

חוזה מכר – דירה במחיר מטרה

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ בשנת _____

אשד בקרה בע"מ
13.04.2026
נ ב ד ק

בין: ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, מספר תאגיד 6-699068-51

מרח' החרש 15, הוד ההשרון

טל- 09-8321491

דוא"ל- office@nirram.co.il

(להלן: "החברה")

אשד בקרה בע"מ
נבדק -
חתימה: _____
תאריך: 13.04.2026
בדיקה זו נעשתה כלפי ענבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו שום אישור לסטייה מהוראות כל דין והיא מטרה
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

מצד אחד;

לבין: _____, ת.ז. _____

_____ , ת.ז. _____

מרח': _____ , _____

טל': _____

דוא"ל: _____

(כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית ביניהם, להלן: "הרוכש")

(לאחר מסירת הממכר תהא כתובת הרוכש בממכר)

מצד שני;

הואיל והחברה זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה במקרקעין, בהתאם לחוזה החכירה, כהגדרת מונחים אלה להלן;

והואיל: והחברה יוזמת בניה של הפרויקט, כהגדרתו להלן, על המקרקעין;

והואיל: והרוכש מעוניין לרכוש מהחברה את הממכר, כהגדרתו להלן, והחברה הסכימה למכור לרוכש את הממכר, והכל בהתאם ובכפוף לתנאים ולהסכמות המפורטים בחוזה זה;

והואיל: וברצון הצדדים לקבוע ולהסדיר את התנאים להתקשרותם בחוזה זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא .1

1.1. המבוא לחוזה זה, לרבות הנספחים המצורפים אליו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. כותרות סעיפי חוזה זה נועדו לנוחות בלבד, אינן מהוות חלק ממנו ואין להתחשב בהן בפירושו. כמו כן, מוסכם בזה, כי פרשנות החוזה תיעשה אך ורק על סמך התנאים וההוראות הקבועות בו ו/או בנספחיו, מבלי שהצדדים יזדקקו לראיות חיצוניות כלשהן ו/או לנסיבות עריכת החוזה ו/או נספחיו ו/או הוראותיו.

1.3. מוסכם כי הוראות חוזה זה והוראות נספחיו המצורפים לו ייחשבו כמשלימים זה את זה ו/או מוסיפים זה על זה. במקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או כפל משמעות בין ההוראות והתנאים הקבועים בחוזה להוראות והתנאים הקבועים בנספחיו, יגברו הוראות חוזה זה, אלא אם נקבע במפורש אחרת, **למעט** במקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או כפל משמעות בין תכניות המכר או מפרט המכר המצורפים לחוזה זה לבין הוראות חוזה זה, בכל הקשור לביצוע הבניה, תגברנה הוראות מפרט המכר והתוכניות וכן במקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או כפל משמעות בין תכניות המכר לבין התיאור המילולי של מפרט המכר, יגבר התיאור המילולי המופיע במפרט המכר. ככל ותהיינה סתירות בין האמור בחוזה זה על נספחיו לבין האמור במסמכי המכר, תגברנה הוראות מסמכי המכר.

1.4. בחוזה זה לשון יחיד- לרבות לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר- לרבות לשון נקבה ולהיפך.

1.5. נספחים:

להלן רשימת הנספחים לחוזה זה:

- 1.5.1. נספח א' - תוכניות מכר;
- 1.5.2. נספח ב' - מפרט המכר;
- 1.5.3. נספח ג' - מבוטל.
- 1.5.4. נספח ד' - נספח פרטי הממכר והתמורה;
- 1.5.5. נספח ה' - נספח הגורם המלווה;
- 1.5.6. נספח ו' - יפוי כח בלתי חוזר;
- 1.5.7. נספח ז' - תצהיר וכתב התחייבות - חסר דירה רוכש דירת מחיר מטרה;
- 1.5.8. נספח ח' - תצהיר וכתב התחייבות - משפר דיור רוכש דירת מחיר מטרה;
- 1.5.9. נספח ט' - תצהיר העדר יחסים מיוחדים;
- 1.5.10. נספח י' - הודעה לרוכש;
- 1.5.11. נספח י"א - הודעה לרוכש בדבר היעדר ליווי פיננסי;
- 1.5.12. נספח י"ב - כתב הוראות לנאמן;
- 1.5.13. נספח י"ג - מאגר מידע ודיור ישיר;
- 1.5.14. נספח י"ד - הנמחק;
- 1.5.15. נספח י"ה - אישור בדבר ביטול בטוחה;
- 1.5.16. נספח ט"ו - הנחיות בגין דיווח על רכישה;
- 1.5.17. נספח ט"ז - נספח חניית נכים;
- 1.5.18. נספח י"ז - עמלת ערבות חוק מכר;

2. פירושים והגדרות

בחוזה זה תהא למונחים הבאים המשמעות שלצידם:

מכרז מספר מר/191/2024 במסלול "מחיר מטרה", על כל נספחיו, של רשות מקרקעי ישראל ואשר בו זכתה החברה.	- "המכרז"
המקרקעין הידועים כחלקות 6, 7 ו-8, בגוש 5478 והמצויים ברחובות, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב הליכי תכנון, פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן.	- "המקרקעין"
התכניות התקפות ביחס למקרקעין שמספרן רח/במ/12, רח/2000/ב/1, רח/2000/ח, רח/2000/ג/2, רח/מק/2000/ג/3, רח/2000/טז, רח/2000/ב/6, רח/2000/ג/4-414-0161687 (רח/טז/ו), 414-0496471 (רח/מק/ע/2), 414-0721472 (רח/מק/פ/2), 414-0704312 (רח/טז/2), 414-0644799 (רח/ב/7) ו/או כל תכנית בניין עיר אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין.	- "התב"ע"
חוזה חכירה מהוון שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין החברה ביום 27.2.2025, לרבות כל תיקון שיחול בו.	- "חוזה החכירה"
כהגדרתו בנספח ד' , המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	- "הבניין"
יתר הבניינים שנבנים/שייבנו (ככל שנבנים ו/או שייבנו) על המקרקעין במסגרת הפרויקט, כהגדרתו להלן.	- "הבניינים הנוספים"
הפרויקט שייבנה על המקרקעין, על פי היתר הבניה, הכולל, בין היתר, את הבניין והבניינים הנוספים, בהתאם להוראות חוזה זה.	- "הפרויקט"
כהגדרתו בנספח ד' , המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	- "הדירה"/"יחידת הדיר"
כהגדרתו בנספח ד' , המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	- "הממכר"
כהגדרתו בנספח ד' , המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	- "מועד המסירה"
כל היתר/י בניה מלא כדין שניתן ו/או שיינתן/נו לצורך בניית הבניין ו/או הפרויקט, לרבות כל שינוי ו/או תיקון שיחול בו/בהם.	- "היתר הבניה"
הקבלן שנקבע או שייקבע על-ידי החברה לבניית הבניין ו/או הפרויקט או כל קבלן אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לפי בחירת החברה ושהינו בעל סיווג מתאים לביצוע העבודות הנדרשות לבניית הפרויקט.	- "הקבלן"
כל בנק ו/או כל מוסד פיננסי ו/או מבטח, לפי בחירת החברה שילווה את הקמת הפרויקט ו/או יעמיד מימון לחברה ו/או שיבטיח את כספי הרוכשים בפרויקט והכל לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.	- "הגורם המלווה"
חשבון בנק אשר יפתח על שם החברה על פי הנחיות הגורם המלווה, בו יופקדו כל התשלומים שישולמו על ידי הרוכש בהתאם להוראות הסכם זה, או כל חשבון אחר שיחליף אותו או יתווסף לו בהתאם לקביעת הגורם המלווה.	- "חשבון הפרויקט"
המפרט המצורף בנספח ב' לחוזה זה, לרבות הנספחים לו וכן כל תיקון או שינוי שיערך בו בהתאם להוראות חוזה זה.	- "מפרט המכר"
התוכניות המצורפות בנספח א' לחוזה זה, לרבות כל תיקון או שינוי שיערך בהן	- "התכניות"

בהתאם להוראות חוזה זה.		
כל אותם החלקים ו/או השטחים ו/או המעברים ו/או המתקנים ו/או המערכות של המקרקעין ו/או של הבניין ו/או של הפרויקט אשר לא הוצאו מהרכוש המשותף, ואשר משמשים את הבניין ו/או הבניינים.	-	"רכוש משותף"
שיעור החלק ברכוש המשותף אשר יוצמד לכל יחידת דיור ושייקבע על-פי הוראות סעיפים 57 ו-59 לחוק המקרקעין, והכל בכפוף לשיקול דעתה הסביר של החברה, להוראות חוזה זה, לתקנון הבית המשותף שיירשם ולהוראות הדין כפי שיהיו בעת רישום הבית המשותף.	-	"חלק יחסי"
חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.	-	"חוק המקרקעין"
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974.	-	"חוק המכר (הבטחת השקעות)"
חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.	-	"חוק המכר (דירות)"
הוועדה המקומית לתכנון ובניה "רחובות".	-	"הוועדה המקומית"
עיריית רחובות.	-	"העירייה"
כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) תשע"ו - 2016.	-	"תעודת גמר"
התמורה שמשלם הרוכש עבור הממכר, בהתאם לקבוע ב נספח ד' המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	-	"התמורה"
כהגדרתו בנספח התמורה המצורף ב נספח ד' לחוזה זה.	-	"המדד"
כהגדרתה בנספח התמורה המצורף ב נספח ד' לחוזה זה.	-	"ריבית פיגורים"
משרד עו"ד שי דנן, ממגדל צ'מפיון, שד' ששת הימים 30 בני ברק.	-	"עוה"ד"
החברה ו/או כל חברת ניהול אחרת, אשר תמונה על ידי החברה.	-	"חברת הניהול"

3. הצהרות החברה

החברה מצהירה ומתחייבת בזאת כדלקמן:

- 3.1. כי הינה זכאית להירשם בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של המקרקעין בהתאם לחוזה החכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י").
- 3.2. כי הממכר יבנה בהתאם להיתר הבניה, לתכניות ולמפרט המכר שלא יפחת מהמפרט המחייב במכרז, ובכפוף למילוי מלוא התחייבויות הרוכש על-פי הוראות חוזה זה, לרבות תשלום התמורה, במלואה ובמועדה, תמסור לרוכש את החזקה בממכר ותעביר את הזכויות בממכר על שמו, והכל בכפוף להוראות חוזה זה ולהוראות הדין.
- 3.3. כי נתקבלו בחברה כל ההחלטות הנדרשות על-פי מסמכי ההתאגדות של החברה להתקשר בחוזה זה.

4. הצהרות הרוכש

הרוכש מצהיר ומתחייב בזה כדלקמן:

- 4.1 כי הודע לרוכש שיש באפשרותו לבקר במקרקעין ובסביבתם, במצבם בעת חתימת חוזה זה, וכי ניתנה לו ההזדמנות לבקר ולבדוק בעצמו ו/או על-ידי נציג מטעמו את המקרקעין וסביבתם מכל הבחינות לרבות מבחינה פיזית, משפטית, תכנונית, את דרכי הגישה אל המקרקעין, את זכויות החברה במקרקעין, בפרויקט, בבניין ובממכר, את התב"ע לרבות את השימושים המותרים על-פי התב"ע במקרקעין, את תכניות הבינוי והפיתוח של המקרקעין, את מסמכי המכרז, את חוזה החכירה, את תיאור הפרויקט, הבניין, הממכר, החניון, את התכניות, את מפרט המכר, את הוראות חוזה זה על כל נספחיו וכל מסמך ו/או גורם רלוונטי אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הממכר.
- 4.2 כי הובהר לו שעל זכויות החברה במקרקעין רשומה בספרי רמ"י התחייבות לרישום משכנתה בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ בגין ההלוואה שהעמיד לרשות החברה לצורך רכישת המקרקעין, וכי לצורך הקמת הפרויקט תתקשר/התקשרה החברה עם הגורם המלווה בהסכם למתן ליווי בנקאי להקמת הפרויקט (להלן: "**הסכם הליוי**") ולצורך כך שועבדו/ישועבדו לטובת הגורם המלווה כל זכויות החברה במקרקעין ו/או בפרויקט כולן או חלקן (לרבות זכויותיה לפי חוזה זה) בשעבודים ו/או במשכנתאות (להלן: "**המשכנתה**") ללא הגבלה בסכום אשר ירשמו/נרשמו בפנקסי רשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין במקום המשכנתה או כתיקון משכנתה או כמשכנתה נוספת או בדרגה שניה למשכנתה כאמור בכפוף להוראות סעיף 14.2 לחוזה זה.
- וידוע לקונה שזכויות הגורם המלווה על-פי השעבוד שיירשם ו/או שנרשם לטובתו ו/או לפי המשכנתה עדיפות על פני כל זכות אחרת וקודמות לה.
- בחתמתו על חוזה זה נותן הרוכש את הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום המשכנתה ו/או לתיקונה וכן לרישום כל שעבוד ו/או משכון לטובת הגורם המלווה, ללא צורך במסירת הודעה על כך, ובלבד שזכויותיו על-פי חוזה זה לא תיפגענה ובכפוף להתחייבות החברה ביחס להמצאת מכתב החרגה לפי חוק המכר (הבטחת השקעות).
- 4.3 כי הוא רוכש את הזכויות בממכר בלבד, ולאור האמור התחייבויות החברה כלפי הרוכש וזכויות הרוכש על-פי חוזה זה מתייחסות לממכר בלבד. התחייבויות החברה אינן מתייחסות לכל חלק אחר של הבניין ו/או של הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או השלמת בנייתם וכל שינוי שיחול בהם, ככל שיחול.. בנוסף, לחברה עומדת הזכות למכור לצדדים שלישיים חלקים מהמקרקעין ו/או מהפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז, והרוכש מודע לכך ובלבד שזכויותיו בממכר לא תפגענה.
- 4.4 כי ידוע לו ששטח הממכר, כמפורט בתוכניות ובמפרט המכר, הנו בהתאם לכללים הקבועים במפרט המכר לפי חוק המכר (דירות), וכי יתכן ולצרכים אחרים, כגון לצרכי חישוב ארנונה ו/או חישוב שטח הממכר בעת רישום הבית המשותף (בשל שיטת חישוב שונה), עשוי שטח הממכר להיות שונה. וכי ידוע לו שיתכן ועוה"ד יחתמו במסגרת רישום הבית המשותף על מסמכים ותצהירים במסגרתם שיאשרו את ההתאמה גם אם יהיה שוני כאמור.

4.5. כי ידוע לו ששטח המקרקעין וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלול לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או בתוכנית חלוקה והכל בהתאם ובכפוף להוראות המכרז ובלבד שזכויותיו עפ"י הסכם זה לא תפגענה.

4.6. כי ידוע לו שבבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או בפרויקט ייתכנו שטחים משותפים לרבות מרתפים, מעברים, כניסות ו/או יציאות משותפות, דרכי גישה משותפות ו/או נפרדות, שפפ"ים או חדרי מועדון וכיו"ב וכן ייתכנו מערכות ומתקנים משותפים, לרבות גנרטור חירום, מאגרי מים, מפוחי עשן, חדר טרנספורמציה וספרינקלרים וכן החניון (כהגדרתו להלן), המיועדים לשרת את כלל דיירי הפרויקט ו/או הבניין ו/או הבניינים הנוספים ו/או מי מטעמם בכלל זה ידוע לו, כי חלק מהמערכות ו/או מהמתקנים של הבניין ו/או הפרויקט ימוקמו בשטחי הרכוש המשותף בפרויקט.

בנוסף, ידוע לו כי וייתכן והחניון יהיה משותף לבניין ו/או לבניינים הנוספים הקיימים במקרקעין ו/או תהיינה לחניון כניסות ו/או יציאות משותפות ו/או נפרדות ו/או דרכי גישה משותפות ו/או נפרדות ו/או יהיו בו אזורי חניה מוגדרים ונפרדים.. עוד ידוע לרוכש, כי ייתכן והחברה תהא רשאית על פי שיקול דעתה הסביר, לסלול כניסה זמנית לחניון, וזאת עד למועד השלמת עבודות הפיתוח בתוך 6 חודשים מקבלת תעודת גמר לבניין, בכפוף לכך שהכניסה תאפשר גישה סבירה לחניון ו/או לדירה וממנה.

הרוכש מתחייב ליתן זכות גישה ו/או מעבר אל כל השטחים המשותפים ו/או כל המערכות ו/או כל המתקנים כאמור וככל שיידרש ירשמו זיקות הנאה לטובת בניינים נוספים בפרויקט וזאת בכפוף להוראות הדין.

מובהר, כי מיקומם הסופי של השטחים, המערכות והמתקנים המשותפים יקבע בהתאם לדרישת הדין ו/או הרשויות המוסמכות וכי בהתאם לאמור לעיל, החברה תהא רשאית לשנות את מיקומם מזה המסומן בתוכניות והכל בכפוף להוראות חוזה זה והמכרז וכי ככל שיחולו השינויים במיקום חדר טרנספורמציה ו/או מתקני הגז ו/או מתקני התקשורת יחולו הוראות סעיף 6.10 להלן. ככל ויחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב. כמו כן, לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש עפ"י דין.

4.7. אם הדירה הנרכשת הינה **זירת גן**, ידוע לרוכש כי חל ביחס אליה **איסור מוחלט** על ביצוע כל פעולה העלולה לגרום נזק ל צנרת הניקוז, במערכות המשותפות ומערכת האיטום של הבניין. כמו כן, מתחייב הרוכש שלא לשתול ו/או להניח מתקנים בשטח הגינה בעומק העולה על 20 ס"מ מתחת לפני שטח רצפת הממכר ו/או הגינה וכן מתחייב שלא לשתול צמחיה בסמוך לקיר המבנה אלא בכפוף לקבלת אישור קונסטרוקטור ו/או כל אישור נדרש אחר עפ"י דין. הפרת הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הרוכש, אשר יהא אחראי לכל נזק ו/או הפרה שייגרמו עקב הפרת הוראות סעיף זה.

4.8. כל זכויות הבניה, הקיימות ו/או עתידיות, לרבות בגין הקלות שיינתנו, ככל שיינתנו, על-ידי הרשויות המוסמכות, מוקנות ללא כל יוצא מהכלל לחברה, ובלבד שאין מדובר בזכויות בניה שמועד היווצרותן הנו, לאחר שהחברה תמכור את כל יחידות הדיור בבניין, והחברה תהא זכאית לנצל ו/או לממש את זכויות הבניה בכל דרך שתבחר לרבות (אך לא רק) בדרך של ניווד, מכירה, העברה של זכויות הבניה או לעשות בהן כל שימוש אחר כראות עיניה, לרבות להצמיד

- אותן, על-פי שיקול דעתה הסביר ליחידה ו/או ליחידות דיור אחרות בבניין או בפרויקט שאינן נמכרות במסגרת מסלול "מחיר מטרה", והכל בכפוף להוראות כל דין ו/או מכרז.
- 4.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להלן, ידוע לרוכש, כי ייתכן וניהול ואחזקת הפרויקט יבוצע על-ידי חברת ניהול אחת עבור הבניין כולו או עבור כל הבניינים שבפרויקט יחד או על-ידי מספר חברות ניהול ואחזקה שונות ונפרדות אשר מי מהן תעניק את שירותי הניהול והאחזקה לכל יחידות הדיור בבניין או בכל הבניינים שבפרויקט יחד, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. עוד יתכן, כי כל הרכוש המשותף המשמש את כל הבניין יחד או את כל הבניינים שבפרויקט יחד ינוהל ויתוחזק באמצעות חברת ניהול ואחזקה אחת לכל הפרויקט, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. להסרת ספק, חברת הניהול ביחס לרכוש המשותף של הממכר, תהא חברת הניהול כהגדרתה לעיל והכל כמפורט בהסכם הניהול המצורף **כנספת יג'** להלן.
- 4.10 כי בינו או בין קרובו, לבין החברה או קרובה או מי מטעמה (לרבות קבלן מבצע, חברת בת וחברת אם, חברה קשורה, משווק וכד'), לא מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976. הרוכש מתחייב לחתום על תצהיר העדר יחסים מיוחדים המצורף **כנספת ט'** לחוזה זה.
- 4.11 כי ידוע לו שהחברה משווקת חלק מהדירות בפרויקט בהתאם למסלול מחיר מטרה על-פי הוראות המכרז ויתר הדירות ימכרו ו/או יושכרו לכלל הציבור בתנאי ומחיר שוק חופשי ואין ולא תהיה לרוכש כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר למכירת ו/או השכרת דירות במסגרת השוק החופשי, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויותיו הקנייניות של הרוכש בדירה.
- 4.12 כי ידוע לו שהדירה אותה הוא רוכש הינה דירה במסלול "מחיר מטרה" והרוכש מצהיר כי הינו עומד בתנאי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון לצורך רכישת דירת מחיר מטרה, וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף כנדרש על-פי המכרז ועל-ידי משרד הבינוי והשיכון לצורך כך. להבטחת התחייבויות הרוכש לפי סעיף זה, חותם הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות המצורפים **כנספת ז'** או **כנספת ח'**, לפי העניין לחוזה זה, אשר יועברו על-ידי החברה לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון.
- 4.13 הרוכש מצהיר ומתחייב בזה, כי אם יתברר, בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דיור ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות ידוע לו והוא מסכים שחוזה זה יבוטל ולא תהא לרוכש זכאות לקבלת כל פיצוי בגין הביטול האמור. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר בזה, כי ביטול החוזה בנסיבות דלעיל יחייב את הרוכש לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הגורם המלווה וכן על תצהירי ביטול עסקה לרשויות המיסים. למען הסר ספק, תהא רשאית החברה לדרוש כל פיצוי ו/או השבה בשל הוצאותיה בגין ביטול ההסכם בנסיבות דלעיל.
- 4.14 כי ידוע לו שמאחר שהוא רוכש את הממכר במסגרת חוזה מכר דירת מחיר מטרה, הוא מתחייב כי לא יהיה רשאי להעביר ו/או למכור את הממכר כולו או חלקו בתמורה או ללא תמורה לצד ג' כלשהו, החל מיום רכישתה ועד חלוף חמש (5) שנים ממועד קבלת תעודת גמר לממכר או עד חלוף שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכש הממכר), המוקדם מבניהם, לרבות חתימה על התחייבות, הסכם מכר לפני תום חמש/שבע השנים האמורות, על-פיו הזכויות בממכר יועברו לאחר תום חמש/שבע השנים הנ"ל. על אף האמור לעיל, הרוכש יהא

רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד. יובהר כי, במקרה של מכירת דירה שלא במסגרת הגרלה, מועד ההגרלה ייחשב כיום חתימת הסכם המכר מול הרוכש.

להבטחת התחייבויות הרוכש לפי סעיף זה, חותם הרוכש על כתב התחייבות בנוסח המצורף **כנספת ז'** לחוזה זה, לפי העניין, וכן על ייפוי כח, לטובת החברה ו/או עורכי הדין בנוסח המצורף **כנספת ו'** לחוזה זה.

4.15. כי ידוע לו, שאם יפר התחייבותו וימכור את הממכר שנרכש במסגרת חוזה זה לפני חלוף המועדים המפורטים בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. לעיל, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים)..

כן ידוע לו, שלהבטחת עמידתו בתנאי כתב ההתחייבות המפורט בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. לעיל, תירשם בספרי החברה ו/או בפנקסי המקרקעין, הערת אזהרה לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, בגין התחייבות על הימנעות מעשיית עסקה, על-פי כתב ההתחייבות הנ"ל בנוסח המצורף **כנספת ז'1**.

4.16. ידוע לרוכש, שייתכן והמקרקעין גובלים ו/או כוללים שטחים שייעודם לצורכי ציבור ו/או לצורכי מעבר לרבות (אך לא רק) מעברים להולכי רגל ו/או קווי מים וכיו"ב וכי יתכן ולצורך כך תירשם זיקת הנאה ו/או מעבר ו/או הערה כלשהי על המקרקעין והכל בהתאם להוראות התב"ע ו/או הוראות הרשויות המוסמכות ו/או המפקח/ת על רישום המקרקעין.

4.17. ידוע לרוכש שחוזה החכירה בין החברה לבין רמ"י וכן החוזה עם משרד הבינוי והשיכון (או מי מטעמו) אינם מהווים חוזה/ים לטובת צד שלישי ואינם מקנים לו כל זכויות שהן מעבר לאמור במפורש בהסכם זה. אין באמור בכדי לגרוע מזכות הרוכש לחתום על חוזה חכירה פרטני, ככל שיידרש על ידי רמ"י, בכפוף להוראות הסכם זה ו/או הדין.

