ן בע"מ (שם קודם: אבי מנדלר נכסים והשקעות בע"מ), ח.פ. 514307677 (להלן: "עץ השקד")
2. א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, ח.פ. 512480971 (להלן: "אמריקה ישראל")  
אשר כתובתן לצורכי חוזה זה הנה:  
מדינת היהודים 91, הרצליה פיתוח  
(ייקראו להלן: "המוכרות")

### מצד אחד;

לבין

1. ת.ז.  
מרחוב:  
טלפון נייד:  
ע"י מיופה כח:
2. ת.ז.  
מרחוב:  
טלפון נייד:  
ע"י מיופה כח:  
(שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד, באחריות הדדית ביניהם,  
ייקראו להלן: "הקונה" או "הרוכש")

### מצד שני;

- |   |        |
|---|--------|
| והמוכרות זכאיות להירשם בלשכה, כהגדרתה להלן, בחלקים שווים ביניהן, כבעלים הבלעדי של זכות החכירה, כהגדרתה להלן;  | הואיל  |
| והמוכרות הינן המחזיקות הבלעדיות במקרקעין, כהגדרתם להלן, ובכוונתן להקים על המקרקעין האמורים את הפרויקט, כהגדרתו להלן, הכולל את הדירה, כהגדרתה להלן;                    | והואיל |
| והמוכרות מעוניינות למכור ולהעביר לרוכש, והרוכש מעוניין לרכוש ולקבל בהעברה מהמוכרות, את זכות החכירה האמורה ביחס לדירה האמורה וזאת בתמורה ובתנאים כמפורט בחוזה זה להלן; | והואיל |

## לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

### 1. מבוא, נספחים ופרשנות

- 1.1 המבוא לחוזה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים כולל "החוזה" את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

- נספח "א'1" אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל.
- נספח "א'2" חוזה החכירה.
- נספח "ב" תכניות המכר.
- נספח "ג" המפרט הטכני של הדירה, ערוך בהתאם לחוק המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974.
- נספח "ד" נספח תשלומים ומועדים.
- נספח "ה" יפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961.
- נספח "ו" נספח הבנק המלווה.
- נספח "ז" נוסח כתב התחייבות לרישום משכנתא.
- נספח "ח" נספח עקרונות למתן שירותי ניהול.
- נספח "ט" תצהיר והתחייבות- היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.
- נספח "י" נספח שומה עצמית מס רכישה והתחייבות לתשלום.
- נספח "יא" תצהיר וכתב התחייבות- חסר דירה/משפר דיור.
- נספח "יב" בטל.
- נספח "יג" כתב הוראות שימוש ותחזוקה (יצורף במעמד המסירה או במועד הסמוך לכך).
- נספח "יד" כל מסמך אחר אשר יצורף על ידי הצדדים במעמד חתימת חוזה זה, כנספח לחוזה, ואשר יסומן כסדרו "יד1", "יד2" ו-"יד3" וכך הלאה.

- 1.3 בכל מקרה של סתירה, ו/או אי-התאמה ו/או דו-משמעות בין הוראותיו של מסמך ממסמכי החוזה לבין הוראות שבמסמך אחר של החוזה ו/או בין הוראות מהוראותיו של מסמך כלשהו של החוזה בין לבין עצמן, יקבע הסדר הבא: חוזה זה, המפרט הטכני (נספח ג') ותכניות המכר (נספח ב').

- 1.4 הכותרות בחוזה נועדו לנוחות ההתמצאות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

- 1.5 האמור בחוזה בלשון יחיד - אף לשון רבים במשמע, וכן להיפך. האמור בחוזה בלשון זכר-אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

- 1.6 מוסכם כי תנאי חוזה זה משקפים וממצים את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע ממנה וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה בין המוכרות לקונה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהחוזה.

מוסכם כי אין בסעיף זה כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על המוכרות חובה לציינם על פי דין ו/או כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י דין בנוגע למצגים ופרסומים שהוצגו בפניו לפני חתימת החוזה.

## הגדרות

.2

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

- "הרשות" או "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.
- "העירייה" - עיריית יקנעם.
- "הלשכה" - לשכת רישום המקרקעין בנצרת.
- "הועדה" - הועדה המקומית לתכנון ולבניה יקנעם עילית.
- "משרד השיכון" או "משהב"ש" - משרד הבינוי והשיכון.
- "המכרז" - מכרז במסלול "מחיר למשתכן" שהוצא על ידי רמ"י ומספרו צפ/367/2017, לבניה רוויה בשכונת שער הגיא, יקנעם עלית.
- "התב"ע" - תכניות מס' 222-0296921, יק/41/9680, יק/40/9680 ו-ג/20768.
- "התכניות" - התב"ע וכל שינוי שיעשה בהן בעתיד, בהתאם להוראות המכרז.
- "המגרשים" או "המקרקעין" - מגרש מס' 115 מגרש מס' 116, מגרש מס' 117, מגרש מס' 118, מגרש מס' 119, מגרש מס' 120, מגרש מס' 121 ומגרש מס' 122 לפי תכנית מפורטת מס' 222-0296921, בשטח של כ-26,306 ממ"ר, הידועים גם כחלקות (בחלק) 31-45 ו-118 (מס' ישן: 24) בגוש 11834.
- "תשריט האיחוד" - תשריט איחוד מס' יק/ח/11834/122, אשר אושר על ידי הועדה ביום 28.4.2019, אשר עניינו איחוד תאי שטח מתכנית 222-0296921, לשלושה מתחמים, כדלקמן:  
 מתחם 1, המכונה גם "115 מאוחד" – איחוד של מגרש מס' 115 ומגרש מס' 116 (להלן: "מתחם 1");  
 מתחם 2, המכונה גם "117 מאוחד" – איחוד של מגרש מס' 117, מגרש מס' 118, מגרש מס' 119 ומגרש מס' 120 (להלן: "מתחם 2");  
 מתחם 3, המכונה גם "121 מאוחד" – איחוד של מגרש מס' 121 ומגרש מס' 122 (להלן: "מתחם 3").
- "המתחמים" - מתחם 1, מתחם 2 ומתחם 3.
- "זכות החכירה" - זכות חכירה מהוונת לדורות מהרשות של המגרשים, לתקופה שתחילתה ביום 14.5.2018 וסיומה ביום 13.5.2116 וכן זכות להארכת התקופה האמורה ב-98 שנים נוספות, הכל בתנאים כמפורט בחוזה החכירה שנחתם בין המוכרות לבין רמ"י (נספח א'2).

30 בניינים, הכוללים 158 דירות מגורים (לרבות היחידות הנוספות, כהגדרתן בסעיף 5.4 להלן), אשר יוקמו על ידי המוכרות במתחמים, כמפורט להלן:

**"הפרויקט"**  
או **"הבניינים"**

### על מתחם 1-

יוקמו חמישה (5) בניינים משלושה טיפוסים, הכוללים יחד 26 דירות מגורים:

**שלושה בניינים** (מטיפוס G1), בני 3 קומות (כולל קומת קרקע) ועליית גג, הכוללים 6 דירות מגורים בכל בנין;  
**בניין** (מטיפוס G11), בן 3 קומות (כולל קומת קרקע תחתונה) ועליית גג, הכולל 6 דירות מגורים;  
**בניין** (מטיפוס N1), בן קומה אחת ועליית גג, הכולל 2 דירות מגורים.

### על מתחם 2-

יוקמו שלושה עשר (13) בניינים משלושה טיפוסים, הכוללים יחד 70 דירות מגורים:

**שני בניינים** (מטיפוס G3), בני 3 קומות (כולל קומת קרקע תחתונה) ועליית גג, הכוללים 6 דירות מגורים בכל בנין;  
**שבעה בניינים** (מטיפוס G4), בני 3 קומות (כולל קומת קרקע) ועליית גג, הכוללים 6 דירות מגורים בכל בנין;  
**ארבעה בניינים** (מטיפוס N2), בני 2 קומות (כולל קומת קרקע) ועליית גג, הכוללים 4 דירות מגורים בכל בנין.

### על מתחם 3-

יוקמו שנים עשר (12) בניינים משני טיפוסים, הכוללים יחד 62 דירות מגורים:

**שבעה בניינים** (מטיפוס G3), בני 3 קומות (כולל קומת קרקע תחתונה) ועליית גג, הכוללים 6 דירות מגורים בכל בנין;  
**חמישה בניינים** (מטיפוס N2), בני 2 קומות (כולל קומת קרקע) ועליית גג, הכוללים 4 דירות מגורים בכל בנין.

והכל בעצמן ו/או באמצעות הקבלן, כהגדרתו להלן, בהתאם להיתרי הבניה, כהגדרת מונח זה להלן.

- |  |   |                             |
|--|---|-----------------------------|
| <p>בניין מטיפוס ____ המזוהה במס' __, אשר יבנה על מתחם __, הכולל את הדירה, כהגדרתה להלן.</p>  | - | <p><b>"הבניין"</b></p>      |
| <p>כהגדרתה בסעיף 4 להלן.</p>   | - | <p><b>"הדירה"</b></p>       |
| <p>היתרי בניה שניתנו למוכרות ביום 19.2.2020, ביחס למתחם 1 וביום 21.7.2020 ביחס למתחמים 2 ו-3.</p>  | - | <p><b>"היתרי הבניה"</b></p> |
| <p>בנק מזרחי טפחות בע"מ.</p>   | - | <p><b>"הבנק"</b></p>        |
| <p>הבנק ו/או מוסד פיננסי ו/או תאגיד בנקאי ו/או גוף מממן אחר, עימו תבחרנה המוכרות להתקשר בהסכם, לפי שיקול דעתן, לצורך מתן ליווי פיננסי לפרויקט.</p> | - | <p><b>"הבנק המלווה"</b></p> |
| <p>חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973.</p>   | - | <p><b>"חוק המכר"</b></p>    |

- **"חוק הבטחת השקעות"**  
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
- **"חוק המקרקעין"**  
חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- **"ריבית פיגורים"**  
ריבית בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר וככל שטרם נקבע על ידי השר בתקנות כאמור, ריבית בשיעור שהבנק המלווה גובה על חריגות מהחשבון, כפי השיעור הקיים באותה עת, ובלבד שלא יעלה על השיעור המקסימלי של ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961.
- **"חשבון הפרויקט"**  
חשבון מס' 239607 בסניף מ"ע פתח תקווה (מס' 429) של הבנק, אשר אליו יופקדו הכספים המשולמים ע"י הרוכש על חשבון התמורה, כהגדרתה בנספח ד' (נספח תשלומים ומועדים).
- **"החוזה" או "חוזה זה"**  
חוזה זה וכל נספחיו.
- **"ב"כ המוכרות"**  
כל עורך דין ממושרד זלבסקי ושות' מרחוב דרך ששת הימים 30 בני-ברק, וכן כל עורך דין הפועל עבורם ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם.
- **"הקבלן"**  
הקבלן שייבחר על ידי המוכרות, אשר יהא קבלן מורשה ובעל סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הפרויקט.
- **"חברת ניהול"**  
חברת ניהול שתיבחר על ידי מקבלי הרכוש המשותף, כהגדרת מונח זה בסעיף 7.15 להלן או על ידי המוכרות, והכל כמפורט בסעיף 10.3 לחוזה זה.
- **"מועד מסירת החזקה"**  
המועד הנקוב והמפורט בסעיף 7.6 לחוזה זה.

### 3. המכר

בכפוף לקיום על ידי הקונה של כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, מתחייבות בזה המוכרות למכור ולהעביר לקונה, והקונה מתחייב בזאת לרכוש ולקבל בהעברה מאת המוכרות, את זכות החכירה ביחס לדירה, כהגדרתה בסעיף 4 להלן, ובכלל זה את החזקה בדירה האמורה, הכל בתמורה ועל פי הוראות ותנאי חוזה זה.

### 4. הדירה

**דירה מס' (זמני) \_\_, בת \_\_ חדרים, בקומה \_\_ בבניין (כהגדרתו לעיל), כיוונים \_\_, אליה צמודים:**

4.1. \_\_ מקומות חניה, אשר מספרן (הזמני) הינו \_\_, \_\_.

4.2. מחסן אשר מספרו (הזמני) הינו \_\_.

4.3. חצר כמסומן בתכנית הדירה.

4.4. חלק יחסי ברכוש במשותף.

והכל כמסומן בתכניות המכר המצורפות לחוזה זה.

השטחים המפורטים לעיל יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין ו/או ירשמו באופן חוקי אחר, לרבות באופן של רישום חכירה, והכל לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכה.

(הדירה והשטחים שיוצמדו לדירה, ביחד, יקראו לצורכי החוזה לעיל ולהלן: "הדירה").

## הצהרות והתחייבויות הצדדים

5.

הקונה מצהיר, מאשר ומתחייב כדלקמן:

5.1. הינו מודע לכך שזכות החכירה ביחס לדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת "מחיר למשתכן" ועל כן חלק ניכר מהוראות חוזה זה מוכתבות על ידי הוראות המכרז, רמ"י ומשהב"ש, ובין היתר הינו מצהיר, מאשר ומתחייב כי:

5.1.1 הינו "זוכה" בהגרלת "מחיר למשתכן", ועומד בכל התנאים לצורך רכישת הדירה נכון למועד חתימת חוזה זה, והינו מעוניין לנצל את זכאותו לרכישת דירה בפרויקט. הקונה מצהיר שידוע לו שהינו מחויב לתנאי תוכנית "מחיר למשתכן" ותנאי המכרז. כמו כן, הקונה מתחייב להמציא למוכרות תעודת זכאות לרכישת דירת "מחיר למשתכן" בהתאם להוראות משרד השיכון, וזאת במעמד החתימה על חוזה זה או במועד מוקדם לכך, לפי דרישת המוכרות, וכן הקונה מתחייב להמציא למוכרות כל מסמך ו/או אישור שיידרשו למוכרות וזאת מיד עם דרישתן הראשונה, בקשר להיותו זכאי לתכנית "מחיר למשתכן".

ידוע לקונה והוא מסכים באופן בלתי חוזר כי היה ויתברר, בכל עת ממועד חתימת חוזה זה ועד למועד קבלת החזקה בדירה על ידו, כי נכון ליום חתימת החוזה, אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה/משפר דירה, לפי העניין, ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, יבוטל חוזה זה לאלתר, מבלי שהקונה יהא זכאי לכל פיצוי מהמוכרות בגין ביטול חוזה.

5.1.2 לא יפר את תנאי המכרז הקשורים לקונה ו/או את תנאי תקנון תוכנית "מחיר למשתכן". המוכרות רשאיות לתבוע את הקונה בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק שייגרמו להן בגין הפרת תנאי המכרז והתקנון הנ"ל, לרבות בגין הוצאות משפטיות.

5.1.3 ידוע לקונה שההגרלה נערכה ובוצעה על פי תקנון תוכנית "מחיר למשתכן" ולמוכרות אין אחריות ו/או חבות כלשהי ו/או חלק כלשהו בהליך ההגרלה ו/או תוצאותיה ו/או ביחס למתן זכאותו לרכישת דירה בפרויקט.

5.1.4 הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת חוזה זה על כתב התחייבות ותצהיר חסר דירה/משפר דירה, **נספח יא'** לחוזה, אשר יועבר על ידי המוכרות לרמ"י ו/או למשהב"ש ו/או למי מטעמם.

5.1.5 ידוע לקונה כי בהתאם להוראות המכרז הוא אינו זכאי להעביר לאחר או לאחרים או למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בגינה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מבין המועדים, ובמידה ויעביר את הדירה יהא צפוי לקנס, הכל כמפורט בסעיף 15.2 לחוזה זה, להלן.

מוסכם כי הפרת סעיף זה על תת סעיפיו תהווה הפרה יסודית של החוזה, בעטיה המוכרות תהיינה זכאיות לעשות שימוש בכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים להן על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

5.2 הודע לקונה כי המוכרות רשאיות להעביר לרשויות המוסמכות לרבות רמ"י ומשרד השיכון ו/או לאפשר לרשויות המוסמכות, לעיין במסמכי החוזה לרבות המפרט הטכני, תוכניות המכר וכל מסמך אחר לבקשת הרשויות המוסמכות.

5.3 הקונה מצהיר כי לא קיימת מניעה כלשהי, חוקית או אחרת, להתקשרותו בחוזה זה ולקיום כל הוראותיו במלואן ובמועדן.

5.4 הודע לקונה כי אושרו על ידי הועדה הקלות, בין היתר, לתוספת של 21 דירות מגורים (2 דירות מגורים במתחם 1; 9 דירות מגורים במתחם 2 ו-10 דירות מגורים במתחם 3) (להלן: "היחידות הנוספות"), כך שהפרויקט יכלול בניה של 158 דירות מגורים (ולא 137 דירות מגורים על פי התב"ע).

בעניין זה מובהר כי בהתאם להוראות המכרז, המוכרות תהיינה רשאויות לבקש הקלות נוספות לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בהתאם למועדים הנקובים בו ו/או לממש זכויות בנייה נוספות ו/או כל זכות אחרת שהמוכרות זכאיות לממש על פי מסמכי המכרז (בכפוף לאמור בסעיף 8.13 להלן), ככל שיתקבלו ו/או יינתנו בקשר למקרקעין בעקבות שינוי התב"ע ו/או החלטה אחרת ו/או תב"ע חדשה, על ידי צד שלישי שאינו המוכרות, והכל בתנאי שזכויותיו של הקונה בדירה לא תפגענה כאמור בחוזה זה. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני הוועדה.

5.5. הודע לקונה כי במסגרת הוראות המכרז תהיינה זכאיות המוכרות, לפי שיקול דעתו, להשכיר ו/או למכור, לכלל הציבור, 62 דירות מגורים מתוך כלל דירות המגורים הפרויקט (41 דירות מגורים על פי תב"ע ו-21 דירות מגורים כמספר היחידות הנוספות), שלא במסגרת מסלול 'מחיר למשתכן' (להלן: **"יחידות 'השוק החופשי'"**) והכל על פי שיקול דעתו הסביר, בהתאם להוראות המכרז ועפ"י כל דין.

5.6. ידוע לקונה כי בסביבת הבניין ייבנו בניינים נוספים על ידי המוכרות ו/או על ידי חברות בניה אחרות ואשר עבודות הבניה שבהם ייתכן ותימשכנה לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, ובלבד שהעבודות הנ"ל, אשר באחריות המוכרות, לא ימנעו מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה (לאחר קבלת החזקה בה, בהתאם להוראות החוזה) ולא ימנעו ממנו שימוש סביר בדירה. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על-פי דין.

5.7. ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבדוק, לפני חתימת חוזה זה, את המקרקעין ובפרט את המתחם עליו ייבנה הבניין, מיקומם וסביבתם, לרבות אופיים וניתנה לו האפשרות לבדוק ולעין בתנאי המכרז, בתנאי תוכנית מחיר למשתכן ובתנאי תקנון תוכנית מחיר למשתכן וכן בתכניות, במפרט הטכני ותכניות המכר, לרבות תכניות הדירה והבניין; ניתנה לו האפשרות לבדוק את דרכי הגישה לפרויקט ו/או למתחם וממנו, את כיווני האויר, מיקומה של הדירה בבניין והקומה בה נמצאת בבניין ובכל מסמך רלוונטי נוסף אשר מצא לנכון וכי ניתנה לו האפשרות לבצע את כל הבדיקות הנחוצות לקונה סביר.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ולהסרת ספקות, ידוע לקונה, כי :

המוכרות תפעלנה לרישום תשריט האיחוד, כהגדרתו לעיל, בפנקסי המקרקעין, כתכנית לצרכי רישום (תצ"ר) באופן שכל אחד מהמתחמים, לרבות המתחם בו מצויה הדירה, יירשם בלשכה כחלקת רישום נפרדת.

בעניין זה, ידוע לקונה כי הליכי הרישום האמורים אינם תלויים בהכרח במוכרות, וייתכן כי ההליכים יתארכו מפאת נסיבות שהוכח שאין בשליטת המוכרות והן לא יכלו למונען.

למען הסר ספק, הקונה מתחייב שלא להתנגד לביצוע הרישום האמור והמוכרות לא תזדקקנה להסכמתו לביצועו והן תהיינה רשאויות לנקוט בכל הליך תכנוני ו/או רישומי על מנת לבצע את הרישום האמור והכל ללא צורך בהסכמת הקונה וללא כל הפרעה ו/או התנגדות מצידו ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הקונה עפ"י חוזה זה.

5.8. המוכרות תהיינה זכאיות להעניק ו/או לרשום זיקות הנאה, אם תידרשנה לכך בהתאם להוראות חוזה זה ו/או בהתאם לדרישת הרשויות ו/או בהתאם לדרישות התב"ע ו/או בהתאם להוראות כל דין.

5.9. הודע לקונה שהתכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט על פי תכניות המכר, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מיקומם של המחסנים, מספר הדירות, סידורן, מקום מתקני האשפה, צוברי הגז, מאגרי המים, צנרת הביוב וכל אינסטלציה אחרת, גדרות, אנטנות (לא סלולאריות) ומתקני עזר אחרים במקרקעין, הינו עקרוני בלבד, ולא סופי. כמו כן, הודע לקונה שהתכנון הסופי של הפרויקט וסביבתו כאמור, נתון לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראות כל דין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, המוכרות תהיינה רשאיות להקים בבניין ו/או בסמוך לו, כפי המצוין במפרט הטכני, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים, המשמשים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט הטכני, יודיעו על כך המוכרות לקונה בכתב. לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

5.10. הודע לקונה כי הפרויקט עשוי לכלול מערכות משותפות לכל הבניינים שבמתחם 1 ו/או מתחם 2 ו/או מתחם 3 או לאיזה מהם, לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות ובהתאם להוראות הדין ו/או כל רשות מוסמכת, כגון מאגר/י מים, גנרטור/ים, עמוד/י תאורה, חדר/י משאבות, חדר/י חשמל, וכל מתקן נוסף או אחר המשרת את הבניינים שבמתחמים האמורים ו/או איזה מהם וזאת בין אם יירשמו הבניינים, כולם או חלקם, במתחמים ו/או באיזה מהם, כבית משותף אחד ובין אם לאו ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה עפ"י כל דין.

5.11. הרכוש המשותף (הכולל, בין היתר, גם את המערכות המשותפות, כאמור בסעיף 5.10 לעיל), המצוי בתחומו של כל מתחם ו/או בניין ו/או המשרת בלעדית מתחם ו/או בניין כלשהו, ישויך למתחם ו/או לבניין הנוגע בדבר על כל המשתמע מכך, לרבות – אך מבלי לגרוע מכלליות האמור – החובה של בעלי היחידות במתחם ו/או בבניין האמור לתחזק ולנהל את הרכוש המשותף האמור לבדם, ללא השתתפות בהוצאות מצד בעלי היחידות במתחמים ו/או הבניינים האחרים.

מובהר כי האמור לעיל לא יחול על רכוש משותף המהווה שטחים ו/או מתקנים ו/או מערכות אשר ימצאו ו/או ייבנו ו/או יותקנו ו/או יוצבו בתחום איזה מהמתחמים ו/או בתחום איזה מהבניינים ואשר ישרתו גם בניינים אחרים במתחם או בניינים אחרים במתחם אחר.