4.18. בתוך 10 ימים מהודעת החברה על חתימת הסכם הליווי עם הגורם המלווה, יחתום הרוכש על נספח הגורם המלווה, בנוסח המצורף **כנספת ה'** לחוזה זה, בכפוף לשינויים אם וכלל שיידרשו על ידי הגורם המלווה. האמור בס"ק זה, הנו מעיקרי החוזה ותנאי יסודי בו שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

4.19. ידוע לרוכש שבבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או בפרויקט ייתכנו שטחים ומערכות משותפות, מעברים, כניסות ו/או יציאות משותפות, דרכי גישה משותפות וכיו"ב ו/או חדרי מועדון ו/או שטחים משותפים ומעברים לשימוש אגפים ספציפים בבית המשותף, וכן ייתכנו מתקנים, מערכות, חדרי מועדון, ושטחים משותפים אחרים אשר יהיו ומיועדים לשרת את כלל דיירי הפרויקט, לרבות הבניין ודיירי הבניינים הנוספים. החברה תהא רשאית לכלול הוראות בתקנון הבית המשותף ביחס לכללי השימוש בחדרי המועדון המשותפים ו/או בשטחים המשותפים כאמור בסעיף זה לעיל.

4.20. הובהר לרוכש כי מסתור הכביסה, כפי שמסומן תוכניות ויפורט במפרט המכר, המתוכנן להיבנות בדירה, ייתכן וישמש, בין היתר, לצורך אחסון דודים, צינורות ביוב ו/או כל מתקן אחר, על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם להוראות הדין, היתר הבניה ולדרישת הרשויות, ובלבד שלא יימנע מהרוכש שימוש במסתור כיעודו המקורי. הרוכש יאפשר גישה ככל שיידרש לצורך ביצוע תיקונים ואחזקה של המערכות הנ"ל וזאת לאחר תיאום עמו.

5. העסקה

החברה מוכרת בזה את הממכר לרוכש וכן תמסור לרוכש את החזקה בממכר והרוכש רוכש בזה מהחברה את הממכר ומתחייב בזה לשלם את מלוא התמורה, בתנאים ובמועדים הקבועים **בנספח ד'** לחוזה זה ולמלא אחר כל התחייבויותיו על-פי חוזה זה במלואם ובמועד, לרבות לקבל לחזקתו את הממכר, והכל בכפוף לאופן ולתנאים כמפורט בחוזה זה, בהוראות המכרז ובכפוף לכל דין.

6. בניית הפרויקט, הבניין והממכר

6.1. החברה רשאית לבנות את הבניין ו/או הפרויקט באמצעות הקבלן ו/או קבלני משנה מטעמה, וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה כלפי הרוכש לפי חוזה זה ו/או לפי כל דין.

6.2. מבלי לגרוע מזכויות הרוכש על-פי סעיף 6.16 להלן, בכפוף להוראות המכרז ו/או חוזה החכירה ובכפוף לכך שלא יהיה שינוי בממכר ובתכנונו העולה על "שינוי קל" כהגדרתו בסעיף 6.15 להלן ו/או בכפוף לכך שלא יחול שינוי במיקום הדירה ו/או בכיווניה, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר לבקש הקלות בניה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965 ו/או ליזום שינויים ו/או תוספות מכל מין וסוג שהוא בתכנון ו/או בביצוע הפרויקט ו/או הבניין ו/או ביחידות הדיור ו/או בחלקים מהם, עקב דרישת הרשויות המוסמכות, לרבות משב"ש, ו/או אילוצי ביצוע ו/או בקשר עימם ו/או כמתחייב מהמכרז ו/או מחוזה החכירה ו/או מחוזה הבניה שנחתם על ידי החברה במסגרת המכרז ו/או מכח כל תב"ע קיימת ו/או תב"ע רלוונטית מחייבת שתכנס לתוקף.

6.3. ידוע לרוכש כי יתכן שבניית הפרויקט ו/או הבניין ו/או שבניית הבניינים הנוספים הכלולים בפרויקט ו/או שאר יחידות הדיור על הצמדותיהן, תתבצע בשלביות, בתקופות ובמועדים בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ועל-פי כל דין והוראות המכרז אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות החברה למסור את הממכר במועד המסירה הקבוע בהסכם זה. הרוכש לא יפריע לבנייתם בכל צורה שהיא ובלבד שלא תימנע מהרוכש גישה סבירה לממכר והצמדותיו וכן לא ימנע שימוש סביר בו, אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 6.16 להלן. כמו כן, אין באמור כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

6.4. ידוע לרוכש, שעד למועד מסירת החזקה החברה תהא זכאית לפי שיקול דעתה הסביר, בכפוף להוראות המכרז ו/או חוזה החכירה ובכפוף לכך שלא יהיה שינוי בממכר ובתכנונו העולה על "שינוי קל" כהגדרתו בסעיף 6.15 להלן ובכפוף שלא יחול שינוי במיקום הדירה ו/או בכיווניה, להמשיך בביצוע עבודות הבניה ביחידות דיור בבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או במקרקעין ו/או לנצל זכויות בניה נוספות ו/או להוסיף ולבנות יחידות דיור נוספות ו/או קומות נוספות בבניין ו/או בפרויקט ו/או מבנים נוספים במקרקעין ו/או בפרויקט בהתאם לכל הקלה (בכפוף להוראות סעיף 4.8), על פי שיקול דעתה הסביר ולצורך כך להשתמש בכל חלק של הרכוש המשותף בבניין ו/או בפרויקט לצורכי ביצוע עבודות הבניה כאמור. לאחר מועד מסירת הממכר לרוכש, החברה תדאג, כי בעת ביצוע העבודות כאמור בסעיף זה לא ימנע השימוש הסביר של הרוכש בדירה ובהצמדותיה ובדרכי הגישה אליה, ככל הניתן בנסיבות העניין והכל בכפוף להוראות הדין.

6.5. בנוסף ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כי בכפוף להוראות המכרז, החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הסביר לפעול לשינוי היתר הבניה, בין אם מיוזמתה (בדרך של הקלות) ובין אם מיוזמת הרשויות המוסמכות ו/או עקב אילוצי ביצוע ו/או בקשר עםם ויכול ושינויים אלו יגרמו לשינוי בתכניות ובמפרט המכר ובלבד שזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה לא תפגענה. אין באמור כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

6.6. בטרם מועד המסירה, החברה תהיה רשאית בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה ו/או באמצעות כל רשות מוסמכת, להעביר ו/או להתקין דרך הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבניין ו/או הבניינים הנוספים ו/או הממכר (לרבות השטחים הצמודים להם) ו/או שטחי הרכוש המשותף לרבות אך לא רק שטחי המחסנים ו/או המרתפים ו/או קירות ו/או תקרות ו/או דרך כל אחד מהם, מתקנים ו/או מערכות ו/או תשתיות לרבות צינורות מים, כבלי חשמל, גז, כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה, מיזוג אוויר, תקשורת, מערכות תיעול, ביוב, ניקוז, שוחות תת קרקעיות וקווים תת קרקעיים בגינות של הדירות צמודות הקרקע, מתקני גז (לרבות צובר גז וכל המערכות הנדרשות לשם אחזקתו והשימוש בו), מתקני חשמל, מערכות סינון אוויר, מנדפים, בורות שמן, צינורות הסקה, דחסניות וכיו"ב (להלן: "מתקנים"), פירים מקומות המרתפים ו/או הקרקע ו/או אל גג הבנין אשר יאפשרו מעבר תשתיות ו/או מתקנים כאמור וזאת בין אם המתקנים, התשתיות והמערכות הנ"ל משרתים את הממכר ו/או את הבניין ובין אם הם משרתים יחידות דיור אחרות ו/או את הבניינים הנוספים ו/או בניינים אחרים ו/או מקרקעין אחרים ובלבד שהכל בכפוף לכל דין ו/או רשות ובלבד שזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה לא תפגענה לרבות בשימוש הסביר בממכר.

6.7. כי ידוע לו כי המוכרת תהיה רשאית לבנות פירים בבנין מקומת המסחר אל גג הבנין אשר יאפשרו מעבר של תשתיות בקומת המסחר ו/או להקצות שטח בקומת הגג למערכות סינון אוויר ו/או למערכת מיזוג ו/או למנועי המקררים ו/או בור הפרדת שומן בקומת המסחר ו/או מנדפים

6.8. כמו כן ידוע לרוכש כי יתכן ויהיו מערכות משותפות לכל הפרויקט, ולא ניתן יהיה להפרידם ולייחס אותן לשטחים מסויימים בפרויקט ו/או לבניינים מסויימים.

6.9. אם איזה מהפעולות הנ"ל ככל שיידרשו לאחר מועד המסירה, אזי הכניסה לדירה תעשה בתיאום מראש עם הרוכש וכן החברה תעשה מאמץ סביר, בהתחשב בנסיבות, לעשות את העבודות הנ"ל באופן שפגיעה בשימוש הסביר של הרוכש בממכר ובדרכי הגישה אליו תהיה מעטה ככל הניתן וכן תדאג להחזיר את מצב הממכר לקדמותו, עד כמה שניתן בהקדם האפשרי לאחר סיום העבודות..

במקרים כאמור, הרוכש יאפשר לחברה ו/או למי מטעמה, ו/או לדיירי הבניינים הנוספים ו/או לנציגי הרשויות השונות ו/או לחברות שמספקות שירותים לפרויקט כאמור ו/או למי מטעמם להיכנס למקרקעין, לבניין ולממכר, ו/או למקום בו מצויים הרכוש המשותף ו/או המתקנים המפורטים בסעיף זה לעיל, וזאת לאחר תיאום מראש עמו ולהשתמש בהם כדי לבצע את העבודות ו/או הפעולות אשר יידרשו לצורך כך ובכלל זה, ביצוע עבודות הקמה, תחזוקה ו/או תיקון של הרכוש המשותף ו/או המתקנים. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה או מי מטעמה כלעיל ייגרם נזק לממכר ו/או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק ותחזיר את מצב

הממכר ו/או הרכוש המשותף לקדמותו ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום העבודות האמורות.

6.10. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תהיה רשאית, להקים בתחומי המקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או בבניין ו/או בסמוך לו ו/או בבניינים הנוספים או בסמוך אליהם ו/או בחניון, חדר או חדרי טרנספורמציה עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לבניינים הנוספים ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין סמוכים לפרויקט (להלן: "חדר הטרנספורמציה").

הזכויות בחדר הטרנספורמציה יוקנו לחברת החשמל וכן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בחדר הטרנספורמציה, זכויות להנחת כבלים אל חדר הטרנספורמציה וממנו וכל זכות אחרת שתידרש על-ידי חברת החשמל לצורך תפעול ואחזקה של חדר הטרנספורמציה.

כן ידוע לרוכש שבהתאם לתנאים הנוהגים והמקובלים בחוזים שנחתמים עם חברת החשמל, דורשת חברת החשמל, בין היתר, פטור מהוצאות אחזקה ו/או ועד בית, הטלת חבויות שונות ומגבלות על בעלי הדירות בבניין או על מחזיקיהן לשם שמירה על זכויותיה ובכדי לאפשר לה לתפעל ולתחזק את חדר הטרנספורמציה כראוי לעיגון של חבויות ומגבלות שתקבענה על ידי חברת חשמל (ככל שיהיו) בתקנון הבית המשותף.

מיקומם של חדר הטרנספורמציה, ספקיות תקשורת והגז יצוינו בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר. אם יחול שינוי במיקומו של אחד מהמתקנים הנ"ל לעומת הקבוע במפרט המכר, תמסור החברה הודעה על כך, בכתב, לרוכש. הוראות כאמור יכול ויחולו גם עבור הגופים שישפכו גז ו/או חדר תקשורת ו/או בזק וכיו"ב, בשינויים המחויבים. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה העומדת לרוכש על פי דין.

6.11. נמחק.

6.12. מבלי לגרוע מהאמור ובהתאם להוראות המכרז ו/או היתר הבניה ו/או לפי דרישת רשויות התכנון, החברה תהא רשאית לבנות את החניון בקומת הקרקע ו/או כחניון פתוח ו/או במרתף אחד או במספר מרתפים, לשנות את שטחו, גובהו, צורתו הכניסות והיציאות לחניון, לרבות תכנון רמפת גישה ו/או דרך גישה אחת משותפת לבניין ולבניינים הנוספים וכן לחבר את החניון ו/או לפצלו לרבות עם בניינים אחרים במקרקעין ו/או במקרקעין אחרים תוך קביעת זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה ביניהם, הכל על פי שיקול דעתה של החברה ובלבד שתתאפשר גישה סבירה לחניה ו/או למחסן (אם וככל שהממכר כולל מקום חניה ו/או מחסן, לפי העניין).

6.13. נמחק.

6.14. ידוע לרוכש שהחברה תהיה רשאית להתקין בשטחי הפרויקט אמצעים שונים לבקרה ושליטה, כגון שערים חד כיווניים ו/או מנגנון נעילה הניתן לפתיחה בקוד או באמצעי אחר, וכו' אשר יאפשרו שימוש במעברים להולכי רגל ו/או רכבים רק לבעלי דירות המגורים בפרויקט ו/או מי מטעמם.

6.15. החברה רשאית לבצע שינויים קלים בממכר, לעומת הכתוב במפרט המכר, בתוכניות ובהיתר הבנייה כאשר לעניין זה, "שינוי קל" משמעו: סטיות מותרות בהתאם לקבוע בחוק המכר

- (דירות) ובצו המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד - 1974 ולא יהיה בסטיות ו/או בשינויים כנ"ל משום הפרה של התחייבויות החברה על-פי חוזה זה.
- 6.16. הרוכש לא יהיה רשאי להתערב ו/או להפריע במהלך בניית הפרויקט ו/או הבניין ו/או הממכר אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הרוכש לפנות לערכאות השיפוטיות.
- 6.17. כל האמור בסעיף 6 זה לעיל על כל תתי סעיפיו הינו כפוף להוראות המכרז וכפוף לכך שלא יהיה שינוי בממכר העולה על "שינוי קל" כהגדרתו בסעיף 6.15 לעיל ו/או שינוי בקומת הדירה ו/או כיוונה. החברה רשאית לכלול את ההוראות המפורטות בסעיף 6 זה לעיל על כל תתי סעיפיו בתקנון הבית המשותף.

7. בחירת אביזרים, ויתורים, שינויים ותוספות

- 7.1. הרוכש יופנה על ידי החברה או הקבלן אל ספקים עמם התקשרה החברה או הקבלן לצורך בחירת הפריטים ו/או האביזרים שיוקנו בממכר (כגון ריצוף, כלים סניטריים, מטבח וכיו"ב) והכלולים במפרט המכר.
- 7.2. הרוכש יודיע לחברה ולקבלן בכתב על בחירותיו ו/או על רצונו לוותר על הפריטים כמפורט בסעיף 7.6 להלן תוך 60 ימים מיום שנדרש לכך על-ידי החברה או הקבלן, בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 3(ה) לחוק המכר.
- 7.3. ככל שהרוכש לא ישתף פעולה ו/או לא יפנה לספקים לביצוע בחירותיו ו/או לא יעדכן את החברה והקבלן בדבר הפריטים שברצונו לוותר עליהם כמפורט בסעיף 7.6 להלן בתוך המועד הקבוע בסעיף 7.2 לעיל, אזי לא יוכל לבצע וויתורים על פריטים כאמור ולקבל זיכוי בגין פריטים כאמור ותהיה החברה, בעצמה ו/או באמצעות הקבלן ו/או באמצעות מי מטעמה, רשאית לבחור עבור הרוכש, לאחר התראה בת 14 ימים מראש, את אותם פריטים שיוקנו בממכר, לפי שיקול דעתה הסביר, ולהשלים את בניית הממכר על-פי מפרט המכר. יובהר כי החל ממועד בחירת הפריטים על-ידי החברה כאמור בסעיף זה, לא יהיה רשאי הרוכש לבצע וויתורים על פריטים מתוך מפרט המכר ולקבל זיכוי בגינם כמפורט בסעיף 7.6 להלן.
- 7.4. הודיע הרוכש לחברה או לקבלן בכתב, בתוך המועד הנקוב בסעיף 7.2 לעיל, על רצונו לוותר על איזה מהפריטים כמפורט בסעיף 7.6 להלן, החברה והקבלן יהיו משוחררים מכל התחייבות או אחריות כלפי הרוכש ביחס לאותם פריטים, למעט לעניין הזיכוי כמפורט בסעיף 7.6 להלן, והרוכש יהיה אחראי להתקינם על אחריותו ועל חשבונו לאחר מועד המסירה.
- 7.5. החברה תהא רשאית להחליף אביזר או פריט באביזר או פריט אחר וזאת אם יהיה מחסור בפריט או באביזר זה, ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי וסביר השווה ברמתו, איכותו ושווי לזה הנקוב במפרט המכר, ובהתאם להוראות המפורטות במפרט המכר והמפרט המחייב שצורף כנספח ג'1 למכרז.
- 7.6. בנוסף, החל ממועד החתימה על חוזה זה ועד למועד מסירת החזקה בממכר בפועל לרוכש, לא יהיה רשאי הרוכש להזמין תוספות ושינויים בממכר או באביזרה, בתשלום ושלא בתשלום, ולא יתאפשר לו לקבל זיכוי כספי כנגד ויתור על פריטים או אביזרים הכלולים במפרט המכר, למעט קבלת זיכוי כספי בגין הפריטים המפורטים בטבלה שלהלן, בהתאם לגובה הזיכוי הכספי כמפורט להלן ובלבד שהרוכש הודיע במועד ובהתאם להוראות הקבועות בחוזה זה כי ברצונו לוותר עליהם:

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה.	2,500 ש"ח למטר אורך
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	1,000 ₪ ליחידה

7.7. על אף האמור בחוזה זה, ככל שהודיעה החברה לרוכש במועד חתימת החוזה על ידי הרוכש, כי החל או הסתיים שלב הביצוע הרלוונטי ואשר ביחס אליו לא ניתן לבצע בחירות ו/או ויתורים כאמור לעיל, אזי הרוכש לא יוכל לבצע את הבחירות ו/או את הוויתורים כאמור ובמקרה זה החברה ו/או הקבלן יהיו רשאים להשלים את בניית הממכר על פי מפרט המכר על פי שיקול דעתם הסביר, ובכפוף להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר דירות, ככל שחלות בנסיבות העניין..

7.8. הרוכש מתחייב שלא לבצע שינויים בממכר ללא קבלת כל האישורים הנדרשים עפ"י דין (ככל שיידרשו), לרבות בשטחי השירות של הממכר (הגדלתם או הקטנתם), אף לאחר שנמסרה לו החזקה בו, וזאת עד לרישומו של הבניין ו/או הפרויקט כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין, וכן טרם העברת הזכויות בממכר על שמו.

7.9. הרוכש מתחייב שלא לבצע, לא להרשות לבצע ולא להסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים בממכר ו/או ברכוש המשותף לרבות בקירות החיצוניים של הבניין לרבות במרפסות הממכר ו/או גג הממכר ובפרט בשינויים העלולים לפגוע באחידות המראה חיצוני של הבניין ו/או הפרויקט ו/או הרכוש המשותף הטעונים קבלת היתר בניה מרשות רלוונטית מוסמכת, ו/או ככל שיהיה בהם כדי לעכב את הרישומים בהם מחויבת החברה על פי חוזה זה, וזאת עד לרישום זכויותיו של הרוכש בממכר בלשכת רישום המקרקעין לאחר רישום הבניין כבית משותף, אלא אם קיבל הרוכש לשם כך את כל האישורים הנדרשים על פי דין לרבות היתר בניה כדן (ככל שנדרש עפ"י דין) והכל בכפוף לכל הוראות הדין.

המושג "שינויים חיצוניים" בחוזה זה: לרבות, אך לא רק, התקנת מזגנים לרבות מזגני חלון שלא בהתאם לתכניות המכר (ו/או התקנת מזגנים אף במקומות המיועדים לכך אשר רמת הרעש של יחידת העיבוי שלהם עולה על המותר על פי תקן מחייב), ו/או מתקנים אחרים כלשהם שלא במקומות המיועדים לכך, אם וככל שמיועדים, על פי התכניות או המותרים על פי התב"ע, לרבות בקירות חוץ, סגירת ו/או שינוי במרפסת, בניית פרגולות, כל שינוי במעקה ו/או בגדרות, בצבעם ו/או בציפויים שלהם, פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, שינויים באדנית ו/או במחסן

של הממכר ו/או בהצמדות הממכר, החלפת או שינוי התריסים בחלונות ובמרפסות, שינוי צבע התריס, התקנת סורגים, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת או בחצר הצמודה לדירה, פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בדירה (אם קיימים), התקנת אנטנות מכל סוג כולל צלחות לקליטת לוויינים, התקנת צינורות לחוטי חשמל ו/או צינורות מים ו/או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין, וכן כל שינוי, לרבות בדירה ובממכר, שהינו בניגוד ו/או מצריך תיקון להיתר הבניה ו/או תיקונים ושינויים העשויים לפגוע ברכוש המשותף. מובהר, כי בכל מקרה החברה לא תהא אחראית לכל הכרוך ברישום השינויים החיצוניים.

7.10. כמו כן, ידוע לקונה כי ביצוע שינוי כאמור בסעיף זה (לרבות באם התקבלו בגינו כל האישורים הנדרשים כאמור) עלול לגרום נזק לחברה וליתר הדיירים, לרבות עקב עיכוב ו/או מניעה הפגיעה ביכולת ברישומו של הבניין ו/או הפרויקט כבית המשותף. מובהר כי במקרה של עיכוב ברישום הבית המשותף כאמור, יחולו הוראות סעיף 17.17 להלן. אין באמור כדי לגרוע מזכויות הרוכש עפ"י דין.

7.11. החברה תוכל לתבוע את הרוכש בגין כל הוצאה סבירה ו/או נזק ו/או הפסד שיגרמו לחברה, ככל שיגרמו לה, כתוצאה מהפרת סעיף 7.9 זה, וכן החברה תהא רשאית לקבל צו מאת רשות מוסמכת נגד הרוכש להחזרת המצב לקדמותו, לצורך האמור לעיל.

7.12. כמו כן, הרוכש מתחייב שלא לבצע בממכר תיקונים או עבודות כלשהם העלולים לפגוע ברכוש המשותף של הבניין ו/או של הפרויקט, או העלולים לפגוע ביחידת דיור אחרת אלא אם קיבל הרוכש לשם כך את כל האישורים הנדרשים על פי דין לרבות היתר בנייה כדן (ככל שנדרש) והכל בכפוף להוראות סעיף 7 לחוזה זה על תניי סעיפיו והדין.

7.13. הסכמת החברה ו/או הנציגות לכל שינוי או תוספת (ככל שתידרש) אינה משחררת או פוטרת את הרוכש מקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות.

7.14. ידוע לרוכש שהחברה רשאית לכלול, בהתאם לשיקול דעתה הסביר, את הוראות סעיף 7 זה לעיל, על סעיפי המשנה שלו, בתקנון הבית המשותף, לכשיירשם, אולם מובהר בזה, כי הנציגות תוכל לשנות הוראות אלה בדרך של שינוי התקנון שיירשם לבית המשותף.

7.15. מבלי לגרוע מזכויותיה של החברה לפי חוזה זה ו/או לפי הדין, עקב הפרת התחייבויות הרוכש לפי סעיף זה באשר לביצוע שינוי שאינו כדן על ידי הרוכש, תהיה החברה רשאית עד למועד השלמת רישום זכויות הרוכש, להתנות את העברת הזכויות בממכר על שמו של הרוכש בהשבת מצב הממכר לקדמותו. למען הסר ספק, יובהר כי על הרוכש מוטלת האחריות הבלעדית להשיב את המצב לקדמותו תוך 7 ימים ממועד משלוח דרישה מאת החברה ו/או מי מטעמה ו/או מרשות מסמכות ו/או מעיריית רחובות.

8. מסירת החזקה בממכר

8.1. בכפוף למילוי התחייבויות הרוכש על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין וביצוע תשלום מלוא התמורה ומלוא יתר התשלומים החלים על הרוכש על פי חוזה זה, החברה מתחייבת למסור לרוכש את החזקה הבלעדית בממכר במועד המסירה, כשהממכר ראוי למגורים, פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי מכל חוב, עיקול, שעבוד משכנתה או זכות צד שלישי, למעט: (1) זכויות רשות מקרקעי

ישראל; (2) ההערה שתירשם לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל בהתאם להוראות חוזה זה; (3) המשכנתה לטובת הגורם המלווה, אשר תוחרג מהממכר בהתאם למכתב ההחרגה הסופי, כהגדרתו להלן, אשר יימסר לרוכש בהתאם להוראות חוזה זה; (4) המשכנתה של הרוכש ו/או הערות ו/או זכויות צד ג' אשר ירשמו בעטיו של הרוכש ו/או על-פי בקשתו; (5) הערות שתרשמו/שנרשמו לטובת ו/או כל הערה אחרת לבקשת הרשויות המוסמכות ו/או על פי חוזה זה ו/או על פי דין לרבות על פי התביעה ו/או הוראות המכרז לרבות זיקות הנאה.