רכוש משותף כאמור לא ישויך למתחם ו/או לבניין כלשהו, אפילו מצוי הוא בתחומו, וחובת ההשתתפות בתחזוקתו וניהולו של רכוש משותף כאמור תחול על כל בעלי היחידות במתחמים ו/או בבניינים הנוספים הנוגעים בדבר, הכל כפי שיקבע על ידי המוכרות בתקנון הבית המשותף ובכפוף לכל דין.

5.12. הובהר לקונה כי עבודות הפיתוח והתשתית עד לגבול המתחמים תבוצענה על ידי משהב"ש ו/או באמצעות מי מטעמו וכי למעט תשלום הוצאות פיתוח לרשות או כל תשלום נדרש אחר בהתאם למסמכי המכרז, אין ולא תהיה למוכרות כל אחריות, לא באשר לאיכות הביצוע ולא באשר למועדי הביצוע של עבודות הפיתוח והתשתית הנ"ל, על כל המשתמע מכך.

5.13. הובהר לקונה כי המוכרות רשאיות להתקין בפרויקט ו/או במתחם הנוגע בדבר ו/או באיזה מהמתחמים האחרים ו/או בסמוך להם, מכלי גז ו/או צוברי גז ו/או מתקנים להטמנת אשפה ו/או מכלי מחזור ו/או מרכז הפרדה לפלסטיק/נייר/קרטון/זכוכית ו/או תאי ביקורת לביוב ו/או פחי אשפה ו/או תחנת טרנספורמציה עבור חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "**חברת החשמל**") או "**חדר טרנספורמציה**", לפי העניין, לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לפרויקט ו/או לבניינים האחרים במקרקעין או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים וכן כל מתקן נוסף להן תידרשנה המוכרות על פי כל דין ו/או דרישות הרשויות המוסמכות ו/או על פי שיקול דעתן הסביר ובכפוף לסעיף 5.9 לעיל.

מובהר בעניין זה כי הזכויות בחדר הטרנספורמציה יהיו שייכות לחברת החשמל ויוקנו לחברת החשמל, ברישום של זיקות הנאה ו/או בכל אופן אחר, זכויות מעבר להחזקה, לתיקונים ולכל דבר נדרש אחר בקשר לחדר הטרנספורמציה, הכל באופן ובתנאים מקובל בחברת החשמל.

הודע לרוכש כי המוכרות יעניקו לחברת החשמל כל זכות אחרת שתידרש על ידה (ובין היתר, פטור מהוצאות אחזקה) וכי בתקנון הבית המשותף, תכללנה הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל, ובין היתר הוראות על פיהן חברת החשמל תהיה רשאית לעשות שימוש בחדר הטרנספורמציה אשר החזקה בו תימסר לה; הוראות על פיהן חברת החשמל לא תישא בהוצאות החזקת הבניין ו/או הרכוש המשותף בבניין; הוראות אשר יבטיחו לחברת החשמל זכות מעבר לחדר הטרנספורמציה, בהתאם לשיקול דעתן הסביר של המוכרות ודרישות חברת החשמל.

הוראות כאמור, בשינויים המחויבים, יכול ויחולו גם ביחס לחברת התקשורת ו/או חברת המים ו/או העירייה ו/או לכל גוף ו/או רשות ו/או חברה מוסמכת/ים אחר/ים.

5.14. הקונה מצהיר כי הוא אזרח ישראלי או זכאי לעלות לישראל מכוח חוק השבות, התש"י - 1950 (להלן: "**חוק השבות**") והוא מתחייב בזאת בהתחייבות בלתי חוזרת שלא להעביר זכויותיו בדירה למי שאינו אזרח ישראלי או למי שאינו זכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, אלא בהתאם לדין, להחלטות ו/או הנחיות הרשויות לרבות רמ"י, וזאת מבלי לגרוע מאיסור העברת הזכויות כמפורט בסעיף 15.2 לחוזה זה.

5.15. הקונה מודע להצהרות המוכרות, כאמור בסעיפים 5.20 ו- 5.21 להלן ובהתאם הודע לו כי יחולו ההוראות והתנאים שבנספח הבנק (נספח ו').

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה כי המקרקעין וכל הזכויות הקשורות בהם ימושכנו/ מושכנו לטובת הבנק במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה. כן הודע לקונה, כי זכויות הבנק על פי המשכנתאות והשעבודים דלעיל עדיפים על פני זכויות הקונה בדירה, כל עוד לא שוחררה הדירה על ידי הבנק, והכל כמפורט בנספח ו', אשר עליו יחתום הרוכש במעמד חתימת הסכם זה ובהתאם לחוק הבטחת השקעות. להסרת ספקות, הודע לקונה שהמוכרות זכאיות למשכן לטובת הבנק המלווה ו/או לטובת כל מוסד פיננסי שיהווה את הבנק המלווה במקום בנק מלווה שקדם לו, את המתחמים, כולם או חלק מהם ואת כל הזכויות הקשורות בהם, לרבות התמורה המגיעה מהקונה על פי חוזה זה, בכל עת לרבות לאחר חתימת חוזה זה.

כמו כן, הודע לקונה כי יחיד המוכרות זכאיות, יחד וכל אחת מהן לחוד, לשעבד ו/או למשכן את הזכויות במקרקעין לטובת בנק ו/או גוף מממן ו/או חברת ביטוח ו/או מוסד פיננסי ו/או כל גוף מממן אחר (להלן: "**הגורם המממן הנוסף**"), במשכנתא ובשעבודים מדרגה שניה (להלן: "**השעבוד מדרגה שניה לטובת הגורם המממן הנוסף**"), והכל לפי שיקול דעתן הסביר, בהתאם להסכמת הבנק המלווה ועל פי כל דין.

מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, תחולנה ההוראות הבאות ביחס לגורם המממן הנוסף:

5.15.1. לגורם המממן הנוסף לא תהיה כל התחייבות ו/או אחריות ו/או ערבות בקשר לפרויקט ו/או לביצועו ו/או להשלמתו. יובהר כי מנגנוני ההגנה בגין כספי התמורה ששילם הקונה יובטחו על ידי המוכרות על פי חוק הבטחת השקעות, באמצעות הבנק המלווה, כמפורט בחוזה זה.

5.15.2. יובהר כי בדומה לזכויות הבנק המלווה, זכויות הגורם המממן הנוסף מכח השעבוד ו/או המשכנתא שנוצרו ו/או יוצרו לטובתו, עדיפות על זכויות הקונה כלפי מי מיחיד המוכרות, לפי העניין, וזאת עד להחרגת הדירה מהשעבוד של הגורם המממן הנוסף בהתאם להוראות חוזה זה.

5.15.3. ככל שיירשם שעבוד בגין הדירה ו/או תירשם משכנתא בגין הדירה ו/או המקרקעין לטובת הגורם המממן הנוסף, הגורם המממן הנוסף יחריג מהמשכנתא או מהשעבוד האמורים את הדירה, וזאת עם החרגת הבנק המממן את הדירה מהמשכנתא, ואשר לגביה יאשר הגורם המממן הנוסף, כי השעבוד לטובתו לא יחול לאחר שיתקיימו מלוא התנאים הקבועים במכתב ההחרגה המותנה ביחס לדירה.

5.16. הקונה מצהיר כי ידוע לו שהקניית זכות הבעלות ביחס לדירה במחיר למשתכן, אם וככל שתתאפשר, תהיה באישור הרשות ובהתאם לכללים שיקבעו וזאת כאמור במסמכי המכרז. הקונה מתחייב שלא לפנות לרשות לצורך הקניית זכות הבעלות עד להשלמת רישום הבית המשותף.

#### **המוכרות מצהירות ומאשרות, כדלקמן:**

5.17. המוכרות רכשו מהרשות את זכות החכירה, וזאת מכח זכייטן במכרז ולפיכך זכאיות, יחדיו, להירשם בלשכה, בחלקים שווים ביניהן (50:50), כבעלים הבלעדי של זכות החכירה האמורה, בהתאם לאישור הזכויות (נספח א'1).

5.18. הן קיבלו חזקה במקרקעין וזכאיות לבנות את הפרויקט, על פי היתרי בניה כדין ובהתאם לתכניות המכר שתכלולנה את הדירה.

- 5.19. הדירה והבניין יבנו בהתאם למפרט הטכני ולתכניות המכר, כאשר המפרט הטכני (נספח ג') לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף למכרז, וזאת בכפוף להיתרי הבניה, להוראות המכרז, לתכניות, להוראות כל דין ולהוראות חוזה זה.
- 5.20. הבנק העמיד להן הלוואה לשם מימון רכישת זכות החכירה וזאת, בין היתר, כנגד שעבוד זכויות המוכרות במקרקעין וכלפי הרשות, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, רישום בלשכה של משכנתא מדרגה ראשונה על זכות החכירה, בד בבד עם רישום בלשכה של זכות החכירה על שם המוכרות.
- 5.21. הן התקשרו עם הבנק בהסדר לקבלת אשראים ממנו להקמה של הפרויקט ולהוצאת בטוחות כנדרש לפי חוק הבטחת השקעות, ובהקשר לכך מובהר כי:
- 5.21.1 נחתם הסכם ליווי עם הבנק.
- 5.21.2 יחולו ההוראות והתנאים שבנספח הבנק, אשר מצורף כנספח ו' לחוזה זה. אם הבנק המלווה יהיה מוסד פיננסי אחר שיבחר על ידי המוכרות, לפי שיקול דעתן הסביר, יחולו ההוראות והתנאים שימסרו על ידי הבנק האחר, ייחתמו על ידי הקונה לפי דרישה ראשונה של המוכרות ויצורפו לחוזה זה כנספח אשר יחליף את נספח ו' ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- 5.22. בכפוף לכל הערה קיימת כמצוין בהעתק מאישור הזכויות (נספח א'1), זכות החכירה תהיה נקייה מכל חוב, עיקול, שעבוד, משכנתא ו/או זכות צד שלישי אחרת כלשהי, והכל למעט שעבוד זכויות המוכרות במגרשים ולגביהם לטובת הבנק, אשר יספק שירותי ליווי בנקאי לבניית הפרויקט, או יעמיד אשראים באופן אחר, לרבות הוצאת בטוחות לפי חוק המכר לרוכשי יחידות הפרויקט וכן למעט שעבוד מדרגה שניה לטובת הגורם המממן הנוסף, אם יירשם. מובהר כי השעבוד לטובת הבנק המלווה חל גם על התמורה המגיעה מהקונה על פי חוזה זה והכול בהתאם לחוק הבטחת השקעות.

## 6. הבנייה

- 6.1. המוכרות מתחייבות כי הדירה תיבנה בהתאם למפרט הטכני המצורף לחוזה **כנספח ג' "**כאשר המפרט לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף למכרז, בכפוף ל"שינויים קלים בביצוע" לעומת המפרט וכן בכפוף לשינויים אם יהיה צריך לבצעם כתוצאה מהנחיות של הרשויות המוסמכות.
- "שינויים קלים בביצוע" לצורך סעיף זה פירושו: סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט לבין המידות בפועל, וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים המופיעים במפרט לבין המידות בפועל והכל בהתאם להוראות חוק המכר וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008. במקרה שיחולו סטיות העולות על האמור, יחולו הוראות הדין.
- 6.2. המוכרות רשאיות ליזום ולהכניס שינויים, לפי שיקול דעתן הסביר, בתכנון הפרויקט ובבנייתו, והכל בכפוף להוראות המכרז, לאישור הרשויות, משרד השיכון והחברות המוסמכות מטעמו ככל שיידרש, ובלבד שלא יוכנס על-ידי המוכרות שינוי בתכנון ובבניית הדירה והצמדותיה אלא בהתאם לאמור בסעיף 6.1 לעיל לרבות שלא יחול שינוי במיקום הדירה ו/או כיוונה. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניינים האמורים, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 6.3. כמו כן, ידוע לקונה כי בגין דרישת רשויות מוסמכות, לרבות רשויות התכנון, עשויים לחול שינויים בתב"ע ו/או בהיתרי הבניה. במידה ויחולו שינויים כאמור לעיל, תהיינה המוכרות רשאיות להכניס שינויים בפרויקט בהתאם לדרישת הרשויות, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 6.1 לעיל ובלבד שלא יחול שינוי במיקום הדירה וכיוונה. הקונה מתחייב לא להתערב ולא להפריע באיזה אופן שהוא, בעצמו או באמצעות אחרים, על ידי מעשה או חוסר מעשה, בבניית הדירה או הפרויקט, או בפעולה כלשהי שהמוכרות זכאיות לעשותן על פי חוזה זה במשך כל תקופת הבניה, עד להשלמתו של הפרויקט, וכל ניסיון התערבות כאמור ייחשב כהפרת החוזה מצד הקונה. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה עפ"י דין לפנות לערכאות בעניינים האמורים, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

6.4. הובהר לקונה שהפרויקט ובכלל זה הדירה ייבנו על-ידי המוכרות ו/או על-ידי קבלן/ים שהמוכרות תבחרנה עפ"י שיקול דעתן הסביר. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויותיהן של המוכרות עפ"י כל דין לרבות ההתחייבויות הקבועות בחוק המכר ובחוזה זה.

6.5. הודע לקונה כי הבניין בו מצויה הדירה מהווה בניין אחד מתוך הפרויקט וכי בכפוף להוראות המכרז, המוכרות זכאיות להקים את הפרויקט או כל חלק ממנו (לרבות כל מתחם שבו) בעת ובעונה אחת או בשלבים, הכל כפי שתמצאנה המוכרות לנכון, וכן לבצע עבודות אחרות בכל חלק מהפרויקט, גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, ובלבד שהדירה תיבנה לפי הוראות חוזה זה ולא יהא בביצוען של העבודות, גם לאחר מסירת החזקה בדירה, משום פגיעה בשימוש הסביר בדירה (לרבות בהצמודותיה).

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיינה המוכרות זכאיות לבצע עבודות פיתוח, לאחר מועד מסירת החזקה בדירה, כאמור בסעיף 7.2 להלן, ככל שלא ימנעו מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה ולא ימנעו ממנו שימוש סביר בדירה וכי העבודות כאמור תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

6.6. הודע לקונה כי המוכרות רשאיות וזכאיות להתקין או להעביר דרך המגרשים ו/או המתחמים ו/או איזה מהם ו/או הבניין ו/או ההצמודות לדירה ו/או קירות הדירה ו/או הקרקע עליה בנויה הדירה ו/או חצר הדירה, אם קיימת, או כל חלק מהם, בעצמן ו/או באמצעות כל רשות או גוף אחר, מתקנים הנדרשים לשם מערכות התשתית ו/או מתקנים משותפים, ובכלל זאת צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכדומה), קווי חשמל, כבלי טלפון, תוואי ביוב, שוחות ביוב, פתחי ביקורת, בורות חלחול, ניקוז, תיעול, כבלים וכיו"ב, מתקנים ומערכות המיועדים לשרת את הבניין ו/או דירות המגורים שבו, וכל יתר השטחים האמורים להיבנות בתחום המתחמים ו/או איזה מהם וסביבתם, והכל בין שהמערכות משרתות את הדירה ובין אם לאו.

מובהר כי הקונה מתחייב לאפשר למוכרות ו/או לנציגות, לפי העניין, התקנה ו/או העברה ו/או תיקונים ו/או בדיקות של המתקנים האמורים דרך הדירה ו/או קירות הדירה ו/או הקרקע עליה בנויה הדירה ו/או חצר הדירה, אם צמודה לדירה חצר, ובלבד שהדבר יעשה בתיאום עם הקונה ובלבד שלא ימנעו מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה ולא ימנע שימוש סביר בדירה. לאחר סיום העבודות כאמור תתקנה המוכרות כל נזק, אם ייגרם לדירה, בשל ביצוען של העבודות האמורות.

## 7. השלמת הדירה והרכוש המשותף, מסירתה לקונה, בדק ואחריות

7.1. לא יאוחר מן המועד הנקוב בסעיף 7.6 להלן, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר מלוא ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם לחוזה זה, במלואן ובמועדן, תשלמנה המוכרות את בניית הדירה ותמסורנה את הדירה לחזקתו של הקונה, בכפוף לאיחורים המותרים למוכרות על פי הוראות חוזה זה ועל פי כל דין, לאחר קבלת טופס 4 ביחס לדירה, כשהדירה פנויה מאדם וחפץ, כשהזכויות בה חופשיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד וזכויות צד ג', למעט אלו שהוטלו בגין הקונה ובכפוף לזכויות הבנק המלווה, לגביהם יחול האמור בסעיף 9 להלן ו/או זכויות הגורם המממן הנוסף, כשהדירה ראויה לשימוש למגורים (להלן: "**מועד גמר הבנייה**").

7.2. יובהר, כי הדירה תחשב לבנויה וראויה למסירה למגורים ולשימוש הקונה במועד גמר הבנייה, גם אם במועד הנ"ל טרם הושלמו עבודות הפיתוח של המקרקעין. המוכרות מתחייבות כי במועד המסירה, כאמור בסעיף 7.6 להלן, בין אם הושלמו עבודות הפיתוח ובין אם לאו, תובטח לקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה וממנה ולא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה וכי עבודות הפיתוח תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

עבודות פיתוח והשלמה במקרקעין, אשר הינן באחריות המוכרות, בפרויקט ובסביבתו ועבודות נוספות בפרויקט, תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה ולא יאוחר מ-12 חודשים ממועד קבלת טופס 4, בכפוף לעיכובים שאינם בשליטתן של המוכרות ובהתאם להוראות הדין החל.

יובהר כי ככל שעבודות הפיתוח שבאחריות המוכרות תמשכנה לאחר מסירת החזקה כאמור, המוכרות תפעלנה באופן סביר ומקובל על מנת למנוע ככל האפשר הפרעה לקונה וכי עבודות הפיתוח לא ימנעו מהקונה גישה סבירה לדירה (על הצמודותיה) ושימוש סביר בדירה.

כמו כן, הודע לקונה כי עבודות הפיתוח הכללי תתבצענה באמצעות צד שלישי, והכל בהתאם להוראות המכרז. לפיכך, הודע לקונה כי המוכרות אינן אחראיות לביצוע עבודות הפיתוח האמורות ולמועד השלמתן, על כל המשתמע מכך, בכפוף לאחריות לביצוע השלמת עבודות הפיתוח והתשתיות העל קרקעיות והתת קרקעיות בדרכים, בשבילים, בכבישים ובשצ"פ, בהתאם להוראות חוזה הבניה שנחתם בין המוכרות לבין משהב"ש (נספח ג' לחוברת המכרז).

כמו כן, הודע לקונה כי עשויים לחול שינויים בעבודות הפיתוח עקב שינויים בתכנון האדריכלי או אחרים, כולל שינוי גבהים, שינוי בשבילים, במתקנים ציבוריים, במספר מדרגות וכיוצ"ב, והכול לפי דרישת הרשויות המוסמכות ורשויות התכנון ובכפוף לכל דין.

7.3. איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה שלא תעלה על 60 ימים, לא יהיו הפרה של התחייבויות המוכרות שבחוזה זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

7.4. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרות ושאינן למוכרות שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור ארצי בחומרי בניה, מחסור ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינה באשמת המוכרות, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרות, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה, כהגדרתו בסעיף 7.6 להלן, בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים (סעיף 3 לנספח ד' לחוזה זה). המוכרות תנקוטנה באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.

למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה, כאמור בסעיף זה, לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכרות, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליהן לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר. בסמוך לאחר שנודע למוכרות על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה לעיל ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), תודענה המוכרות לקונה על דחיית מועד המסירה ותפרטנה בהודעתן את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש.

ככל שבמועד הודעת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודענה המוכרות על כך בהודעה נפרדת עם היוודע להן אודות הנתונים הנ"ל. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה לעיל, התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכלנה המוכרות להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע להן על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרות לא היו יכולות לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.

7.5. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף 7.4 לעיל תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 7.3 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את החוזה 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.

ככל שהמוכרות לא מסרו את הדירה לרוכש לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו, ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5- בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25- בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך. הפיצויים הקבועים לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

7.6. המוכרות ימסרו את הדירה לקונה ביום 31.12.2022 (לעיל ולהלן): "מועד מסירת החזקה" או "מועד המסירה", בכפוף להוראות חוזה זה ובפרט הוראות סעיף 7 זה.

סמוך למועד השלמת הדירה, ישלחו המוכרות לקונה הודעה בכתב, ובה יזמינו את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרות, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלחו לו המוכרות הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו. הקונה מתחייב כי עד למועד המסירה ישלם למוכרות את מלוא התמורה וימלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה על פי הוראות חוזה זה. הקונה או מי שהקונה ייפה את כוחו כדין, מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות החוזה.

במקרה בו המוכרות ישלימו את בניית הדירה לפני מועד מסירת החזקה המתוכנן, המוכרות תהיינה זכאיות להקדים את מועד מסירת החזקה, בכפוף להסכמה מפורשת של הקונה. על אף האמור, המוכרות זכאיות להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים (להלן: "**מועד המסירה המוקדם**") ובלבד שנמסרה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור, לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה המוקדם.

במקרה של הקדמת מועד המסירה בהסכמה כאמור, יוקדמו בהתאמה כל ההתחייבויות הקונה שמועד ביצוע נדרש עד למועד מסירת החזקה, והקונה מתחייב להופיע במועד זה בדירה על מנת לקבל את החזקה בה.

7.7. מובהר, כי אם לא יופיע הקונה במועד המסירה (וגם במועד נוסף שיתואם מולו) או לא יקבל את הדירה לרשותו או לא יהיה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב סירובו לחתום על פרוטוקול המסירה האמור בסעיף 7.8 להלן ו/או עקב אי מילוי ההתחייבויות עפ"י החוזה, ייחשב הדבר כהפרת החוזה (ובלבד שאין מדובר בסירוב של הקונה לקבל החזקה בדירה בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים בשל קיומם של ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה) והמוכרות תהיינה זכאיות, מבלי לפגוע ביתר תרופותיהן בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה בפועל לידי הקונה (אם המוכרות לא תודענה לקונה על ביטול חוזה בנסיבות של הפרה יסודית, כמתואר בחוזה זה), וממועד זה ואילך תחל תקופת הבדק, כהגדרתה בחוק המכר, והמוכרות לא תהיינה אחראיות כלפי הקונה בקשר לתיקון ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין אובדן, קלקול, פגם או נזק שיגרמו לדירה בשל אי קבלת החזקה בפועל על ידי הקונה.

בכל אחד מן המקרים המפורטים לעיל, יהיה הקונה חייב לשאת בכל התשלומים שעפ"י דין או שלפי החוזה חל תשלומם ממועד המסירה ואילך על הקונה.

יובהר, כי המוכרות תהיינה אחראיות על שמירת הדירה לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967.

7.8. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרות. במועד המסירה תיערך על ידי המוכרות והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם ובה יצוין כל פגם, ליקוי ו/או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**"). פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים. מובהר כי 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.