יובהר כי דחיית מועד המסירה בשל הנסיבות המתוארות בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** 9.2. להלן או אם החזקה לא תימסר לרוכש בפועל עקב מעשה או מחדל כלשהם של הרוכש כאמור בסעיף 8.7 להלן, לא יהיה הדבר הפרה של התחייבויות החברה בחוזה זה ולא יזכה את הרוכש בפיצוי כלשהו.

8.2. סמוך למועד השלמת הממכר, תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב (להלן: "**הודעה על תיאום מסירת חזקה**"), ובה תזמן אותו לקבל את הממכר לרשותו, במועד שיתואם בין הצדדים, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה על תיאום מסירת חזקה.

8.3. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הממכר לחזקתו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הממכר לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הממכר לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה נוספת זו.

8.4. החברה תהא רשאית להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד שישים (60) ימים (להלן: "**מועד המסירה המוקדם**"), ובלבד שמסרה לרוכש הודעה בכתב על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר משישים (60) ימים לפני מועד המסירה המוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על שישים (60) ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

8.5. יובהר, כי מועד המסירה המוקדם יחשב כמועד המסירה, לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה, ובמקרה כאמור הרוכש מתחייב להשלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה לרבות תשלום מלוא התמורה, ולקבל את הממכר במועד המסירה המוקדם כאמור.

8.6. הרוכש מתחייב, טרם המסירה, למלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא על פי חוזה זה עד למועד המסירה לרבות להסדיר את החשבונות ולפרוע את כל התשלומים שעליו לשלם לחברה ו/או על-פי חוזה זה עד למועד המסירה או כתנאי לה, 14 ימים טרם מועד המסירה, לרבות לחתום על ייפוי כח בלתי חוזר כמפורט בסעיף 18 להלן, על כתבי התחייבות לרשויות המוסמכות ו/או לגופים הרלוונטיים לרבות חברת ניהול בנוסח שיקבע על ידם ככל ויידרש בקשר עם הממכר ו/או הפרויקט, להתקשר בחוזים לאספקת חשמל עם חברת חשמל לישראל בע"מ, לאספקת מים עם תאגיד המים העירוני ועם חברת הגז לאספקת גז (ככל שהוא מעוניין בחיבור גז בדירה) לרבות ביצוע התשלומים החלים בקשר לכך בהתאם להוראות סעיף 21 להלן. מובהר כי בחירת זהות חברת הגז לשם מתן שירותים לבניין ו/או לפרויקט תעשה על-פי שיקול דעתה הסביר של החברה. וכן להירשם כבעל זכויות וכמחזיק בממכר בספרי העירייה ולצורך תשלום מסים וארנונה ולחתום על כל המסמכים שיידרשו לצורך כך והרוכש יציג לחברה אישורים בקשר לכך. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בממכר הינו תשלום מלוא התמורה בעד הממכר.

8.7. היה והחזקה לא תימסר לרוכש בפועל עקב מעשה או מחדל כלשהם של הרוכש לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לא התייצב במועד מסירת החזקה שתואם עימו כאמור בסעיף 8.2 לעיל, או לא תיאם הרוכש מועד למסירת החזקה לאחר קבלת הודעה נוספת כאמור בסעיף 8.3 לעיל ו/או לא התייצב הרוכש במועד המסירה הנוסף שתואם עמו כאמור בסעיף 8.3 לעיל ו/או ולא שילם את מלוא התמורה בעד הממכר שעליו לשלם לחברה עד למועד המסירה או כתנאי לה ו/או סרב לקבל את החזקה בממכר ו/או סרב לחתום על פרוטוקול המסירה, כהגדרתו להלן, ו/או התנה את קבלת החזקה בממכר בניגוד להוראות חוזה זה ו/או המכרז ו/או הדין, ובלבד שמצבה של הדירה תואם להוראות סעיף 8.1 לעיל יחשב הדבר כהפרת חוזה זה והחברה תהיה זכאית, מבלי לפגוע מיתר הסעדים הנתונים לה על פי חוזה זה ו/או הדין, להתייחס לממכר כאילו נמסר לרוכש ויראו את מועד המסירה הנוסף שנקבע כאמור בסעיף 8.3 לעיל כמועד המסירה של הממכר לידי הרוכש, לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה, לרבות (אך לא רק) לעניין ההתחייבות לתשלום מלוא התמורה לחברה, תחילת תקופת האחריות לתיקונים כמפורט בסעיף 12 להלן, החובות המוטלות על מחזיק בנכס ועל בעליו על פי כל דין, אחריות למצב הממכר, אחריות לתשלום ההוצאות הכרוכות באחזקת הממכר והרכוש המשותף וכל המיסים השוטפים ותשלומי החובה בגין הממכר, אשר יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו, החל ממועד המסירה האמור ואילך. כן, החל ממועד זה ואילך לא תהא החברה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שיגרם לממכר לאחר מועד המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב העדר טיפול, השגחה, שמירה וכיו"ב על הממכר. יובהר כי אין באמור בכדי לפטור את החברה מאחריותה, ככל שקיימת, כ"שומר חנם" בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז - 1967.

האמור בס"ק זה, הנו מעיקרי החוזה ותנאי יסודי בו שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה, ומבלי לגרוע מזכויותיה של החברה לפי חוזה זה ו/או לפי כל דין, החברה תהא רשאית לתבוע את הרוכש בגין כל הנזקים שנגרמו לה על ידי רוכש לרבות התשלומים, ושנאלצה החברה לשלם בגינם עקב הימנעותו ו/או סירובו לקבל את החזקה בממכר במועד שנקבע, כאמור, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.

8.8. עד למסירת החזקה בממכר בפועל, תשלום כל יתרת התמורה מהווה תנאי למסירת החזקה, הרוכש לא יהיה רשאי לתפוס חזקה בפועל בממכר ו/או להיכנס לממכר (אף אם החברה איחרה במסירת החזקה), אלא לצורך ביקור ולאחר קבלת אישור החברה ו/או הקבלן ובתיאום עם החברה או הקבלן ובהתאם לנהליהם, וכן לא יהיה רשאי להכניס לתוכו ציוד ו/או חפצים ו/או מתקנים ו/או מיטלטלין. מובהר בזה כי אם יפר הרוכש את התחייבותו כאמור בסעיף זה לעיל, אזי מבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון לחברה לפי חוזה זה החברה ו/או על הקבלן לא יהיו אחראים כל אחריות שהיא לכל נזק שייגרם, אם ייגרם, לרבות נזקים לגוף ו/או לרכוש ו/או לציוד ו/או לחפצים ו/או לממכר ו/או למערכותיו ו/או לריהוט ו/או לאביזרים.

8.9. בכפוף לקיום התחייבויות החברה כאמור בסעיף 8.1 לעיל, הרוכש יהא חייב לקבל את החזקה בממכר במועד המסירה אף אם יהיו בו ליקויים ו/או אי התאמות, ובלבד שהליקויים, ככל שיהיו, אינם מונעים שימוש סביר בממכר ושהממכר יהא ראוי למגורים באותו מועד על-פי הוראות חוזה זה ובהתאם לכל דין.

8.10. במועד מסירת החזקה בממכר לרוכש יימסרו לרוכש הוראות בדבר תחזוקה ושימוש במתקנים המצויים בממכר ו/או ברכוש המשותף וכן יימסרו בידי הרוכש תעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בממכר ו/או ברכוש המשותף, ואשר נמסרו לרוכש באותו מעמד והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות).

הרוכש יהיה חייב לפעול ולמלא אחר הוראות תחזוקה אלו.

8.11. מובהר בזה, כי הממכר יחשב כראוי למגורים ולמסירה גם אם טרם הושלמו עבודות הפיתוח בתחומי הבניין ו/או המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או מחוצה להם והחברה תהיה רשאית להמשיך בעבודות הפיתוח במקרקעין ו/או בפרויקט (ככל שאלו לא הושלמו עד למועד המסירה) עד 6 חודשים לאחר קבלת תעודת גמר לבניין, ובלבד שהמשך ביצוע עבודות הפיתוח שבאחריות החברה כאמור, יבוצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש וכי אי השלמת עבודות הפיתוח שבאחריות החברה כאמור, אינה מונעת עשיית שימוש סביר בממכר ושלא תימנע מהרוכש גישה סבירה לממכר על הצמודותיו.

בכפוף לקיום התחייבויות החברה כאמור לעיל ובכפוף לאמור בכל דין, מתחייב הרוכש שלא להפריע לחברה בביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל ומוסכם כי הימשכות ביצוע עבודות הפיתוח כאמור ובלבד שהמשך ביצוע עבודות הפיתוח שבאחריות החברה כאמור, יבוצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש ועשיית שימוש סביר בממכר ושלא תימנע מהרוכש גישה סבירה לממכר.

8.12. ידוע לרוכש כי ככל שישנן עבודות פיתוח במקרקעין ו/או מחוץ לתחומי המקרקעין אשר אינם מוטלים על החברה על פי היתר הבניה ו/או הוראות המכרז וכי האחריות לביצוען הינה של הרשות המקומית ו/או של צדדים שלישיים שאינם החברה, אזי החברה אינה אחראית בשום צורה ואופן לביצוען ו/או להשלמתן ו/או לטיבן.

8.13. האמור בסעיף 8 לחוזה זה יחול, בשינויים המחויבים, גם על הרכוש המשותף.

8.14. הפרה של כל הוראה מההוראות המפורטות בסעיף 8 לעיל, על סעיפי המשנה, על-ידי הרוכש, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על ידו.

9. עיכובים במסירת החזקה

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

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

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

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

- 9.2. הפיצויים הקבועים בסעיף 9.1 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- 9.3. הוראות סעיפים 9.1-9.2 לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:
- 9.3.1. הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;
- 9.3.2. הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף..
- 9.4. בוטל.
- 9.5. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.
- על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה.
- 9.6. מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנוייה לעיל, יודיע המוכר לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.
- 9.7. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 9.1 לעיל), ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הרוכש 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.
- 9.8. ביטול החוזה על-ידי הרוכש מהנסיבות האמורות בסעיף 9.6 לעיל, יבוצע באמצעות הודעה שתימסר על-ידי הרוכש מראש ובכתב לחברה.
10. **פרוטוקול מסירה**
- 10.1. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הממכר בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה.
- 10.2. במועד המסירה תיערך על-ידי החברה והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").
- 10.3. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 10.4. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך, שבעת העמדת הממכר לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הממכר לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

- 10.5. מובהר בזאת, כי אין ברישום הפגמים ו/או בחתימת החברה או נציגה על פרוטוקול המסירה משום הודאה ו/או אישור בדבר קיום איזה מהליקויים הנטענים שפורטו על-ידי הרוכש בפרוטוקול המסירה, אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה על-פי כל דין.
- 10.6. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על-פי כל דין.
- 10.7. אין בעריכת פרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בממכר ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 10.8. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 10.4 - 10.7 לעיל יכללו בפרוטוקול המסירה.
- 10.9. במועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש תמסור החברה את ההוראות בדבר תחזוקה ושימוש בממכר כאמור בסעיף 8.10 לעיל והרוכש מתחייב לשמור על הממכר, לתחזק אותו ולעשות בו שימוש בהתאם להוראות הנ"ל.
- 10.10. נציג החברה יבדוק את הליקויים שפורטו בפרוטוקול המסירה, ובכפוף לאחריותו כקבוע בחוק המכר (דירות) תיקונם יבוצע בתוך התקופות הקבועות בחוק הנ"ל. מובהר כי, ליקויים שאינם דוחים מסירה ו/או ליקויים שאין בהם כדי לגרוע מהיות הממכר ראוי למסירה, על-פי הוראות חוזה זה ובהתאם לכלל דין, לא יהיה בהם כדי לדחות את מסירת החזקה בממכר.

11. מסירת הרכוש המשותף

- 11.1. עם השלמת ביצוע עבודות הבניה ברכוש המשותף ובסמוך למועד מסירת הדירה הראשונה בבניין, תמסור החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, את החזקה ברכוש המשותף לרבות במתקנים המשותפים או בחלקים מהם ובהתאם לאמור בסעיף 12.16.1 להלן לשלושה מבין רוכשי יחידות הדיור בבניין ו/או בפרויקט, שימונו על-ידי החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, לשמש כנציגות זמנית של הרוכשים (להלן, בהתאמה: "**מועד מסירת הרכוש המשותף**"; "**הנציגות הזמנית**"), הנציגות הזמנית תהא רשאית להוראות לחברה למסור את הרכוש המשותף לחברת ניהול, שאז יחשב הדבר כמסירה כדין של הרכוש המשותף לידי הנציגות הזמנית ולרוכש לכל דבר ועניין ובחתימתו על חוזה זה נותן הרוכש הסכמתו לכך.
- 11.2. אם עד למועד מסירת הרכוש המשותף תיבחר על-ידי כל רוכשי יחידות הדיור בבניין נציגות זמנית, והודעה על כך תימסר לחברה לפחות 30 ימים טרם מועד מסירת הרכוש המשותף, תשמש הנציגות הנבחרת כאמור כנציגות הזמנית.
- 11.3. בנוסף על האמור לעיל, החברה רשאית למסור את הרכוש המשותף בהדרגה ואף להפריד בין מסירת הרכוש המשותף של הבניין מהבניינים הנוספים. מועד המסירה המחייב של הרכוש המשותף יהיה כאמור בסעיף 12.16.1 להלן. פרוטוקול המסירה כאמור בסעיף 10 שלעיל יחול גם לגבי מסירת הרכוש המשותף.
- 11.4. במועד מסירת הרכוש המשותף, על מתקניו, לרבות חלקים ממנו, תבדוק חברת הניהול או הנציגות הזמנית את הרכוש המשותף כאמור בעיני רוכש סביר, וייערך פרוטוקול מסירה של הרכוש המשותף אשר ייערך וייחתם על-ידי חברת הניהול או הנציגות הזמנית, לפי העניין, בו יפורטו כל הליקויים ו/או אי ההתאמות ברכוש המשותף. במסגרת הפרוטוקול הנ"ל יימסרו לחברת הניהול או לנציגות הזמנית הוראות תחזוקה ושימוש בנוגע למערכות ולמתקנים המשותפים, וכן הנחיות בנוגע לחובתם של רוכשי יחידות הדיור להתקשר בהסכמי שירות עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים של הבניין (בכללם - מעליות, משאבות, גנרטור,

מערכות חשמל ותאורה, מערכת גילוי עשן ו/או כיבוי אש וכיו"ב, ככל שמערכות אלו, או איזה מהן, יותקנו בבניין, או עם כל גורם אחזקה אחר, ובדבר החובה למלא אחר הוראות התחזוקה והתפעול של הספקים ונותני השירותים הנ"ל, לצורך ביצוע האמור, הרוכש מיפה את כוחה של חברת הניהול או הנציגות הזמנית לחתום בשמו ועבורו על כל הסכם שרות, שיהיה בו צורך לשם הפעלה תקינה של יחידות הדיור או הבניין או של מערכות או מתקנים ביחידות הדיור או בבניין, וככל שיהיה בכך צורך. מסירת הרכוש המשותף לידי חברת הניהול או הנציגות הזמנית יהווה כמסירת הרכוש המשותף עבור כל אחד מיחיד רוכשי הדירות בבניין.

11.5 מובהר בזה, כי חברת הניהול או הנציגות הזמנית מתחייבים להתקשר בהסכמי השירות הנ"ל, מיד לאחר מסירת הרכוש המשותף כאמור, ובהתאם להוראות בדבר התחזוקה והשימוש כאמור בסעיף 8.10 לעיל, שימסרו לחברת הניהול או לנציגות הזמנית, לפי העניין.

11.6 מבלי לגרוע מהאמור בס"ק זה לעיל, אם תימנע חברת הניהול או הנציגות הזמנית מלהתקשר בהסכמי שירות עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים או כל גורם אחזקה אחר, באופן העלול לעכב את החברה בקיום התחייבויותיה, תהיה החברה רשאית להתקשר בשמה של חברת הניהול או הנציגות הזמנית בהסכמי שירות עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים, או כל גורם אחזקה אחר והכל בכפוף לכל דין.

11.7 לא התקבלה הוראה מהנציגות למסור את הרכוש המשותף לחברת הניהול או אם לא הופיעה הנציגות הזמנית או חברת הניהול, במועד שתואם עימן למסירת החזקה ברכוש המשותף בהתאם להוראות חוזה זה והדין, לרבות חלקים ממנו, או הופיעו אך סירבו לקבל את החזקה ברכוש המשותף שלא כדין ו/או בניגוד לקבוע בחוזה זה ו/או סירבו לחתום על פרוטוקול מסירת הרכוש המשותף, החברה תהא רשאית למסור את הרכוש המשותף לחברת הניהול ו/או להודיע כי הרכוש המשותף נמסר לנציגות הזמנית ו/או לחברת הניהול ובכל מקרה יראו את החברה כמי שקיימה את מלוא התחייבויותיה לעניין מסירת החזקה ברכוש המשותף, לרבות בכל הנוגע לאחזקתו, תקינותו, תשלום ההוצאות הכרוכות באחזקתו וכל המיסים השוטפים בגינו ובלבד שהרכוש המשותף ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין.

כמו כן, במקרה כאמור, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) להעביר את רישום מוני החשמל והמים של הרכוש המשותף על שם חברת הניהול או הנציגות הזמנית אף ללא נוכחות חברת הניהול או הנציגות הזמנית, וכן תהא רשאית להודיע לגופים הנ"ל ו/או לרשויות המוסמכות ו/או לכל גורם הרלוונטי אחר הגובה תשלומים בקשר עם הרכוש המשותף, כי החל ממועד מסירת הרכוש המשותף כל התשלומים ו/או האחריות בקשר עם הרכוש המשותף יחולו על חברת הניהול או הנציגות הזמנית, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר של החברה על פי חוזה זה ו/או הדין.

11.8 הפרה של כל הוראה מההוראות המפורטות בסעיף 11 לעיל, על סעיפי המשנה, על-ידי הרוכש, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על ידו.

12. אחריות לתיקונים

12.1 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בממכר, לעומת תיאורה במפרט המכר או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על-פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג

- 1973 - (להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות).
- 12.2. התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה בכתב על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הממכר לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "ההודעה בדבר אי ההתאמה").
- 12.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על-פי הוראות חוק המכר (דירות) או על-פי חוזה זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על-פי הוראות חוזה זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- 12.4. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד ההודעה בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד ההודעה בדבר אי ההתאמה, רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 12.5. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לממכר לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הממכר את כל התיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 12.6. כמו כן, הרוכש יעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה בנסיבות העניין כדי לאפשר ביצוע התיקונים, ולמטרה זו על הרוכש לפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרכי הגישה לסביבה זו, כל חפצים ומתקנים השייכים לו, וזאת במועד שתקבע החברה לביצוע התיקונים, וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה על-פי כל דין.
- 12.7. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בחוזה זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת ההודעה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 12.8. תיקוני הבדק יבוצעו ככל הניתן בכל יחידות הדיור בבניין ברצף אחד, ולפיכך ידוע לרוכש, כי תיתכן דחייה סבירה בנסיבות העניין, בביצוע תיקוני תקופת הבדק בממכר, בהתחשב בסוג הליקוי, היקפו והתיקון הנדרש ובעונות השנה, והכל בכפוף לחוק המכר (דירות).
- 12.9. החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק מפנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכל לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק, מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת

- הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בחוזה זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על-פי כל דין.
- 12.10. הרוכש מתחייב שלא לעשות שימוש בריצוף העודף ו/או בחומרים שיימסרו לו במועד מסירת החזקה בממכר לידי, אלא על-פי אישור החברה בכתב ומראש ומאשר בזה שידוע לו שאם לא יספק לחברה את הריצוף העודף ו/או החומרים שנמסרו לו, מכל סיבה שהיא, תהיה החברה רשאית לספק, לצורך תיקון ליקויים שיתגלו ו/או שיתהוו בממכר, ריצוף או חומרים בגוון דומה אך לא זהה.
- 12.11. מבלי לגרוע מהאמור בחוק המכר (דירות), אם הרוכש לא יאפשר את בדיקת אי ההתאמות או לא יאפשר את ביצוע התיקונים, כולם או חלקם, במועדים שנקבעו בתיאום עם הרוכש, אזי החברה לא תבצע תיקון ליקויים כלשהם בממכר והחברה תוכל לדרוש את הנזקים וההוצאות אשר ייגרמו לחברה עקב סירובו כאמור.
- מובהר בזה כי סעיף זה הנו בבחינת חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973, כאשר המוטב לעניין זה הנם רוכשי יתר יחידות הדירור בבניין ו/או בפרויקט.
- 12.12. הרוכש מתחייב, כי במהלך בדיקת טענותיו ו/או טענות רוכשי יחידות דירור אחרים בבניין או בפרויקט (המצריכות להיכנס לדירה של הרוכש לצורך בדיקת טענותיהם) וכן במהלך ביצוע העבודות לתיקון הליקויים שיימצאו, הוא או נציג מטעמו יהיו נוכחים בממכר וכן מתחייב לנקוט בכל הצעדים הסבירים הדרושים לשם הגנה על יתר חלקי הממכר ו/או תכולתו, והכל בכפוף לחוק המכר (דירות).
- 12.13. ידוע לרוכש כי תיקון הפגמים, כאמור בסעיף זה לעיל, עשויים לגרום לו לאי-נוחות ו/או לנזקים. ככל שייגרמו לממכר נזק או פגיעה עקב ביצוע התיקונים באמצעות החברה, תתקן החברה כל נזק או פגיעה כאמור ותחזיר את מצב הממכר לקדמותו, במידת האפשר, והכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).
- 12.14. עם סיום ביצוע כל תיקון שיידרש, יחתום הרוכש על אישור בדבר ביצוע התיקון. סרב הרוכש לחתום על אישור כאמור, מטעמים שאינם סבירים או לא ענייניים, יציין נציג החברה או הקבלן, לפי העניין, כי הרוכש סרב לחתום על האישור. אין בחתימת הרוכש כדי לאשר את תקינות התיקון.
- 12.15. החברה לא תהא אחראית ולא תהיה חייבת לתקן ליקוי שהוכח שהינו כתוצאה של מעשה או מחדל של הרוכש ו/או של מי מרוכשי יחידות הדירור האחרים בפרויקט או של עבודות שבוצעו על-ידי הרוכש ו/או על-ידי אחרים למענו או תחזוקה של הרוכש או מי מרוכשי יחידות הדירור האחרים בפרויקט ביחס למתקנים, מערכות, פריטים ואביזרים שלא בהתאם להוראות התחזוקה כאמור בסעיף 8.10 לעיל ו/או כתוצאה מבלאי סביר, והכל בכפוף ומבלי לגרוע מאחריות החברה הוראות חוק המכר (דירות).
- 12.16. הוראות סעיף זה לעיל (על סעיפי המשנה שלו) יחולו גם על הרוכש המשותף, בשינויים הבאים:

- 12.16.1. מניין התקופות לאחריות החברה לליקויים ברכוש המשותף של הבניין יחל במועד מסירת הרכוש המשותף לחברת הניהול ו/או לנציגות הזמנית בפרויקט וככל שיימסר בחלקים אזי במועד שיימסר כל חלק וחלק מהרכוש המשותף כמפורט בהסכם זה.
- 12.16.2. אחריות החברה לתיקון כל ליקוי ו/או פגם ו/או אי התאמה ברכוש המשותף תחול כלפי כל בעלי הדירות בבניין יחד (וככל שהדברים נוגעים לרכוש משותף המשרת את הפרויקט כולו- כלפי כל בעלי הדירות בפרויקט יחד), או כלפי הנציגות (או נציגות של הפרויקט שתכלול נציג מבין חברי הנציגות בכל בניין, בהתייחס לחלקי הרכוש המשותף של הפרויקט כולו), וכל הודעה על ליקוי או אי-התאמה ברכוש המשותף תינתן על-ידי כל בעלי הדירות בבניין או על-ידי הנציגות, ובהתייחס לרכוש המשותף לכל הבניינים- על-ידי נציגות הפרויקט.