כמו כן, אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרות על פי כל דין ואין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה. המוכרות חייבות לכלול את ההוראות כאמור בסעיף זה בפרוטוקול המסירה.

היתה אי-התאמה, תפעלנה המוכרות לתיקון כל אותם ליקויים שיכללו בפרוטוקול המסירה, ואשר על פי חוזה זה ו/או הדין חלה על המוכרות החובה לתקנם, תוך זמן סביר. תקופת הזמן, כאמור, שבמהלכה תפעלנה המוכרות לתיקון הליקויים כאמור לא תראה משום דחיית מועד מסירת החזקה, למעט במקרה שבו הליקויים אינם מאפשרים את השימוש הסביר בדירה והכל בכפוף לחוק המכר דירות.

הודע לקונה כי במהלך ביצוע התיקונים ו/או בגינם עלולה להיווצר לו אי נוחות.

חתימת הקונה על פרוטוקול המסירה מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידי על-ידי המוכרות.

7.9. קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, ואפילו לא נערך ונחתם פרוטוקול המסירה, תהווה ראייה לכאורה לכך כי הדירה נבנתה ונמסרה לקונה.

7.10. במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחבר אותה לרשת המים, הגז והחשמל. הקונה יחתום, קודם למסירת החזקה בדירה, על חוזה לאספקת מים עם העירייה ו/או תאגיד המים והביוב או כל תאגיד מוסמך אחר (להלן: "**תאגיד המים והביוב**"), על חוזה לאספקת חשמל עם חברת החשמל, ועל חוזה לאספקת גז עם חברת גז, שתיבחר ע"י המוכרות (ככל שהקונה יחפוץ בחיבור דירתו לגז) והכל ביחס לדירה. כן יחתום הקונה על כל חוזה שירות שיהיה בו צורך לשם הפעלה שוטפת של הדירה.

7.11. הקונה מתחייב לחתום על חוזה כנ"ל, ולהמציא לידי המוכרות כל אישור שיתבקש על ידן, קודם למסירת החזקה בדירה. למען הסר ספק, מותנה בזה כי הקונה לא יהיה רשאי להיכנס לדירה או להכניס אליה חפצים או לתפוס חזקה בדירה, בין בעצמו ובין על ידי אחרים, לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה, פרט לכניסה ביחד עם נציג המוכרות ועל-פי תיאום מראש ובכתב עם המוכרות ולשם הסתכלות בלבד.

7.12. המוכרות מתחייבות לתקן על חשבונן כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט הטכני או בתקן הרשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרות על פי הוראות חוק המכר (להלן: "**אי התאמה**" או "**אי התאמות**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

7.12.1 התחייבותן זו של המוכרות לתיקון אי ההתאמות, כאמור לעיל, מותנית בכך שהקונה יודיע למוכרות 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 (להלן: "**הודעה בדבר אי התאמה**").

7.12.2 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרות מחויבות לתקנה על פי הוראות חוק המכר או חוזה זה, וניתנה למוכרות הודעה בכתב בדבר אי ההתאמה, תתקנה המוכרות את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות חוזה זה והדין ובתנאי שהקונה איפשר למוכרות הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי ההתאמה, לאחר שהמוכרות תיקנו אותה פעם אחת או יותר למשך שנתיים, שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכרות לא תיקנו אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכרות תישאנה בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכרות הודעה מוקדמת על כך בכתב, טרם ביצוע התיקון.

7.12.3 הקונה מתחייב לאפשר למוכרות, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

7.12.4 המוכרות תבצענה את תיקון אי ההתאמות שהן חייבות בביצוען כאמור בחוזה זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי המוכרות כלעיל, ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, תתקנה המוכרות כל נזק כנ"ל ותחזרנה את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם, ככל שניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

7.12.5 המוכרות תוכלנה 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. המציאו המוכרות לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרות.

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 כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכרות בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרות יתקנו את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בחוזה זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרות אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

7.13 מבלי לגרוע מאחריותן של המוכרות עפ"י חוק המכר, למרות האמור בסעיף 7.12 לעיל, המוכרות לא תהיינה אחראיות לתקן את הליקויים, אם הוכח שהליקויים נבעו עקב שימוש בלתי סביר ו/או הוכח שנגרמו ע"י כל מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או של מי מטעמו ו/או אם נהג הקונה שלא באופן סביר על פי הנחיות או אזהרות ככל שניתנו לו בדבר הוראות תחזוקה ושימוש בדירה (אשר יימסרו לקונה עד למועד מסירת הדירה, כשהן חתומות על ידי המוכרת) ו/או על פי האמור בכתבי האחריות, אם וככל שהוסבו לטובת הקונה או הומצאו לו על פי סעיף 7.12.5 לעיל ו/או אם הליקויים קשורים בעבודות נוספות או בשינויים שבוצעו בדירה שלא באמצעות המוכרות (שלא בנסיבות כאמור בסעיף 7.12.2 לעיל) ו/או לאחר מסירת הדירה ו/או שבוצעו ע"י הקונה ו/או ביוזמתו ו/או עפ"י תכנונו.

7.14 הודע לקונה כי המוכרות רשאיות לבצע תיקונים בדירות אחרות בפרויקט ו/או בשטחים ו/או מתקנים משותפים, מתוך הדירות או בקירות החיצוניים שלהן, לפי קביעת המוכרות וכפי שנדרש ועלולה להיווצר לו אי נוחות כתוצאה מכך. הקונה מצהיר ומתחייב כי יאפשר למוכרות ו/או לעובדיהן ו/או לקבלנים או לקבלני משנה מטעמן, לבדוק את הליקויים ולבצע את התיקונים בדירה ו/או בדירות אחרות בפרויקט ו/או ליקויים אחרים בפרויקט, לרבות בשטחים ו/או במיתקנים משותפים, בשעות סבירות, ובתיאום מראש, ככל שניתן, בהתאם לאופי הליקוי.

המוכרות תעשינה כמיטב יכולתן על-מנת לצמצם את אי הנוחות העשויה להיגרם לקונה עקב ביצוע התיקונים. המוכרות ישיבו, ככל שניתן, את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

הקונה לא יהיה זכאי להסתמך על הליקויים, ככל שיהיו, או לדרוש תיקונים, אם לא נתן למוכרות הזדמנות נאותה לבדוק את טענותיו ולתקן את הנדרש.

לא יאפשר הקונה למוכרות ו/או לשליחיהן כאמור לעיל לפעול כאמור, לא ניתן יהיה לבצע את תיקונים של הליקויים, על כל המשתמע מכך. כמו-כן, במידה והתיקון הנדרש מחייב גישה מאת דירה אחרת, אשר בעליה מסרב לאפשר למוכרות ו/או לשליחיהן לעשות כן, יידחה המועד לתיקון הליקוי עד למועד בו תתאפשר להן הנגישות הדרושה למקור הליקוי ובלבד שהמוכרות תפעלנה ככל שניתן על מנת שתתאפשר להן הגישה האמורה. אין באמור לעיל כדי להאריך את תקופות הבדק ו/או האחריות הנקובות בחוק המכר.

הודע לקונה כי בכוונת המוכרות לבצע את תיקוני תקופת הבדק בכל הדירות בפרויקט במרוכז, לפי סוגי הליקויים, ולפיכך ייתכן שהתיקונים יבוצעו במספר מועדים שיתואמו מראש עם הקונה.

מוסכם כי לאחר ביצוע תיקוני הבדק כשורה הקונה מתחייב לחתום על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7.12.2 לעיל וחוק המכר.

7.15 ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני המוכרת את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכרות בדרישה לעשות כן, תהיינה זכאיות המוכרות למנות את הנציגות בעצמה, באופן שייבחרו על ידן שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "**מקבלי הרכוש המשותף**").

מועד המסירה של הרכוש המשותף יתואם עם מקבלי הרכוש המשותף ועל תהליך הקבלה יחולו כל ההוראות החלות על מסירת דירה לקונה, על פי חוזה זה ובכפוף לכל דין, בשינויים המחויבים.

- 7.16. מונו מקבלי הרכוש המשותף, כאמור בסעיף 7.15 לעיל, אזי מתחייבים מקבלי הרכוש המשותף לקבל את החזקה באותו הרכוש המשותף או בכל חלק ממנו ולהתקשר עם חברת החשמל, תאגיד המים והעירייה, אם וכלל שיידרשו לכך, ביחס לרכוש המשותף בבניין ו/או במתחם ו/או בפרויקט והוראות סעיף 11.12 להלן יחולו לעניין זה, בשינויים המחויבים. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור יפעלו מקבלי הרכוש המשותף, יחד ולחוד, גם כנאמנים של כל יתר רוכשי דירות הבניין, לפי ההקשר והעניין, וכל פעולה שתיעשה על ידם תיעשה אף בשם של יתר רוכשי דירות הבניין כאמור ותחייבם.
- קבעו המוכרות את מקבלי הרכוש המשותף, אזי מסכים הקונה כי אותם מקבלי הרכוש המשותף יהיו מוסמכים בלעדית מטעמו בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף.
- המוכרות ימסרו למקבלי הרכוש המשותף, אם האמור נדרש על פי דין, אישור מרשות מוסמכת כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים.
- 7.17. הוראות סעיף 7 לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו, בשינויים המחויבים, על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, בשינויים הבאים:
- 7.17.1. תקופות הבדק של הרכוש המשותף יחלו מיום מסירת הרכוש המשותף בבניין שלא יהיה מוקדם ממועד מסירת הדירה הראשונה בפרויקט.
- 7.17.2. כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף תינתן בכתב על ידי נציגותם החוקית של בעלי הדירות בבניין.
- 7.18. מובהר, כי כל עיכוב שינבע מסירוב לקבלת הרכוש המשותף, יגרום לעיכוב מקביל במסירת הדירות ובלבד שהרכוש המשותף ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין.
- 7.19. מובהר ומוסכם על ידי הצדדים כי דחיות הנובעות מן הסיבות המנויות בסעיפים 7.4 ו/או 7.7 ו/או 7.18 ו/או 16.7 לחוזה זה לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרות שבחוזה זה.
- 7.20. למען הסר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוטר את החברה מאחריותה לתקינות הרכוש המשותף בהתאם לחוק המכר.
- 7.21. הקונה מצהיר ומאשר, כי תקופת הבדק/האחריות של המוכרות ביחס לרכוש המשותף לרבות המתקנים ו/או המערכות המשותפות שישרתו את הבניין ובניינים נוספים בפרויקט, אם וככל שהמוכרות יקבעו כך, כמפורט בסעיף 5.10 לעיל, תחל ממועד המסירה של הרכוש המשותף למקבלי הרכוש המשותף, כהגדרתם לעיל, בכפוף להוראות חוזה זה.
- 7.22. הובהר לקונה כי לגבי דירה שטרם נמכרה, רשאיות המוכרות לפטור עצמן מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל. המוכרות תישאנה בתשלום חלקה היחסי של הדירה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

## 8. הרישום

- 8.1. בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה עפ"י החוזה, ובכפוף לרישום פרצלציה במקרקעין ולרישום זיקות הנאה ככל הנדרש וכיו"ב, המוכרות תפעלנה על מנת שהבניין, בין לבדו ובין יחד עם בניינים אחרים במתחם, ירשם בפנקס הבתים המשותפים, באופן שייהיה לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות ובכפוף להוראות חוק המקרקעין, וכן המוכרות תפעלנה לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכה כיחידה בבית משותף. בעניין זה, המוכרות מתחייבות לעשות את כל אלה:
- 8.1.1. לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליהן, אם וככל שמוטלים עליהן, בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של המקרקעין שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;
- 8.1.2. לגרום לרישום הבניין, בין לבדו ובין יחד עם בניינים אחרים במתחם, בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של המקרקעין, כאמור בסעיף 8.1.1 לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר;

8.1.3. לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה, לרבות בהצמדות לדירה (באם נרכשו) בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכרות מתחייבות לרשום את זכויות הקונה בדירה בלשכה, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר;

הודע לקונה שהמוכרות תפעלנה להקניית הזכויות בהצמדות לדירה בדרך של רישום ההצמדה לדירה או רישום חכירה או רישום זיקת הנאה ביחס אליה ו/או בשילוב של אלו, או בכל דרך חוקית אחרת שתאפשר, הכל בהתחשב, בין היתר, באופן רישומו של הבית המשותף בלשכה ובכפוף לאפשרויות הטכניות והמשפטיות שיווצרו להוראות המפקח על רישום בתים משותפים ולפי כל דין;

8.2. הודע לקונה כי אין במועד חתימת חוזה זה אפשרות חוקית לרשום את הדירה על שמו בספרי רישום המקרקעין וכי רישומו כבעל זכויות החכירה של הדירה ייעשה לכשייווצרו התנאים המשפטיים והמעשיים לכך. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה שרישום הדירה כיחידה בבית משותף, יעשה לאחר שיושלמו כל ההליכים המוקדמים לרישום כאמור, ובכללם רישום פרצלציה, אם נדרשת, רישום זיקות הנאה וכל רישום אחר ו/או נוסף כנדרש בלשכה. הקונה מודע לכך כי עד אשר לא יסתיימו ההליכים כאמור בסעיף זה, לא ניתן יהיה לרשום את הפרויקט, או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות, כבית משותף.

8.3. בכפוף לאמור בסעיף 8.2 לעיל, רישום הפרויקט או חלקו כבית משותף (אם וככל שהדבר אפשרי) וכן רישום זכות החכירה בדירה על שם הקונה יבוצעו בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר. בחישוב המועדים הקבועים בחוק המכר, לא יבואו במניין המועדים דחיות הנובעות מן הסיבות המנויות בסעיפים 8.5 ו- 8.7 להלן.

8.4. המוכרות מתחייבות כי בעת רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, תהיה הדירה חופשיה מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא, למעט אלו שנרשמו בהתאם להוראות חוזה זה ו/או ביוזמת הקונה ו/או לחובתו.

8.5. הודע לקונה כי כל עיכוב אשר יגרם ברישום הבית או הבתים המשותפים ו/או ברישום הזכויות על שם הקונה כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרות, בין אם נגרמו על ידי הקונה או על ידי קונים אחרים ו/או על ידי הרשויות השונות, לרבות, אך לא רק, הוועדה, הלשכה, רשות המיסים, רמ"י, ידחה את מועד ביצוע התחייבויות המוכרות, כאמור בסעיף 8.1 לעיל, ובלבד שהעיכובים הנ"ל נגרמו עקב נסיבות שלא בשליטתן של המוכרות והמוכרות לא יכולות היו למנוע את קיומן ובלבד שהמוכרות תפעלנה בשקידה ראויה לבצע את הרישומים החלים עליהן, כאמור לעיל, מיד עם הסרת המניעה או העיכוב. בנסיבות האמורות לא יהווה הדבר הפרה של חוזה זה.

8.6. כשיתאפשר רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות הקונה בלשכה ו/או ברמ"י, יתואם מועד לצורך הגעתו של הקונה למשרדי המוכרות ו/או למשרד עוה"ד המטפל ברישום הבית המשותף ו/או רישום הדירה ע"ש הקונה, במועדים שייקבעו ע"י המוכרות ו/או עוה"ד האמורים לצורך ביצוע האמור, בין היתר לצורך חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום הבית המשותף ו/או המצאה למוכרות של כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המסים, ארנונות, היטלים שחובת תשלומם על פי החוזה מוטלת על הקונה.

הקונה מתחייב לשתף פעולה ולאפשר למוכרות ו/או מי מטעמן לתאם עימו במועד המוקדם ביותר האפשרי הניתן. כל עיכוב מצד הקונה בקיום הוראות סעיף זה יגרם לדחייה בביצוע פעולת הרישום הרלוונטית, בהתאמה. מודגש כי הזכויות בדירה לא תירשמן על שם הקונה טרם שהקונה ישלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה.

כמו כן, מתחייב הקונה להמציא למוכרות ו/או לעוה"ד המטפל את כל המסמכים, התעודות והאישורים הדרושים, שעל הקונה להמציאם לצורך רישום זכויותיו ברמ"י ו/או בלשכה, מכל הרשויות הרלוונטיות, לרבות, אך לא רק, אישור מס רכישה לרישום בפנקסי המקרקעין, אישור עירייה ללשכה (בהתאם לסעיף 324 לפקודת העיריות [נוסח חדש]) ושטרי משכנתא (ככל ששיעבד הקונה זכויותיו לטובת בנק).

אין במתן יפוי הכוח הבלתי חוזר, כמפורט בסעיף 13 להלן, כדי לפטור את הקונה מהתחייבויותיו בסעיף זה.

8.7 אם לא ניתן יהיה לתאם עם הקונה מכל סיבה שהיא או אם הקונה לא יתייצב במועד שתואם עימו כאמור בסעיף 8.6 לעיל או אם התעכב הרישום או שלא בוצע מחמת מחל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לסעיף 8.6 לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת החוזה מצדו, אשר יזכה את המוכרות בכל התרופות הנתונות בידיהן, והמוכרות תוכלנה לתבוע את ההוצאות הנובעות מכך, ובלבד שהועברה לקונה התראה בת 14 ימים מראש ובכתב שבמהלכם לא מילא את התחייבויותיו כאמור. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הקונה מקיום התחייבויותיו כלפי המוכרות על פי החוזה. אין באמור כדי לגרוע מחובת המוכרות לרישום זכויות הקונה בדירה כאמור.

8.8 אם כתוצאה מאי חתימת הקונה על מסמכי הרישום ו/או אי המצאת המסמכים הנדרשים כאמור בסעיף 8.6 זה לעיל ו/או חלק מהם, ו/או כתוצאה ממחל של הקונה ו/או עיכוב ברישום הנובע ממעשה ו/או מחל של הקונה, ייגרם למוכרות נזק כספי לרבות בגין כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שייגרמו למוכרות בשל כך, לרבות הוצאות הנובעות מהערבויות או נזק אחר, תהיינה המוכרות זכאיות לתובעם מהקונה, והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים להן מכוח חוזה זה ו/או מכוח כל דין.

8.9 ידוע לקונה שהמוכרות רשאיות לרשום את הבניין נשוא חוזה זה, כבית משותף או כבית משותף מורכב, לפי חוק המקרקעין, ביחד עם בניינים נוספים/ים שיוקם/על המתחם עליו בנוי הבניין, עם ו/או בלי חלוקה לאגפים ו/או כניסות ו/או מבנים, או לנקוט בכל פעולה רישומית מקובלת בנוגע לרישום הבניין כבית משותף לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות, דרישת הרשויות המוסמכות, האפשרויות החוקיות ובכפוף להוראות הדין והמכר.

ידוע לקונה כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל בניין בבית המשותף יתכן שיוצמד במסגרת רישום הבית המשותף ליחידות שבאותו בניין וכן כי ייתכן שתינתן זכות שימוש ו/או יירשמו זיקות הנאה ו/או כל רישום אחר הנדרש בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות ו/או בהתאם להוראות הדין בקשר עם מערכות ו/או מתקנים מכל מין וסוג שהוא שבתחומי מתחם ו/או בניין מסוימים, המשרתים מתחם ו/או בניין אחרים בבית המשותף או בית משותף אחר, כאמור בסעיף 5.11 לעיל.

8.10 המוכרות תהיינה רשאיות לרשום בלשכה הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרשנה עפ"י שיקול דעתן הסביר, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור, זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות, לרבות חדר טרנספורמציה, גנרטור, מאגר מים וכיו"ב, אם אלו נועדו לשימושם של דירות אחרות ואם נועדו לשימושם של בעלי חלקים אחרים בפרויקט ו/או בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים, על פי שיקול דעתן הסביר של המוכרות עפ"י כל דין ובהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.

כן תהיינה המוכרות רשאיות לפי שיקול דעתן הסביר ובהתאם לדרישות הרשויות, להקנות ו/או להעביר לעירייה זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה ו/או בהצמדותיה.

המוכרות תהיינה זכאיות, אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירוף למקרקעין סמוכים, והכל לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות, ובלבד שאין באמור להקנות למוכרות הזכות לשנות את הדירה ו/או תיאורה כפי שמופיע בחוזה זה ובנספחים, למעט שינויים כאמור בסעיף 6.1 לעיל.

8.11 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה שיתכן כי הבית המשותף, אם כולו או חלקו, יירשם כבית משותף מורכב, רק לאחר השלמת כל או חלק מהבניינים הנוספים במקרקעין, וכן כי המוכרות רשאיות לרשום הערה ו/או זיקת הנאה ו/או זכות מעבר על המקרקעין בגין חדר טרנספורמציה, לטובת כל צד שלישי לרבות הציבור ו/או העירייה ו/או חברת החשמל, לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות ולפי דרישת הרשויות ו/או הדין, והקונה נותן את הסכמתו למוכרות לבצע את הרישומים כנ"ל, ומתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך, אם וככל שיידרש.

אם הוקנו לקונה עפ"י החוזה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה, כגון: מקום חניה ו/או מחסן, יפעלו המוכרות להקניית הזכויות בשטחים אלה לקונה, אם וככל שהקונה רכש, בדרך של הצמדה או חכירה או שילובן של אלו, בהתחשב באופן רישומו של השלב הרלוונטי או הפרויקט בלשכה.

8.12. לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שיוצאו על ידי המוכרות ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו לדירה או לדירות אחרות או לאגף מסוים של הבית המשותף, כמפורט במפרט הטכני (נספח ג').

**"יחסי"**, בסעיף זה ובחוזה זה להלן, פירושו - קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף (לפי העניין), בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שיידרש על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

כמו כן, הודע לקונה כי המוכרות זכאיות, אך לא חייבות, להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, קירות חיפויים, מתקני הסקה או מים, מתקני מיזוג אוויר, מעברי חניה, שבילים, מדרכות וכיו"ב, מרתפים, מחסנים, חדר טרנספורמציה, או חדר בזק ו/או חדר תקשורת, חדר אשפה ו/או חדר משאבות ו/או מאגר מים ו/או חדר גנרטור, שייבנו בבית המשותף, אם ייבנו, שטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, לרבות חניות נוספות מעבר לחניות המוצמדות לדירות הרוכשים, ואלו יוצמדו לדירות הבית המשותף בפרויקט או תינתן בהם זיקת הנאה או זכות מעבר לציבור, והכל לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות ובכפוף לכל דין. כמו כן, תהיינה המוכרות רשאיות להצמיד כל שטח כאמור לעיל לדירות אחרות בפרויקט, הכל לפי שיקול דעתן הסביר. כן תהיינה המוכרות רשאיות לייעד שטחים בפרויקט לשימוש לשבילים, חניה, מעברים לחניה, מעברים בין הדירות, שטחי גינון וציבור, מתקנים כגון אנטנות ומיכלים לאספקת גז ובכלל בהתאם להוראות כל דין ו/או רשות, וכן להקנות את הזכויות בהם לעירייה ו/או לצדדים שלישיים, וזאת בין אם השימוש והמתקנים קשור בדירה ובין אם לאו.