13. התמורה

- 13.1. בתמורה לממכר מתחייב הרוכש לשלם לחברה את הסכום הנקוב ב**נספח ד'** לחוזה זה (לעיל ולהלן: "**התמורה**") וזאת בשיעורים, במועדים, באופן ובתנאים כנקוב ב**נספח ד'** לחוזה זה.
- 13.2. תשלום התמורה במלואה ובמועדה, בהתאם לקבוע ב**נספח ד'** לחוזה זה וכן כל התשלומים החלים על הרוכש על-פי חוזה זה, הם מעיקרי החוזה ותנאים יסודיים בו, שהפרתם תהווה הפרה יסודית של החוזה בכפוף להתקיימות האמור בסעיף 22.2 להלן.
- על אף הקבוע בסעיף 22.2 להלן, מוסכם בזה שבגין איחור בתשלום שאינו עולה על 14 ימים, החברה לא תהיה רשאית לבטל את החוזה או לתבוע פיצויים כלשהם, למעט ריבית הפיגורים כאמור בסעיף 13.4 להלן.
- 13.3. למען הסר ספק, כי רק פירעונו בפועל של כל תשלום ע"ח מחיר היחידה, ששולם באמצעות שוברי התשלום לזכות החשבון הפרויקט, ייחשב כתשלום ע"ח מחיר הדירה עפ"י הסכם זה. על אף האמור, הואיל ובמעמד חתימת הסכם זה המוכרת טרם חתמה על הסכם ליווי להקמת הפרויקט, מוסכם בזאת כי התשלום הראשון בנספח התמורה והתשלומים, בשיעור של 7%, ישולם ע"י הרוכש לנאמן אשר ישלם את השובר בהתאם להוראות הקבועות בנספח ד' להסכם זה.
- 13.4. לכל סכום אשר על הרוכש לשלם על-פי חוזה זה ואשר לא ישולם במועדו, מכל סיבה שהיא, ואם לא נקבע לו מועד, מיד לאחר דרישה לתשלום, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום, ועד למועד התשלום בפועל, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע ב**נספח ד'** לחוזה זה.
- על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי איחור שאינו עולה על 7 ימים לא יחייב את הרוכש בריבית פיגורים. עלה האיחור על 7 ימים תחושב ריבית הפיגורים מהמועד שנקבע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל.
- 13.5. הוראות סעיף זה הינן יסודיות בחוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של החוזה.

14. בטוחות להבטחת כספי הרוכש וליווי פיננסי

- 14.1. ידוע לרוכש, כי החברה התקשרה או תתקשר עם הגורם המלווה לצורך קבלת ליווי בנקאי לבניית הפרויקט ו/או לצורך הוצאת ערבויות חוק מכר או פוליסת ביטוח (לפי בחירת החברה), כהגדרת מונחים אלה בחוק המכר (הבטחת השקעות), לרוכשים בפרויקט (למעט בגין רכיב

- המע"מ), בכפוף לביצוע התשלומים על חשבון מחיר הדירה בהתאם לקבוע בסעיף 14.4 להלן (להלן: "הבטוחה"/"הבטוחות").
- 14.2. ידוע לרוכש, כי בגין האמור לעיל, שיעבדה ו/או תשעבד החברה את זכויותיה במקרקעין ו/או בפרויקט, כולן או חלקן (לרבות זכויותיה לפי חוזה זה), בשעבודים ללא הגבלה בסכום לטובת הגורם המלווה, אשר ירשמו בפנקסי רשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין כמשכנתה ראשונה בדרגה במקום המשכנתה או כתיקון משכנתה או כמשכנתה נוספת או בדרגה שניה למשכנתה כאמור. מוסכם, כי לחברה נתונה הזכות לשעבד את זכויותיה במקרקעין ו/או באיזה חלק ממנו בשעבודים נוספים, ובתנאי כי שעבוד נוסף כאמור לא יפגע בזכויות הרוכש על-פי חוזה זה, ובהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות).
- 14.3. בחתימתו על חוזה זה, נותן הרוכש את הסכמתו הבלתי חוזרת שהעתק מחוזה זה ו/או כל מידע שיידרש בקשר עם הוראותיו ו/או עם ביצועו ו/או בקשר עם הבטוחות ו/או עם הרוכש יימסר לגורם המממן ו/או לממונה מטעם משרד הבינוי והשיכון ו/או לכל גוף ו/או רשות שיידרש (ככל שיידרש) על פי דין, וכן לרישום השעבודים כאמור לעיל.
- 14.4. ידוע לרוכש, כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום כל סכום על חשבון מחיר הדירה שעליו לשלם לחברה לפי חוזה זה היא בתשלום ישירות לחשבון הפרויקט, באמצעות שוברי תשלום שינפיק הגורם המלווה ואשר יימסרו לידי על-ידי החברה..
- 14.5. הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא, במועד המסירה או במקרה של ביטול החוזה מיד עם ביטולו. בנוסף על האמור, הרוכש מתחייב כי במקרה של אובדן ו/או נזק שייגרם לפנקס השוברים, שבגיניו יידרש להנפיק פנקס שוברים חדש, הוא יישא, עם דרישתה הראשונה של החברה ו/או הגורם המלווה, בעלויות הנפקת פנקס שוברים חדש ויחתום על כל המסמכים כפי שידרשו על ידי הגורם המלווה ו/או החברה לצורך הנפקת פנקס השוברים החדש, וכתנאי לקבלתו לידי.
- 14.6. ידוע לרוכש שבאפשרותו לפנות לגורם המממן לצורך קבלת אישור בדבר פרטי חשבון הפרויקט, באמצעות פניה לסניף הגורם המלווה ו/או באמצעות מענה טלפוני ו/או באמצעות אתר האינטרנט של הגורם המלווה כפי שהם מופיעים בשוברי התשלום.
- 14.7. הרוכש מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שיימסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו, כפי שהם מופיעים בחוזה זה, וכן את הסכום לתשלום.
- 14.8. הודע לרוכש בזאת כי כתובתו למשלוח הבטוחות שיונפקו לטובתו על-ידי הגורם המלווה, היא כמפורט במבוא לחוזה. הודע לרוכש על חשיבות עדכון כתובתו ובהתאם לכך מתחייב להודיע לגורם המממן ולחברה, בכתב, על כל שינוי בכתובתו המפורטת לעיל. הודע לרוכש שכל טעות ו/או אי דיוק בפרטי כתובתו עלולה לגרום לעיכוב במסירת הבטוחה לידי.
- 14.9. **כל תשלום שיבוצע שלא באמצעות שוברי התשלום כאמור בסעיף 14.4 לעיל, או בכל דרך אחרת שלא בהתאם להוראות הגורם המלווה, לא ייחשב כתשלום כלפי הגורם המלווה ששולם על-פי הוראות חוזה זה ולא תתקבל בגינו בטוחה.**
- 14.10. אם תבחר החברה לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל הרוכש בבטוחה אחרת, בכפוף לחוק המכר (הבטחת השקעות) והוראות המכרז (ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח), החברה תודיע

- לרוכש והרוכש מתחייב לקבל בטוחה כאמור ולהחזיר לחברה, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה וכנגד קבלת הבטוחה החלופית, את הבטוחה הקודמת ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטולה של הבטוחה הקודמת. למען הסר ספק מובהר בזה, כי עם היווצרות הבטוחה החלופית תהיה הבטוחה הקודמת בטלה ומבוטלת, ללא כל צורך בהסכמה מצד הרוכש.
- 14.11. הגורם המלווה ינפיק את הבטוחה, למעט בגין רכיב המע"מ, בגין כל אחד מהתשלומים שישלם הרוכש באמצעות שוברי התשלום, ויעביר אותה לרוכש תוך 14 ימי עסקים ממועד ביצוע כל אחד מהתשלומים על חשבון מחיר הדירה בפועל. הרוכש מתחייב לידע את החברה באופן מידי במידה ולא יקבל את הבטוחה במועד כאמור.
- הודע לרוכש כי הגורם המלווה, יהיה רשאי להודיע בכל עת, כי החל ממועד הודעתו הבטוחות יונפקו בפורמט של קובץ אלקטרוני חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת.
- הרוכש יוכל לאמת את תוקף החתימה האלקטרונית המאושרת בהתאם להנחיות המפורטות באתר האינטרנט של הגורם המאשר, כפי שימסר על ידי הגורם המלווה בהודעתו.
- 14.12. ידוע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) סכום הערבות שיהיה נקוב בבטוחה לא יכלול את סכום המע"מ אשר נכלל בתשלום אותו ישלם הרוכש לחברה על חשבון מחיר הדירה (להלן: "**רכיב המע"מ**").
- וכי ידוע לו שמשרד האוצר הקים קרן שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לרוכשי דירות בעת מימוש בטוחה עפ"י חוק המכר (הבטחת השקעות) ובמקרה בו תמומש הבטוחה עפ"י חוק זה, אזי הסכום בשיעור רכיב המע"מ יושב לרוכש ע"י קרן המע"מ.
- ידוע לרוכש, כי אין באמור לעיל כדי לשנות את אופן תשלום מחיר הדירה לחברה, קרי מלוא מחיר הדירה (לרבות רכיב המע"מ) תשולם לחברה באמצעות שוברי התשלום.
- 14.13. ידוע לרוכש שהבטוחה שתינתן לו אינה ניתנת להסבה, ואולם הוא יהיה רשאי לתת לגורם המממן הוראות בלתי חוזרות בקשר עם הבטוחות שיונפקו עבורו, לרבות לטובת בנק שיעמיד לרשותו הלוואה לצורך רכישת הממכר.
- 14.14. ידוע לרוכש כי על פי בקשתו המפורשת בכתב של המוכר לבנק המלווה או למבטט, יהא זכאי הרוכש לקבל מהגורם המלווה מכתב, בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר, המפרט מהם התנאים אשר בהתקיימם לא יממש הגורם המלווה את המשכנתה והשעבודים הרשומים לטובתו מתוך הממכר והכל באופן ובתנאים האמורים בכתב האמור (להלן: "**מכתב החרגה המותנה**").
- 14.15. ידוע לרוכש שתוך 30 ימים ממועד פניית החברה אל הגורם המלווה כאמור, באחריות הגורם המלווה למסור לרוכש את מכתב החרגה המותנה וכי עם קבלתו בידי החברה, תעבירו החברה לידיו.
- 14.16. ההוצאות והעמלות בגין הנפקת מכתב החרגה מותנה ו/או מכתב החרגה סופי, כהגדרת מונחים אלה לעיל ולהלן, יחולו על החברה.
- 14.17. מחיר הדירה הקבוע בהסכם זה כולל סכומים המשתלמים בעבור העמדת הבטוחות בשביל הקונה בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות ולעניין זה יחולו הוראות נספח י"ז להסכם זה.

14.18. בסמוך למועד מסירת הממכר לחזקתו של הרוכש ובהתאם למועד שיקבע בהודעת החברה למסירת הממכר, מתחייב הרוכש להפקיד את כל הבטוחות, לרבות בטוחות שהוסבו לטובת מוסדות פיננסיים, ככל שהוסבו, בידי אחד מאלה, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף לחוק המכר (הבטחת השקעות): (1) עורך דין אשר ימונה על-ידי החברה ושאינו "עוה"ד", כהגדרת מונח זה לעיל; (להלן: "הנאמן") (2) הבטוחה תיוותר בידי הרוכש; והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, והנאמן יחזיר את כל הבטוחות לגורם המממן בהתמלא כל התנאים הבאים:

14.18.1. נמסר לנאמן אישור, החתום על-ידי הרוכש או החברה, המאשר כי החזקה בממכר נמסרה לרוכש (ומוסכם כי המצאת העתק פרוטוקול המסירה על-ידי החברה, לידי הנאמן, החתום על-ידי הרוכש או החברה, תהווה ראייה מספקת לעניין זה).

14.18.2. נמסר לנאמן אישור, החתום על-ידי החברה, המאשר כי מלוא תמורת הממכר שולמה על-ידי הרוכש לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום.

14.18.3. נמסר לנאמן אישורים בהתאם לתקנות המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה) התשפ"א-2021, לפיו (1) הרשות המקומית הנפיקה לגבי דירה או לגבי בניין שהדירה היא חלק ממנו והדירה לא הוחרגה מההנפקה לבניין, אחד או יותר מאלה: (א) תעודת גמר או (ב) אישור אכלוס. (2) אישור כי החברה חיברה את הדירה לתשתית חשמל קבועה או זמנית ואישור על כך התקבל מחברת החשמל או הרשות המקומית שבתחומה נמצאת הדירה. (3) אישור כי החברה חיברה את הדירה לתשתית מים קבועה או זמנית ואישור על כך התקבל מתאגיד המים העירוני או הרשות המקומית שבתחומם נמצאת הדירה.

14.18.4. נמסר לנאמן אישור לשכת רישום המקרקעין (אישור על רישום פעולה) בדבר רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בגין חוזה זה (על זכויות החכירה של החברה) או לחלופין נחתם חוזה חכירה פרטני, כהגדרתו להלן, בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל בממכר על שם הרוכש כשהממכר נקי מכל עיקול, שעבוד, משכנתה וזכות צד ג' אחרת, פרט למשכנתה לטובת הגורם המלווה (אשר החרגתה תאושר במסגרת מכתב החרגה הסופי, כהגדרתו להלן), ופרט להערה ו/או כל רישום אחר המתייחס להלוואה שתילקח על-ידי הרוכש לצורך מימון הממכר ופרט לכל עיקול ו/או צו ו/או הערה ו/או זכות צד ג' הקשורים ברוכש ו/או שיירשמו על-פי כל דין (להלן: "הערת אזהרה").

14.18.5. יימסר לנאמן מכתב החרגה סופי מאת הגורם המלווה בנוסח המקובל אצל הגורם המלווה באותה עת, המאשר כי המשכנתה ו/או השעבודים הרשומים לטובת הגורם המלווה לא ימומשו מהממכר (להלן: "מכתב החרגה הסופי"). למען הסר ספק, יובהר כי מכתב החרגה הסופי לא יחריג משכנתה ו/או התחייבות לרישום משכנתה ו/או את תוקפו של כל שעבוד שיירשם בגין הלוואה שניתנה על-ידי הגורם המלווה, או כל מוסד פיננסי אחר, לרוכש לצורך מימון רכישת הממכר.

- 14.19. החברה והרוכש יתנו לנאמן כתב הוראות בלתי חוזרות לפעול בהתאם לאמור לעיל, הכל על-פי כתב ההוראות המצורף **כנספח יא'** לחוזה זה. הרוכש נותן הוראה בלתי חוזרת לחברה למלא את שם הנאמן בכתב ההוראות כאמור, לאחר שייבחר נאמן על-ידי החברה.
- 14.20. הרוכש פוטר בזאת את הנאמן מכל אחריות בקשר עם הבטוחות, למעט אם פעל בזדון.
- 14.21. נמחק.
- 14.22. עם התמלא כל התנאים בסעיף 14.18 על סעיפיו הקטנים, או בהתקיים התנאים בחוק המכר (הבטחת השקעות) המתירים את ביטול הבטוחות, כל הבטוחות שניתנו לרוכש, תהיינה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש, וזאת בין אם הוחזרו על-ידי הרוכש ובין אם לאו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ככל שאי מסירת הבטוחות תגרום לחיוב החברה בעלויות כספיות מאת הגורם המלווה, הרוכש ישיב לחברה את כל העלויות אשר נבעו בגין הבטוחות כאמור לעיל מאת הגורם המלווה בכפוף להמצאת אסמכתא, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר של החברה בגין הפרה כאמור.
- 14.23. על אף האמור לעיל, הנאמן ישיב את הבטוחות שהופקדו בידיו בנאמנות לידי הרוכש, עם קבלת דרישה בכתב מאת הרוכש לפיה נתקיימה אחת מעילות מימוש הבטוחה על-פי תנאי ערבות חוק המכר, הכוללת אסמכתאות התומכות בטענתו וכן תצהיר חתום ומאומת על-ידי עו"ד בו מפורטות נסיבות עילת המימוש הנטענת. למען הסר ספק, הצדדים נותנים הוראות בלתי חוזרות לנאמן להשיב את הבטוחה לידי הרוכש, עם קבלת דרישה בכתב כאמור לעיל, וזאת כל עוד הבטוחה בתוקף. ככל ועילת המימוש מתבטלת, הרוכש ישיב את הבטוחה לנאמן ללא דיחוי, אלא אם הבטוחה/ות כבר נמסרו לגורם המממן לשם מימוש, שאז יחתום הרוכש על כל מסמך שיידרש על-ידי הגורם המלווה כדי להשיב את הבטוחות לידי הנאמן. לא ישיב הרוכש את הבטוחות כאמור, יהא הרוכש בהפרה יסודית כלפי החברה.
- 14.24. במקרה בו יבקש הרוכש לממש את הבטוחות, וככל שיידרש לכך, הרוכש מתחייב לאשר בחתימתו קבלת חשבונית זיכוי (הודעת זיכוי) שתוצא לו מאת החברה וזאת כנגד ביצוע התשלום על-פי הבטוחות.
- 14.25. מומשה הבטוחה כדין, ייחשב חוזה זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו של הרוכש בממכר ותועברנה לטובת החברה ו/או הגורם המלווה.
- 14.26. בוטל חוזה זה כדין, והחברה השיבה לרוכש את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות חוזה זה, או במידה שהחברה הפקידה את הסכומים הנ"ל לזכות הרוכש, תהיה החברה זכאית לבטל את הערבויות ו/או כל ערובה ו/או כל בטוחה אחרת שנתנה לרוכש והרוכש מתחייב למסור לחברה את הערבויות ו/או כל ערובה ו/או כל בטוחה אחרת שקיבלה כאמור, עם השבת או הפקדת הסכומים הנ"ל.
- 14.27. ידוע לרוכש שהבטוחות יוצאו לטובתו בתנאי מפורש שהוא לא ירשום ולא יגרום לרישומה של הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בגין חוזה זה, וכי רישומה של הערה כנ"ל אף עולה כדי הפרת התחייבויות החברה כלפי הגורם המלווה.
- 14.28. הפרת התחייבותו של הרוכש לפי סעיף זה ורישום הערת אזהרה לטובתו, תיחשב כהפרה יסודית של חוזה זה מצד הרוכש, ומבלי לגרוע מהסעדים העומדים לחברה, תהיה החברה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכח של הרוכש לצורך ביטולה ו/או מחיקתה. מבלי לגרוע

מהאמור לעיל, מובהר, כי ככל שבהתאם להוראות חוזה זה החליפה החברה את הבטוחה לבטוחה מסוג הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, אזי ידוע לרוכש כי לא יהיה בכך כדי למנוע מהחברה לתת בטחונות לגורם המממן ו/או למנוע את מילוי התחייבויות החברה כלפי הרוכשים אחרים.

14.29. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הרוכש מאשר כי הוא מסמיך את מיופי הכח המפורטים בייפוי הכח הבלתי חוזר המצורף **כנספח ו'**, לעשות בשמו את כל הנדרש לביטול הבטוחה/ות והפיכתה/ן לבלתי נדרשת/ות.

14.30. להבטחת זכויותיו של הגורם המלווה, הרוכש מתחייב לחתום במועד חתימת חוזה זה, וכחלק בלתי נפרד הימנו, על כתב התחייבות לטובת הגורם המלווה בנוסח המצורף **כנספח ה'** לחוזה זה, או בנוסח אחר כפי שיידרש ע"י הגורם המלווה (עליו מתחייב הרוכש לחתום לא יאוחר מ-שבעה (7) ימים ממועד דרישת החברה ולאחר תיאום עמו). הרוכש מתחייב לפעול על-פי כתב ההתחייבות הנ"ל, ולקיים אחר כל תנאי שיקבע לפי דרישת הגורם המלווה לצורך הוצאת הבטוחות כאמור וכן לחתום על טופס "הודעה לרוכש" בנוסח המצורף **כנספח ז'** לחוזה זה. בחתימתו על טופס ה"הודעה לרוכש" מתחייב הרוכש כי הובא לידיעתו והובהרו לו ההוראות הקבועות בחוק המכר (הבטחת השקעות) לעניין הבטחת כספי הרוכש והבטוחות הניתנות על-פיו.

15. הרכוש המשותף

15.1. החל ממועד המסירה, מתחייב הרוכש לנקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד.

החברה תהיה רשאית וזכאית, לפי שיקול דעתה הסביר וללא צורך בהסכמת הרוכש ובכפוף להוראות הדין, לקבוע מהם אותם חלקים המהווים את הרכוש המשותף של הפרויקט ו/או של הבניין ו/או של יחידות הדיור ו/או של יחידות המסחר, לרבות שטחים ו/או מתקנים ו/או מערכות ו/או דרכי גישה המיועדים לשימוש משותף של הבניין יחד עם הבניינים הנוספים, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה להוציא שטחים ו/או חלקים מהרכוש המשותף בהתאם להוראות חוזה זה ובכפוף לכל דין ובהתאם לתוכניות החלות ו/או היתר הבניה ו/או לפי דרישת רשות מוסמכת. כאשר מוסכם כי החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר וללא צורך בהסכמת הרוכש לקבוע אילו שטחים יהוו רכוש משותף של כלל הפרויקט או כרכוש משותף אגפי (ככל שיהיו שטחים ו/או מתקנים שישמשו אך ורק את אחד מהבניינים ו/או האגפים) או כרכוש משותף אשר ישמש מספר אגפים ו/או בניינים והכל בכפוף להוראות הדין.

15.2. בנוסף, החל ממועד המסירה הרוכש מתחייב לשאת, בהתאם לחלקו היחסי, כהגדרת מונח זה לעיל, בכל ההוצאות הכרוכות באחזקה ובניהול של הרכוש המשותף ליחידות הדיור בבניין ו/או בפרויקט, לרבות אך לא רק, בכל ההוצאות הכרוכות באחזקה ובניהול של מתקנים, ככל שיהיו: חדרי מדרגות, גג, מערכות תשתית תת-קרקעיות, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, פירי אשפה, לובי מרכזי, קירות חיצוניים, פחי אשפה, ביוב, שטחי גינה, ניקיון, מאור בחדרי המדרגות, הסקה ככל שתהיה, תפעול המתקנים המשותפים (לרבות החניון ולרבות מעברים אשר יימצאו בו), כולל (אך לא רק) ניקיון, תאורה, דמי שירות או ביטוח

- למתקנים אלה וכיו"ב. מובהר כי החברה תישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף וזאת לפי חלקה היחסי בגין הדירות שטרם נמכרו ובהתאם לאמור בסעיף 21.5 להלן.
- 15.3. בנוסף, החברה תהיה רשאית וזכאית, לפי שיקול דעתה הסביר וללא צורך בהסכמת הרוכש, ובכפוף להוראות הדין והמכרז, להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם מהבניין ו/או מהפרויקט ו/או מזכויות החברה במקרקעין, וכן להוציא מהרכוש המשותף את כל ו/או חלק מזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות (ככל שתהיינה) על שטחים אלה ובכפוף להוראות סעיף 4.8 לעיל, וכן להוציא מהרכוש המשותף כניסות נפרדות, דרכי גישה לכניסות, שטחי חניה (לרבות שטחי חניות עבור מקרקעין אחרים ולכל מטרה אחרת), חצרות, מעברים, מרפסות, גגות, מחסנים, שטחים אחרים שניתן להוציאם מהרכוש המשותף, מרתפים, גינות, מערכות, מתקנים הנדרשים על-פי דין או שיידרשו לשימוש כל רשות מוסמכת ו/או החברה, או לייעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים, ככל שיהיו, כגון: דודים וקולטי שמש, מעבים של מערכות מיזוג, אנטנות וצלחות לקליטת לוויינים, גומחות למוני חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מכלים לאספקת גז מרכזי, מתקני אשפה, פירי אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, כבלים, חוטי חשמל, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, ו/או חדרים אחרים שיידרשו לשימוש החברה ו/או מי מטעמה, מנדפים, דחסנית, בורות שמן, צינורות הסקה, תיעול, כבלי טלפון, בין אם יותקנו על-ידי החברה ובין אם על-ידי כל רשות או מוסד או גוף אחר.
- 15.4. למען הסר ספק, החברה תהא רשאית לנהוג בזכויות ו/או בחלקים המוצאים מן הרכוש המשותף כאמור לעיל עד לרישום בית משותף, לפי שיקול דעתה הסביר ועל-פי כל דין, לרבות להצמידם, למוכרם, להחכירם, להעבירם, לממשם, להעניק זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות כלשהן לרבות זכויות שימוש בכל חלק שאינו רכוש משותף, לרבות ליחידות הדיוור שלא נמכרות במסגרת מסלול "מחיר מטרה" בבניין ו/או לחלקים אחרים בפרויקט או במקרקעין, הכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות כל דין. היה ולמרות האמור, בחרה החברה שלא להצמיד שטחים מהשטחים המפורטים לעיל לאיזה מהיחידות בפרויקט, יהיו אותם חלקים חלק מהרכוש המשותף. למען הסר ספק, במועד השלמת הבניה ומכירת מלוא היחידות בבניין, שטחים שלא הוצמדו ליחידה מסוימת לרבות זכויות בניה בלתי מנוצלות או עתידיות יהיו חלק מהרכוש המשותף. בנוסף, החברה תהיה רשאית לקבוע, כי שטחים שהוצאו מהרכוש המשותף בהתאם לתוכניות ו/או בהתאם ליתר הוראות חוזה זה יחזרו להיות רכוש משותף של הבניין ו/או הפרויקט ו/או של יחידות הדיוור, לפי החלטת החברה ובכפוף להוראות הדין והמכרז.
- 15.5. החברה תהיה רשאית להתקין על חשבונה ובאחריותה שילוט בגודל סביר הנושא את שמה והכולל תאורה והלוגו שלה בכל מקום מקובל המותר על-פי כל דין, ככל שחל, כגון: לובי הבניין ו/או על גג הבניין ו/או על הקירות החיצוניים של הבניין ו/או על הפרויקט, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שהשילוט לא יהיה בקירות החיצוניים של הבניין של דירת הרוכש וכן שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף. הרוכש מתחייב לא להתערב או להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא להצבת ומיקום השילוט הנ"ל לרבות שלא להזיז את מיקום השילוט, שלא לפגום בו ו/או לכבותו, כן מתחייב הרוכש לאפשר, בהודעה מראש, לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמה, גישה סבירה ונוחה לשילוט, לרבות לצורך תחזוקתו וניקיונו ו/או שינויו ו/או תיקונו ו/או החלפתו. מובהר, כי כל

העלויות בגין התקנת השילוט ו/או הסרתו הנושא את שמה של החברה ו/או הלוגו שלה כאמור יחולו על החברה. למען הסר ספק, בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין, רשאים הדיירים לפנות לרשויות המוסמכות בדרישה להסיר את השילוט אשר יהיה בקירות החיצוניים של הבניין ו/או ברכוש המשותף.