8.13. מובהר, כי זכויות הבנייה בנוגע למקרקעין ו/או לפרויקט, באם קיימות או עתידיות, שייכות למוכרות בלבד והמוכרות רשאיות לעשות בהן כראות עיניהן לפי שיקול דעתן, לרבות ניוד/העברה/הצמדה וכד' ובכפוף לכל דין.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי האמור לא יחול על זכויות בניה עתידיות, שיווצרו, אם יווצרו, לאחר שהמוכרות תמכורנה את כל הדירות בפרויקט.

8.14. בכל שלב, אף לאחר רישום כל הדירות בפרויקט על שם בעליהן, יהיו המוכרות רשאיות להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, ו/או לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ו/או לשינוי המכנה המשותף של הרכוש המשותף ו/או חלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, ואת כל או חלק מהאמור בלי צורך לקבל את הסכמת הקונה לבקשה הנוגעת בדבר, ובלבד שלא נפגעות זכויותיו של הקונה על פי חוזה זה ו/או כל דין.

8.15. המוכרות תהיינה רשאיות לגרום לכך שיירשם תקנון מוסכם לבית המשותף בהתאם לסעיפים 62 ו- 63 לחוק המקרקעין (להלן: **"תקנון מוסכם"**). בהתאם לכך תוכלנה המוכרות לגרום שתיכללנה בתקנון המוסכם, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות לבין עצמם, הסדרת אפשרות מעבר ושימוש בדירה לשם בדיקת, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק ממנה לצורך ביצוע השירותים והפעולות כאמור, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו, הבטחת זכויות המוכרות, הקונה, העירייה, חברת החשמל ובעלי זכויות אחרים במקרקעין וכיוצא בזה כל הוראה הקבועה בחוזה זה אשר יש להכלילה בתקנון הבית המשותף.

8.16. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.15 לעיל, תהיינה המוכרות רשאיות לקבוע בתקנון המוסכם את ההוראות הבאות, כולן או חלקן:

8.16.1. הוראות האוסרות שימוש כלשהו בדירה, שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ביתר הדירות בפרויקט, וכן שימוש שיהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר הדירות בפרויקט.

8.16.2. הוראות האוסרות על הקונה להציב שלטים ואמצעי פרסום כלשהם.

- 8.16.3. הוראות האוסרות להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף; הוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והוראות האוסרות על הדיירים להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה, מבלי לקבל הסכמה מראש של נציגות הבית המשותף.
- 8.16.4. הוראות האוסרות על הקונה לעשות שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בדירה, במערכות מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב, הניקוז, מבלי לקבל הסכמה מראש של נציגות הבית המשותף.
- 8.16.5. הוראות האוסרות לבצע שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות), לאחר קבלת החזקה בדירה, ללא הסכמה של נציגות הבית המשותף ומבלי לקבל, בנוסף לכך, ומבלי לגרוע, את הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים עפ"י כל דין.
- 8.16.6. הוראות בדבר התקנת סורגים על החלונות ואופן עיצובם והוראות בדבר התקנת סוככי שמש ואופן עיצובם.
- 8.16.7. הוראות המחייבות את הקונה להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לפי חלקו היחסי, כאמור בסעיף 8.12 לעיל.
- 8.16.8. הוראות המזכות את המוכרות בזכות, ללא צורך בהסכמת הקונה, לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום בית משותף, להיתרים, לשינויים או לתוספות בנייה, בכפוף לכך שזכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה ועל פי כל דין לא תיפגענה.
- 8.16.9. הוראות המזכות את המוכרות להציב שילוט הנושא את שם המוכרות ו/או את שם הפרויקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של המוכרות ו/או של הפרויקט לאחר תום עבודות הבניה, לפי שיקול דעתן הסביר, לרבות על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים של הבניין ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרכוש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. המוכרות תהיינה רשאיות להציב את השילוט כאמור בגודל סביר, לרבות שילוט מואר אשר יהיה מחובר לשעון החשמל של הרכוש המשותף, אשר יכלול את שם המוכרות ו/או מי מטעמן ו/או את לוגו המוכרות ו/או מי מטעמן ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין. מובהר כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים רשאים לפנות למוכרות בדרישה להסיר את השילוט והמוכרות יפעלו להסרה כאמור. כמו כן, הוצאות הצבת השילוט ותחזוקתו, לרבות אגרת שילוט, תשלום צריכת החשמל ופירוק השילוט, יחולו על המוכרות בלבד.
- 8.16.10. הוראות לעניין חדר השנאים ו/או חדר הטרנספורמציה של חברת החשמל וחדר תקשורת, באם יוקמו בפרויקט, בנוסח כפי שיוסכם עם חברת החשמל לרבות זכויות וחובות הקונה, חברת החשמל ו"בזק", לרבות כמפורט בחוזה זה.
- 8.16.11. הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול של הרכוש המשותף.
- 8.16.12. הוראות הקובעות קיום אסיפות נפרדות ו/או נציגויות קבועות ו/או זמניות לכל בית משותף ו/או נציגות על לכל האגפים ו/או המבנים שיהוו את הבית המשותף ו/או כל הוראה רלבנטית אחרת לגבי ניהול ורישום הבית המשותף לרבות אלו שבפרק ו' לחוק המקרקעין.
- 8.16.13. הוראות לעניין אחזקה ובדק של הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו ומתן שירותים בו לרבות באמצעות חברת/ות ניהול ו/או מתחזקים מורשים, כהגדרתם להלן, בכפוף להוראות חוק המקרקעין וחוק המכר.
- 8.16.14. הוראות בדבר זיקות הנאה בפרויקט.
- 8.16.15. הוראות האוסרות על הנחת מערכות ו/או מתקני מיזוג אוויר, אלא במקום המיועד לכך, כפי שייקבע על ידי המוכרות.
- 8.17. הודע לקונה כי יהיה עליו להסיר כל מניעה שנגרמה על ידו למניעת רישום הבית המשותף וזאת מיד עם דרישה ראשונה של המוכרות ובלבד שהסרת המניעה נדרשה על ידי רשות מוסמכת.

## הבטחת כספי הקונה

9.

- 9.1 ידוע לקונה כי הפרויקט ילווה על ידי הבנק וכי המקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שתקבלנה המוכרות בקשר עם הפרויקט שועבדו/ישועבדו לטובת הבנק בשעבוד מדרגה ראשונה להבטחת האשראי שיועמד על ידי הבנק למוכרות למטרת הפרויקט, וכי המוכרות רשאיות להוסיף ולשעבד את כל אחד מהנ"ל לפי שיקול דעתן הסביר, והקונה מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת הבנק, ככל שיידרש, עם דרישתן הראשונה של המוכרות.
- 9.2 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הודע לקונה כי המוכרות הודיעו לו כי בכוונתן לשעבד ולהמחות על דרך השעבוד את כל זכויותיהן כלפי הקונה לפי חוזה זה לטובת הבנק המלווה ולפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות - גם לטובת מוסד פיננסי אחר, ובמקרה של שעבוד כאמור, תיתנה המוכרות ו/או מי מטעמן לקונה הוראות בלתי חוזרות, בנוסח נספח ו' או בכל נוסח אחר, להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו למוכרות על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלומי, בהתאם לקבוע בהוראות הבנק המלווה.
- 9.3 הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת הזכויות לטובת הבנק המלווה, ומתחייב לחתום, במעמד חתימת חוזה זה או מיד עם דרישת המוכרות, על כתב התחייבות לטובת הבנק ועל כל מסמך נדרש אחר, בנוסח כפי שיידרש על ידי הבנק, אשר יהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- 9.4 הודע לקונה, כי מחיר הדירה ישולם באמצעות פנקס השוברים, כהגדרתו להלן, במועדים ובשיעורים בהתאם למפורט בנספח התשלומים (נספח ד').
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי:
- 9.4.1 הדרך היחידה והבלעדית לתשלום על ידי הרוכש של סכומים על חשבון מחיר הדירה, כהגדרתו בנספח התשלומים (נספח ד'), הנה באמצעות שוברים שהונפקו על ידי הבנק, על חשבון המוכרות (להלן: "**השוברים**" או "**פנקס השוברים**") וכי תשלום על ידי הקונה של סכום כלשהו על חשבון מחיר הדירה, באמצעות שובר, כאמור לעיל, מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכרות לבנק המלווה להוציא בטוחה לרוכש, כאמור בסעיף 9.6 להלן.
- 9.4.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור, ידוע לקונה כי לא יהיה בביצוע תשלומים באמצעות שובר כאמור, כדי להקנות לו זכות מעבר לזכותו לקבלת בטוחה, כאמור בסעיף 9.6 להלן ו/או לא יהא בהנפקת הבטוחה האמורה על ידי הבנק כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לזכויותיו על פי הבטוחה, לרבות זכויות לשחרור הדירה מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט.
- 9.4.3 השוברים ימסרו על ידי המוכרות לרוכש במועד חתימת חוזה זה או בסמוך לאחר חתימתו, ובמעמד מסירת השוברים יחתום הקונה על **נספח ו'** (נספח הבנק) או על כל נספח אחר שיידרש על ידי הבנק. עובר לביצועו של כל תשלום על חשבון מחיר הדירה, מתחייב הקונה למלא בכתב יד קריא וברור על גבי השובר, את שמו ומספר תעודת הזהות שלו, בהתאם לנתונים שצוינו בחוזה זה וכן את הסכום לתשלום.
- 9.4.4 הקונה מתחייב להשיב למוכרות, לאחר תשלום מלוא התמורה בגין רכישת הדירה, את יתרת פנקס השוברים, וזאת עם דרישתן הראשונה של המוכרות.
- 9.5 המוכרות מודיעות לקונה, כי בהתאם להוראות המכרז ולחוק הבטחת השקעות, הקונה זכאי להבטחת כספי התמורה שישולמו על ידו על פי חוזה זה וזאת על ידי מתן בטוחה באחד מהאופנים הקבועים בסעיפים (1)2 או (2)2 לחוק הבטחת השקעות.
- 9.6 הודע לקונה שהמוכרות מתחייבות להבטיח את הכספים שישלם הקונה למוכרות על חשבון התמורה עפ"י הוראות החוזה, בהתאם לחוק הבטחת השקעות והוראות המכרז וזאת ע"י מתן **ערבות בנקאית** מאת הבנק, בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכרות על חשבון התמורה, למעט רכיב מס הערך המוסף, הכלול בתשלומים האמורים (להלן: "**המע"מ**"), בהתאם לחוק הבטחת השקעות ובכפוף לאמור בנספח ד' (נספח תשלומים ומועדים) (לעיל ולהלן: "**הערבות**" או "**הבטוחה**") או ע"י מילוי הוראות חוק הבטחת השקעות באחד מאופני ההבטחה הקבועים בחוק המכר, לפי שיקול דעתן הסביר ובחירתן של המוכרות.

הודע לרוכש כי בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק הבטחת השקעות, על הקרן שהוקמה על ידי משרד האוצר לשלם לקונה את סכום המע"מ במקרה בו תמומש הערבות, בהתאם לתנאיה, וכי תשלום המע"מ יועבר לרוכש באמצעות הבנק המלווה.

המוכרות תישאנה בעלות מימון הערבות ו/או כל בטוחה אחרת באמצעותה תבטחנה את כספי הקונה.

9.7 המוכרות תהיינה זכאיות להחליף את הערבות שניתנה בבטוחה אחרת, בהתאם לתנאי חוק הבטחת השקעות (סעיפים 12(1) או 22(2)) והוראות המכרז, ובלבד שהמוכרות תודענה לקונה על כך. מוסכם, כי כנגד יצירת הבטוחה המחליפה כאמור וכתנאי לה, מתחייב הקונה להחזיר למוכרות את הבטוחה המוחלפת. בכל מקרה, עם יצירת הבטוחה המחליפה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ללא צורך בהסכמה או באישור כלשהו של הקונה.

9.8 אם וככל שזכויות המוכרות תירשמנה בלשכה, הקונה מצהיר כי בכל אופן לא יגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו בלשכה על פי חוזה זה. אם הקונה יפר את התחייבותו האמורה, אזי תהיינה המוכרות זכאיות למחוק את הערת האזהרה ולעשות לשם כך שימוש ביפוי הכח הנזכר בסעיף 13 שלהלן והקונה לא יהיה זכאי להתנגד למחיקת הערת האזהרה. הקונה ישא בכל ההוצאות שהמוכרות יאלצו לשאת בהם בשל רישום ההערה ובשל ההליכים למחיקתה.

9.9 הקונה מתחייב להחזיר למוכרות את הבטוחה במועד העמדת הדירה לרשותו, בכפוף לרישום הערת אזהרה לזכותו או לחתימה על חוזה חכירה בין הקונה לבין רמ"י, לפי העניין, ומסירת כתב החרגה, על פיו שעבוד זכויות המוכרות במגרש לטובת הבנק המלווה לא חל על הדירה. לא התקיימו התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות להשבתה של הבטוחה במועד המסירה, מתחייב הרוכש למסור, כתנאי למסירת החזקה בדירה לידי, את מלוא הבטוחות שקיבל מהמוכרות לפי חוק הבטחת השקעות, לידי הנאמנות של עורך דין עליו תורנה המוכרות (שאינו נמנה מבין ב"כ המוכרות), לפי שיקול דעתו הסביר (להלן: "הנאמן"), אשר יחזיקן בנאמנות עד להתקיימות התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות. בהתקיים התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות, ימסור הנאמן את הבטוחות לידי הבנק המלווה והן תיחשבנה בטלות ומבוטלות. הקונה מתחייב לשאת בנזקים שייגרמו למוכרות אם לא ימסור את הבטוחות כמתחייב עפ"י חוק הבטחת השקעות.

אם יודיעו המוכרות לקונה כי עליו לחתום על חוזה חכירה בקשר עם הדירה, יתייצב הקונה במשרדי הרשות, או במשרדי המוכרות, לפי העניין, במועד שיתואם עמו 14 ימים לפחות מראש, לשם חתימה על חוזה החכירה ועל כל מסמך נוסף שיידרש בקשר עם האמור. לא התייצב הקונה במשרדי הרשות כאמור או לא התייצב במשרדי המוכרות במועד שתואם עמו כאמור, לפי העניין, או לא נענה הקונה לפניית המוכרות לשם תיאום מועד לחתימת חוזה חכירה כאמור, כי אז לאחר משלוח התראה לקונה ותיאום מועד נוסף 10 ימים לפחות מראש בו לא יתייצב הקונה, או העדר הענות לפניית המוכרות לתיאום מועד נוסף, יהווה הדבר הפרה של חוזה זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הקונה ישא בכל הוצאות המוכרות בקשר עם כל עיכוב מצידו בחתימה על חוזה החכירה.

להסרת ספקות, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות המוכרות ו/או מיופי הכח מטעמן, לעשות שימוש ביפוי הכח לשם חתימה על חוזה החכירה ו/או ביצוע כל פעולה אחרת הנדרשת בעניין זה.

9.10 הואיל והמקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שיקבלו המוכרות בקשר עם הפרויקט ישועבדו לטובת הבנק המלווה, הודע לקונה האמור כדלקמן:

9.10.1 הודע לקונה כי העברת זכויותיו בדירה לצד ג', ללא הסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו על פי חוזה זה, ולא תקנה לנעבר ממנו זכויות מכח הערבות בפרט ובקשר לדירה ו/או לפרויקט בכלל.

9.10.2 הודע לו כי רק בגין הסכומים שיופקדו לחשבון הליווי כאמור, יהיה זכאי לקבלת הערבות על פי חוק המכר.

- 9.10.3 אם יממש ערבות כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק המלווה בקשר לדירה, הוא ימחה ויעביר מייד לבנק המלווה את כל זכויותיו בדירה, כפי שיהיו בעת ההמחאה, בהתאם לחוזה זה, או יבטל חוזה זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלות המוכרות - הכל לפי בחירת הבנק המלווה ובהתאם להוראות הבנק המלווה.
- 9.10.4 הודע לו שאין לבנק המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או הדירה, למעט בקשר עם הערבות שתוצא על ידי הבנק המלווה לטובתו, כאמור בסעיף 9.6 לעיל.
- 9.10.5 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש בזה, כי הודע לקונה שאין לבנק המלווה כל מחויבות כלפי המוכרות ו/או כלפיו להשלים את בניית הפרויקט ו/או הדירה, וכי כל הסכם שבין המוכרות לבין הבנק המלווה ו/או הוראותיו אינם מקנים לו זכויות כלשהן.
- 9.11 הקונה מצהיר כי כתובתו לצרכי חוזה זה, היא הכתובת המפורטת במבוא לחוזה. הקונה מתחייב בזאת להודיע למוכרות ולבנק על כל שינוי בכתובתו המפורטת לעיל.
- 9.12 המוכרות מאשרות בזה, כי נתנו הסכמתן לבנק לפעול, בין היתר כדלקמן:
- 9.12.1 למסור מידע לקונה על דרך אישור כי הפרטים שמסר תואמים את הפרטים הרשומים בבנק.
- תנאי לקבלת מידע כאמור על ידי הקונה מהבנק הוא מסירה של פרטים בדבר מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט. המידע האמור יימסר לקונה על ידי הבנק בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט; באמצעות מענה טלפוני ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.
- 9.12.2 למסור לבנק למשכנתאות, כהגדרתו להלן, אשר יציג את עצמו כמי שעומד לתת לקונה הלוואה למימון הרכישה, מידע על דרך אישור כי פרטי חשבון הפרויקט המצויים בידי הבנק למשכנתאות כאמור תואמים את הפרטים הרשומים בבנק.

## 10. שירותים ואחזקה

- 10.1 הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש, לאותן מטרות להם הם יועדו. על אף האמור בסעיף 7.21 לעיל, המוכרות לא תהיינה אחראיות לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף ככל שהתיקונים בהם ייעשו שלא ע"י מי שהמוכרות יפנו אליו את הקונה בהתאם ומבלי לגרוע מאחריות המוכרות עפ"י הוראות חוק המכר.
- 10.2 הקונה מתחייב להשתתף, על פי חלקו היחסי (כהגדרתו בסעיף 8.12 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן), בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה, שמירה וביטוח של הרכוש המשותף בפרויקט וכן בכל ההוצאות הכרוכות בטיפול בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, אם וככל שישנו, בחדר המדרגות, במעליות, בגז, בחשמל, באינסטלציה, במים, בבוב, בתיעול במעברים לשטחי החניה, במדרכות ובשטחי הגינון, אם קיימים ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את מרבית דיירי הבניין. ההוצאות הנ"ל יחולו על הקונה עם מסירת הדירה. למען הסר ספק, אין המוכרות רשאיות לפטור עצמן מנשיאה בהוצאות הקבועות של החזקת הרכוש המשותף ביחס לדירות שטרם נמכרו. המוכרות תוכלנה לפטור את עצמן רק מאותו החלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו תוכלנה המוכרות להוכיח שלא צרכו וזאת בגין הדירות שטרם נמכרו על ידן.
- 10.3 הודע לקונה כי ככל שתהיה דרישה על ידי העירייה ו/או רשויות התכנון ו/או הוראות התב"ע ו/או ככל שהמוכרות יחליטו לפי שיקול דעתן הסביר למסור את ניהול הפרויקט או כל חלק ממנו לחברת ניהול, כי אז הקונה מתחייב לחתום בעצמו ו/או באמצעות מקבלי הרכוש המשותף, כהגדרת מונח זה בסעיף 7.15 לעיל, על הסכם בנוסח שיוסכם בין הרוכשים לבין חברת הניהול ואשר ייערך על בסיס עיקרי הסכם הניהול המצורפים לחוזה זה כנספח ח' (להלן: "**עיקרי הסכם הניהול**"), וזאת לפחות 60 ימים קודם למועד הקבוע בחוזה זה כמועד המסירה (או כפי שיוקדם או יידחה על פי האמור בחוזה זה) (להלן: "**מועד ההתקשרות**").

הסכם הניהול יהיה לתקופה של עד 24 חודשים ממועד ההתקשרות. הקונה, אם יחתום בעצמו או מקבלי הרכוש המשותף, אם חתמו בשמו, ימציאו עותק מהסכם הניהול למוכרות.

ככל שעד למועד ההתקשרות לא נחתם הסכם עם חברת ניהול כאמור, תיבחר חברת הניהול לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות והקונה מתחייב, בהתחייבות יסודית, לחתום על הסכם הניהול (בעצמו או באמצעות מקבלי הרכוש המשותף, כאמור לעיל), מיד עם דרישתן הראשונה של המוכרות, בכפוף לאמור בפסקה מטה. במקרה האמור תינתן הודעה של לפחות 15 ימים קודם למועד בו יתבקש הקונה ו/או מקבלי הרכוש המשותף לחתום על הסכם הניהול. בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה את עיקרי הסכם הניהול המצורפים לחוזה זה **כנספת ח'** (להלן: **"עיקרי שירותי הניהול"**).

מובהר כי התחייבות הקונה בסעיף זה הינה התחייבות יסודית, על כל המשתמע מכך. מבלי לגרוע מכלליות האמור והתחייבותו של הקונה לחתום על הסכם הניהול כאמור, הקונה נותן את הסכמתו הבלתי חוזרת למוכרות לחתום בשמו על הסכם ניהול כאמור זאת אך ורק במקרה בו ישנה דרישה עפ"י דין ו/או התב"ע ו/או עפ"י דרישת רשות מוסמכת להתקשרות עם חברת ניהול כתנאי לקבלת אישור אכלוס.

10.4 הודע לקונה כי בהתאם למפרט הטכני (נספח ג') ו/או לתכניות המכר (נספח ב') ו/או לדרישות כל הוראת דין ו/או תקן מחייב ו/או רשות מוסמכת, יותקנו בשטחים במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או בבניין, המהווים רכוש משותף, מערכות ו/או מתקנים מכל מין וסוג שהוא, לרבות – אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, ציוד אלקטרו – מכני, מאגר מים, מערכת כיבוי (ספרינקלרים) גנרטור וכיו"ב, המהווים אף הם רכוש משותף (להלן: **"המתקנים ו/או המערכות"**) המחייבים, לאור אופיים ויעודם, החזקה תקינה ושוטפת על ידי בעלי מקצוע מורשים ומיומנים (להלן: **"מתחזקים מורשים"**). למען הסר ספק, המוכרות לא תהיינה רשאיות להתקין מתקנים סלולאריים על גג הבניין.

במקרה שאחזקת הרכוש המשותף בפרויקט או באיזה מהבניינים תבוצע על ידי חברת ניהול, תהא חברת ניהול כאמור אחראית לאחזקת המתקנים ו/או המערכות לרבות באמצעות מתחזקים מורשים עמם תתקשר. אם לא תבוצע אחזקה של הרכוש המשותף על ידי חברת ניהול, מכל סיבה שהיא, ומבלי לגרוע מהוראות סעיפים 10.1 ו- 10.2 לעיל, הקונה, אם הוא נמנה על מקבלי הרכוש המשותף, כהגדרת מונח זה בסעיף 7.15 לעיל, יתקשר בהסכמי שירות ואחזקה עם מתחזקים מורשים וזאת במועד קבלת הרכוש המשותף או במועד עליו תורנה המוכרות כתנאי לקבלתו.