15.6. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה ו/או לנציגות הזמנית ו/או לחברת הניהול (ככל שתהיה) ו/או למי מטעמם להיכנס לממכר בתיאום מראש, לצורך תחזוקת ו/או בדיקה ו/או תיקון של הרכוש המשותף על כל מתקניו ומערכותיו.

15.7. ככל ובחלקים אשר יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידה או ליחידות מסוימות, יעברו מערכות המשמשות יחידות אחרות בבניין או בפרויקט, כגון: צנרת ביוב, מתקני גז, ניקוז, מים, חשמל, טלוויזיה, כבלים, טלפון וכו', החברה רשאית, לפי שקול דעתה הסביר לרשום, לטובת היחידה/ות האחרת/ות הנ"ל זיקות הנאה מתאימות אשר יאפשרו להן להשתמש במערכות המשותפות כאמור, לרבות לשם תיקון ואחזקתן והכל בכפוף להוראות כל דין.

16. מבוטל

17. רישום בית משותף ורישום הזכויות בממכר על שם הרוכש

17.1. החברה מתחייבת לעשות את כל הפעולות הדרושות לצורך רישום הבניין, לבדו או יחד עם הבניינים הנוספים, כבית משותף בהתאם להוראות סעיף 52 לחוק המקרקעין ולצורך רישום זכויות החכירה או הבעלות בממכר (בכפוף לאמור בסעיף 17.2 להלן) על-שמו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בכפוף לקיום כל התחייבויותיו של הרוכש.

17.2. הובהר לרוכש, כי ייתכן ובהתאם להחלטות רשות מקרקעי ישראל ולנהליה, ובכפוף לשיקול דעתה הסביר של החברה ולפי כל דין, ייתכן ותוקנה לרוכש זכות בעלות בממכר (חלף זכות החכירה) בכפוף לרישום הערת על זכויות הבעלות של הרוכש לפי סעיף 4יט לחוק רשות מקרקעי ישראל בדבר הגבלה על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים, הכל בכפוף לנהלי רמ"י, כפי שיהיו.

17.3. ידוע לרוכש, כי רישום הבית משותף יבוצע על-ידי החברה לאחר רישום פיצול ו/או איחוד ו/או חלוקה מחדש במקרקעין (להלן: "פרצלציה"), ככל ויידרש, רישום זכויות החברה בלשכת רישום המקרקעין (ככל וטרם נרשמו) והסרת כל מניעה (ככל וישנה) בקשר עם רישום הבית המשותף. כמו כן, החברה תגרום לכך שהדירה תירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בבית משותף, וכי אליה יוצמדו כל ההצמדות (ככל שישנן) לרבות החלק היחסי מהרכוש המשותף, הכל בהתאם להוראות חוזה זה, הוראות הדין ושיקול דעתה הסביר של החברה.

17.4. כמו כן, ידוע לרוכש כי ייתכן והוא יידרש לחתום, על-פי שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או על-פי דרישת הרשויות המוסמכות, על חוזה חכירה פרטני בינו לבין רשות מקרקעי ישראל או על כתבי העברת זכויות חכירה, והכל בנוסח שיהיה מקובל באותה עת על-ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "חוזה החכירה הפרטני") בהתייחס לממכר, והוא מתחייב לחתום על חוזה החכירה הפרטני במועד שיתבקש לכך על-ידי החברה ובתיאום עמו ולהמציא כל מסמך ו/או אישור שיידרשו על-ידי רשות מקרקעי ישראל לצורך הנפקת חוזה החכירה הפרטני וחתימת רשות מקרקעי ישראל עליו. מובהר בזה, כי מבלי לגרוע מהתחייבות הרוכש לחתימה על חוזה

- חכירה הפרטני כאמור, תהא החברה ומיופי כוחה רשאים (אך לא חייבים) לעשות שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר הנזכר בסעיף 18 להלן ולחתום על חוזה החכירה הפרטני בשם הרוכש.
- 17.5. עוד ידוע לרוכש, כי עד לרישומו של הבניין (לבד או עם הבניינים הנוספים) כבית המשותף, בהתאם למפורט להלן, ורישום זכויות החכירה או הבעלות בממכר (במועדים כאמור בסעיף 17.6 להלן) על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, תירשם לטובתו הערת אזהרה בגין הממכר בלשכת רישום המקרקעין, על זכויות החכירה של החברה, והכל במועד ובכפוף להוראות חוזה זה.
- 17.6. החברה מתחייבת כי הפעולות לרישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין יושלמו לא יאוחר מתום שנה (או כל מועד מאוחר יותר ככל שיעודכן חוק המכר (דירות)) ממועד מסירת הדירה לרשות הרוכש בפועל או ממועד רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, לפי המאוחר מבין המועדים, והפעולות לרישום זכויות החכירה על שמו של הרוכש יושלמו תוך שישה חודשים (או כל מועד אחר על פי דין ככל שיעודכן חוק המכר (דירות) ובלבד שלא יפחת מ-6 חודשים כאמור) ממועד רישומו של הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין או ממועד המסירה בפועל, לפי המאוחר והכל בכפוף לכך שתהיה לחברה האפשרות החוקית והמשפטית לכך ובכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה במלואן ובמועדן לרבות המצאת כל האישורים המוטלים על הרוכש, לרבות אישור מס רכישה ו/או אישור עירייה ו/או שטרי משכנתא מהבנק ואישור תשלום אגרה לרישום משכנתה, ובכפוף להוראות הרשויות המוסמכות לרבות המפקח/ת על רישום המקרקעין.
- 17.7. על אף האמור בסעיף 17.6 לעיל, מובהר בזה, כי אם החברה תרשום את הבניין יחד עם הבניינים הנוספים כבית משותף אחד (בית מורכב) כי אז יחל מניין המועדים לעניין רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין ממועד קבלת תעודת גמר בבניין האחרון שייבנה בפרויקט או ממועד רישום הפרצלציה, לפי המאוחר מבין המועדים הנ"ל, בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על-פי חוזה זה במלואן ובמועדן, ובכפוף להוראות הרשויות המוסמכות לרבות המפקח/ת על רישום המקרקעין ולהוראות חוזה זה בכלל ובפרט סעיף 17.8 להלן.
- 17.8. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף 17 זה, לא יבואו במניין תקופות שהוכח שהעיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה של החברה והיא לא יכלה למנוע את קיומן. כן מוסכם, כי איחור בביצוע הרישום בגין הנסיבות כאמור, לא יהווה הפרה של התחייבויותיה על-פי סעיף זה.
- 17.9. החברה תרשום את הזכויות בממכר על שמו של הרוכש כשהן נקיות מכל חוב, שיעבוד, עיקול או זכויות צד ג', בכפוף ובהתאם לקבוע בחוזה זה ובחוזה החכירה הפרטני, וכן פרט למשכנתה של הרוכש או לשעבודים ו/או הערות שיירשמו בעטיו של הרוכש ו/או על-פי בקשתו וההערה שתירשם לטובת ו/או כל הערה אחרת שתהא לבקשת משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל בהתאם להוראות חוזה זה והערות שתרשמנה/שנרשמו לטובת הרשויות המוסמכות ו/או על פי חוזה זה ו/או על פי דין לרבות על פי התב"ע ו/או על פי הוראות המכר.
- 17.10. במסגרת רישום הבית המשותף, ייתכן שהבניין יירשם כבניין אחד נפרד עם או בלי מספר אגפים או שיירשם כבניין יחד עם הבניינים הנוספים ו/או אחרים, כולם או חלקם, כ"בית מורכב" כהגדרתו בחוק המקרקעין, עם או בלי מספר אגפים בכל אחד מהבניינים. במקרה כאמור,

תהיה החברה רשאית לקבוע שהרכוש המשותף שבתחומי כל אחד מהבניינים או האגפים יהיה צמוד ליחידות הדיור שבאותו בניין או אגף, למעט אך לא רק קומת החניון, מרתפים מאגרי מים, גנרטור, מערכת כיבוי אש וספרינקלרים, מפוחי עשן, שהחזקתו וניהולו יהיו במידת האפשר נפרדים ושחובת ההשתתפות בהוצאות החזקה וניהול של הרכוש המשותף של כל בניין או אגף תחול על רוכשי יחידות הדיור באותו בניין או חלק מהם. כן תהיה החברה רשאית לקבוע כי שטחים במקרקעין ו/או בבניין אשר מהווים שטחים משותפים לבניין ולבניינים הנוספים ירשמו כרכוש משותף של כל הבניינים וחובת ההשתתפות בהוצאות החזקה וניהול של הרכוש המשותף של הפרויקט יחול על כל בעלי יחידות הדיור בפרויקט, או חלקם ובכפוף להוראות חוזה זה ולכל דין לרבות הוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין.

17.11. תהיה החברה רשאית לכלול במסגרת הרכוש המשותף כל חלק מהשטחים המפורטים לעיל ולשנות מעת לעת את השטחים ו/או המיקום של המעברים והשטחים המשותפים הנזכרים לעיל, הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות חוזה זה ועל-פי כל דין ובלבד שזכויות הרוכש בדירה על הצמודותיה לא תפגענה.

17.12. נמחק

17.13. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ובכפוף להוראות המכרז ולכל דין לרבות הוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין, ידוע לרוכש שהחברה רשאית לכלול בתקנון המוסכם, בין היתר, הוראות כמפורט להלן:

17.13.1. הוראות בדבר הוצאת חלקים מכלל הרכוש המשותף והצמדתם ליחידות הדיור, לרבות החלקים המפורטים בסעיף 15.3 לעיל, כל שטחי החניה (למעט שטחים שעל-פי קביעת החברה ישמשו כמעבר), מחסנים וכן כל שטח אחר שיכול לשמש כמחסן או כשטח אחסון, כל שטחי הגגות, למעט כאלה שעל-פי קביעת החברה מיועדים להצבת מתקנים משותפים, גינות ו/או חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות [בכפוף לסעיף 4.8] שניתן יהיה לנצל במקרקעין או בבניין וכן כל שטח אחר, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, שאינו נמנה על החלקים שעל-פי חוק חייבים להיכלל ברכוש המשותף.

17.13.2. כל חלק שיוצא מכלל הרכוש המשותף ויוצמד ליחידת דיור, יזכה את בעליה של אותה דירה לעשות בו כל שימוש המותר על-פי דין, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור למטרת בניה, והרוכש נותן בזאת, בחתימתו על חוזה זה, את הסכמתו לכל בנייה נוספת כאמור (בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות והדין) ולכך שהוראות מתאימות ב-בעניין זה ייכללו בתקנון הבית המשותף, ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש בממכר.

17.13.3. חישוב החלק היחסי ברכוש המשותף לפי יחס, הקרוב ככל האפשר, ליחס שבין שטח היחידה, ללא חניות ומחסנים (כפי שהוא במפרט הטכני המצורף להסכם זה), לבין סכום שטח כל היחידות בבית המשותף והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין..

17.13.4. שיעור ההשתתפות בהוצאות הכרוכות באחזקה התקינה וניהול של הרכוש המשותף, יהיה בהתאם לאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל. לעניין זה יובהר כי ככל שהפרויקט יירשם כבית משותף הכולל מספר אגפים ("בית מורכב" כמשמעו בחוק המקרקעין), הרכוש המשותף, שבתחומי כל אגף המהווה חלק מהבית

המשותף, או כל חלק ממנו, ישמש או יהיה צמוד ליחידות שבאותו אגף בבנין או לחלק מהן, והוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף האגפי האמור תחול על בעלי היחידות של אותו אגף בלבד.

17.13.5 קביעת הוראות ונהלים לצורך שימוש הדיירים במתקנים ו/או חדרים משותפים לכלל הבניין ו/או הפרויקט, לרבות הוראות שימוש ונהלים לשימוש במחסנים משותפים ו/או חדרי מועדון לצורכי חדרי כושר ו/או ג'ימבורי כיוצ"ב ו/או הסכמת חברת הניהול לקבוע נהלי שימוש במתקנים ו/או החדרים המשותפים הנ"ל לרבות סמכות גביית כספים ו/או הוצאות מיוחדות בקשר עם שימוש ו/או האחזקה של חדרי המועדון ו/או החדרים המשותפים, לפי שיקול דעתה. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור בסעיף זה בכדי לחייב את החברה לתקן ו/או להציב בפרויקט חדרי כושר ו/או ג'ימבורי וכיוצ"ב.

17.13.6 הוראות האוסרות ו/או המגבילות ביצוע שינויים ו/או תיקונים ו/או עבודות העשויים לשנות את המראה האחיד של הבית המשותף ו/או בחזיתות היחידות ו/או בקירות החיצוניים שלהם העלולים לפגוע בדירות אחרות ו/או העלולים לגרום למטרד ליתר בעלי הדירות בבניין ו/או ברכוש המשותף בבניין ו/או בפרויקט או למחזיקיהן, אלא אם קיבל הרוכש לשם כך את כל האישורים הנדרשים על פי דין כאמור בהוראות סעיף 7.9 לעיל.

17.13.7 הוראות בדבר סדרי קבלת החלטות בנוגע לניהולו של הבית המשותף, לרבות בקשר עם שיפורים, תוספות ותיקונים של הרכוש המשותף, שאינם בגדר ניהול ואחזקה שוטפים וכן הוראות וכללי התנהגות להבטחת הסדר, הניקיון, הבטיחות, הביטחון ואיכות החיים בבניין.

17.13.8 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הוראות בנוגע לחובת רוכשי יחידות הדיור ו/או מחזיקיהן לשמור על הניקיון של סביבת הממכר ואיסור על ריכוז או הנחת מיטלטלין כלשהם, אריזות, ארגזים ופסולת מכל סוג שהוא בלובי הכניסה, בלוביים הקומתיים, במעברים, בחדרי המדרגות, בחצרות, או בכל חלק אחר של הבניין ו/או הפרויקט, שמחוץ לממכר או השטחים שהוצמדו לה, פרט למקומות שיועדו לצורך כך; הוראות בדבר חובתם של בעלי הדירות בבניין או בפרויקט לאפשר מעבר דרך דירותיהם או דרך חלקי הבניין שיוצאו מכלל הרכוש המשותף ויוצמדו לדירותיהם, לצורך תחזוקה של מתקנים ושל מערכות, בין אם אלה משרתים את כלל דיירי הבניין או דירה מסוימת, וכן הוראות בדבר חובתם של בעלי הדירות לאפשר מעבר דרך שטחי החניה שיוצמדו לדירותיהם.

17.13.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 6.6 לעיל, הוראות לפיהן תהיינה החברה ו/או חברת הניהול זכאיות להעביר מפעם לפעם, דרך קירות הבניין ו/או יתר שטחי הפרויקט, צינורות, כבלים, חוטים, מתקנים טכניים לסוגיהם השונים לשם הנחת תשתיות למערכות השונות ובכללן מיזוג האוויר, ביוב, חשמל, טלפון, מים, גז ו/או שירותים אחרים כפי שיידרשו מעת לעת ע"י הרשויות, בין אם הפעולות המתוארות לעיל קשורות בבניין, ובין אם ישמשו את הבניין ביחד עם בניינים אחרים ובין אם ישמשו בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי דירה או דירות מסוימות

בבניין ובלבד שזכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה ו/או ברכוש המשותף לא תפגענה

17.13.10. הוראות בדבר הצמדת זכויות בניה בלתי מנוצלות ו/או עתידיות (ככל שיהיו) ליחידה ו/או ליחידות מסוימות בבית המשותף שאינן נמכרות במסגרת מסלול "מחיר מטרה", ובדבר זכותם לממש את זכויות הבניה הנ"ל לצורך הרחבת אותה יחידה, לרבות זכותם לתיקון צו רישום הבית המשותף כך שישקף את תוספות הבניה.

17.13.11. הוראות בדבר הגבלת השימוש ביחידות הדיור בבניין למטרת מגורים, בכפוף לזכותם לעשות שימוש בחלק מיחידת הדיור לצרכי עבודה ולניהול מקצוע חופשי.

17.13.12. הוראות בדבר התקשרות עם חברת ניהול לצורך אחזקה וניהול של הרכוש המשותף וכן בקשר עם תחזוקת המתקנים והמערכות המהווים חלק מהרכוש המשותף.

17.13.13. הוראות להבטחת זכויותיה של חברת החשמל בקשר עם חדר הטרינספורמציה (ככל שיותקן בבניין ו/או בפרויקט) ו/או חברת הגז ו/או חברת תקשורת ו/או חברת בזק, בהתאם לתנאים הנוהגים והמקובלים בחוזים שנחתמים עימם, לרבות הוראה כי החברות הנ"ל לא יישאו בהוצאות אחזקת הבית המשותף, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

17.13.14. בוטל.

17.13.15. נציגות הבית המשותף תהיה מוסמכת לרכוש פוליסות ביטוח ביחס לרכוש המשותף.

17.13.16. הוראות המתירות לנציגות ו/או לוועד הבית ו/או לחברת הניהול ו/או מי מטעמם להיכנס לדירה לצורך תחזוקת ו/או בדיקת ו/או תיקון של המתקנים כהגדרתם בסעיף 6.6 לעיל ו/או כל מערכת משותפת אחרת העוברת בדירה והכל בתיאום עם בעל הדירה.

17.13.17. הוראות האוסרות על הרוכש להתקין בריכה ו/או ג'קוזי במרפסת ו/או בגג ו/או בגינה, ללא אישור קונסטרוקטור מראש ובכתב, להציב שלטים אלא במקומות המיועדים לכך על-ידי החברה ועל-פי דין והאוסרות להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החוץ של יחידת הדיור אלא אם קיבל הרוכש לשם כך את כל האישורים הנדרשים על פי דין כאמור בהוראות סעיף 7.9 לעיל, ולהניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף, וכן הוראות האוסרות על הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף.

17.13.18. הוראות הנחוצות או הנובעות מהיעודים והשימושים השונים של הפרויקט לרבות, במידה ויהיו, כניסות, יציאות וגישות למגורים ו/או למסחר הנפרדות ו/או המשותפות לשימושים האחרים/חניות לרבות הוראות בדבר אופן ביצוע עבודות בממכר שיש בהן כדי להשפיע על עמידות המבנה, הבטחת הכניסה לחניון, העברת ציוד וריהוט ברכוש המשותף.

עד לרישום כל הזכויות בפרויקט על שם רוכשיהן בפנקסי המקרקעין, תהיה החברה רשאית לשנות ו/או לתקן את צו רישום הבית המשותף ואת התקנון המוסכם בהתאם להוראות חוזה זה, בכפוף להוראות כל דין ו/או מכרז, ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש ובלבד שזכויותיו בדירה על הצמדותיה עפ"י הסכם זה לא תפגענה.

17.14. נמחק.

- 17.15. ידוע לרוכש, כי הוראות חוזה זה המתייחסות לרכוש המשותף מחייבות את הרוכש אף טרם רישום הממכר כבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.
- 17.16. החברה תהיה רשאית לרשום ו/או לגרום לרישומן של הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה ו/או חכירות על המקרקעין ו/או כל חלק מהם, בין היתר להבטחת זכויות דרך, מעבר וחניה, לרבות זכות מעבר אל שטחי החניה ומהם, זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש של דירות המגורים בבניין ו/או הבניינים הנוספים, כולם או מקצתם, ו/או מקרקעין סמוכים, וכן זכויות מעבר לציבור בהתאם להוראות התב"ע ו/או היתר הבנייה ו/או דרישת רשויות התכנון, לרבות העירייה ו/או הוועדה המקומית.
- 17.17. מבלי לגרוע מהאמור, אם הוקנו לרוכש זכויות לשטחים נוספים על הדירה עצמה, תפעל החברה להקניית הזכויות בשטחים אלו לרבות בחניה ו/או במחסן אם וככל שהרוכש רכש, בדרך של הצמדה או חכירה, בהתחשב באופן רישומו של הבניין ו/או הפרויקט בלשכת רישום המקרקעין ובהתאם להוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין.
- 17.18. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל, מובהר בזה כי ההוראות הנוגעות לרישום הבית המשותף ו/או לרישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש הן בכפוף לדין ולהנחיות ולדרישות של כל רשות מוסמכת, לרבות רשות מקרקעי ישראל, המפקח/ת על רישום המקרקעין ורשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור, רישום החניות יעשה בהתאם להוראות הדין, דרישת הרשויות המוסמכות ושיקול דעתה הסביר של החברה.
- 17.19. הצדדים מוסרים בזה לעוה"ד את הטיפול ברישום הבית המשותף ורישום הממכר על-שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין. הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או עוה"ד ו/או מי מטעםם לביצוע הפעולות הנדרשות לרישום, וכן להופיע בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר, שייקבע על-ידי החברה ו/או על-ידי עוה"ד, במועד שיתואם עמם, לצורך ביצוע הרישום כאמור בחוזה זה וכן להסיר כל מניעה לרישום הבית המשותף הנובעת ממנו, ככל שנובעת, ולחתום על כל מסמך שיידרש מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ו/או עוה"ד, ולאפשר למועד ו/או לאדריכל ו/או כל בעל מקצוע אחר מטעם החברה, להיכנס לממכר (בתיאום מראש) ולשטחי הבניין, ולבצע מדידות לצורך הכנת כל תשריט וכל מסמך נדרש לשם ביצוע הרישום. כמו כן, מתחייב הרוכש להמציא לחברה, עד למועד מסירת החזקה ו/או בכל מועד מאוחר יותר לפי דרישת החברה, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום מס רכישה ואישור עירייה ו/או הוועדה המקומית מופנה לרשם המקרקעין בדבר העדר חובות, להסיר כל מניעה לרישום זכויות הרוכש בדירה, לרבות עיקולים ו/או צווים ו/או הליכים משפטיים וכן לשלם את כל הוצאות הרישום הנדרשות בקשר עם המוסד הפיננסי, וכן כל הוצאה ו/או תשלום שיידרשו לשם הרישום כאמור אשר נגרמו בעטיו של הרוכש. הפרת הוראת סעיף זה תחשב הפרה יסודית על-ידי הרוכש והחברה תוכל לתבוע כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לחברה בגין כך.

18. ייפוי כח

- 18.1. הרוכש מתחייב לחתום במועד החתימה על חוזה זה על ייפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח ו'1**.