זהות המתחזקים המורשים תקבע על ידי מקבלי הרכוש המשותף מתוך רשימה שתועבר על ידי המוכרות עובר למועד מסירת החזקה ברכוש המשותף.

תנאי הסכמי השרות והאחזקה של המתקנים ו/או המערכות יקבעו בין מקבלי הרכוש המשותף לבין המתחזקים המורשים הנבחרים על בסיס הצעות מחיר שתוגשנה למוכרות על ידי המתחזקים המורשים המפורטים ברשימה האמורה לעיל, ותועברנה למקבלי הרכוש המשותף עובר לבחירת המתחזקים המורשים.

הקונה מתחייב לקיים אחר הוראות הסכמי השירות והאחזקה האמורים לעיל ולהקפיד לנהוג בדירה וברכוש המשותף בהתאם להוראות הנ"ל.

## 11. מיסים ותשלומים

11.1 כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, תשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים וכל התשלומים האחרים, מכל מין וסוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה, לרבות דמי ניהול ו/או ועד בית (להלן: **"המיסים"**), לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל לפי דרישת המוכרות, במקרה שבו המוכרות נדרשו לשלם את המיסים החלים על הרכוש, ו/או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המיסים, ישירות לזכאי לקבלם, לא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך בדין.

11.2 הקונה יישא בכל האגרות הקשורות ברישום משכנתא או הערת/ות אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות, כהגדרתו בסעיף 14 לחוזה זה ו/או כל זכות צד שלישי שמקורה בקונה.

- 11.3 ידוע לקונה כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, נקבעה ע"י המוכרות בהתחשב בסוגי המיסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין והמכרז, יישא הקונה במיסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאנם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספות למיסים קיימים - ככל שהם מתייחסים לרוכש דירה בהתאם לקביעת החיקוק שמכוחו מוטל המס החדש. בהתאמה, ככל שיחולו מיסים חדשים ו/או תוספות למיסים קיימים החלים על מוכר דירה מכוח חיקוק שמכוחו מוטל המס החדש, תישאנה המוכרות בתשלומם.
- 11.4 הודע לקונה כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט הטכני ו/או בהיתרי הבניה ו/או עפ"י הוראות המכרז, לרבות התב"ע. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ע"י רשות מוסמכת לאחר מועד המסירה יחול על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלמו במועד, למעט תשלומים בקשר לעבודות פיתוח נוספות כאמור שיידרשו בעקבות פעולה ביוזמת המוכרות.
- 11.5 מס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה יחול על הקונה וישולם על ידו במועדים הקבועים לכך בדין. הקונה מתחייב להמציא למוכרות בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה אישור רשויות המס מופנה ללשכה על תשלום מלוא מס הרכישה שחל עליו, אם חל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי הקונה יחתום במועד החתימה על חוזה זה על הצהרה לעניין השומה העצמית והתחייבות לתשלום מס רכישה (נספח י') אשר תוגש באמצעות המוכרות לרשות המיסים, בהתאם ובכפוף להוראות נספח י' להלן.
- 11.6 מס שבח ו/או מס הכנסה, ישולמו על ידי המוכרות.
- 11.7 המוכרות תישאנה בהיטל השבחה בגין הדירה לפי חוזה זה. ככל שקיימות ו/או תהיינה זכויות בניה נוספות אשר תהיינה ניתנות לניצול בדירה, אך לא מומשו בדירה לפי חוזה זה, וזכויות אלה לא נוצלו על ידי המוכרות עד למועד המסירה, היטל השבחה בגין אלה יחול על הקונה בלבד. מובהר כי אם יוטל היטל השבחה, אף לאחר מסירת החזקה בדירה בגין מימוש זכויות על ידי המוכרות על פי היתר הבניה ו/או בגין הקלה כלשהי שתתבקש על ידי המוכרות ו/או בגין שינויים אשר ביוזמת המוכרות ו/או עקב זכויות בניה שהמוכרות מימשו בדרך של מכירתן או הצמדתן או ניוון, יחול היטל השבחה האמור על המוכרות.
- 11.8 המוכרות רשאיות לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה ובמקומו, בגין חוב החל על הרוכש על פי הדין ו/או חוזה זה ושאי תשלומם עלול לעכב את המוכרות בביצוע התחייבויותיהן, ובלבד שנתנו על כך הודעה בכתב בת 10 ימים מראש לרוכש, ככל שהנסיבות מאפשרות זאת. שילמו המוכרות תשלום כאמור, יהיה הרוכש חייב להחזירו למוכרות תוך 7 ימים מיום דרישתן הראשונה וזאת על פי קבלות שיוצגו לרוכש על ידי המוכרות. לא שולם הסכום האמור תוך המועד הנזכר לעיל, יישא הסכום ריבית פיגורים, כהגדרת מונח זה לעיל, מיום הדרישה עד יום התשלום בפועל. להסרת ספק, לרוכש תעמודנה כלפי המוכרות אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 11.9 אין באמור בסעיף 11.8 לעיל כדי להטיל על המוכרות את החובה לשאת בתשלום כלשהו החל על הקונה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין ו/או כדי להוות הרשאה כלשהי לקונה להמשיך ולפגר בתשלום.
- 11.10 הקונה מתחייב לשלם לב"כ המוכרות, במועד חתימת החוזה, סך של 5,039 ש"ח או 0.5% מהתמורה, לפי הנמוך מביניהם, בתוספת מע"מ כדין, בעד הטיפול ברישום הבית המשותף, רישום היחידה כיחידה נפרדת בבית המשותף ע"ש הקונה בהתאם להוראות חוזה זה והקונה לא יתבקש לשאת בתשלום נוסף ו/או אחר עבור רכיב זה.
- 11.11 התשלומים שצוינו בסעיף זה לעיל ואשר לא ננקב מועד לתשלומם, ישולמו למוכרות בתוך שבעה ימים ממועד דרישתן ובכל מקרה עד למסירת החזקה בדירה וכתנאי מוקדם לה; לרשות המוסמכת - מיד עם דרישתה הראשונה מאותה רשות ו/או במועד הקובע לפי דין ולכל גורם אחר - במועד הנדרש על ידו ו/או על ידי המוכרות ו/או על פי המוסכם עמה.
- 11.12 חתימת חוזים עם חברת החשמל, העירייה וחברת הגז, כדלקמן:
- 11.12.1 הקונה מתחייב לחתום עם חברת החשמל על חוזה לאספקת חשמל לדירה. מובהר כי המוכרות לא תגבנה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, לרבות טסטים.

11.12.2. הקונה מתחייב לחתום עם העירייה או עם תאגיד המים והביוב על חוזה לאספקת מים.

11.12.3. הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעירייה כבעל הזכויות בדירה לצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים. הקונה מתחייב להמציא למוכרות אישור מהעירייה או מתאגיד המים והביוב ו/או מחברת החשמל, כי חתם על חוזה בדבר אספקה של מים לדירתו ואספקה של חשמל לדירתו וכי נרשם בעירייה כבעל הזכויות בדירה ושילם את כל המיסים השוטפים החל ממועד המסירה, כאמור. המצאת האישור/ים האמור/ים הינה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לקונה. במקרה בו ידרשו העירייה ו/או תאגיד המים והביוב מהמוכרות תשלום בגין מונה המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של תאגיד המים והביוב, מתחייב הקונה להשיב למוכרות את התשלומים הנ"ל, בהתאם לדרישת המוכרות ובכפוף להצגת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום הנוגע בדבר על ידי המוכרות ובכל מקרה לא יאוחר ממועד מסירת החזקה.

11.12.4. במידה והקונה יבחר להתקשר עם חברה לאספקת גז לדירה, הוא מתחייב לחתום על חוזה עם חברה לאספקת גז לפי הוראות המוכרות, ולשלם את כל התשלומים שיידרשו ע"י חברת הגז, בקשר עם חיבור הגז לדירה וחיבור הדירה לרשת הגז המרכזית, ואת חלקו היחסי עבור פיקדון של מונה הגז ישירות לחברת הגז, וכן כל מקדמה שתידרש ע"י ספק הגז על חשבון צריכת הגז בדירה. במידה והמוכרות ביצעו כל תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, בכפוף למתן הסכמת הקונה לכך, תוכלנה לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום האמור ורק אם התקבלה הסכמת הקונה לכך.

## 12. שינויים ותוספות בדירה

12.1. יובהר כי המפרט הטכני (נספח ג') לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף למכרז.

12.2. מוסכם, כי הקונה לא יהיה רשאי להזמין מהמוכרות ו/או הקבלן תוספות ושינויים ביחס למפרט הטכני (נספח ג'), וכן לא יתאפשר לקונה לקבל כל זיכוי כספי כנגד ויתור על רכיבים במפרט הטכני, למעט זיכוי כספי שהקונה יקבל בהתאם לקבוע במפרט הטכני, וזאת במקרה שהקונה יוותר על רכיבי המפרט הבאים (כולם או חלקם) ואלו בלבד:

12.2.1. ארון מטבח;

12.2.2. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

12.2.3. בית תקע ונקודות טלפון.

12.2.4. דלת כניסה למרפסת שירות.

12.3. מובהר כי הקונה יהא מחויב להודיע לקבלן בכתב בדבר ויתור על אחד ו/או יותר מהרכיבים הנ"ל וזאת עד ולא יאוחר מהמועדים שיקבעו לכך על ידי הקבלן, אשר יימסרו לקונה מראש ובהתאם לאמור בסעיף 3(ה) לחוק המכר, אחרת – יראו את הקונה כאילו ויתר על זכותו לקבלת הזיכוי הנ"ל. מובהר כי אם הפריט מהפריטים כאמור שניתן לוותר עליו כבר הותקן בדירה במועד חתימת החוזה, לא יתאפשר לקונה לוותר על הפריט שהותקן כאמור.

ויתר הקונה על ארון מטבח, כאמור לעיל (כנגד קבלת זיכוי כספי כאמור), יהא רשאי להתקין מטבח בדירה רק לאחר מסירת החזקה בדירה, וזאת באחריותו ועל חשבונו הבלעדיים של הקונה.

12.4. 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, שינוי צבע במרפסות, התקנת צינורות, חוטי חשמל, ייעשה בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף מראש ובכתב, והכל בכפוף להוראות כל דין, לתקנון הבית המשותף ובאם קיבל היתר בניה כדין, ככל שנדרש לכך.

להסרת ספק מובהר כי תידרש הסכמת המוכרות לביצוע השינויים האמורים אך ורק במסגרת זכויותיהן כבעלים של דירות אחרות בבניין שטרם נמכרו.

ביצוע שינוי ו/או שינויים כאמור על ידי הקונה, שלא בהתאם להוראות דלעיל, מהווה הפרה של חוזה זה והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה שיעמדו למוכרות כלפי הקונה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

### 13. יפוי כוח

13.1. במעמד חתימת החוזה ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות המוכרות שעל פי החוזה, מתחייב הקונה לחתום בפני ב"כ המוכרות על שלושה עותקים מיפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה **כנספח "ה"**. יובהר כי המצאת יפוי הכח הינו תנאי יסודי לחוזה זה.

13.2. יפוי הכוח ישמש לשם ביצוע הוראות החוזה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, חתימה על חוזה החכירה בשם ועבור הקונה, חתימה על חוזה ניהול בשם ועבור הקונה, רישום בית משותף וחתימה על תקנון, ייחוד הערות אזהרה, מחיקת הערות אזהרה שנרשמו לטובת הקונה ו/או על פי הוראות חוזה זה (הן בפנקסי המקרקעין והן בספרי המוכרות - אם וככל שנרשמו) או במקרה של ביטול החוזה, רישום הדירה בשם הקונה בלשכה, רישום וביצוע פעולות בלשכה שהמוכרות זכאיות לרשום ו/או לבצע בהתאם להוראות החוזה וכן לקיום ו/או ביצוע כל מעשה ו/או פעולה אחרים שזכאיות המוכרות לבצע בהתאם להוראות חוזה זה.

13.3. מתן יפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו שבחוזה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.

13.4. האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיפוי הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכוח. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי, ובין היתר של המוכרות, תלויות בכך.

### 14. הלוואה למימון רכישת הדירה

ירצה הקונה לממן את רכישת הדירה באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא מבנק למשכנתאות (להלן בהתאמה: "**ההלוואה**"), **"הבנק למשכנתאות"**, תחולנה ההוראות דלהלן:

14.1. האחריות המלאה לקבלת ההלוואה ולכל תנאיה מוטלת אך ורק על הקונה ואין בקבלת ההלוואה או באי קבלתה כדי לשנות ו/או לגרוע מהתחייבויותיו על פי חוזה זה.

14.2. הקונה ישא על חשבונו וישלם את כל ההוצאות, התשלומים והעמלות, לרבות דמי ביול, אם וככל שיחולו, הכרוכים בקבלת ההלוואה.

14.3. על המוכרות לא תחול כל חובה או התחייבות לטפל ו/או להשיג את הסכמת הבנק למשכנתאות למתן ההלוואה ו/או לגרום לביצועה, בכפוף לקיום התחייבויותיה בסעיף 14.5 להלן.

14.4. גם אם לא יעלה בידי הקונה לקבל הלוואה כאמור, לא יהיה בכך כדי לפטור את הקונה מאיזו מהתחייבויותיו שעל פי חוזה זה ו/או לדחות מועד כלשהו לביצוע איזו מהתחייבויות הקונה שעל פי חוזה זה, ובכלל זה תשלום כל חלק מתוך התמורה במועדים האמורים בנספח התשלומים והמועדים.

14.5. עלה בידי הקונה לקבל את הסכמת הבנק למשכנתאות למתן הלוואה כאמור, תסכמנה המוכרות, לאשר לבנק למשכנתאות, כי לא תעברנה את הזכויות בדירה על שם הקונה אלא אם תירשם במקביל המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות (ככל שזו לא סולקה עד למועד זה), ובלבד שהקונה קיים את כל התחייבויותיו שעל פי החוזה ושהחוזה לא בוטל.

אישור המוכרות כאמור יינתן בכפוף להתקיימותם של כל התנאים הבאים:

14.5.1. הקונה שילם לפחות 10% (עשרה אחוזים) ממחיר הדירה או 100,000 ₪, לפי הגבוה מביניהם, ממקורותיו העצמאיים.

14.5.2. נוסח ההתחייבות עליה תידרשנה המוכרות לחתום יהיה בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח ז'.**

14.5.3. אישור של הבנק למשכנתאות כי ישלם ויעביר את כל כספי ההלוואה במישרין לחשבון הליווי, בהתאם להסדר השוברים.

14.5.4. כל סכום שישולם ו/או יושב לקונה ו/או לבנק למשכנתאות בהתאם, ישולם אך ורק כנגד פינוי החזקה בדירה (אם נמסרה לקונה) ובתנאי כי בד בבד עם התשלום תימחקנה הערת/ות האזהרה אם נרשמה/ו לטובת הקונה ו/או הבנק למשכנתאות, בלשכה.

## 15. העברת זכויות

15.1. המוכרות תהיינה זכאיות לשעבד את זכויותיהן במקרקעין ובפרויקט וכן תהיינה זכאיות להעביר את זכויותיהן ו/או את חובותיהן שלפי החוזה לכל אדם או גוף משפטי זולתן, מבלי שיצטרכו לקבל את הסכמת הקונה לכך, ובלבד שזכויות הקונה על פי חוזה זה לא תפגענה ובלבד שהמוכרות תוותרנה ערבות כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירו.

הקונה יחתום, לבקשת המוכרות, על כל מסמך אשר הבנק המלווה ידרוש כי רוכשי דירות בפרויקט יחתמו עליו, במקרה של העברת זכויות כאמור, ובלבד שאותו מסמך לא יכלול הוראות שאינן מקובלות במסגרת הסכמי ליווי ו/או הסכמי הלוואה.

15.2. הקונה מתחייב לא למכור את הדירה החל ממועד רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום מתן טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בגינה נבחרה הדירה), לפי המוקדם מביניהם. כמו כן, לא יהא הקונה רשאי לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל. יחד עם זאת, הקונה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

(לעיל ולהלן: "**תקופת איסור העברת זכויות**" ו- "**איסור העברת זכויות**").

ידוע לקונה כי בעטייה של הפרת סעיף זה, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח לרשות.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכרות תהיינה רשאיות לתבוע את הקונה בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק שייגרמו להן בגין הפרת ההתחייבות הנ"ל, לרבות בגין הוצאות משפטיות. מוסכם כי הפרת סעיף זה לעיל תהווה הפרה יסודית של החוזה, בעטייה המוכרות תהיינה זכאיות לעשות שימוש בכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים להן על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

15.3. להבטחת איסור העברת הזכויות הנ"ל הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת חוזה זה על התחייבות להימנעות מעשיית עסקה כלפי רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח יא' (להלן: "כתב ההתחייבות להימנעות מעשיית עסקה")**.

הקונה מצהיר כי ידוע לו שהימנעות מעשיית עסקה הנ"ל הינה התחייבות שהפרתה יסודית, ושבמקרה של הפרה כאמור על ידי הקונה יחויב בתשלום סך של 450,000 ₪. הודע לקונה שהמוכרות יעבירו את כתב ההתחייבות להימנעות מעשיית עסקה לרשות מקרקעי ישראל, כמתחייב על פי המכרז.

כמו כן, הקונה מצהיר שידוע לו כי לצורך הבטחת עמידתו בכתב ההתחייבות להימנעות מעשיית עסקה, המוכרות ירשמו הערת אזהרה ביחס לדירה בדבר הימנעות מעשיית עסקה במרשם המקרקעין ו/או בספריהן. יובהר כי במקרה של הפרת החוזה על ידי הקונה שבעטייה בוטל החוזה ו/או בתום התקופה הקבועה בסעיף 15.2 לעיל, המוכרות תפעלנה למחיקת הערת האזהרה הנ"ל שנרשמה בספרי המוכרות ובמרשם המקרקעין, אם וככל שנרשמה.

15.4. ככל שבתום תקופת איסור העברת הזכויות, זכויות הקונה טרם נרשמו בפנקסי המקרקעין בהתאם להוראות חוזה זה, הקונה יהיה זכאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו לפי החוזה (להלן: "**הנעבר**"), בכפוף להסכמת המוכרות, מראש ובכתב, אשר לא תסרבנה אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד, וכן בתנאי שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכרות, בכפוף לסעיף 15.2 לעיל ובתנאי מוקדם שהקונה ימלא את כל התנאים המוקדמים הבאים:

15.4.1. ימציא למוכרות הסכם מכר חתום כדין בינו לבין הנעבר.

15.4.2. קיבל את החזקה בדירה בהתאם להוראות חוזה זה ושילם למוכרות את מלוא התמורה, את כל המסים והתשלומים האחרים המוטלים עליו בהתאם לחוזה, לרבות תשלומים בגין שינויים, ככל שבוצעו.

- 15.4.3. הנעבר קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה על כל נספחים, חתם על יפוי כח בנוסח המצורף נספח ה' לחוזה זה, על הסכם ניהול ועל כל המסמכים שיידרש על ידי המוכרות ו/או על ידי הרשויות.
- 15.4.4. הקונה והנעבר יחתמו על כתב העברת זכויות וחובות בנוסח שייקבע על ידי המוכרות.
- 15.4.5. המציא למוכרות את כל האישורים והמסמכים הנדרשים ממנו במסגרת רכישת הדירה (בין היתר, אך לא רק, אישור מס רכישה וכל מסמך אחר שיידרש על ידי הלשכה לצורך העברת הזכויות מהמוכרות לקונה).
- 15.4.6. הקונה והנעבר המציאו למוכרות את כל האישורים המתאימים בקשר עם העברת הזכויות, לרבות אישורי מס שבח, מס מכירה, מס רכישה, מס רכוש, אישור העירייה (לרבות אישור היטל השבחה) ואישור ועד הבית וכיוצא ב.
- 15.4.7. הקונה ישלם למוכרות ו/או לעוה"ד את דמי הטיפול בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999.
- 15.4.8. במידה ולצורך רכישת הדירה נטל הקונה הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה, כאמור בסעיף 14 לעיל, ימציא הקונה למוכרות אישור מאת הבנק למשכנתאות המופנה למוכרות והמעיד כי ההלוואה הני"ל סולקה במלואה או כי הבנק למשכנתאות הסכים לגרירת המשכנתא לנכס אחר ולמחיקתה מהדירה, כי תנאי הבנק למשכנתאות להעברה זו ולמחיקת המשכנתא, אם יהיו כאלה, נתמלאו, וכי המוכרות משוחררות מההתחייבויות שנתנו לבנק למשכנתאות.
- 15.4.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיינה המוכרות רשאיות לדרוש שהקונה והנעבר ימציאו כל אישור ויחתמו על כל מסמך, לרבות יפוי כוח נוטריוני למי שתורנה המוכרות, כפי שיידרש על ידי המוכרות לשם שמירת זכויות המוכרות ולשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות בין הקונה והנעבר.
- 15.4.10. אם הקונה קיבל ערבות להבטחת כספו, כמשמעו בסעיף 9.6 לעיל, או כל בטוחה אחרת על פי דין, ותוקפה טרם פג במועד העברת הזכויות, תהיה העברת הזכויות כפופה לקבלת הסכמה מוקדמת של הבנק המלווה.
- 15.4.11. הקונה ו/או הנעבר ימציאו למוכרות ו/או לב"כ המוכרות, מיד עם דרישתן הראשונה, כל מסמך אחר ו/או נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 15.5. הקונה מאשר ומצהיר כי ידוע לו שהעברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי החוזה לצד שלישי, כולן או מקצתן, שלא בהתאם להוראות סעיף 15 זה לעיל על תת סעיפיו, פרט לכך שהנה מנוגדת לתנאי המכרז ואשר מהווה הפרה כלפי רמ"י, מהווה גם הפרה יסודית של החוזה ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהמוכרות ככל שהדין מאפשר זאת, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכרות על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

## 16. הפרות ותרופות

- 16.1. על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.
- 16.2. מבלי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות המוכרות על פי חוזה זה, מוסכם בין הצדדים כי בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן, תהיינה המוכרות רשאיות, לפי שיקול דעתן, לבטל את החוזה, בהתאם להוראות סעיף 16.4 להלן ולדרוש את הפיצוי המוסכם, כאמור בסעיף 16.6 להלן:
- 16.2.1. הקונה לא שילם את התמורה (כולה או חלקה) במועדים שנקבעו בנספח התשלומים והמועדים (נספח ד') ואף לא שילם תוך 10 ימים ממועד מתן ארכה בכתב לקונה (כי אז יהווה הדבר הפרה יסודית).
- 16.2.2. הקונה הפר את החוזה בהפרה יסודית או הפרה כלשהי שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 ימים ממועד מתן ארכה בכתב לקונה.