18.2. ייפוי הכח יסמיך את עוה"ד, כהגדרתם לעיל (להלן: "מיופה הכח"), לבצע כל פעולה ו/או לחתום בשם ו/או במקום הרוכש מכח ייפוי הכח על כל הנדרש לשם ביצוע הוראות חוזה זה וכל הנובע ממנו, לרבות רישום זכותו של הרוכש, רישום ו/או ביטול משכנתה ושעבודים, כתבי התחייבויות לרישום משכנתא, רישום הערות אזהרה, ייחוד הערות לרבות הערות אזהרה, מחיקת הערות אזהרה ככל שירשמו, חתימה על הצהרה לשלטונות מיסוי מקרקעין - במקרה של ביטול החוזה עקב הפרתו על-ידי הרוכש, רישום הזכויות בממכר על שם הרוכש, חתימה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, ביטול הבטוחות וכל פעולה אחרת המפורטת בייפוי הכח.

18.3. יובהר, כי מתן ייפוי הכח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בחוזה זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם, אם יידרש לכך, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ובכתב.

18.4. האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהרוכש למיופה הכח לפעול בשמו ומטעמו על-פי ייפוי הכח בהתאם להוראות חוזה זה והנובע ממנו. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בכך.

18.5. הרוכש מתחייב להופיע, תוך 7 ימים ממועד קבלת דרישת החברה, במועד שיתואם איתו על-ידי החברה, בפני עוה"ד או בלשכת רישום המקרקעין או כל רשות ומוסד אחר, ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש על-ידי מיופה הכח, לרבות על חוזה החכירה הפרטני או על המסמכים שיידרשו לצורך רישום ו/או העברת הזכויות בממכר על שמו, בהתאם לקבוע בחוזה זה, וכן להמציא לחברה או לעוה"ד, במועד הנ"ל, ייפוי כח בנוסח המצורף **כנספח ו'1**, כל תעודה או אישור שיידרשו על-ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או על-ידי רשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות בממכר על שמו ולצורך רישום משכנתה על זכויותיו (ככל שנטל הלוואה לצורך רכישת הממכר), המעידים כי הרוכש שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי חובה אחרים בגין הממכר, החלים עליו לפי חוזה זה ו/או בהתאם להוראות כל דין והמכרז.

18.6. לא התייצב הרוכש כפי שנדרש ולא קיים התחייבויותיו בכל הנוגע לרישום ו/או העברת הזכויות בממכר על שמו תוך 30 יום מהמועד בו נשלחה אליו הודעת החברה, בדואר רשום או בדואר אלקטרוני או בכל אמצעי אחר הניתן להוכחה, תישלח אליו הודעת תזכורת בעניין. אם בחלוף 30 ימים ממועד משלוח הודעת התזכורת לא יתייצב הרוכש כפי שנדרש ובמועד שתואם עמו, הרי שמבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה לחברה ידוע לרוכש שלא ניתן יהיה לרשום את הדירה על שמו על-ידי החברה ו/או מי מטעמה עד לקיום התחייבויותיו בחוזה זה, בכל הנוגע לרישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש, במלואן, והיא לא תהיה אחראית לכל נזק שייגרם לרוכש עקב אי רישום הזכויות בממכר על שמו. מובהר כי אין באמור כדי לפגוע בתוקף יפוי הכח של הרוכש ו/או בזכות החברה ו/או מיופי הכח הנ"ל לפעול מכוחו וללא יוצא מהכלל. עוד יובהר כי ככל שהרוכש יתייצב במועד מאוחר מהמועד שתואם עמו על ידי החברה כאמור לעיל, אזי במקרה כאמור יובהר כי אין בהתייצבותו המאוחרת של הרוכש בכדי לגרוע מהמועדים העומדים לרשותה של החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות) בכל הנוגע להתחייבות החברה בדבר רישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש.

18.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לרוכש כי הפרת התחייבויותיו בכל הנוגע לרישום ולהעברת הזכויות בממכר על שמו עלולה להסב לחברה נזקים כספיים, מחמת איחור ו/או עיכוב

בהשלמת הליכי הרישום ו/או העברת הזכויות כאמור, והדבר יהווה הפרת התחייבויותיו לפי חוזה זה.

18.8. מקרה בו יחולו שינויים בפרטי הרוכש ו/או בתוקף התעודה עמה הזדהה הרוכש בפני עוה"ד ו/או ייפול פגם בייפוי הכוח מכל סיבה שהיא, הרוכש מתחייב להמציא לחברה, על חשבונו, ייפוי כוח תקין ועדכני מיד לאחר השינוי ו/או גילוי הפגם ו/או לאחר דרישת החברה ואף להגיע למשרדי עוה"ד לפי דרישתם לחתום במשרדם על ייפוי כוח תקין ועדכני. יובהר, ככל והחברה תבקש לאשר את יפוי הכוח בפני נוטריון, החברה תישא בעלויות הכרוכות בכך.

19. המשכנתה של הרוכש

19.1. אם הרוכש יבקש לממן חלק ממחיר הדירה באמצעות הלוואה שתועמד לטובתו על-ידי בנק או מוסד פיננסי אחר המעניקים הלוואות והפועלים כדין בישראל (להלן, בהתאמה: "ההלוואה" ו-"המוסד הפיננסי"), תחתום החברה, לפי בקשת הרוכש, על התחייבות לרישום משכנתה, לטובת המוסד הפיננסי, בנוסח המקובל במוסד הפיננסי, בכפוף לקיום התנאים המצטברים שלהלן:

19.1.1. הרוכש שילם לחברה ממקורותיו, או ממקור אחר שלא כנגד התחייבות לשעבוד זכויותיו לפי חוזה זה ו/או בממכר, לפחות 100,000 ₪ בהתאם להוראות בנק ישראל.

19.1.2. מלוא סכום ההלוואה יועבר מהמוסד הפיננסי ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום, כמפורט בסעיף 14 לעיל.

19.1.3. סכום ההלוואה לא יעלה על יתרת מחיר הדירה הבלתי משולמת.

19.1.4. החברה לא תהיה אחראית לפירעון ההלוואה, למעט התחייבות החברה להשבה, במקרה של ביטול חוזה זה כדין, של כספי ההלוואה שהועברו בפועל לחשבון הפרויקט, על חשבון מחיר הדירה, אך ללא ריבית פיגורים, עמלות פירעון מוקדם, קנסות וכיו"ב, ובלבד שלא תידרש להשיב למוסד הפיננסי יותר ממה שעליה להשיב לרוכש לפי חוזה זה, לאחר קיזוז סכום הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 22.3 להלן.

התחייבות החברה להשבת כספים, כאמור, מותנית בקבלת הסכמת הגורם המלווה, מראש, לשחרור החברה מהתחייבויותיה כלפיו ולמחיקת כל רישום או הערה שנרשמו לטובתו, ככל שנרשמו, כנגד השבה.

לאחר שהרוכש יקיים את התחייבויותיו כלפי החברה במלואן ויקבל את החזקה בממכר לידי, השבה של כספי ההלוואה תיעשה בדרך של מימוש זכויות הרוכש בממכר בלבד.

19.1.5. החברה תתחייב כלפי המוסד הפיננסי שלא להעביר את הזכויות בממכר על שמו של הרוכש בפנקסי המקרקעין, אלא אם באותו מועד תירשם המשכנתה לטובת המוסד הפיננסי, ולהודיע למוסד הפיננסי מראש על מועד רישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש.

19.1.6. כתב ההתחייבות יכלול הוראה מפורשת לפיה לא תירשם הערת אזהרה לטובת המוסד הפיננסי, אלא אם קודם לכן נרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכש וכן ייקבע בו, כי רישום המשכנתה לטובת המוסד הפיננסי בפנקסי המקרקעין יבוצע רק לאחר

רישום הבניין ו/או הפרויקט כבית משותף, בד בבד עם רישום הדירה כיחידה רישומית נפרדת.

19.1.7. החברה לא תהיה חייבת לקבל על עצמה התחייבויות מעבר לאלו שקיבלה על עצמה לפי חוזה זה או העומדות בסתירה להתחייבויות החברה כלפי צד ג' כלשהו, והיא תהיה רשאית לבצע תיקונים סבירים ומקובלים בנוסח כתב ההתחייבות.

19.2. מובהר ומודגש, כי החברה אינה אחראית לקבלת ההלוואה ותנאיה וכי קבלת ההלוואה אינה מהווה תנאי למילוי התחייבויות הרוכש לפי חוזה זה, והוא (הרוכש) יהיה חייב בקיומן, גם אם לא יקבל הלוואה, מכל סיבה שהיא.

19.3. כל העלויות וההוצאות שיהיו כרוכות בקבלת ההלוואה והאגרה בגין רישום המשכנתא יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו. יובהר, החברה תישא בעלות האגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הקונה משכנתא.

19.4. הרוכש ימציא לחברה את מסמכי ההתחייבות לפחות 14 ימים לפני המועד הקבוע לביצוע התשלום אותו הוא מתעתד לבצע באמצעות כספי ההלוואה. איחור בקיום התחייבויות הרוכש לפי ס"ק זה לא יהווה עילה לדחיית תשלומים או לקיום התחייבויות הרוכש לפי חוזה זה. אך מובהר בזאת כי איחור בתשלום שיגרם בשל אי חתימת החברה על מסמכי הבנק בניגוד להתחייבות החברה כאמור לעיל, לא יחשב כאיחור בתשלום.

19.5. כדי שהחברה תוכל לקיים את התחייבויותיה כלפי המוסד הפיננסי, מתחייב הרוכש להתייצב במשרדי החברה ו/או עוה"ד, תוך 7 ימים מקבלת הודעת החברה ובתיאום עמו, ולחתום על כל מסמך שיידרש, לרבות שטרי משכנתה, ולשלם לחברה ו/או לעוה"ד את סכומי האגרות וההוצאות שיידרשו, ככל שיידרשו בכפוף לסעיף 19.3 לעיל.

19.6. נמחק.

19.7. התחייבויות הרוכש על-פי סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בחוזה, והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על-ידי הרוכש.

20. העברת זכויות

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

20.1.1. נמחק.

20.1.2. הממכר הורג מהמשכנתה שנרשמה לטובת הגורם המלווה והוחזרו הבטוחות שניתנו לרוכש להבטחת כספו, מבלי שהגורם המלווה נדרש לשלם סכומים כלשהם על-פיהן. אם טרם פקע תוקפן של הבטוחות שניתנו לרוכש, תהיה ההעברה מותנית בקבלת הסכמה מוקדמת, בכתב, של הגורם המלווה.

- 20.1.3. הרוכש המציא לחברה אישור לפיו הממכר שוחרר מכל שעבוד, עיקול, חוב או זכות צד ג' כלשהי, שנרשמו לבקשת הרוכש ו/או בגינו ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת להעברת הזכויות, וכן המציא אישור בדבר שחרור החברה מהתחייבויותיה כלפי המוסד הפיננסי. עלות סילוק ו/או רישום משכנתה על שם הנעברים בכל מרשם חוקי יחולו על הרוכש.
- 20.1.4. הערות האזהרה שנרשמו, ככל שנרשמו, בפנקסי המקרקעין לטובת הרוכש ו/או לטובת המוסד הפיננסי, בגין התחייבות החברה לרישום משכנתה, נמחקו.
- 20.1.5. הרוכש והנעברים חתמו על כתב המחאת זכויות והתחייבויות, בנוסח שימצא להם על-ידי החברה.
- 20.1.6. הרוכש והנעברים המציאו לחברה עותק מקורי/מתאים למקור של חוזה המכר שנחתם ביניהם, לרבות הסכם ניהול ואחזקה חתום על ידי הנעברים וחברת הניהול, בנוסח שיהיה בתוקף באותה עת, ככל שקיים.
- 20.1.7. הנעברים המציאו לחברה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח הזהה לייפוי הכוח המצורף לחוזה זה **בנספח ו'**, בשינויים המחויבים, כשהוא חתום ומאומת כדין.
- 20.1.8. הרוכש והנעברים המציאו לחברה את כל האישורים הדרושים לצורך רישום הזכויות בממכר, בפנקסי המקרקעין, על שמם של הנעברים, לרבות אישורי מיסים (שבח ורכישה) בגין העסקה שביניהם, אישור עירייה להעברת זכויות מהרוכש לנעברים (כולל אישור על העדר חובות בגין היטל השבחה), אישור מס רכישה בגין רכישת הממכר על-ידי הרוכש, וכן אישור רשות מקרקעי ישראל בדבר הסכמתו להעברת הזכויות בממכר לנעברים, ככל שיידרש על-ידי החברה.
- 20.1.9. הרוכש המציא לחברה אישור על העדר חובות מאת וועד הבית ו/או הנציגות ו/או חברת הניהול.
- 20.1.10. הרוכש או הנעברים שילמו לחברה ו/או לעוה"ד את דמי הטיפול בקשר להעברה הני"ל ו/או בקשר לרישום הזכויות בממכר על שם הנעברים, בהתאם לקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין).
- 20.1.11. הנעברים הצהירו בכתב כי אין כל מניעה להעברת הזכויות בממכר על שמם וכי הם אינם "זר", כהגדרת מונח זה בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960.
- 20.1.12. מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה תהיה רשאית להתנות את העברת הזכויות בכל תנאי סביר נוסף ו/או לדרוש שהרוכש והנעברים ימציאו כל מסמך נוסף או יחתמו על כל מסמך נוסף שיהיו דרושים לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות. מוסכם בזה, כי תנאים ו/או מסמכים שיידרשו על-ידי רשות מקרקעי ישראל או על-ידי כל רשות אחרת, ככל שיידרשו, מהווים תנאי סביר.
- 20.2. להסרת ספק מובהר, כי ככל ותניתן על ידי החברה הסכמה להעברת זכויות כאמור, החברה לא תהא חייבת להמציא בטוחה כלשהי לנעבר, אלא רק לגבי יתרת מחיר הדירה שתשולם לחברה על ידי הנעבר בקשר עם הממכר (ככל שתהיה תמורה כאמור).

- 20.3. אם יעביר הרוכש את זכויותיו בממכר מבלי שקיבל לכך את הסכמת החברה או שלא בהתאם לתנאים המפורטים לעיל, וכן אם הרוכש והנעברים לא ישלימו את הליכי העברת הזכויות על שמם של הנעברים בספרי החברה עד למועד רישום הבית המשותף, לא תישא החברה בכל אחריות או מחויבות כלפי הנעברים והיא תצא ידי חובתה בהעברת הזכויות בממכר על שמו של הרוכש, בהתאם לקבוע בחוזה זה.
- 20.4. הוראות סעיף זה לעיל, יחולו בשינויים המחויבים, גם לגבי העברת זכויות בממכר על-ידי הנעברים, וכן הלאה.
- 20.5. הוראות סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בחוזה זה, והפרתן או הפרתן כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על-ידי הרוכש.
- 20.6. למען הסר ספק, תכלית המצאת האישורים הנ"ל, הינה לאפשר את ביצוע הרישומים בספריה הפנימים של החברה, בהיותה חברה המנהלת זכויות הדיירים. לחברה לא תהיה כל אחריות בגין כל חוב ו/או חבות של הרוכש ו/או מי מדיירי הבניין ו/או הבניינים הנוספים כלפי כל רשות ו/או גוף ו/או צד ג' כלשהו ואין בהליך העברת הזכויות בספרי החברה המשכנת כדי ליצור כל מצג אחר כלפי הרוכש.

21. מיסים, אגרות ותשלומים אחרים

- בנוסף לתמורה מתחייבים הצדדים לשאת בכל התשלומים, המיוחסים אליהם, כדלקמן:
- 21.1. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים (למעט היטל השבחה אשר ביחס אליו יחול האמור בסעיף 21.2 להלן), דמי ניהול ותשלומי החובה עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא (להלן: "תשלומי החובה") החלים ו/או שיחולו על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הממכר ו/או הפרויקט בגין התקופה שממועד המסירה (כולל יום זה) ואילך יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו במלואן ובמועדן.
- 21.2. כל היטל השבחה שיוטל על הממכר ו/או המקרקעין ו/או הבניין מכח התב"ע ו/או בגין כל תכנית שאושרה ממועד החתימה על חוזה זה ואילך יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו, ובלבד שהיטל השבחה לא הוטל עקב היתר הבניה שהוצא/יוצא על ידי החברה לבניית הממכר ו/או הפרויקט (למעט היטל שנבע כתוצאה משינויים ו/או תוספות שביקש הרוכש) ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתב"ע (בדרך של הקלה) אשר הזכויות הנובעות מהשינוי יהיו שייכות למוכרת בלבד.
- 21.3. על אף האמור לעיל מוסכם בזה, כי אם לאחר מועד החתימה על חוזה זה יוטלו ו/או ידרשו תשלומי החובה, שאינם קיימים ו/או שלא נדרשו במועד החתימה על חוזה זה, או אם יוגדל שיעורם של תשלומי החובה הקיימים במועד החתימה על חוזה זה אזי המיסים החדשים ו/או תוספות למיסים קיימים יחולו על הרוכש או החברה בהתאם לקביעת החיקוק שמכוחו הוטל המס החדש.
- ידוע לרוכש כי התמורה לפי חוזה זה כוללת את עבודות הפיתוח אך ורק בתוך תחומי המקרקעין והמפורטות במפרט המכר והכלולות בהיתר הבניה ו/או שיידרשו על ידי הרשויות המוסמכות כדין עד למועד המסירה ו/או שיידרשו על ידי הרשויות המוסמכות כדין לצורך הקמת הפרויקט. אם לאחר מועד המסירה יידרש תשלום כלשהו בגין עבודות פיתוח ותשתיות

נוספות, הן בתחומי המקרקעין והן מחוצה להם ו/או שינויים שיידרשו על-ידי רשויות מקומיות ו/או רשות מוסמכת אחרת שאינן חלות על החברה מכוח המכרז ו/או הדין (להלן: "עבודות הפיתוח הנוספות"), יחולו ההוצאות והתשלומים בגין עבודות הפיתוח הנוספות על הרוכש וישולמו על-ידו, לפי חלקו היחסי בפרויקט או במקרקעין או בבניין.

הרוכש מתחייב לשלם את התשלומים בגין תשלומי החובה הנוספים ועבודות הפיתוח הנוספות כאמור תוך 14 יום מיום קבלת דרישת החברה.

21.4. החל ממועד המסירה, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את חלקו בכל התשלומים וההוצאות הכרוכים באחזקת ובשמירת הרכוש המשותף שבניין ובפרויקט, לרבות תשלום וועד בניין או דמי ניהול לחברת הניהול, לפי העניין, וכן כל התשלומים להבטחת השירותים המחויבים על-פי דין או נוהג ו/או על-פי התקנון המשותף, אף אם הוא לא השתמש בממכר, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל או בחלקם.

21.5. ביחס לדירות שטרם נמכרו על-ידי החברה ו/או טרם נמסרה החזקה בהם על-ידי החברה, החברה לא תישא ביחס אליהם בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף המשולמות בגין צריכת שירותים בפועל, אותן יכולה החברה להוכיח שלא צרכה. על אף האמור לעיל, מובהר כי ביחס לדירות שטרם נמכרו ו/או טרם נמסרה החזקה בהם על-ידי החברה כאמור, החברה תישא ביחס אליהם בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף בהתאם לחלקה היחסי.

21.6. מס רכישה בגין רכישת הממכר יחול על הרוכש וישולם על-ידו, במלואו ובמועדו, ישירות לרשויות מיסוי מקרקעין. הרוכש ימציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה החל עליו, תוך 90 יום ממועד החתימה על חוזה זה וכן ימציא אישור על תשלום מס רכישה, לרישום בפנקסי המקרקעין.

21.7. מס שבח מקרקעין או מס הכנסה, אם יחול, בקשר למכירת הממכר, יחול על החברה וישולם על-ידה.

21.8. הרוכש ישלם לחברה את האגרה בגין רישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי, בהתאם לסעיף 19.3 לעיל.

21.9. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות החשמל, המים והגז והכל בכפוף לאמור להלן:

במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, מים, חשמל וגז.. הרוכש יחתום על חוזה להספקת מים עם תאגיד המים רחובות, הבאר השלישית תאגיד מים וביוב בע"מ, על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל ועל חוזה להספקת גז עם חברת גז.

מובהר בזאת כי הרוכש ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה, ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הרוכש באופן עצמאי מול חברת הגז. ככל שהחברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים או תשלום אחר עבור הרוכש, תוכל לגבות את אותו הסכום מהרוכש בכפוף להמצאת אסמכתא לרוכש על ביצוע

התשלום כאמור לעיל, ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הרוכש. חשמל - לא יגבה מהרוכש כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

21.10. במקרים שאי תשלום חוב עלול לעכב את קיום התחייבויות החברה על-פי חוזה זה, תהיה החברה רשאית לשלם במרוכז בשם או עבור הרוכש כל תשלום לרבות בגין עלות מונה המים, הגז, כמפורט לעיל והרוכש מתחייב לשלם לחברה את התשלום ששולם על ידה כאמור, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ובכפוף להצגת אסמכתא על ביצוע התשלום. מובהר, כי לרוכש תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

21.11. נמחק.

21.12. שילמה החברה תשלום מן התשלומים המפורטים לעיל בשם או עבור הרוכש מתחייב בזאת הרוכש לשלם סכום זה לחברה, תוך שבעה ימים מקבלת דרישה מהחברה בכתב.

21.13. התחייבויות הרוכש עפ"י סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בחוזה, והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על-ידי הרוכש.

21.14. בכל מקרה בו נמסרה לחברה הודעה כדין מרשות מוסמכת בקשר עם הגבלת זכויות הרוכש על פי חוזה זה, אשר תדרוש את התייחסות החברה, הרוכש ישיב לחברה, הרוכש ישיב לחברה את הוצאותיה הישירות והסבירות בגין הטיפול כאמור..

22. הפרת החוזה

22.1. הפר צד לחוזה זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, אלא אם נקבע בחוזה זה, במפורש, אחרת, והכל בכפוף למפורט להלן ובכפוף לכל דין.

22.2. הרי שבכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על-ידי הרוכש אשר לא תוקנה תוך 14 ימים מיום משלוח דרישת החברה בכתב או בכל מקרה של הפרה אחרת של חוזה זה מצד הרוכש, אשר לא תוקנה תוך 30 ימים מיום משלוח דרישת החברה בכתב, תהיה החברה זכאית לכל הסעדים והתרופות המוקנות לחברה על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין לרבות לבטל חוזה זה, על-ידי מתן הודעת ביטול בכתב לרוכש.

22.3. במקרה שהחברה תבטל את החוזה עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, צמוד למדד תשומות הבנייה בהתאם לתנאי ההצמדה שפורטו ב**נספח ד'** לחוזה זה, ממועד חתימת החוזה ועד למועד תשלום הסכום כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול החוזה (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על-פי הדין ובכפוף לו, כאשר מובהר כי החברה לא תהיה זכאית לפיצוי נוסף ככל ששני הפיצויים מתייחסים לאותו ראש נזק. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם שלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה עד אותה עת על-ידי הרוכש.

22.4. במקרה של ביטול חוזה זה על-ידי החברה עקב הפרתו היסודית על-ידי הרוכש, החברה תשיב לרוכש את כל הסכומים ששולמו לה על-ידי הרוכש על חשבון התמורה, בערכם הריאלי בניכוי הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף זה לעיל, ובניכוי סכום ההלוואה שישולם למוסד הפיננסי לצורך סילוק ההלוואה שנתן לרוכש, ככל שניתנה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחברה

לפי חוזה זה ו/או לפי כל דין ובכפוף לדין ובכפוף לחתימת הרוכש על כל מסמכי הביטול הנדרשים על-פי דין ו/או על ידי החברה, לצורך ביטול החוזה כדין, לרבות על תצהירי ביטול עסקה לשלטונות מיסוי מקרקעין ולהשבה לחברה כל מסמך שיידרש לרבות פנקסי השוברים, ובין היתר שחרור החברה מכל התחייבות שנתנה לטובת מוסד פיננסי (ככל שנתנה), את כל הבטוחות שנמסרו לו, ככל שנמסרו, בקשר עם חוזה זה כשהן בטלות ובלתי נדרשות ובכפוף לחתימה על מסמכים לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לזכות הרוכש (להלן: "מועד הביטול כדין"). החל ממועד הביטול כדין תהא רשאית החברה לנהוג בממכר מנהג בעלים, לרבות למכור את הממכר לכל צד ג' שהוא בתנאים שקבועים במכרז.

החברה תהיה רשאית להעביר את הסכומים שנוכו על-ידה, כאמור בסעיף זה לעיל, ישירות למוסד הפיננסי, כנגד קבלת הסכמתו למחיקת כל הערה ו/או משכון ו/או שעבוד שנרשמו לטובתו על זכויות החברה במקרקעין ו/או לצדדי ג' שלטובתם נרשמו עיקולים או שעבודים על זכויות הרוכש בממכר או לפי חוזה זה, והיתרה, אם תהיה, תוחזר לרוכש בערכו הריאלי, וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה כאמור בסעיף 23.4 להלן. מובהר בזה, כי כל סכום שישולם על-ידי החברה למוסד הפיננסי, כאמור בסעיף זה לעיל, ייחשב כסכום שהוחזר לרוכש.