- 16.3. בגין כל יום של איחור מעבר ל- 7 ימים בתשלום התמורה ו/או בכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי חוזה זה ו/או חלק מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכרות ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מהמועד שנועד לביצוע התשלום ועד פירעונו המלא בפועל. אין באמור כדי להעניק לקונה זכות כלשהי לפגור בפירעון התשלומים, ואין באמור כדי לגרוע מזכויותיהם של הצדדים על פי החוזה ו/או על פי כל דין. ריבית הפיגורים ושיעורה תחול גם על תשלומים שעל המוכרות לשלם לקונה. לשם דוגמה, איחור המוכרות בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה כאמור בחוזה זה.
- 16.4. מוסכם כי איחור בתשלום התמורה או חלק ממנה שלא תוקנה כמפורט בסעיף 16.2.1 לעיל או כל הפרה אחרת שלא תוקנה, כאמור בסעיף 16.2.2 לעיל, יקנה למוכרות את הזכות לבטל את החוזה ע"י מתן הודעת ביטול בכתב לקונה והחוזה ייחשב כבטל עם תום 7 ימים ממשלוח הודעת הביטול או מעת מסירתה ביד לקונה.
- 16.5. במקרה בו המוכרות יבטלו את החוזה כאמור בסעיף 16.4 לעיל או מסיבה אחרת כלשהי על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, יחולו ההוראות כדלקמן:
- 16.5.1. הקונה יחזיר למוכרות לאלתר כל ערבות או בטוחה אחרת שקיבל מהמוכרות או מהבנק המלווה בקשר עם חוזה זה.
- 16.5.2. אם במועד ביטול החוזה ירצו על זכויות הקונה בדירה משכנתא ו/או שעבוד אחר ו/או עיקולים, בין אם נרשמו בפועל ובין אם לאו - יסירם הקונה בתוך 14 ימים, בכפוף לעיכובים שאינם בשליטתו, מיום ביטול החוזה. מבלי לגרוע מחובת הקונה כאמור, המוכרות תהיינה רשאיות לעשות כל פעולה, לרבות תוך שימוש בייפוי הכוח, אשר תידרש לשם ביטול החוזה ו/או ביטול הערות האזהרה ו/או המשכונות שנרשמו לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק נותן ההלוואה בלשכה או ברשם המשכונות ו/או ביטול הרישום בספרי רמ"י לפי ההקשר והעניין, אם נרשמו, ו/או ביטול הבטוחות האחרות שניתנו, אם ניתנו, לקונה. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערות האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות.
- 16.5.3. הקונה יחתום על הצהרה ו/או על כל מסמך אחר שיידרש ע"י שלטונות מיסוי מקרקעין לצורך ביטול החוזה.
- 16.5.4. בכפוף לקיום האמור בסעיף 16.5.3 לעיל ובכפוף לקיום על ידי הקונה של התחייבויותיו כאמור בס"ק 16.5.1-16.5.6, ככל שנדרשות לקיום עובר להשבה, כמפורט להלן, תשבנה המוכרות לקונה, בתוך 45 יום לאחר שהקונה פינה את הדירה מכל אדם וחפץ, או תוך 45 יום לאחר קבלת הודעת הביטול, כאמור בסעיף 16.4 לעיל, אם החזקה בדירה טרם נמסרה לו, את הסכומים ששולמו על ידו בפועל, עד למועד הביטול, בערכן הריאלי, בניכוי סכום הפיצויים האמור בסעיף 16.6 להלן ובניכוי כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון הלוואה שנטל, כאמור בסעיף 16.5.5 להלן ומבלי לגרוע מכל סעד נוסף ו/או זכות העומדות למוכרות על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- 16.5.5. אם הקונה קיבל הלוואה מבנק או מכל גוף אחר והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק ההלוואה - ינכו המוכרות מן הסכומים שעליהן להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון ההלוואה הנ"ל.
- 16.5.6. הקונה ימציא למוכרות אישור בכתב של הבנק למשכנתאות אשר העמיד לקונה הלוואה לצורך רכישת הדירה (אם וככל שהעמיד), המעיד על סילוק המשכנתא ו/או המשכון על זכויות הקונה בקשר עם הדירה, וכן אישור כי בנק הקונה משחרר את המוכרות מהתחייבותן לרישום המשכנתא האמורה.
- 16.6. במקרה שהמוכרות יבטלו חוזה זה עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכרות סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת החוזה ועד מועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול החוזה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרות על פי דין ובכפוף לו. המוכרות יהיו רשאיות לחלט לטובתן את סכום הפיצוי המוסכם לעיל מתוך הסכומים ששולמו להן על ידי הקונה.

16.7. איחור הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו שבחוזה במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת הדירה בפועל, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות המוכרות על פי החוזה ו/או על פי כל דין - יתיר הדבר למוכרות דחייה במילוי התחייבויותיהן בגין התקופה שגרמה לעיכוב מסירת הדירה בפועל ובלבד שהוכח העיכוב על ידי המוכרות.

16.8. מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה שיוקנו למוכרות כלפי הקונה על פי כל דין, הרי כל עוד לא השתמשו המוכרות בזכותן לבטל את החוזה בגין ההפרה, תהיינה המוכרות זכאיות לדחות את מועד מסירת החזקה, על פי שיקול דעתן הסביר, והן לא תהיינה מחויבות למסור את החזקה בדירה לקונה בטרם יתקן הקונה את ההפרה שבגינה לא מתאפשר למסור את הדירה ו/או בטרם ישלם למוכרות את מלוא חובותיו שבפיגור, לרבות הוצאות.

## 17. כללי

17.1. כל אימת שאחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך או אישור או יבצע כל פעולה שהיא בקשר להתחייבויותיו לפי חוזה זה, יהיה בכך כדי לחייב גם את יתר יחיד הקונה, אך לא יהיה בכך לזכותם בכל מקרה שבו נדרשת פעולה מצד כל יחיד הקונה.

17.2. הודע לקונה כי ב"כ המוכרות, כהגדרתם בחוזה זה, מייצגים את המוכרות בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר. למרות האמור לעיל, מוסכם, כי ב"כ המוכרות או כל משרד עורכי דין אחר שהמוכרות ימנו, יטפלו בביצוע הרישום, כאמור בסעיף 11.10 לעיל.

17.3. אם הקונה הוא תושב חוץ, עליו לקיים את הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ בכל הקשור לרכישת נכס מקרקעין בישראל.

17.4. אם הקונה או מי מיחידיו הינו קטין או פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי החוזה, טרם מחתימת החוזה.

17.5. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי הצדדים לחוזה זה לא יחשב כוויתור מצידם והם רשאים להשתמש בזכויותיהם, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי החוזה והן לפי כל דין, בכל עת שימצאו לנכון.

17.6. הקונה לא יהיה רשאי לקזז מהתשלומים המוטלים עליו על פי החוזה חיובים כספיים כלשהם שהמוכרות תהיינה חייבות לקונה, אם בכלל, בין מכוח חוזה זה ובין מכוח עסקאות אחרות.

17.7. כל תוכנית, הצהרה, הבטחה, פרסום, מידע בעל-פה ו/או מצג שלא פורטו בחוזה זה לא יהיה להם כל תוקף מחייב, לרבות ובמיוחד לעניין כל מידע אשר נמסר לקונה לעניין זכאויות ו/או מענקים ו/או כספים שעשויים להגיע לו מאת כל גוף, אם וככל שנמסר. חוזה זה מבטל כל זיכרון – דברים קודם שנעשה בין הצדדים, אם נעשה. אין באמור כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על המוכרות חובה לציין עפ"י דין. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו קודם לחתימת החוזה.

17.8. על החוזה יחולו דיני מדינת ישראל.

17.9. ביצוע התחייבויותיהן של המוכרות לפי החוזה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי החוזה, במלואן ובמועדן.

17.10. הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה. שינה צד לחוזה את כתובתו, יודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובת (בישראל) שצוינה בהודעה הנ"ל תהיה כתובתו לצורך החוזה.

17.11. כל הודעה שתשלח על ידי מי מהצדדים באמצעות דוא"ל המצוין בחוזה זה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה עם משלוח הדוא"ל לצד השני. כל הודעה שתשלח ע"י צד אחד למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 5 ימי עסקים מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

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

#### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ  
 עץ השקד נדל"ן בע"מ  
 המוכרות

#### **אישור**

אני/הח"מ מאשר/ים בזה כי המוכרות הודיעו לי/נו כי משרד עורכי הדין זלבסקי ושות' (להלן: "ב"כ המוכרות") מייצגים את המוכרות לצורכי חוזה זה, וכי אני/רשאים להיות מיוצגים על ידי עורך דין בעסקה של רכישת הדירה שבינינו לבין המוכרות וכי אין בתשלום ההוצאות המשפטיות, כהגדרתם בסעיף 2 לנספח התשלומים והמועדים (נספח ד'), בכדי ליצור יחסי שליחות בינינו לבין ב"כ המוכרות בכל הקשור לחוזה זה.

הסכמתי/נו מפורשות לכך שעורכי הדין הנ"ל או מי מטעמם יבצעו עבורי/נו את הגשת הדיווח לרשות המיסים על חוזה זה ויטפלו עבורי/נו ברישום הבית המשותף וברישום הזכויות בדירה על פי חוזה זה וכי ידוע לי/נו שלא נהיה זכאים לקבל מב"כ המוכרות שירות נוסף.

אני/נאותנים הסכמתי/נו המפורשת לכך שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את המוכרות, לרבות בהליכים משפטיים בינינו לבין המוכרות בכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה.

#### **ולראיה באתי/נו על החתום:**

## נספח ד' - נספח תשלומים ומועדים

לחווה מיום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2020 (להלן: "חווה המכר")

בין

1. עץ השקד נדל"ן בע"מ (שם קודם: אבי מנדלר נכסים והשקעות בע"מ), ח.פ. 514307677 (להלן: "עץ השקד")
  2. א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, ח.פ. 512480971 (להלן: "אמריקה ישראל")
- אשר כתובתן לצורכי חווה זה הנה:  
 מדינת היהודים 91, הרצליה פיתוח  
 (ייקראו להלן: "המוכרות")

מצד אחד;

לבין

1. ת.ז.  
 מרחוב:  
 טלפון נייד:  
 ע"י מיופה כח:  
 דוא"ל:
  2. ת.ז.  
 מרחוב:  
 טלפון נייד:  
 ע"י מיופה כח:  
 דוא"ל:
- (שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד, באחריות הדדית ביניהם,  
 ייקראו להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני;

1. כללי

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת החווה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בחווה.
- 1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות החווה תגברנה הוראות הנספח.

## 2. הגדרות

בנספח זה:

- **"מחיר הדירה" או "התמורה"** - סך של ₪ (\_\_\_\_\_) , כולל מע"מ. כולל מע"מ.
- **"הוצאות משפטיות"** - סך של ₪ (\_\_\_\_\_) , כולל מע"מ, שהנו 5,039 ₪, בתוספת מע"מ או 0.5%, לפי הנמוך, כהשתתפות בהוצאות משפטיות שתהיינה למוכרות בקשר לרישום הבניין בבית משותף והעברת הזכויות בדירה על שם הרוכש על פי חוזה זה, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014. להסרת ספקות, יובהר כי הסכום הנקוב בפסקה דלעיל אינו כולל אגרות הקשורות ברישום משכנתא או הערת/ות אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות, כהגדרתו בסעיף 14 לחוזה ו/או כל זכות צד שלישי שמקורה בקונה. במועד הנוגע בדבר, ימציא הרוכש למוכרות אמצעי תשלום שיהא בתוקף בעת ביצוע רישום בלשכה כאמור, בסכום האגרות הנוגעות בדבר.
- **"המחיר הכולל"** - סך של \_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_) שהינו מחיר הדירה, בתוספת של ההוצאות המשפטיות (אשר ישולמו בהתאם לאמור בסעיף 10.2 להלן), לא כולל הוצאות אחרות הקשורות בדירה המשולמות על ידי הרוכש במישרין לרשויות הנוגעות בדבר, כמפורט בחוזה.
- **"המדד"** - מדד מחירי תשומה בבניה למגורים, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כפי שיתפרסם על ידי גוף אחר שיבוא במקום הלשכה הנ"ל, וכן כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
- **"מדד הבסיס"** - מדד חודש \_\_\_\_\_ שהתפרסם ביום \_\_\_\_\_ ועומד על \_\_\_\_\_ נקודות.
- **"מע"מ"** - מע"מ בשיעור של 17%. אם בעת תשלום סכום כלשהו על חשבון המחיר הכולל, יהיה שיעור המע"מ הנהוג קטן או גדול מ- 17%, יהיה הרוכש זכאי, במקרה הראשון, להקטנת הסכום שעליו לשלם על החשבון כאמור, בסכום השווה להפרש בין 17% ובין המע"מ כשיעורו החדש, כשהוא מחושב לפי קרן הסכום הנוגע בדבר; או יהיה הרוכש חייב, במקרה השני, בתאריך בו חל תשלום השיעור, להוסיף לסכום הנוגע בדבר סכום השווה להפרש בין המע"מ כשיעורו החדש ובין 17% כשהוא מחושב לגבי קרן הסכום הנוגע בדבר.
- **"חשבון הפרויקט" או "חשבון הליווי"** - חשבון מס' 239607 בבנק מזרחי טפחות בע"מ, סניף מ"ע פתח תקווה (מס' 429), אשר אליו יופקדו הכספים המשולמים ע"י הרוכש על חשבון התמורה, כהגדרתה לעיל.
- **"ימי ביצוע תשלום"** - ימי העסקים שבין היום ה-16 לחודש ליום האחרון בחודש התשלום.

## 3. תשלומים

3.1 הקונה מתחייב לשלם למוכרות את מחיר הדירה בתשלומים כדלקמן, כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה, כאמור בסעיף 8 להלן:

- 3.1.1 סכום של ₪ (המהווה סך של 7% מהתמורה) (להלן: **"התשלום הראשון"**), ישולם במעמד חתימת חוזה המכר, באמצעות שובר מתוך פנקס השוברים שיימסר לקונה. במקרה שבמועד חתימת חוזה המכר לא ימסר לקונה פנקס שוברים, כי אז ישולם התשלום הנ"ל לא יאוחר מ-3 (שלושה) ימים ממועד מסירת פנקס השוברים לקונה, כאמור בסעיף 3.3 להלן.

- 3.1.2 סכום של ₪ (המהווה סך של 13% מהתמורה), ישולם 45 ימים לאחר חתימת חוזה המכר (להלן: "מועד התשלום השני").
- 3.1.3 סכום של ₪ (המהווה סך של 10% מהתמורה), ישולם ביום 30.11.2020.
- 3.1.4 סכום של ₪ (המהווה סך של 10% מהתמורה), ישולם ביום 28.2.2021.
- 3.1.5 סכום של ₪ (המהווה סך של 10% מהתמורה), ישולם ביום 30.6.2021.
- 3.1.6 סכום של ₪ (המהווה סך של 10% מהתמורה), ישולם ביום 30.10.2021.
- 3.1.7 סכום של ₪ (המהווה סך של 10% מהתמורה), ישולם ביום 28.2.2022.
- 3.1.8 סכום של ₪ (המהווה סך של 10% מהתמורה), ישולם ביום 30.6.2022.
- 3.1.9 סכום של ₪ (המהווה סך של 10% מהתמורה), ישולם ביום 30.9.2022.
- 3.1.10 סכום של ₪ (המהווה סך של כ- 10% מהתמורה), ישולם עד למועד המסירה.

3.2 מוסכם בזאת במפורש, כי התשלומים שהקונה מחויב לשלם כאמור בסעיף 3.1 לעיל, יבוצעו אך ורק באחד מימי ביצוע התשלום, במועדים ובשעות בהם הבנקים המסחריים פתוחים (להלן: "יום עסקים"). במקרה שאיזה ממועדי ביצוע התשלום הנ"ל אינו חל ביום עסקים, יוקדם התשלום ליום העסקים הראשון שחל באחד מימי ביצוע התשלום, לפני מועד ביצוע התשלום הנ"ל.

3.3 במקרה שבמועד חתימת חוזה זה לא יימסר לקונה פנקס שוברים, כי אז תקבענה המוכרות את אופן המסירה של פנקס השוברים ומועדה, בהודעה שתימסר לקונה (להלן: "ההודעה"). הקונה מתחייב, בהתחייבות יסודית, לקבל את פנקס השוברים, באופן ובמועדים שייקבעו כאמור על ידי המוכרות, בהודעה.

4. התמורה תשולם ישירות לחשבון הפרויקט, אך ורק באמצעות שוברי התשלום שימסרו לקונה על ידי המוכרות (לעיל ולהלן: "שוברי התשלום" או "פנקס השוברים").

5. כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי כאמור לעיל, ייחשב כתשלום ביום ביצוע התשלום על ידי הקונה. הקונה ימציא למוכרות העתק משובר התשלום, מיד עם דרישתן הראשונה.

6. המוכרות לא תהיינה חייבות לקבל מהקונה תשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף 3.1 לעיל, לפני המועד הקבוע לתשלום.

אם תסכמנה המוכרות להקדמת תשלום כלשהו, לפי שיקול דעתן הסביר כי אז, בכל מקרה, יתבצע התשלום המוקדם, במהלך החודש בו הסכימו המוכרות לקבל את התשלום, אך ורק באחד מימי ביצוע תשלום. קונה המבקש להקדים תשלום כאמור, ישלח למוכרות הודעה בכתב בדבר בקשתו לנהוג כאמור וזאת לפחות 10 ימים לפני המועד המבוקש לתשלום. לא השיבו המוכרות לפנייה כאמור, יראו בכך סירוב להיענות לבקשת הקונה. ככל שאושרה על ידי המוכרות הקדמת התשלום, באופן הקבוע לעיל, ישלם הקונה את התשלום, בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל.

7. אם מועד המסירה יהיה לפני מועד כלשהו ממועדי התשלומים הקבועים בסעיף 3 לעיל, ישלם הקונה את מלוא התמורה (כולל הפרשי הצמדה עד ליום ביצוע התשלום בפועל, מע"מ ותשלומים אחרים החלים על הקונה בהתאם להוראות החוזה ו/או הדין) עד למועד מסירת החזקה. מובהר כי האמור בסעיף זה מתייחס אך ורק להקדמת התשלומים המשתלמים על ידי הקונה למוכרות ואין בו הרשאה לאיחור או לדחייה כלשהם במועדי התשלומים הקבועים בסעיף 3 לעיל.

#### 8. הפרשי הצמדה

כל התשלומים והסכומים המצוינים בנספח זה, יישאו הפרשי הצמדה לפי התנאים הבאים:

אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים והסכומים הנ"ל יהיה המדד שהתפרסם לפני פירעונו בפועל של אותו סכום (להלן: "**המדד החדש**") גבוה ממדד הבסיס, ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד מתחת למדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם.

על אף האמור לעיל, לגבי תשלומים וסכומים כנ"ל שישולמו בין היום הראשון לבין החמישה עשר ורילד/ ושל חודש לטווח ימי לריי ייח פרסום המדד בפועל, לפי המאוחר (בכפוף להסכמת המוכרות :

המדד החדש המדד שיתפרסם באותו חודש בו מבוצע התשלום : א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ גבוה מביניהם.

עץ השקד נדל"ן בע"מ

המוכרות, מהווה הפרה יסודית של החוזה ע"י הרוכש, וכי אז המוכרות תוכלנה לחייב את הרוכש בריבית פיגורים.

## 9. ריבית פיגורים

לכל תשלום שלא יבוצע במועד ובשלמות, תיתווסף ריבית פיגורים, כהגדרת מונח זה בחוזה המכר, ללא תוספת של הפרשי הצמדה, כמפורט בסעיף 8 לעיל. ריבית הפיגורים תחול על כל תשלום שהקונה חב בו על פי נספח זה, ואשר לא שולם בשלמות ובמועד, וזאת מהיום שחל בו פירעונו (להלן: "**מועד הפירעון**") ועד לסילוקו המלא בפועל, ובלבד שחלפו שבעה ימים ממועד הפירעון. האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מכל זכות או סעד הנתונים למוכרות על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

10. בנוסף לתמורה, כמפורט בנספח זה לעיל, יהיה על הקונה לשלם גם את התשלומים הבאים :

10.1. מס רכישה, בגין רכישת הדירה, אשר ישולם על ידי הקונה עפ"י הוראות הדין.

10.2. הוצאות משפטיות, כהגדרתם לעיל, ישולמו במעמד חתימת חוזה המכר לב"כ המוכרות, עו"ד אוהד זלבסקי, בגין הטיפול ברישום זכויות הקונה בדירה על פי חוזה המכר. יובהר כי התשלום הנ"ל לא יושב לקונה במקרה של ביטול חוזה המכר, מכל סיבה שהיא.

10.3. כל התשלומים האמורים בסעיף 11 לחוזה המכר.

11. התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של חוזה המכר. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של חוזה המכר.

## ולראיה באו הצדדים על החתום:

א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ

עץ השקד נדל"ן בע"מ

המוכרות

## נספח ה' - יפוי כוח בלתי חוזר

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

אנו החתומים מטה :

שם הרוכש	מס' זהות

כולנו ביחד וכ"א מאתנו לחוד ממנים בזה את עוה"ד אוהד זלבסקי ו/או מורן ברוך-גלבורט ו/או אלעד כהן ו/או שני עוזרי ו/או כל עו"ד אחר ממשרד זלבסקי ושות', כשהנ"ל פועלים ביחד או לחוד להיות בא"י כוחינו/מורשנו ומיופיי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם :

1. לרכוש ולקבל בשמינו ובשבילינו את הזכויות בממכר הידוע כדירה מס' (זמני) בבניין מס' \_\_\_\_\_ מתחם מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "**הממכר**"), הבנוי/שייבנה במקרקעין הידועים כמגרשים מס' 115-122, לפי תוכנית מפורטת מס' 222-0296921 (להלן: "**התב"ע**"), המהווים את חלקות (בחלק) 31-45 ו-118 (מס' ישן: 24) בגוש 11834, שכונת שער הגיא, יקנעם עלית (להלן: "**הפרויקט**" או "**הבניין**"), או "**המקרקעין**", לפי העניין), וזאת בהתאם לחוזה מכר דירת "מחיר למשתכן" שנחתם ביני לבין עץ השקד נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514307677 ו-א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, ח.פ. 512480971 (להלן: "**המוכרות**") (להלן: "**חוזה המכר**").

המונח "הממכר" המופיע בייפוי כח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויותי ו/או התחייבויותי בקשר לממכר, הן במקרקעין שעליו הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, הן חלק בלתי מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, והן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, ו/או כל בניין או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבניין ו/או חלק ממנו ו/או כל דירה ו/או חלק ממנה נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבניין ו/או הממכר נרשמו כבר כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה יוצרו ו/או ירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים לבית/ים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, בתנאים כפי שמורשינו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/ם.

2. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך, בקשה, הצהרה, הסכם, שטר מכר, שטר חכירה, חוזה חכירה, שטר העברת זכויות חכירה, בקשה להעברת זכויות חכירה, מש"ח, שטר משכנתא, בקשה לכתב התחייבות לרישום משכנתא, הודעות משכון זכויות חוזיות, ו/או כל מסמך הנזכר בחוזה המכר עם הממכר ו/או הבניין ו/או המקרקעין, כמפורט בחוזה המכר ו/או כל מסמך הנחוץ לפי ראות עיניו ושיקול דעתו של כל אחד ממיופי כוחנו, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רשום המקרקעין על שמינו את הממכר ו/או חלקינו במקרקעין בבעלות או בזכויות החכירה או בכל דרך אחרת אפשרית, וכן את חלקי הפרויקט, הרכוש המשותף, מחסן ו/או חצר ו/או גג הצמודים לו (אם צמודים), אותם רכשתנו מאת המוכרות על פי חוזה המכר, וכן לחתום על כל תכנית, מפה, התחייבויות למיניהן, וכל מסמך אחר כאמור לעיל, שיהיו דרושים לצורך ביצוע כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הן בלשכת רישום המקרקעין, והן בכל משרד ממשלתי ו/או אחר הבאה להבטיח את המוכרות ו/או אותנו ו/או את זכויות רוכשי הדירות בפרויקט נשוא חוזה המכר ו/או המתייחסים למקרקעין, ו/או לפרויקט ו/או לממכר הנ"ל כפי שיהיה מספר המקרקעין מפעם לפעם כתוצאה מפעולות איחוד חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או רישום הבית/בתים משותפים על המקרקעין הנ"ל ו/או חלקה ותת חלקות מהמקרקעין הנ"ל ולחתום על ייפוי כח בלתי חוזר להבטחת זכויות העירייה לצורך העברת שטחים המיועדים לצרכי ציבור והעברתם על שם העירייה.

3. לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הבאה להבטיח את זכויות המוכרות הנובעות מחוזה המכר.

4. לרשום הערות אזהרה בלשכת רשום המקרקעין, לייחד אותן ולבטלן בפנקסי המקרקעין וזאת לטובתנו, לטובת רוכשי דירות, לרבות רוכשי דירות מרוכשים ו/או לטובת המוכרות ו/או לטובת בנקים ומוסדות כספיים ו/או חברות ביטוח וכיו"ב, ו/או לטובת העירייה ו/או לטובת כל רשות מוסמכת אחרת.

5. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הבניין שייבנה על המקרקעין הנ"ל בפנקס בתים משותפים, לרבות בקשה לרישום הבניין כבית משותף ו/או בקשה לרישום הממכר כיחידה ו/או אגף נפרד בבית המשותף ו/או בקשה לרישום הבניין כבית משותף בכל דרך אחרת אפשרית, לפי ראות עיניו ושיקול דעתו של כל אחד ממינופי כוחינו, ו/או בקשות לתיקון ו/או ביטול צו בתים משותפים, לרבות כל שינוי בצו הקשור בממכר ו/או בבנין ו/או בקשה לרישום צו חדש במקום הצו המקורי, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירות, לרשום זיקת/ות הנאה, לרשום תקנון מוסכם לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט של כל אחד ממינופי כוחינו, לשנות את התקנון, לקבל הודעות, להופיע, להשתתף, ולהצביע באסיפות לניהול הבית המשותף.
6. להעביר ו/או לקבל זכויות בכל חלק מהמקרקעין לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה עם כל אדם, חברה או אישיות משפטית אחרת שהיא, בקשר לממכר ו/או למקרקעין ו/או ביחס לחכירתו ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בו ו/או ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותינו ו/או חובותינו/נו בקשר לממכר, יהא מספרו של כל חלק במקרקעין אשר יהיה כתוצאה מפעולות פרצלציה ו/או איחוד ופרצלציה.
7. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע לביצוע פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או הפרדה של שטח או שטחים במקרקעין יהיה מספרן אשר יהיה (להלן: "**החלקות**") ו/או כל החלקות אשר תבואנה במקומן, ו/או מקרקעין אחרים הסמוכים להם, ולהעביר חלקים מתוכם לצרכי ציבור, בתמורה או ללא תמורה, להעניק כל זיקת הנאה מכל מין וסוג, ולצורך זה לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור על דרכים, ייחוד הערות אזהרה הרשומות לטובתנו ו/או לבנק למשכנתאות ו/או מוסד פיננסי מטעמנו לחלקות וכיוצא ב.
8. לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם שיתוף ו/או חלוקה וצדפותיהם, לרבות התשריט הנלווה להם, המתייחס למקרקעין ולמקרקעין סמוכים להם, והכל בהתאם לזכויותינו ככתוב בהסכם המכר וכן לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם ניהול עם חברת ניהול, לרבות כל מסמך הנלווה להסכם הניהול.
9. להסכים בשמינו ובמקומינו לכל בקשה להיתר בניה, לשינוי ו/או בניה נוספת שתתבצע המוכרות לבקש לגבי המקרקעין ו/או מקרקעין גובלים, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ולקבל בשמינו ובמקומינו הודעות על פי דין בקשר לכך.
10. לייצגנו ו/או להופיע בשמינו ובמקומינו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהוא, בלשכת רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין, מנהל מס שבח מקרקעין ו/או פקיד שומה ו/או מחלקת מדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהם, ו/או ברשם המשכונות, במשרדי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") ו/או במוסד מוניציפלי ו/או אחר ובפני כל ערכאה משפטית ו/או כל סמכות שלטונית אחרת ו/או בפני כל נושא משרה במשרדים והלשכות כאמור, המוסמכים על פי כל חוק לדון ו/או לפסוק בכל עניין הקשור במישרין ו/או בעקיפין בחוזה המכר הנ"ל ובביצוע מטרותיו, ולעשות ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על הצהרות, תעודות, בקשות, חוזים לרבות חוזי חכירה, התחייבויות, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקאות, שטרות מכר ו/או חכירה ו/או משכנתא, שעבוד, זיקות הנאה למיניהן, הסכמי שיתוף, תקנון בית משותף, וכל תיקון ו/או שינוי של המסמכים הנ"ל, והכל בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה ו/או אישיות משפטית אחרת, ולנקוט לפי ראות עיניו ועל פי שיקול דעתו בכל הצעדים ו/או בכל האמצעים הדרושים ו/או המועילים לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנוגעות בממכר ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.
11. לשלם בשמינו ובמקומינו, ועל חשבונינו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, וההיטלים למיניהם, החלים עלינו ו/או על הממכר, ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או כל מסמך שיידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כח זה, לעיל ולהלן.
12. לרשום על שמנו בלשכת רישום המקרקעין זכות בעלות ו/או זכות חכירה ו/או זכות אחרת לגבי הממכר נשוא חוזה המכר לעשות כל פעולה שימצאו לנכון כדי לבטל את הזכות שלי/נו על הממכר.

13. למשכן ולשעבד את זכות הבעלות ו/או זכות החכירה ו/או כל זכות אחרת שיש לנו ו/או שתהיה לנו במקרקעין, במשכנתא בדרגה ראשונה או שניה ו/או בכל דרך שימצאו לנכון כל אחד ממינופי כוחינו, לטובת כל בנק (להלן: "הבנק") או לפקודתו או בכל צורה ואופן כמשכנתא או כמשכנתאות, לפי התנאים ולאותה תקופה כפי שיורה הבנק, וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק ו/או לחברה מאתנו ללא הגבלה בסכום הכולל ו/או באותו סכום שיורה הבנק, והכל בהתאם לאמור בחוזה המכר. כמו כן - לרשום הערת אזהרה בספריכם ו/או בלשכת רישום המקרקעין בגין הימנעות מעשיית עסקה לצורך הבטחת איסור העברת זכויות בממכר למשך תקופה של חמש שנים ממועד מסירת הדירה ו/או לתקן את הערת האזהרה הנ"ל, ולצורך כך לחתום על כל מסמך שיידרש ולעשות כל פעולה חוקית שתידרש לצורך כך.
14. להודיע לבנק על פקיעת הערבויות הבנקאיות שמסרו לנו המוכרות, אם חלה עלינו חובה לעשות כן על פי חוזה המכר.
15. אם יבוטל חוזה המכר שנחתם בינינו לבין המוכרות, כדן, להודיע לכל הרשויות והגורמים הנוגעים לענין, אודות ביטול חוזה המכר, ולקבל בשמינו ובמקומינו אישורים על כך. להסכים לביטול ולבטל כל הערה ו/או התחייבות שנרשמו לטובתנו בכל מרשם שהוא, לרבות הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו, אם נרשמה, בגין הממכר לרבות אך לא רק - הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה, למחקה ולחזור לרשמה ו/או ליחדה לממכר כשירשם הבניין בבית משותף, ולחתום בשמינו ובמקומינו על מסמך ו/או שטר הנדרשים לצורך כך.
16. להסכים לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו בגין הממכר וזאת לצורך רישום משכנתא לטובת בנק מלווה לפרויקט במקרקעין, וכן לרשום לאחר רישום המשכנתא הנ"ל את הערת האזהרה לטובתנו.
17. להעביר ייפוי כח זה על כל הסמכויות שבו, או כל חלק מהן, לעו"ד לאחר ו/או לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטורם ו/או למנות אחרים במקומם ולנהל את עניינינו הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות כל צעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם עניינינו הנ"ל והננו מאשרים את מעשיהם ו/או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כח זה מראש.
18. הננו מסכימים כי בא/י כוחי יטפלו בהעברת הממכר ו/או המקרקעין ו/או בכל האמור לעיל ו/או בטיפול בפנקסי המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל גם בשמנו וגם בשם הקונה/המוכרות, המעביר הממשכן, המלווה ו/או הצד השני, והיננו מצהירים כי ידוע לנו שמינופי כוחינו רשאים לייצג אף את המוכרות לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנזכרות בייפוי כח זה לעיל ולהלן.
19. ייפוי כח זה הוא בלתי חוזר יפורש במובן הרחב ביותר מאחר ותלויות בו זכויות צד ג' ועל כן לא יהיה ייפוי כח זה ניתן לביטול ו/או לשינוי והנני/ו מאשר/ים בזאת את כל הפעולות שיעשו באי כוחנו הנ"ל בתוקף ייפוי כח זה, ייפוי כח זה ישאר בתוקפו גם אם חס וחלילה נלך לעולמנו ו/או ימונה לנו אפוטרופוס ו/או כונס נכסים בפשיטת רגל ו/או אם חו"ח נאבד את כשרותנו המשפטית בכל דרך אחרת.
20. ייפוי כח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים המהווים חלק מהמקרקעין כהגדרתם לעיל, גם אם ינתנו למקרקעין מספרי גוש ו/או חלקות אחרים, ככל שיינתנו, בעקבות פרצלציה, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בספרי רמ"י ו/או בפנקסי הבתים המשותפים ובין שנכסים אלה ייווצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת.
21. אני/ו לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל בייפוי כח זה, אלא באמצעות מינופי כוחינו או מי מהם, או על פי הסכמה בכתב של מינופי כוחינו או מי מהם.

לראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_ שנת 2020 :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

אני הח"מ מאשר/ת את חתימת הנ"ל :

\_\_\_\_\_  
עו"ד ,

\_\_\_\_\_  
2020 / /  
תאריך

## נספח ו' - נספח הבנק המלווה

# מזרחי טפחות

## נספח להסכם מכר

נספח מיום \_\_\_\_\_ להסכם מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם") שבין:

ת.ז. ו- ת.ז. (להלן: "הקונה") לבין:

עץ השקד נדל"ן בע"מ ו- א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "המוכר")

1. ידוע לקונה שלצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין הידועים כחלקה 45-31, 118 בגוש 11834 מגרש 115-122 ע"פ תב"ע 222-0296921 (להלן: "המקרקעין"), מקבל ו/או עשוי לקבל המוכר מבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראים"), וכי להבטחת האשראי יצר ו/או יצור המוכר, בין היתר, שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון על המקרקעין לטובת הבנק, שיבטיחו את האשראי שניתן ו/או שינתן למוכר בקשר לפרויקט ו/או כל אשראי שאיננו בקשר לפרויקט. כמו כן ידוע לקונה, כי זכויות הבנק עפ"י השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון דלעיל עדיפות על פני זכויות הקונה ביחידה שרכש, כל עוד זו לא שוחררה ע"י הבנק, וזאת בין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק קדם למועד חתימת ההסכם, ובין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק היה לאחר מועד חתימת ההסכם.

2.

א. ידוע לקונה, כי היחידה במקרקעין שרכש מהמוכר על פי ההסכם (להלן: "היחידה") הינה חלק מהפרויקט, וכי המוכר התחייב ו/או עשוי להתחייב כלפי הבנק לביצוע הפרויקט, בהתאם לתנאי ההסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק.

ב. המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שייגיע מאת הקונה למוכר על פי ההסכם או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלום, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים והמועדים המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

הואיל והפרויקט כולל/יכלול הסדר תשלום בשוברי תשלום, העברת הכספים כאמור תבוצע באמצעות הפקדת כספים לחשבון הפרויקט שמספרו 239607 שנפתח/שייפתח בסניף/מרכז עסקים פתח תקווה (מס' סניף 429) של הבנק (להלן: "חשבון הפרויקט"), וזאת אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיונפקו ע"י הבנק ויימסרו לקונה ע"י המוכר. הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. בחתימתו על נספח זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל, וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

3.

א. ידוע לקונה, כי הוא זכאי לקבל מהמוכר ערבויות (להלן: "הערבויות") על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות) (תשל"ה - 1974) (להלן: "חוק המכר") בגין כל התשלומים בקשר עם רכישת היחידה למעט בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר, והמוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה ערבות כאמור סמוך לאחר ביצוע כל תשלום על ידו למוכר אך ורק בדרך של הפקדת התשלום לחשבון הפרויקט כאמור לעיל.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לבצע תשלום כל סכום המגיע ממנו למוכר על פי ההסכם, אך ורק בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרויקט כאמור לעיל. הודע לקונה כי עפ"י התחייבויות המוכר כלפי הבנק בהתאם לתנאי הסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק, כל תשלום שלא ישולם על ידי הקונה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרויקט, לא ייחשב כתמורה על פי ההסכם, והקונה לא יהיה זכאי לקבל ערבויות בגין תשלום כאמור ו/או לקבל את החזקה ביחידה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרויקט כאמור לעיל. אין באמור בסעיף זה כדי לאיין או לגרוע מכל זכות העומדת לקונה כלפי המוכר עפ"י כל דין. למען הסר ספק: עסקות ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרויקט ולא תזכינה את הקונה בקבלת החזקה ביחידה.

4. ידוע לקונה, שהוצאת הערבויות תעשה ע"י הבנק בהתאם להוראות חוק המכר, וכי הוצאתן מותנית בקיום התחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם.

5. המוכר והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה של נספח זה לא יעשו המוכר והקונה רל ושיווי או יחלף מהיחייב להחרם, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש, וללא הסכמה כזו לא יהיה (דהיינו- בין הקונה לבין המוכר).

#### א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ עץ השקד נדל"ן בע"מ

א. וזקונה מט"ט, מאשר ומצהיר בזאת כדלקמן:  
 אין לבנק ולא תהיה לו כל מחויבות או אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לפרויקט, ולקונה אין ולא תהייה כל זכויות ו/או טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, לרבות תביעות בנזיקין כלפי הבנק, למעט זכויותיו על פי הערבויות הבנקאיות שקבל או יקבל מהבנק, על פי תנאיהן.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור בס"ק (א) דלעיל:

1. אין בעובדה שהמוכר פרסם ו/או יפרסם בכל אופן ונוסח שהוא כי הבנק מלווה ו/או עשוי ללוות את הפרויקט וכן אין בעובדה שהבנק מינה ו/או ימנה מפקח מטעמו על הפרויקט, כדי להטיל על הבנק כל חובה בקשר עם בניית הפרויקט, איכות הבנייה, קצב הבנייה, עמידה במפרטים, מסירת החזקה ביחידה, או חובה לכל עניין אחר שבין הקונה למוכר בקשר עם הפרויקט.

2. הפיקוח מטעם הבנק על הפרויקט, ככל שיעשה, נעשה לצרכי הבטחת האשראי של הבנק בלבד.

3. אין במנגנון הפיקוח כדי לחייב את הבנק לוודא כי כספי הקונה משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.

4. על הקונה להסדיר, במידה ויחפוץ, את מנגנוני ההגנה על כספו ישירות אל מול המוכר, והבנק מסיר מעל עצמו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח.

5. הקונה יהיה זכאי לפנות אל הבנק לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיימסרו על ידו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:

5.1 בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט;

5.2 באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שוברי התשלום.

5.3 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מסוימים מתוך שוברי התשלום.

ג. ידועה לקונה זכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט ככל שיהיו, ו/או להמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, בהקמת הפרויקט, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט ככל שתהייה, ובלבד שזכויות הקונה לא תיפגענה, למעט על פי האמור במפורש בנספח זה.

ד. ידועה לקונה זכותו של הבנק, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין האשראי ו/או בגין הקמת וביצוע הפרויקט ככל שתהייה:

1. להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, ולהמשיך בהשלמת התחייבויות המוכר כלפי הקונה לבניית היחידה וזאת בכפוף לכך שלבנק תינתן בהתאם לקביעת בית המשפט המוסמך תוספת זמן מתאימה, מעבר ללוח הזמנים לגביו התחייב המוכר כלפי הקונה בהסכם, ובכפוף לכך שהקונה מתחייב לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם, ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו, כאמור.

2. להודיע לקונה כי ברצונו לשלם לו את יתרת הערבויות וכן את הסכום שיועבר ע"י הקרן כהגדרתה בחוק המכר בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר (להלן: "סכום המע"מ"). במקרה כזה הקונה יהיה חייב לקבל את סכום הערבויות וסכום המע"מ, וזכותו של הקונה ביחידה תפקע עם קבלת מלוא סכום הערבויות וסכום המע"מ כאמור.

- ה. ידוע לקונה כי אם מסיבה כלשהי לא השתמש בזכותו לקבלת הערבויות, לא תחול על הבנק כל חובה לשלם לקונה סכום כלשהו ע"ח תשלומים שהקונה שילם למוכר.
- ו. ידוע לקונה כי המוכר אינו מייצג את הבנק ואינו רשאי להתחייב בשם הבנק.
7. במקרה של מימוש הערבויות ע"י הקונה והעברת סכום המע"מ, יראו את ההסכם כבטל, והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה ביחידה תחזורה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעקול, שעבוד, או זכות כלשהי לטובת צד ג, שאינו הבנק.
8. ידוע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו על פי ההסכם, ולא תקנה לנעבר ממנו זכויות מכח הערבויות בפרט, ובקשר ליחידה ו/או לפרויקט בכלל.
9. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מייד עם ביטולו.
10. א. ידוע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבויות כאמור בהסכם ובנספח זה, ככל שהן נוגעות לבנק, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- ב. הקונה מצהיר בזאת, כי ידוע לו שהמוכר שעבד ו/או ישעבד את הפרויקט ואת המקרקעין לטובת הבנק, וכן ידוע לקונה כי אם הקונה לא ימלא אחר האמור בנספח זה, כל עוד יהיה המוכר חייב לבנק כספים כלשהם בקשר עם האשראי, לא יסיר הבנק את השעבוד על היחידה שנרכשה על ידי הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתוקף הערבויות שתינתנה לקונה.
- ג. המוכר מתחייב למסור את החזקה ביחידה, כשהיחידה תהיה נקייה מכל חוב ו/או שעבוד למעט שעבוד מטעמו של הקונה, וכי אם הושלמה בניית היחידה, שולמה מלוא התמורה בגין רכישת היחידה ונמסרה החזקה בה עפ"י ההסכם ובהתאם להוראותיו, המוכר ינקוט בכל הפעולות הנדרשות על מנת שהבנק יוציא מכתב החרגה לטובת הקונה לפיו יאשר הבנק כי עם התקיימות התנאים עפ"י דין לביטול הערבויות, השעבוד הרובץ לטובתו על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ביחידה עפ"י ההסכם.
- ד. המוכר מתחייב כי במעמד מסירת החזקה ביחידה ו/או קודם לכן, הוא ימציא לידי הרוכש מכתב החרגה לטובת הקונה לפיו יאשר הבנק כי עם התקיימות התנאים עפ"י דין לביטול הערבויות, השעבוד הרובץ לטובתו על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ביחידה עפ"י ההסכם.
11. בחתימתו על מסמך זה מאשר הקונה כי המידע המופיע במסמך זה הועבר אליו זמן סביר בטרם חתימתו על ההסכם.
12. נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנאיו, ויחשב כ"חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, דהיינו- לטובת הבנק.
13. הקונה והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה לבין תנאי ההסכם, גוברים תנאי נספח זה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

הקונה

המוכר

1. למוכר, 2. לקונה, 3. נשאר בסניף, 4. למהנדס

הקונה

## נספח ז' - נוסח כתב התחייבות לרישום משכנתא

תאריך: \_\_\_\_\_  
מספר הלוואה: \_\_\_\_\_

לכבוד  
בנק \_\_\_\_\_ בע"מ

### הנדון: כתב התחייבות

**הואיל** וה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן יחד: "**הרוכשים**") רכשו מאתנו יחידת מגורים בת \_\_\_\_\_ חדרים (מס' החדרים \_\_\_\_\_) בקומה \_\_\_\_\_ המסומנת במס' (זמני) \_\_\_\_\_ בתשריט המצורף כנספח \_\_\_\_\_ להסכם, כהגדרתו להלן, וכן הצמדותיה (\_\_\_\_\_ חניה/חניות), בפרויקט שיוקם/המוקם על ידנו על המקרקעין הידועים כמגרשים מס' 115-122 לפי תוכנית מפורטת מס' 222-0296921 (להלן: "**התב"ע**") המהווים את חלקות (בחלק) 31-45 ו-118 (מס' ישן: 24) בגוש 11834 ביקנעם עלית (להלן: "**המקרקעין**"), הכול כמפורט בחוזה מכר שנחתם בין הרוכשים לבנינו ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "**היחידה**" או "**ההסכם**", לפי העניין).

**והואיל** והרוכשים אושרו על ידכם והם קיבלו ו/או עומדים לקבל מכם הלוואה/הלוואות בצירוף כל ריבית, הפרשי הצמדה וכל סכום אחר שיגיע לכם (להלן: "**ההלוואה**") שיובטחו בין השאר ברישום משכנתא בדרגה ראשונה או אחרת על היחידה בסכום של \_\_\_\_\_ ₪ בתנאים שיקבעו על ידכם (להלן: "**המשכנתא**").

**והואיל** והסכמתם להעמיד את ההלוואה לרשות הרוכשים לפני רישום המשכנתא בתנאי שתקבלו, בין השאר, התחייבותנו זו.

**והואיל** ואתם מצהירים כי ידוע לכם, שעל המקרקעין רובץ שעבוד בדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "**הבנק המלווה**"), אשר יגברו על זכויותיכם, למעט בהתקיים כל התנאים הקבועים בהודעה, כהגדרתה בסעיף 22 להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון מס' 7).

### לפיכך, הננו מאשרים ומתחייבים כלפיכם כדלקמן:

1. המבוא להתחייבות זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הרוכשים יהיו זכאים לקבל זכויות ביחידה על שמם וכן לחזקה בלעדית בה, בכפוף למילוי התחייבויותיהם עפ"י ההסכם.
3. אין התנגדות מצדנו שכל זכויותיהם של הרוכשים ביחידה ישועבדו לטובתכם להבטחת מילוי התחייבויות הרוכשים בגין ההלוואה.
4. לכשתיווצר האפשרות לכך ויומצאו לנו כל האישורים המתאימים, נרשום את הזכויות ביחידה על שמות הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין, כשהיחידה חופשית מכל חוב, התחייבות או שעבוד שהוא לטובתנו, למעט כל רישום שמקורו ברוכשים, והכל בכפוף לכך שהרוכשים שילמו את מלוא התמורה המגיעה מהם על פי ההסכם ולמעט אם תהיה מניעה שלא מטעמנו.
5. בכפוף למשכנתא בדרגה ראשונה הרשומה/שתירשם לטובת הבנק המלווה, הרובצת על המקרקעין בגין הלווי הפיננסי, עסקאות ו/או פעולות שקשורות בפרצלציה, רישום בית משותף, כבישים, מדרכות, שירותים ציבוריים, הערות לפקודת הרשויות הפועלות על פי כל דין וכיוצא באלה, לא עשינו ולא נעשה כל עסקה שהיא ביחידה הסותרת את ההסכם ולא נסכים שתיעשה כל עסקה בה, לרבות רישום הזכויות בה על שם הרוכשים, אלא אם באותו מעמד תירשם המשכנתא לטובתכם.
6. במועד רישום הזכויות ע"ש הרוכשים נדאג לרשום משכנתא על פי שטרי המשכנתא שיומצאו לנו על ידיכם חתומים ע"י הרוכשים וע"י הבנק, בכפוף להמצאת כל האישורים והמסמכים המתאימים על ידי הרוכשים.

ג ניתן הסכמתנו לביטול ו/או לשינוי ו/או לשעבוד ו/או להעברת כל  
גין היחידה.

א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ  
עץ השקד נדליין בע"מ

היא בלתי חוזרת, מאחר וזכויותיכם תלויות בה.

9. התחייבות זו מותנית בתשלום בפועל של כספי ההלוואה לפקודתנו בחשבון הליווי מס' 239607  
סניף מ"ע פתח תקווה (מס' 429) בבנק, על שם א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ ועץ השקד  
נדליין בע"מ.

10. הסכום המובטח עפ"י התחייבות זו לא יעלה בכל עת על הסכום ששולם לנו בפועל ע"י הרוכשים  
בקשר עם המשכנתא, כהגדרתה לעיל, בגין היחידה, ובכל מקרה לא ניתן יהיה להיפרע מאתנו  
אלא רק מהזכויות של הרוכשים ביחידה. במקרה של ביטול ההסכם ובכפוף לאמור לעיל, אנו  
נשיב לכם את סכום ההלוואה כרשום בספרכם, כמוגדר לעיל, בגבולות הכספים שקיבלנו על  
חשבון הרכישה, מתוך הכספים להם זכאים הרוכשים בשל הביטול ובמועד בו יהיה עלינו להשיב  
להם כספים אלה, כקבוע בהסכם, והכל בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם בקשר עם ביטול  
ההסכם וכנגד ביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתכם (אם וככל שנרשמה/ תירשם) על פי כתב  
התחייבות זה.

11. אם וככל שהדבר יתאפשר, אנו נגרום לרישומה של הערת אזהרה בגין התחייבותנו זו לא יאוחר  
ממועד רישום הערת אזהרה לטובת הרוכשים (מבלי להתחייב לרישומה של הערת אזהרה  
כאמור), ובלבד שתמציאו לידינו את כתב התחייבותנו זה כשהוא חתום על ידכם וכן תשולם  
האגרה הנדרשת לצורך רישום הערות האזהרה בלשכת רישום המקרקעין. להסרת ספק אתם  
מצהירים כי ידוע לכם שנכון למועד חתימת כתב התחייבות זה, אין אפשרות לרשום הערות  
אזהרה על המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין.

12. התחייבות זו כפופה להתחייבותו של הבנק שלא לרשום הערת אזהרה לטובתו על הדירה נשוא  
התחייבות זו, וזאת עד לרישום הערת אזהרה לטובת הלווים.

**ולראיה באנו על החתום :**

**אימות החתימות על ידי עורך-דין**

הנני מאשר בזה כי על המסמך דלעיל חתמה \_\_\_\_\_ וכי החותמים בשמה מורשים  
לחתום בשמה ולחייבה בחתימותיהם.

תאריך : \_\_\_\_\_

חתימה וחותמת עוה"ד

## נספח ח'- נספח עקרונות למתן שירותי ניהול

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום 2020 / /

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה שנערך בין עץ השקד נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514307677 ו-א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, ח.פ. 1-248097-51 (להלן "המוכרות") לבין **ר-ו** (להלן "הרוכש" או "הדייר") (להלן: "הסכם המכר").

נספח זה כולל את עיקרי הסכם הניהול שייחתם בין רוכשי הדירות לבין חברת הניהול אשר תפעל אך ורק עפ"י כל דין בהתאם לתנאים המקובלים בענף ובאזור ולתקופה שלא תעלה על 24 חודשים ואשר יפורטו להלן:

1. חברת הניהול תפעיל מוקד שירות דיירים.
2. חברת הניהול תתחזק את המתחם או איזה מהבניינים במתחם ובכלל זה את כלל השטחים והמתקנים המשותפים של המתחם או של איזה מהבניינים במתחם.
3. חברת הניהול תדאג לניקיון השטחים המשותפים במתחם או באיזה מהבניינים במתחם.
4. חברת הניהול תספק שירותי גינון לכל השטחים המגוננים המשותפים במתחם.
5. חברת הניהול תהא רשאית לספק לדיירים שירותים מיוחדים לרבות, אך לא רק, רכישת ביטוח צד שלישי כנגד נזקים העלולים להיגרם לאדם או לרכוש בשטחים המשותפים, ביטוח מבנה של המתחם או איזה מהבניינים עבור כל הרוכשים הנוגעים בדבר, ביצוע עבודות חידוש וכיו"ב.
6. חברת הניהול תהא רשאית לשלם את תשלום ההיטלים ו/או התשלומים ו/או המיסים העירוניים ו/או הממשלתיים אשר יוטלו על ידי הרשויות העירוניות ו/או הממשלתיות בגין השטחים המשותפים במתחם או באיזה מהבניינים, ולרבות תשלומי המים, הארנונה, החשמל וכיו"ב.
7. חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף הנמצא בתחומו של כל אחד מהבניינים שיבנו במתחם והמשרת את דיירי הבניין הנוגע בדבר תחול על בעלי הדירות שבאותו בנין לפי חלקו ברכוש המשותף בבניין.
8. ככל שיוקמו מתקנים משותפים או שיהיו שטחים משותפים שישמשו את בעלי הדירות בכל הבניינים במתחם או בחלק מהם (כגון חניון משותף לכל הבניינים או לחלק מהם וכו'), תחול חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של אותו מתקן/שטח משותף על כל בעלי הדירות במתחם או בבניינים הנוגעים בדבר ובהתאם לחלקם של בעלי הדירות ברכוש המשותף האמור.
9. הוראות סעיף זה יחולו בהתאמה במקרה שבו השטחים / המתקנים המשותפים ישמשו ו/או ימצאו בתחומם של חלק מהבניינים שיבנו במתחם וישמשו את הדיירים בחלק מהבניינים כאמור, כי אז ההשתתפות בהוצאות תהיה של בעלי הדירות בבניינים הרלוונטיים, על פי חלקם של בעלי הזכויות בבניינים האמורים ברכוש המשותף.
9. הדיירים במתחם או בבניינים הרלוונטיים יהיו רשאים להחליף את חברת הניהול בחברת ניהול אחרת בחלוף תקופה של 24 חודשים מיום תחילת מתן שירותי הניהול והאחזקה וזאת בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71 ב לחוק המקרקעין).
10. הרוכש מתחייב לשאת, ביחד עם יתר הדיירים במתחם ו/או בבניין, לפי העניין, בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים שיוספקו על ידי חברת הניהול, לרבות הוצאות מימון הכרוכות בתפעול חברת הניהול ולרבות פחת של מתקנים בשטחים המשותפים (להלן "ההוצאות").
11. חברת הניהול תהא רשאית להוציא את כל ההוצאות.

חלקו של הרוכש בכלל ההוצאות ייקבע בהתאם למפתח שיוכן על ידי חברת הניהול ויאושר ע"י רואי החשבון שלה ובכפוף לכך שחלוקת ההוצאות בין הדיירים תהא בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כפי שנקבע בהסכם המכר עם המוכרות.

להוצאות הנזכרות בסעיף זה, יתווסף סכום השווה ל-15% מהן והסך המצרפי עליו יתווסף מע"מ כדין כאמור להלן, יהיו את שכרה של חברת הניהול תמורת קיום התחייבויותיה בהסכם הניהול שייחתם עימה (להלן "דמי הניהול") או כל סכום אחר כפי שיוסכם בין הצדדים.

12. דמי הניהול ישולמו אחת לחודש (ביום הראשון לכל חודש קלנדרלי), מראש, עבור החודש העוקב וכן הפרשים ככל שיהיו בגין חודשים קודמים, ככל שיהיו ידועים באותו מועד, וזאת עפ"י חישוב סך ההוצאות שהוצאו ע"י חברת הניהול, כאשר לצורך הערכת ההוצאות הצפויות כאמור וגביית דמי הניהול החודשיים, תערוך חברת הניהול, אחת לשנה, תקציב הוצאות שנתית.

למועד המסירה ימסרו לחברת הניהול 12 שיקים מראש עבור לשנה הראשונה או שייחתמו הוראות קבע לטובת חברת הניהול עם חברת הניהול).

א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ  
עץ השקד נדל"ן בע"מ

ככל שחברת הניהול לא תחתים את הרוכשים על הוראות קבע יהא על הרוכשים למסור לחברת הניהול בתחילת כל שנה 12 שיקים נוספים כאמור לעיל.

בתום כל תקופה שתסוכם עם חברת הניהול יהא עליה להמציא דו"ח המפרט את ההוצאות שהוצאו על ידה. ככל שההוצאות שהוצאו על ידי חברת הניהול בתוספת דמי הניהול יעלו על הסכומים שנגבו על ידי חברת הניהול, יהא על הרוכשים לשלם לחברת הניהול בתוך 7 ימים מקבלת הדו"ח האמור את הכספים שנגבו בחסר.

13. חברת הניהול תהא רשאית לכלול בחישוב דמי הניהול הנגבים מהרוכש, סכום בשיעור של עד 3% מהסכום הכולל של ההוצאות עפ"י התקציב השנתי (להלן: "קרן החידוש"). התשלומים לקרן החידוש ייחשבו כפיקדון בידי חברת הניהול, כנאמן של הדיירים, יוחזקו ע"י חברת הניהול בחשבון בנק נפרד, ויושקעו על ידה בהשקעות סולידיות עפ"י שיקול דעתה המקצועי ובאישור רואה החשבון שלה. ככל שעפ"י הדין תחול חובה לשלם מע"מ בגין הסכומים שישולמו לקרן החידוש, יוסיף הרוכש את המע"מ גם על הסכומים הנ"ל. ככל שחברת הניהול תגבה את הסכומים האמורים היא תשתמש בהם לשם ביצוע עבודות חידוש לפרויקט או לבניינים הרלוונטיים.

14. לדמי הניהול יתווסף מע"מ כדין. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהא במועד שבו יחתם הסכם עם חברת הניהול או בכל מועד מאוחר אחר שיוסכם עם חברת הניהול.

15. הקונה ייעשה כמיטב יכולתו על מנת שכל מי שאליו יעביר ו/או ימכור ו/או ישכיר ו/או ישאל לו את זכויותיו בדירה ו/או חלק מהם, יקיים את כל ההתחייבויות על פי הסכם הניהול ויחתום על הסכם ניהול.

16. הקונה מסכים בזה כי המוכרות תהיינה רשאיות להחליט, אך לא חייבות להחליט, כי הסכם הניהול ו/או הוראות סעיף 10 להסכם המכר יירשמו בלשכה, בין ע"י הכללתם בתקנון הבית המשותף ובין ע"י צירוף הסכם הניהול לתקנון, בין ע"י רישום הערה בפנקס המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות. מוסכם, כי גם טרם רישום התקנון ורישום הבניין כבית משותף יראה הסכם הניהול כאילו הוא מהווה חלק מתקנון הבית המשותף המחייב את כל בעלי הדירות ו/או הזכויות בבניין.

17. הקונה מתחייב לנהוג בהתאם להוראות הסכם הניהול, בכל הקשור לאחזקת הדירה ובכל הקשור לשימוש ברכוש המשותף ומערכותיו, אחזקתם וניהולם, והכל מתוך מגמה לסייע לחברת הניהול לתחזק את הבניין ולנהלו ברמה הנדרשת.

#### אישור:

אני מאשר את עיקרי הסכם הניהול הנזכרים לעיל. כמו כן, אני מתחייב לחתום על הסכם ניהול על בסיס עיקרי הסכם הניהול דלעיל עם חברת הניהול שתיבחר על ידי המוכרות או ע"י הנציגות, בהתאם להוראות חוזה המכר, עד לא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת החזקה בממכר ובלבד שהסכם הניהול יעשה בתיאום עם נציגות הבית המשותף ו/או מקבלי הרכוש המשותף וכן מתחייב למסור לחברת הניהול האמורה 12 שיקים בגין דמי הניהול או לחתום על הוראות קבע לתשלום דמי הניהול (לפי החלטת חברת הניהול).



## נספח ט'- תצהיר והתחייבות- היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/הח"מ:

, ת.ז.

, ת.ז.

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות כלפי עץ השקד נדל"ן בע"מ ו-א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכיתי/נו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "מחיר למשתכן" שהחברה בונה בשכונת שער הגיא מערבי - במתחם 50223, ביקנעם עילית (להלן: "הדירה").

2. ידוע לי/לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש את הדירה מהחברה, בתנאי מחיר למשתכן, הינו כי לא מתקיימים בינינו או בין קרובינו לבין החברה (או קרוב שלה) "יחסים מיוחדים", כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו, 1976, כמפורט להלן:

- 2.1 אחד מהצדדים לעסקה הוא נושא משרה בעסקו של אחר; לעניין זה, "נושא משרה" - דירקטור, מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, מנהל אחר הכפוף במישרין למנהל הכללי וכל ממלא תפקיד כאמור בחברה, אף אם תיאורו שונה;
- 2.2 הצדדים לעסקה מוכרים על פי דין כשותפים לעסקים;
- 2.3 הצדדים לעסקה הם עובד ומעביד;
- 2.4 אדם כלשהו הוא בעלים, שולט או מחזיק, בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או מהמניות בכל אחד מהצדדים לעסקה, במישרין או בעקיפין;
- 2.5 אחד מהצדדים לעסקה שולט באחר, במישרין או בעקיפין;
- 2.6 הצדדים לעסקה נשלטים בידי צד שלישי, במישרין או בעקיפין;
- 2.7 הצדדים לעסקה שולטים ביחד בצד שלישי, במישרין או בעקיפין;
- 2.8 הצדדים לעסקה הם קרובי משפחה; לעניין זה, "קרוב משפחה" - בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה;
- לעניין הגדרה זו יראו אדם כשולט באחר, כאשר הוא מצוי בעמדה חוקית או מעשית, המאפשרת לו להגביל או לכוון את פעילותו;
- 2.9 סוכן בלעדי, מפיץ בלעדי או בעל זכיון בלעדי, בעסקו של אחר, יהא תיאור היחסים ביניהם אשר יהא, יראו כאילו מתקיימים ביניהם יחסים מיוחדים רק אם מתקיים לגביהם לפחות אחד התנאים שבס"ק 2.1-2.8 לעיל;

3. הנני/מאשר/ים כי הצהרתי/נו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתי/נו זו, כולה או חלקה, אינה אמת, א/נפצה וא/נשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

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

### אישור

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ 2020 הופיע בפניי, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_, מר/גב' ת.ז. ו- מר/גב' ת.ז., אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו/ו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

חתומה + חותמת עו"ד

/ / 2020  
תאריך

## נספח י' - נספח שומה עצמית מס רכישה והתחייבות לתשלום

תאריך: 2020 / /

לכבוד

עץ השקד נדל"ן בע"מ ו-א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ ("המוכרות")  
זלבסקי ושות' - משרד עורכי דין ("ב"כ המוכרות")

ג.א.נ.

### הנדון: התחייבות לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור בדבר היעדר חובות מס רכישה

אנו הח"מ, רוכשי דירה מספר \_\_\_\_ (זמני) בבניין מס' \_\_\_\_ בפרויקט, לפי חוזה מכר מיום 2020 / / (להלן: "חוזה המכר" ו- "הדירה", בהתאמה), מצהירים בזה כי ידוע לנו כי בלא המצאת אישור שלטונות מס שבח ללשכת רישום המקרקעין בדבר היעדר חובות מס רכישה בקשר עם רכישת הדירה, לא ניתן יהיה להעביר על שמנו ו/או לפקודתנו את הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל, ולפיכך הננו מתחייבים ומסכימים כדלקמן -

1. לשלם לרשויות המיסים את מס הרכישה בגין רכישת הדירה ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום ולהמציא לכם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה כהגדרתו בחוזה המכר, וכתנאי למסירת החזקה, אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על היעדר חובות במס רכישה.

2. אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם לחוזה המכר.

\_\_\_\_\_

תאריך: 2020 / /

### הנדון: שומה עצמית לצורך תשלום מס-רכישה

דירה מס' (זמני) \_\_, בבניין מס' \_\_, מתחם מס' \_\_ בפרויקט

חוזה מכר מיום: 2020 / /

#### הרוכש/ים: ו-

1. הריני/ו מאשר/ים שהובא לידיעתנו כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963, עלינו להגיש דיווח לרשות המסים בגין רכישת הדירה מהמוכרות (תוך 30 ימים מיום המכירה) וכן לשלם מס רכישה בגין הדירה וזאת במועדים הקבועים בחוק (תוך 60 ימים מיום המכירה). את המס עלינו לשלם ללא כל קשר עם רישום הדירה על שמינו בספרי המקרקעין.
2. הריני/ו מאשר/ים כי במעמד החתימה ב"כ המוכרות יסייעו בידנו במילוי פרטי הצהרתי/נו בדיווח, לאמת את חתימתנו וכן להגיש, כשירות עבורנו, את הדיווח בגין רכישת הדירה עבורנו לרשויות מיסוי מקרקעין.  
באם מסיבה זו או אחרת הדיווח לא יומצא לידי ב"כ המוכרות במעמד החתימה על חוזה המכר, ידוע לי/נו ואני/ו מאשרים כי היה וא/נשיב לכתובת המוכרות הנקוב בחוזה את הדיווח חתום על ידינו ומאומת על ידי עורך דין לכל המאוחר בתוך 14 ימים ממועד חתימת חוזה המכר, תפעלו בשמינו להגשת הדיווח בגין רכישת הדירה לרשות המסים.
- אני/ו מאשר/ים כי מסרנו לב"כ המוכרות פרטים נכונים ומלאים, אין לי/נו ולא תהיינה לי/נו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפי ב"כ המוכרות ו/או המוכרות ו/או מי מטעמם בכל הקשור לתוכן הדיווח לרשות המסים ו/או למס הרכישה ו/או למדרגות המס ואופן חישוב המס, למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד המוכרות.
3. לצורך קביעת סכום מס הרכישה אני/נו מצהיר/ים בזאת כי אני/ו תושבי ישראל ואין לי/נו דירת מגורים והדירה הנרכשת היא דירתנו הראשונה. ידוע לי/נו כי ההצהרה הנ"ל משפיעה על גובה מס רכישה.
4. ידוע לי/נו כי:
  - 4.1 את המס, אם חל בגין רכישת הדירה, עלינו לשלם בתוך 60 ימים מיום חתימת חוזה המכר על ידי תשלום בשובר שנקבל לכתובת שצינו על גבי ההצהרה או שניתן לקבלו אצל מנהל מס שבח רחובות. באם לא מתקבל השובר לכתובת שצינו על גבי ההצהרה, באחריותי לפנות למס שבח רחובות להוצאת השובר עד ולא יאוחר מ-60 ימים ממועד חתימת חוזה המכר.
  - 4.2 אי תשלום המס במועד יגרור אחריו תוספת הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וקנס על אי תשלום במועד בהתאם לשעורים שיהיו נהוגים מעת לעת.
5. ידוע לי כי ב"כ המוכרות ו/או כל מי שימונו על ידי המוכרות יטפלו מטעמן ברישום הזכויות בדירה על שמי. למעט האמור ידוע לי והובהר לי כי ב"כ המוכרות אינם מייצגים אותי לעניין חוזה זה, לרבות לצורכי הדיווח לרשות המסים ו/או כל המשתמע ממנו זה וכי אם אני מיוצג על ידי עו"ד מטעמי, נעשה הדבר מרצוני החופשי ומסיבות השמורות עימי.
6. ידוע לנו כי כל האמור לעיל מוגש לנו כשירות בלבד מטעם ב"כ המוכרות, מבלי שמוטלת עליהם כל חובה בעניין.
7. האמור במסמך זה אינו מגדר יעוץ מס ו/או יעוץ משפטי.

בברכה,

## נספח יא'

### תצהיר וכתב התחייבות רוכש בהתאם להוראות המכרז

אני/ה הח"מ:

, ת.ז.

, ת.ז.

חתמתי/נו על "חוזה מכר-דירת מחיר למשתכן" בפרויקט UNIK & MORE ביקנעם עלית (להלן: "דירת מחיר למשתכן"), עם המוכרות: עץ השקד נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514307677 ו-א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, ח.פ. 512480971 (להלן: "המוכרות").

ידוע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרות כ"דירת מחיר למשתכן", כהגדרת מונח זה במכרז רמ"י מס' צפ/367/2017 (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/נו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/נו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן- חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב כנספח "1" לנספח זה.

ב. אני/נו מתחייב/ים שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בגינה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מביניהם. כמו כן, אני/נו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד 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 ידינו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם 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 מסכימ/ים כי ככל שאפר/נפר את התחייבות/ינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

### אישור

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ 2020 הופיע בפניי, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_, מר/גב' ת.ז. ו- מר/גב' ת.ז., אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונית הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

חתימה + חותמת עו"ד

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/2020  
תאריך

## נספח "1"

### תצהיר- חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו"- יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם, שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בניה, 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/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 מכח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/נו מצהיר/ים כי ככל ויהיה בידינו ו/או לתא משפחתינו 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 למשב"ש, 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 עימו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם: \_\_\_\_\_, מספר ת.ז. \_\_\_\_\_, חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_, מספר ת.ז. \_\_\_\_\_, חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

### אישור

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ 2020 הופיע בפניי, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_, מר/גב' ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- מר/גב' ת.ז. \_\_\_\_\_, אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות 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 בפניי.

חתימה + חותמת עו"ד

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/2020  
 תאריך