22.5. מוסכם, כי בכל מקרה של ביטול חוזה זה כדין על-ידי החברה, יתרת הכספים יושבו לידי הרוכש בערכם הריאלי (בניכוי הסכומים המפורטים לעיל) לא יאוחר מ- 45 ימים ממועד פינוי הרוכש את הממכר ובמקרה שבו טרם נמסרה החזקה בממכר לרוכש תוך 45 ימים ממועד הביטול כדין.

22.6. איחר הרוכש בביצוע תשלום יתרת התמורה, אשר בגינו נגרם עיכוב במסירת החזקה מצד המוכר בפועל בפועל הרי שמבלי לפגוע מיתר הסעדים והתרופות המוקנים לחברה על-פי הוראות חוזה זה ו/או הדין, ומבלי שיהא בכך כדי להוות הפרה כלשהי מצד החברה של חוזה זה, תהא החברה זכאית לדחות את מסירת החזקה בממכר לרוכש בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מהעיכוב הנ"ל.

23. שונות

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

23.2. החברה תהא רשאית לשלם תשלום שהרוכש חייב בו על פי הוראות חוזה זה ולא שילמו במועד וזאת רק אם אי ביצוע התשלום עלול למנוע ו/או לעכב את החברה מביצוע התחייבויותיה והרוכש יהא חייב להשיב לחברה כל סכום כנ"ל בתוספת ריבית פיגורים וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות אחרת להם זכאית החברה על פי חוזה זה ו/או הדין ומבלי לגרוע מכל טענת הגנה של הרוכש כלפי הנושה המקורי, ככל שקיימות.

23.3. ידוע לרוכש כי החברה רשאית לבנות בבניין "דירה/דירות לדוגמה" שתשמשנה למטרות תצוגה לרוכשי דירות פוטנציאליים בבניין ו/או בפרויקט ו/או לצרכי משרד מכירות ו/או לשימוש הקבלן לצורך ניהול הפרויקט, והכל כפי שיקבע על-ידי החברה ובהתאם לשיקול דעתה הסביר. הרוכש מתחייב לא להפריע, בכל דרך שהיא, להפעלתן התקינה של "הדירות לדוגמה" ובלבד

- שהדבר לא יהווה הפרעה לשימוש סביר בממכר ולא תימנע ו/או תיפגע הגישה ו/או השימוש הסביר בממכר.
- 23.4. החברה רשאית לשעבד ו/או למשכן ו/או לגרום לשעבוד ו/או למשכון המקרקעין ו/או כל חלק מהם, אף לאחר מסירת החזקה בממכר, ובלבד ששעבוד ו/או משכון כאמור יהיה כפוף לזכויות הרוכש בממכר, בהתאם להוראות חוזה זה.
- 23.5. מוסכם במפורש, כי ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי חוזה זה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על-פי חוזה זה בשלמותן ובמועדיהן.
- 23.6. חוזה זה יכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על-ידי החברה באמצעות מורשי החתימה מטעמה.
- 23.7. הוראות חוזה זה משקפות את המוסכם בין הצדדים. כל הסכמה, הבנה, מסמך, מצג, הבטחה או התחייבות שניתנה על-ידי צד למשנהו, בין בכתב ובין בעל-פה, בכל הקשור לאמור בחוזה זה, ככל שהיו לפני חתימת חוזה זה לרבות במסגרת הבקשה לרכישת הדירה ככל שנחתמה, לא יהיו חלק מחוזה זה אלא אם נכללו במפורש בחוזה על נספחיו והכל בכפוף לכל דין.
- 23.8. מובהר בזה, כי אין באמור לעיל כדי לשלול מהרוכש עילות תביעה הנובעות מפרסומים ו/או מצגים שנעשו מטעם החברה טרם כריתת החוזה, לרבות בגין הטעיה או מצג שווא, העומדות לרוכש מכוח הוראות החוק השונות, כגון חוק הגנת הצרכן, תשמ"א - 1981 או חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 וכי אין בסעיף זה כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על החברה חובה לצינם על פי דין.
- 23.9. כל שינוי ו/או הסכמה ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או גריעה ו/או הארכה ו/או דחיה ו/או ביטול ו/או ויתור בקשר לכל דבר ו/או עניין הקשור ו/או הכרוך בחוזה זה לא יהיו ברי תוקף, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידי הצדדים.
- 23.10. אם המונח "הרוכש" מתייחס ליותר מאדם אחד, יהיו כל יחיד הרוכש חבים ואחראים על-פי חוזה זה ביחד ולחוד ובערבות מלאה והדדית האחד למשנהו.
- 23.11. כל פעולה הנעשית על-ידי אחד מיחיד הרוכש, לרבות חתימה על כל פרוטוקול, אישור ביצוע תיקונים וכיוצא בזה וכן כל מתן ארכה, כל הסכמה שנתן או ויתור שעשה, ייראו כאילו נעשו מטעם כל יחיד הרוכש ויחייבו אותם. מסירת הודעת החברה ו/או מסירת החזקה בממכר למי מבין יחיד הרוכש תיחשב כמסירת החזקה לכל יחידיו.
- 23.12. על אף האמור, מוסכם כי הודעת ביטול מטעם הרוכש או הודעה על העברת זכות לא תהא תקפה, זולת אם נחתמה על-ידי כל אחד מיחיד הרוכש. בכל מקרה שהחברה תהא רשאית לבטל את חוזה זה לגבי אחד מיחיד הרוכש היא תהיה רשאית לבטל ביחס לכל יחיד הרוכש, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.
- 23.13. הרוכש לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם המגיעים ממנו לחברה כנגד סכומים שיגיעו לו, אם וככל שיגיעו לו, מהחברה.
- 23.14. ידוע לרוכש שעוה"ד, כהגדרתם לעיל, מייצגים את החברה בעסקה נשוא חוזה זה ואינם מייצגים את הרוכש והוא מסכים בזה שעוה"ד ייצגו את החברה בהליכים עתידיים בקשר ו/או בגין העסקה נשוא חוזה זה, אף אם אלה יהיו כנגדו.
- 23.15. כמו כן, ידוע לרוכש שהוא רשאי להיוועץ בעורך דין מטעמו.

- 23.16. הרוכש מצהיר בזאת כי הוא אזרח ישראל וכי הוא עומד בכל דרישות הדין לרבות (אך לא רק) נוהלי רשות מקרקעי ישראל לעניין הקניית זכויות במקרקעין וכי הרוכש מתחייב להמציא לחברה על אחריותו ועל חשבונו בלבד, מיד עם דרישתה הראשונה כל אישור שיידרש, ככל שיידרש בגין כך.
- 23.17. ידוע לרוכש כי חלה חובת דיווח לרשות המסים על העסקה נשוא חוזה זה בהתאם להוראות הדין. החברה תדווח עבור הרוכש בגין עסקה בהתאם לנתונים שנמסרו לחברה על ידי הרוכש ועל אחריותו הבלעדית במועד חתימת הסכם זה כמפורט בנספח ט"ו להסכם זה או, לחילופין ככל שהרוכש יחפוץ בכך ויאשר בכתב לחברה כי אין נדרשת לדווח לרשות המיסים עבורו, יכול לבחור לדווח באופן עצמאי ו/או באמצעות עו"ד מטעמו. ככל שהדיווח יהיה באמצעות החברה ו/או מי מטעמה אזי הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או מי מטעמה בקשר לכך וכן יהיה האחראי הבלעדי לתוכן הדיווח ולמסירת מסמכים לרשות המיסים בקשר עם הדיווח מטעם הרוכש, המצאת מסמכים הנדרשים לצורך אישור בקשות להנחות במס רכישה בהתאם לתקנות תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974 הרלבנטיות. למען הסר ספק, עוה"ד לא ירשמו כמייצגים של הרוכש בשומת מס הרכישה ועל הרוכש מוטלת האחריות הבלעדית לקבלת שוברי תשלום מס הרכישה ו/או המצאת אישור מס הרכישה.
- 23.18. במקרה של מחלוקת בין הרוכש לבין רשות המסים, על הרוכש יהיה לטפל בכך בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו מבלי שיהיה בכך לגרוע מחובתו להמציא אישור מס רכישה במועדים הנקובים בהסכם זה ועוה"ד מטעם החברה לא יגיש בשמו השגה או ערר בקשר עם השומה ולא ינקוט בשמו או עבורו הליכים כלשהם בנוגע לשומת מס הרכישה.
- 23.19. מובהר כי אין באמור בחוזה זה בכדי לחייב את החברה כלפי צד ג' כלשהו.
- 23.20. כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא לחוזה זה.
- 23.21. כל הודעה על-פי חוזה זה, תהיה אך ורק בכתב ולא יהיה תוקף להודעות בעל-פה. כל הודעה שישלח צד למשנהו, לפי הכתובות האמורות (אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינוי בכתובתו), בדואר רשום או באמצעות דואר אלקטרוני, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בחלוף 3 ימי עסקים ממועד מסירתה לדואר למשלוח, או במועד מסירתה בפועל, עם נשלחה בדרך אחרת או באמצעות דואר אלקטרוני.
- 23.22. ידוע לרוכש כי החברה תשלח לו מסמכים ממוחשבים לרבות חשבוניות וקבלות דיגיטאליות בדואר אלקטרוני המפורט במבוא לחוזה זה. שינה הרוכש את כתובת הדואר האלקטרוני שלו יודיע על כך בכתב לחברה.
- 23.23. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי החל ממועד המסירה תהיה כתובתו של הרוכש בממכר, אלא אם הודיע הרוכש לחברה, בכתב ובדואר רשום, אחרת.
- 23.24. הדין החל על חוזה זה הינו הדין הישראלי בלבד וכן סמכות השיפוט המקומית בכל מחלוקת ו/או סכסוך שיתגלו בין הצדדים בקשר לחוזה זה ו/או הנובע ממנו, ואשר לא עלה בידי הצדדים להסדירו בדרכי שלום, נתונה באופן ייחודי ובלעדי לבתי המשפט המוסמכים בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד - 1984.
- 23.25. החברה תאפשר לרוכש לכלול בהסכם סעיף/נספח היתר עסקא בנוסח המקובל בבנק המלווה של החברה או בנוסח אחר המקובל ע"י הצדדים.

23.26. מובהר ומוסכם מפורשות כי החברה זכאית לעשות שימוש ו/או להשכיר ו/או למכור את הדירות בבניין ו/או בבניינים הנוספים לכל מי שתחפוץ, לרבות למדינה לצורך דיור ציבורי, והרוכש לא יהיה רשאי להפריע לניצול סביר של הדירות על ידי רוכש ו/או שוכר הדירות מאת החברה ו/או מאת אחר ו/או אחרים ו/או על ידי החברה עצמה, לרבות לצורך דירה לדוגמה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אישור רוכש

הרוכש מצהיר בזאת ומאשר בזאת כדלקמן:

1. כי ידוע לו שמשרד עורכי הדין שי דגן ושות' (בחוזה זה לעיל ולהלן: "עורכי הדין" או "עוה"ד"), מייצג את החברה בעסקה נשוא חוזה זה ואינו מייצג אותנו (את הרוכש).
2. .
3. הוא מסכים שלמרות האמור לעיל, עוה"ד יטפל עבורו ועבור החברה בהגשת הדיווח בגין חוזה זה לשלטונות המס, ברישום הבית המשותף וברישום הממכר על-שמו על-פי הקבוע בחוזה זה.
4. ככל שתיערך על-ידי עורכי הדין שומה עצמית עבורו (עבור הרוכש) לגבי מס הרכישה, מצהיר הרוכש ומאשר כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי ידוע לו שהוא זכאי להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. כן מאשר הרוכש שהובהר לו שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על-ידי רשויות המס ולכל הקשור והכרוך בכך, והוא מאשר ומצהיר שלא תהיה לו כל טענה בקשר לכך כלפי עוה"ד ו/או כלפי מי מטעמם.

5. במקרה של מחלוקת בין הרוכש לבין רשויות המס, על הרוכש יהיה לטפל בכך בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו ועוה"ד לא יגיש בשמו השגה או ערר בקשר עם השומה.

נספח א'

נספח א' – תוכניות מכר

(מצורף בנפרד)

נספח ב' - מפרט מכר

(מצורף בנפרד)

נספח ד' - פרטי הממכר, מועד המסירה והתמורה

חוזה מכר דירת מחיר מטרה מיום _____ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

בין: ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, מספר תאגיד 6-699068-51

מרחה' נחל איילון 20, צור יצחק

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

(ביחד ולחוד, להלן: "הרוכש")

(לאחר מסירת הממכר תהא כתובת הרוכש בממכר)

מצד שני;

כחלק בלתי נפרד מהחוזה מוסכם בזה בין הצדדים כדלהלן:

1. כללי

- 1.1 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בחוזה, אלא אם נקבע לו פירוש אחר בנספח זה, שאז יגבר הפירוש שנקבע לו בנספח זה על-פירושו בחוזה.
- 1.2 נספח זה ייחשב כחלק בלתי נפרד מהחוזה, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות החוזה יקבע האמור בנספח זה.
- 1.3 תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה (למעט אם נאמר אחרת בנספח זה), והפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

"הבניין"

בניין (מס' זמני) _____ אשר יבנה על המקרקעין בהתאם למפרט המכר והתוכניות המצורפים כנספחים א' ו-ב' לחוזה זה והכולל בין היתר, הדירות/יחידות דיור למגורים (כולל הדירה, כהגדרתה להלן), אשר יבנו מעל קומת הקרקע, החניון, מחסנים, חדרי שירות, חדרים טכניים, גינות וכיו"ב.

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

"הדירה"/ יחידת הדיור"

דירה מס' (זמני) _____ בשטח כמפורט במפרט הטכני המצורף כנספח ב' להסכם זה, המצויה בקומה מס' (זמני) _____ של הבניין, המסומנת בתכנית המצורפת כחלק מנספח א' לחוזה זה.

"הממכר"

הדירה, והשטחים שיוצמדו אליה, כמפורט להלן:

חניה מס' (זמני) _____ כמסומן בתכנית המצורפת כחלק מנספח

א' לחוזה זה.

מחסן מס' (זמני) _____ כמסומן בתכנית המצורפת כחלק מנספח א' לחוזה זה.

חלק יחסי מהרכוש המשותף.

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

מועד מסירת הדירה לידי הרוכש הינו ביום **23.8.2028**.

"מועד המסירה"

2. התמורה

2.1 בתמורה לרכישת הממכר כהגדרתו בחוזה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את התמורה בסך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) כולל מע"מ (להלן: "מחיר הדירה"), והכל במועדים ובשיעורים המפורטים להלן:

2.1.1 בתוך _____ ימי עסקים ממועד חתימת הסכם זה, הרוכש ישלם לחברה סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (7% ממחיר הממכר) (להלן יחד: "התשלום הראשון"). התשלום הראשון יופקד בחשבון נאמנות שיפתח על ידי עו"ד שי דן, אשר ישמש כנאמן של החברה בלבד (להלן: "הנאמן"), הצדדים נותנים בזאת, הוראה בלתי חוזרת, לנאמן, להפקיד את התשלום הראשון בחשבון נאמנות שיפתח לצורכי הפרויקט עד לקבלת פנקס שוברים ביחס לדירה כחלק מהליווי הבנקאי לפרויקט שאז ישולם סכום התשלום הראשון באמצעות השובר הראשון בפנקס השוברים שימסר לנאמן על ידי החברה. מובהר כי הרוכש יהיה זכאי לקבל בטוחה בגין התשלום הראשון רק לאחר העברת התשלום הראשון על ידי הנאמן. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

2.1.2 תוך 45 ימים ממועד חתימת הרוכש על החוזה או ממועד הודעת החברה לרוכש, כי התקבל הונפק פנקס השוברים לתשלום ועליו להתייצב במשרדי החברה ו/או אצל מי מטעמה כדי לקבלו לידיו (להלן: "הודעת החברה"), לפי המאוחר מבין המועדים הנ"ל, ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (השלמה ל-20% מחיר הדירה). תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה. תשלום זה ואילך כפוף לקבלת פנקס שוברים.

2.1.3 **בכפוף לקבלת היתר בניה** להקמת הבניין בו מצויה הדירה ישולם סך של _____ (השלמה ל-90% ממחיר הדירה) ישולם ב-4 שווים כמפורט להלן:

2.1.3.1 סך של _____ ₪ [_____ % ממחיר הדירה] בתוספת הפרשי הצמדה למדד, ישולם בתוך 5 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

2.1.3.2 סך של _____ ₪ [_____ % ממחיר הדירה] בתוספת הפרשי הצמדה למדד, ישולם בתוך 11 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

2.1.3.3 סך של _____ ₪ [_____ % ממחיר הדירה] בתוספת הפרשי הצמדה למדד, ישולם בתוך 17 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

- 2.1.3.4 סך של _____ נה [ממחיר הדירה] בתוספת הפרשי הצמדה למדד, ישולם בתוך 22 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 2.1.4 יתרת מחיר הדירה, בסך של _____ נה ובמילים: _____ שקלים חדשים (המהווה 10% ממחיר הדירה), בתוספת הפרשי הצמדה למדד, תשולם 7 ימים לפני מועד מסירת הדירה (להלן: "**התשלום האחרון**").
- 2.2 התשלומים המפורטים בסעיף 2 על סעיפיו הקטנים כוללים מס ערך מוסף בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף במועד החתימה על חוזה זה. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, ישלם הרוכש את המע"מ כפי שיהיה קבוע במועד ביצוע כל תשלום ותשלום ובכפוף להוראות הדין.
- 2.3 מחיר הדירה אינה כוללת מסים ותשלומי חובה שעל הרוכש לשלם על-פי דין ו/או הוראות החוזה, וכן אינה כוללת תשלומים נוספים אשר על הרוכש לשלם כמפורט בחוזה.
- 2.4 הרוכש מתחייב לשלם את כל התשלומים החלים עליו על פי חוזה המכר ו/או הדין ועפ"י הוראות המכרז במלואם ובמועדם בתוספת מע"מ כדין. החברה אינה חייבת לשלוח כל הודעה או דרישה בקשר למועד התשלום אלא אם נקבע אחרת במפורש בהוראות חוזה זה. היה והחברה תמצא לנכון לשלוח לרוכש הודעה או דרישה כאמור, לא יהא בכך כדי להטיל על החברה כל אחריות לנהוג כך בעתיד.

3. הפרשי הצמדה

- 3.1 כל תשלום בגין הממכר המצוין כנושא הפרשי הצמדה בהתאם להוראות נספח זה, לרבות ריבית פיגורים, ישולם לחברה בתוספת הפרשי הצמדה, ובהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים להלן.
- 3.2 "**המדד**" - משמעו מדד תשומות הבנייה המתפרסם כל חודש על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל גוף אחר שיבוא במקומה או כל מדד אחר שיבוא במקומו.
- 3.3 "**מדד הבסיס**" - משמעו המדד הידוע במועד חתימת החוזה או המדד הידוע במועד קבלת היתר הבניה המלא לבניין, המאוחר מבין המועדים הנ"ל.
- 3.4 "**המדד הקובע**" - משמעו המדד שפורסם לאחרונה לפני המועד שנקבע לביצוע כל תשלום ואשר לא יפחת בשום מקרה ממדד הבסיס.
- 3.5 תנאי ההצמדה של התשלומים יהיו כמפורט להלן:
- 3.5.1 תשלום של 20% הראשונים ממחיר הדירה שישולמו על ידי הרוכש לא ישא הפרשי הצמדה. (להלן: "**הסכומים הלא צמודים**"). לאחר תשלום 20% הראשונים ממחיר הדירה, מחצית מכל תשלום נוסף שישולם על ידי הרוכש מעבר לסכומים הלא צמודים תישא הפרשי הצמדה למדד.
- 3.5.2 כל תשלום בגין הממכר המצוין כנושא הפרשי הצמדה, ישולם, כשהוא צמוד למדד באופן שבו אם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי עלה המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד הקובע, לעומת מדד הבסיס.

3.5.3 אם המדד הקובע יהא גבוה ממדד הבסיס, ישלם הרוכש לחברה את ההפרש בין הסכום ששולם על-ידו לבין הסכום שמגיע ממנו לחברה עקב הפרשי המדד הנ"ל. ירידה במדד הידוע או המדד הקובע לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הרוכש בהקטנת הסכום המקורי שעליו לשלם לחברה.

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

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

4. ריבית פיגורים

4.1 לכל סכום שעל הרוכש לשלם בהתאם לחוזה ובהתאם לנספח זה (לרבות הפרשי ההצמדה המחושבים למועד שנקבע לתשלום) ואשר לא ישולם במועד, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד ליום התשלום בפועל (ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום כאמור בסעיף 13.4 לחוזה), ריבית פיגורים בהתאם לקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר דירות ובשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית להלן: "**ריבית הפיגורים**". מובהר, כי האמור לעיל ביחס לריבית הפיגורים יחול בהדדיות ובהתאמה גם על החברה. יובהר, ריבית הפיגורים תגלם בתוכה גם הפרשי הצמדה. שיעור ריבית הפיגורים תחול גם על תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש.

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

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

5. הקדמת תשלומים

הרוכש רשאי להקדים תשלום מתשלומי מחיר הדירה לפני המועד הקבוע לתשלום כמפורט בסעיף 2.1 לעיל ובלבד שסכומו של התשלום אשר ברצון הרוכש להקדים את תשלומו לא יפחת מ-100,000 ₪. במקרה הקדמת ביצוע של תשלום כאמור בסעיף זה, ישלם הרוכש את התשלום שהוקדם בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל, כמפורט בהוראות נספח זה. מובהר כי לא יהא בהקדמת התשלומים כדי להקדים את חיובי החברה על-פי הוראות חוזה זה.

6. שונות

6.1 המוכרת תמסור לרוכש הודעה בכתב כי הרוכש נדרש לאסוף את פנקס השוברים ביחס ליחידה ממשרדי המוכרת או ממשרד המכירות של הפרויקט, לפי בחירת המוכרת (להלן: "הודעת המוכרת בדבר קיומו של פנקס השוברים").

6.2 פנקס השוברים ייחשב כנמסר לרוכש החל ממועד משלוח הודעת המוכרת בדבר קיומו של פנקס השוברים לרוכש.

6.3 תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של הסכם המכר. למעט אם נאמר אחרת בנספח זה, הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.

6.4 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם המכר לבין הוראות נספח זה, יחולו ויחייבו בעניין שבסתירה הוראות נספח זה.

נספח ה' - נספח הגורם המלווה *

לכבוד

בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט "רחובות הצעירה" - כתב התחייבות בלתי חוזרת
חלקות 6, 7 ו-8, בגוש 5478 והמצויים ברחובות

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולחוד: "**הקונה**") לבין **ניר רם הנדסה ובניה בע"מ מס' חברה 516990686 ("המוכרת")** הסכם לרכישת דירה בפרויקט, כהגדרתו להלן ("**ההסכם**") ;

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

לפיכך, המוכרת והקונה מאשרים ומתחייבים בזה באופן בלתי חוזר, כדלקמן:

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("**המקרקעין**") ו- "**הדירה**", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("**הפרויקט**") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "**השעבודים**"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישומם), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("**חוק המכר דירות**") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
3. המוכרת ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכרת ממנו על פי ההסכם אך ורק לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי המוכרת ("**השוברים**") בהתאם לחוק המכר דירות. להסרת ספק, מובהר כי המוכרת והקונה לא יהיו רשאים לקזז סכומים שיש לשלם לקונה, ככל שישנם, מתשלומים המגיעים למוכרת, ללא קבלת הסכמת הבנק.
4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו למוכרת בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים למוכרת בקשר עם רכישת הדירה ישולמו למוכרת לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו _____ בסניף _____ בבנק _____ אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
5. אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון למוכרת בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין המוכרת והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו מצוין לעיל, אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
6. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף מרכז עסקי תפעולי (מס' סניף 600) שכתובתו - מרכז תפעולי עסקי, רחוב מנחם בגין 5 בית דגן באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il.
7. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
8. הבנק ימסור את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות

השוברים ("ערביות חוק המכר") למוכרת על מנת שתמסור אותן לקונה.

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

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

8. כפי שהוצהר על ידי המוכרת, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערביות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("קרן המע"מ הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכרת על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.

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

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

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

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

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

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

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

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

הקונה אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות

להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.

14. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות לוודא הוצאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.
15. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.
- במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לקונה, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.
16. המוכרת מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.
17. אם וככל שהמוכרת תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף ("הנושה הנוסף") את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק ("השעבוד הנחות") ואם הבנק ייתן את הסכמתו לבקשת המוכרת כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה המוכרת תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הנוגע לשעבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויהיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הנוגעת לאמור לעיל.
18. המוכרת והקונה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.
19. חיובי המוכרת והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים והאיל וזכויות הבנק תלויות בהם.
20. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

ולראיה באנו על החתום היום _____ :

הקונה

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ

ייפוי כח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין התשכ"א - 1961

אני הח"מ, _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, שנינו ביחד ו/או כל אחד מאיתנו לחוד (להלן יחד: "**הרוכש**") ממנה/ים בזה את עוה"ד שי דנן ו/או יגאל סבג ו/או כל עורך דין אחר משרד שי דנן ושות', כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: "**מיופי הכוח**"), להיות באי כוחינו הנכונים והחוקיים ולעשות בשמינו ו/או במקומינו, לפי שיקול דעתם המוחלט, את כל המעשים ו/או הפעולות להלן, ו/או כל אחד מהם בשלמות ו/או בחלקים בעת ובעונה אחת ו/או בזמנים שונים בקשר עם זכויותינו בדירה שמספרה (זמני) הינו _____, בקומה _____, הנבנית ו/או שתבנה במקרקעין הידועים חלקות 6, 7 ו-8, בגוש 5478 והמצויים ברחובות, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן, או של חטיבת קרקע שהחלקות מהוות חלק ממנה (להלן בהתאמה: "**הבניין**"), "**המגרש**", "**המקרקעין**" ו- "**הדירה**"), אשר רכשנו מ- **ניר רם הנדסה ובניה בע"מ**, מספר תאגיד 6-699068-51 (להלן: "**החברה**") עפ"י הסכם מכר שנחתם בנינו לבין החברה (להלן: "**ההסכם**").

1. לרכוש, לקבל ו/או לרשום בשמינו ובשבילינו בעלות ו/או חכירה לכל תקופה שהיא, על פי שטר מכר ו/או שטר חכירה ו/או בכל צורה אחרת את הדירה, ו/או לעשות כל פעולה אחרת בדירה ו/או בזכויות שיש או יהיו לינו בדירה, הכל כפי שיראה למיופי הכוח הנ"ל או מי מהם, לפי שיקול דעתם הבלעדי ולצורך קיום ההסכם, לרבות, להופיע בשמינו ובמקומינו בעיריית רחובות (להלן: "**העירייה**") ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני עורך דין על מנת לקבל בשמינו את הזכויות בדירה, בדרך של העברת זכות החכירה על שמינו ו/או חתימה על הסכם חכירה ביחס לדירה על שמינו ו/או רישום זכויותינו בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על כל המסמכים הדרושים ו/או שידרשו לשם כך ו/או על שטרי מכר ו/או חכירה, בקשה ו/או הצהרה.
2. לפנות לרשות מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או מדינת ישראל ו/או למשרד השיכון והבינוי ולבצע כל פעולה בשמינו ובמקומינו לצורך ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה וההסכם, לרבות לפעול לחתימת הסכם חכירה על שמינו, לחתום על כל הסכם ו/או הסכם חכירה של הרוכש וכל מסמך רלוונטי נדרש.
3. לבצע את כל הפעולות הכרוכות ברישום פעולות הפרצלציה ו/או האיחוד ו/או הפרדה ו/או החלוקה מחדש של המקרקעין ו/או המגרש, לבדם או ביחד עם חלקות אחרות (להלן: "**הפרצלציה**").
4. להסכים או להתנגד לכל פעולות הפרצלציה, וכן לרשום ו/או להסיר ו/או לייחד הערות, לרבות הערות אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש, כולן או חלקן, ו/או על חלקות סמוכות ו/או חלקות משנה אשר ייווצרו כתוצאה מפעולות הפרצלציה, כל זאת עם הרשויות המוסמכות, ולהעביר חלקים מתוך המקרקעין ו/או המגרש לצורכי ציבור ו/או לצד ג' כלשהו, בתמורה או ללא תמורה.
5. להסכים, לבצע, לרשום או לגרום לפעולות הסדר ורישום המקרקעין, לאיחוד ו/או לחלוקת המקרקעין ולהעברת חלקים מהמקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") ו/או כל חוק אחר לצורך קיום התחייבויות החברה על פי ההסכם, הכל על פי שיקול דעת מיופי כוחינו.
6. לחדש את הרישום בפנקסי המקרקעין בנוגע למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או לדירה, לרשום זיקה/ות הנאה ביחס למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או לדירה. לרשום ירושה ביחס למקרקעין

ו/או המגרש ו/או לדירה, לשעבד את המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה, לתקן כל מיני רישומים ביחס למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, לתבוע חלוקה, חזקה, החזרת חזקה, פנוי, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה וכל זכות ו/או תביעה אחרת בקשר למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם ו/או לדירה.

7. מידי פעם בפעם לרשום, לבטל רישום, לחדש רישום, לייחד רישום, לצמצם רישום, לפדות, לתקן, לבטל, להעביר ו/או להתחייב ו/או להסכים לכל פעולה כאמור, כל זאת של כל חכירה, בעלות, הרשאה, משכנתא, עיקול שעבודים, ירושות, הסכמי שיתוף, הערות אזהרה למיניהן, זיקות הנאה למיניהן ו/או זכויות כלשהן על המקרקעין ו/או המגרש ו/או חלק מהם ו/או על הדירה או חלק ממנו או בכל הנוגע למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, בשלמות או באופן חלקי, לפני פרצלציה ו/או אחרי פרצלציה ו/או בעת רישום בית משותף על המקרקעין ו/או המגרש ו/או בכל דרך אחרת.

8.

8.1 לפעול מעת לעת אצל כל צד ג' לרבות השלטונות המוסמכים (בין עירוניים ובין ממשלתיים), ללא צורך בהסכמת/נו, לשם ביצוע תיקונים ו/או שינויים בהיתרי הבנייה, הגשת התנגדויות, מתן תשובות להתנגדויות בקשר עם כל הליך תכנוני אחר המתייחס למקרקעין ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם האמור, לרבות כל תכניות בניה ו/או תכניות הגשה ו/או תשריטים ו/או בקשות ו/או טפסים ו/או התחייבויות ו/או מסמכים הנדרשים על פי דין ו/או לשם קבלת ו/או הוצאת היתרי בניה, על המקרקעין ו/או המגרש, ולחתום על כל תכניות הבניה ו/או תכניות הגשה ו/או הבקשות ו/או הטפסים ו/או המסמכים הנדרשים על פי דין (להלן: "תכניות הבניה") לרבות תשריטים וכיוצא ב, מסמכים שייגש הרוכש לוועדה המקומית לתכנון ובניה בקשר לבניה על המקרקעין ו/או המגרש.

8.2 לבנות ו/או להקים ו/או לקבל את מלוא אחוזי הבניה בבת אחת ו/או בשלבים כדי לבנות כל מבנה ו/או בניין במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, בהתאם לרשיונות שיינתנו על ידי השלטונות המוסמכים, מעת לעת.

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

8.4 להסכים לכל בקשה להוצאת היתר בניה ו/או לשינוי ו/או לבנייה נוספת על המקרקעין ו/או המגרש, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965, וכן לקבל בשמי/נו ובמקומינו הודעות עפ"י דין בקשר לכך.

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

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

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

9. לרשום ו/או לתקן ו/או לבטל ו/או למחוק ו/או לייחד הערות אזהרה ו/או להסכים לרישומן ו/או ביטולן, לרבות רישום ו/או מחיקת הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או חתימה על כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון בקשר עם רישום הערת אזהרה לטובת מדינת ישראל-משרד הבינוי והשיכון וכן לחתום מכוח יפוי כוח זה על כל בקשה ו/או מסמך לצורך רישום הערות כאמור לעיל ו/או ביטולן ו/או תיקונן, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה,

לטובת/ינו על המקרקעין ו/או על הדירה ו/או לטובת צדדים שלישיים, לרבות, אך לא רק, לטובת חברת חשמל, רשויות מקומיות, מוסדות פיננסיים, רוכשים אשר ירכשו זכויות במקרקעין וכל גורם אחר, לפי שיקול דעתם הבלעדי של מיופי הכח בשמי/נו ובמקומי/נו, וכן לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או התחייבות אשר מיופי הכח ימצאו לנכון, לרבות אך לא רק, בקשר עם רישום ו/או ביטול הערת אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש ו/או על הדירה לטובת הרוכש ו/או לטובת רוכשים אשר ירכשו מאת הרוכש זכויות במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, ו/או בדירה, בחלקים מסוימים ו/או בלתי מסוימים. כמו כן, לחתום על התחייבויות מתאימות לשם רישום הערות אזהרה כאמור לעיל. לחתום על כתב הסכמה וכל מסמך אחר מכל סוג שהוא, ללא יוצא מן הכלל, שיהיה דרוש כדי לקבוע, להסכים או לאשר שהערת האזהרה הרשומה לטובת/ינו תירשם ותיוחד למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה ו/או לחלקה/ות שתיווצרנה במסגרת הליכי איחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ו/או המגרש ו/או לחלקה/ות המשנה שתיווצרנה לאחר רישום הבניין, בין לבדו ובין ביחד עם בניין/נים נוספים אשר ייבנו על המקרקעין ו/או המגרש, כבית משותף ואשר תירשמה בבעלות החברה.

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

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

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

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

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

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

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

17. להעביר ולהסב לחברת הביטוח, ככל שתוציא לינו פוליסה או פוליסות ביטוח ו/או לבנק, ככל שיתן לינו ערבות או ערבויות להבטחת הכספים שנשלם לחברה עבור רכישת הממכר לפי חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "חברת הביטוח" ו/או "הבנק" לפי העניין), את כל זכויותינו בממכר וכן את הערת האזהרה

שנרשמה לטובתנו על הממכר - זאת במקרה שחברת הביטוח או הבנק ישלמו לנו את הכספים שיגיעו לנו על פי פוליסות הביטוח שחברת הביטוח הוציאה או תוציא לינו או על פי הערבות או הערבויות שהבנק הוציא או יוציא לינו.

18. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו במשכנתאות על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 (להלן: "חוק המשכון") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא"), את המקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או הדירה, ו/או זכויות חוזיות כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לינו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למיופי הכח הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופי הכח ימצאו לנכון לפי שקול דעתנו המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב, תשל"ב-1972) ו/או לפי סעיפים 38-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

19. לבקש ו/או לרשום ו/או להסכים לרשום את הבניין כבית משותף בין לבדו ובין ביחד עם בניינים נוספים אשר ייבנו על המקרקעין ו/או המגרש, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או כל חוק אחר אשר יבוא במקומו וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר הדירות שיבנו ו/או בנויות בבניין על פי הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או על פי הוראות המפקח על הבתים המשותפים ו/או רשם המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו על ידי מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומים אחרת בקשר לדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לינו או שיהיו לינו בדירה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.

20. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה - לחתום על כל תקנון ו/או הרשאה ולהוציא חלקים מתוך הרכוש המשותף ולהצמידם לדירה ו/או לדירות אחרות בבניין ו/או בבניין הנוספים וכן לתקן ו/או לשנות את צווי הבית המשותף אשר יינתנו על המקרקעין ו/או המגרש וכל חלק ממנה ואת התקנון שירשם וכן לערוך ו/או לחתום ו/או לרשום הסכמי שיתוף בין הדיירים בבית המשותף או לחתום על הסכם ניהול ואחזקה עם חברת ניהול ו/או לחתום על כל הסכם אחר הקובע זכויות והסדרים בין דיירי הבית המשותף לרבות לקבוע, כי דרכי הכניסה והיציאה לחניון המשותף ומתקנים נוספים יהיו משותפים לבניין ולבניינים נוספים וכי ההחזקה והניהול של הבניין והבניינים הנוספים יהיו נפרדים.

21. לכלול בתקנון או לרשום בדרך אחרת את הסכם הניהול שנחתם בינינו לבין החברה ו/או הוראות הכלולות בחוזה שבינינו לבין החברה המתייחסות לניהול ולאחזקה של הרכוש המשותף, הכל לפי שיקול דעתם של מיופי הכח.

22. להתקשר עם חברת הניהול בהסכם לשם אספקת שירותים לבניין ו/או לבית המשותף ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין (לעיל ולהלן: "הסכם ניהול") ולבקש או להסכים לרשום את הסכם הניהול בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי רישום הערה, בין על ידי הכללת הסכם הניהול או כל חלק ממנו בתקנון הבית המשותף ובין בכל דרך אחרת, ולעשות את כל הפעולות, הדברים והעניינים הקשורים בהתחייבויותינו עפ"י הסכם הניהול שאנינו ו/או מי מאיתנו רשאים, יכולים ו/או זכאים לעשות ולפעול הן עתה והן בעתיד וללא כל סייג ו/או הגבלה שהם.

23. לבקש לרשום ולהסכים בשמי/נו לרשום הערות אזהרה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב, זכויות שימוש בשטחים ובמתקנים ו/או רישום בית משותף, תקנון מוסכם, הסכמי שיתוף, הסכמה למינוי נציגות זמנית, הצמדות למיניהן, וכן להסכים בשמי/נו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
24. להסכים לרישום ו/או לבקש תיקון של כל צו רישום שניתן או שיינתן עפ"י חוק המקרקעין לגבי הבית המשותף, לקבל ולהוציא צווים מאת הפקיד המוסמך או מכל רשות אחרת בקשר לרישום לפי החוק ולתקן ו/או לשנות כל צו רשום כנ"ל. לשנות הצמדות בבית המשותף, לשנות חלקים ברכוש המשותף, להוסיף יחידות, לגרוע מיחידות, לבטל יחידות, לבנות בבית המשותף מבנים, תוספות, ולעשות כל פעולת בניה בבית המשותף. לצמצם או להגדיל את הרכוש המשותף, לקבל רישיונות בניה, לבקש שינוי תכניות, לחתום על תכניות פרצלציה ורפרצלציה, תכניות הפרדה ותוכניות איחוד חלקות, להגיש בקשות, הצהרות ומסמכים מכל סוג ומין שהוא וכן לעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל שזכאים ורשאים אנו לעשות בקשר עם הבית המשותף, הרכוש המשותף וכל חלק בהם.
25. לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על תקנון מוסכם ו/או הסכם שיתוף לפי חוק המקרקעין ו/או על כל תיקון של הנ"ל.
26. לשם המטרות המנויות לעיל, ומבלי לפגוע בכלליותה של ההרשאה הנ"ל הנני/ו מרשה/ים ומייפה/ים את מיופי הכוח לעשות את כל הפעולות המפורטות להלן ו/או כל חלק מהן:
- 26.1 להופיע ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בפני רשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, הממונה על רישום המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או רשם המקרקעין ו/או עיריית רחובות ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, עורך דין, קרן קיימת לישראל, רשות הפתוח, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, מקומיות ומחוזיות, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרדי המפקח על מטבע חוץ, רשם המשכונות וכן במשרדים ממשלתיים, מקומיים, עירוניים, ציבוריים, רשויות המס, מוסדות בנקאיים, מוסדות פיננסיים ו/או על מוסדות אחרים לרבות ובמיוחד מוסדות בנקאיים ו/או מוסדות פיננסיים אשר לטובתם ניתנה על הדירה ו/או ביחס אליו התחייבות לרישום משכנתא ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית משפט מכל הדרגות, בית דין, ועדת ערר, לרבות ועדות בנין ערים (מקומית, מחוזית, ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, בפני חברת הניהול, ובכל מקום אחר שהוא בדבר רישום, ביטול רישום, תיקון רישום ושינוי רישום וכל פעולה אחרת שהיא בכל הנוגע לממכר, לבניין ולמקרקעין וכן להופיע בתור מבקש, תובע/ים, נתבע/ים, משיג/ים, מערער/ים, משיב/ים, צד שלישי, מתלונן/ים, מתנגד/ים ובכל צורה אחרת, ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל חוזה ו/או שטר ו/או בקשה ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או תעודה ו/או התחייבות ו/או שטרי מכר ו/או שטרי חכירה ו/או שטרי ביטול חכירה ו/או תנאים נלווים לשטר חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או כתבי ויתור ו/או שטרי פדיון ומשכנתא וכל מסמך או שטר אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות בייפוי כוח זה.
- 26.2 לחתום על כל ההסכמים, חוזים, הצהרות, חשבונות, אישורים, קבלות, וכיו"ב שיידרשו לשם ביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.
- 26.3 למנות עו"ד, ארכיטקט, שמאי, מעריך או כל אחד אחר בקשר ולצורך ביצוע כל או חלק מהפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.

- 26.4 לשלם את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל תשלום אחר ללא יוצא מן הכלל לכל רשות ואדם שהוא, עבורינו ובמקומינו, לשם ביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה, ובכלל זה להגיש השגות ו/או תביעות ו/או בקשות בקשר עם ביצוע תשלום כל האמור לעיל.
- 26.5 במקרה של ביטול ההסכם ו/או אי כניסתו לתוקף, להודיע בשמינו ובמקומינו לרשויות השונות, לרבות רשויות מיסוי מקרקעין, על ביטול ההסכם, ולחתום על הצהרות ו/או תצהירים ו/או דיווחים דרושים על פי כל דין ו/או על פי דרישת הרשויות המוסמכות, לשם דיווח על ביטול ההסכם לאותן הרשויות.
- 26.6 פירוט הפעולות הנ"ל אינו בא לצמצום או הגבלת הפעולות שמיופי הכוח ימצאו לנכון ויש לראותן במובן הרחב ביותר, ועל כן הנניו מצהירים כי מיופי הכח יוכלו לפעול ולבצע את כל או חלק מהפעולות הנ"ל כפי שאניו עצמינו יכולים לפעול אישית וכל כתב שמיופי הכוח יחתמו בנדון, יתקבל ע"י רשם המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל כמספק לצורך ביצוע כל או איזו מהפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.
- 26.7 מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כח זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עינינו/הם של מיופי הכח.
27. כל מה שיעשהו מורשינו ו/או מיופיה הכח הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לייפוי כח זה יחייב אותינו ויפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותינו ויחייב את יורשינו ואת מנהלי עיזבוננו ואת כל מי שיבוא בשמינו ו/או במקומינו ואת כל הבאים מכותנו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו שיעשו בתוקף כח הרשאה זה לפי שיקול דעתם ומשחררים אותנו/ם מכל אחריות כלפיו/ו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.
28. ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אניו רשאים לבטלו ו/או לשנותו, באיזה אופן שהוא, היות והוא נועד להבטיח את זכויות צד ג' הקשורים לפרויקטים הנבנים על המקרקעין ו/או המגרש, לרבות בנק הפועלים בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ו/או מזרחי טפחות בע"מ ו/או בנק עצמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ ו/או משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ ו/או בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ ו/או בנק ירושלים לפתוח ולמשכנתאות בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ ו/או בנק איגוד לישראל בע"מ ו/או כלל ביטוח בע"מ ו/או בנק ירושלים בע"מ ו/או כל בנק ו/או מוסד פיננסי אחר (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו לעיל ולהלן "הבנק" לפי עניין) ולרבות החברה, בעלי/מחזיקי/רוכשי הדירות ו/או רוכשי חלקים אחרים במקרקעין ו/או במגרש ו/או בבניין ו/או כל בעל זכויות אחר במקרקעין ו/או במגרש ו/או בבניין.
29. הזכויות והסמכויות המוקנות למיופי הכוח הינן מהותיות ולא טכניות, באות להרחיב את הסמכויות לפי הסכם, כדי שבאי כוחינו הנ"ל יוכלו לעשות בשמינו ובמקומינו את כל אשר אניו רשאים לעשות בעצמינו ו/או באמצעות אחרים בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין ו/או המגרש.
30. הנניו מאשר/ים ומסכים/ים בזה מראש לכל הפעולות שתעשנה על ידי כל אחד ממיופי הכוח או מי שיתמנה על ידם לפי ייפוי כוח זה ובהתאם להוראות ההסכם.
31. אין במתן ייפוי כח זה כדי לשחררניו מן החובה למלא בעצמינו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כח זה, הננינו מסכים/ים כי עוה"ד מיופי כחינו, ייצגו את החברה ו/או את חברת הניהול בביצוע כל

או חלק מהפעולות על פי ייפוי כוח זה וידוע לי/נו כי מיופי כחי/נו אינם עורכי דיני/נו לצורך ההסכם לפיו רכשתי/נו את הזכויות בדירה (לרבות כל תוספת ו/או תיקון ו/או שינוי להסכם הנ"ל) וביצועו.

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

ולראיה באתי/נו על החתום, היום _____

אישור עו"ד

אני _____
הח"מ, _____, ת.ז. _____
עו"ד, מאשר/ת בזה את חתימת _____, ת.ז. _____ ו-
הנ"ל בחותמתי ובחתימת ידי. _____, ת.ז. _____

תאריך _____
עו"ד, _____

נספח ז' - כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירת מחיר מטרה

חוזה מכר דירת מחיר מטרה מיום (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

אנו החתומים מטה, _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, חתמתנו/נו על "הסכם מכר דירת מחיר מטרה" בפרויקט _____ אשר מצוי בעיר רחובות על כל הצמדותיה (תקרא להלן: "דירת מחיר מטרה") עם החברה ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, מספר תאגיד 6-699068-51 (להלן: "החברה").

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

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

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

1.

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

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

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

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

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

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

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור), המוקדם מביניהם.
בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

3.

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

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

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעה בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____, ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

עו"ד, _____

תאריך

תצהיר

חסר קרקע בייעוד מגורים

1. הרינו מצהירים כי אין לנו ו/או לתא משפחתנו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו"-יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או ילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש במצטבר) בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:
 2. בבעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
 3. זכות על-פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות ו/או זכות בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב, לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב שבו המבקש הסתלק מעיזבון).
 4. זכויות בנחלה או במשק עזר על-פי הסכם (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכח חברותו בקיבוץ.
 5. זכויות בדירה או בקרקע באמצעות קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.
 6. זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
 7. הרינו מצהירים כי ככל ויהיו בידינו ו/או לתא משפחתנו ו/או למי מיחידיו זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על חוזה המכר לרכישת דירה במחיר מטרה, אדווח/נדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסרי קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאיתנו ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטרה נשוא הזכייה.
- הגדרות:**
- תא משפחתי:**
8. זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
 9. זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
 10. הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
 11. הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר
שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

- במקרה של בני זוג נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

אישור עו"ד

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

שם מלא של עו"ד	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
----------------	------------	-------	--------------

נספח ח' - כתב התחייבות משפר דיור רוכש דירת מחיר מטרה

חוזה מכר דירת מחיר מטרה מיום _____ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

אנו החתומים מטה, _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, חתמנו על "חוזה מכר דירת מחיר מטרה" בפרויקט _____ אשר מצוי בעיר רחובות על כל הצמדותיה (תקרא להלן: "דירת מחיר מטרה") עם חברת ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, מספר תאגיד 6-699068-51 (להלן: "החברה").

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

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

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

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפרי דיור כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה. אני/ו מתחייב/ים למכור בתמורה מלאה את דירתי/נו הקודמת, על בסיסה הוענקה לנו זכאות כמשפרי דיור עד שנה מיום קבלת תעודת גמר, ככל וזו טרם נמכרה.

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

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

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

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

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

בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

לבנק.

3.

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

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

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

אישור עו"ד

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

עו"ד

תאריך

תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים

1. הרינו מצהירים כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו"-יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש במצטבר) בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, , כמפורט להלן :
2. בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
3. זכות על-פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב. לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב שבו המבקש הסתלק מעיזבונו).
4. 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.
5. זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
6. זכויות בדירה או בקרקע באמצעות קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.

הגדרות :

תא משפחתי :

7. זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
8. זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
9. הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
10. הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

• במקרה של בני זוג נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

אישור עו"ד

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

שם מלא של עו"ד	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
----------------	------------	-------	--------------

מדינת ישראל
משרד המשפטים/אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ברחובות

לשימוש משרדי

מס' השטר

בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן"

לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

1. תיאור המקרקעין

הישוב	מס הגוש / הספר	החלקה / הדף	כתובת
רחובות	5478		

2. הפעולה המבוקשת

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות להימנעות מעשיית עסקה, בתמורה או ללא תמורה, למעט רישום משכנתה ורישום זיקת הנאה במקרקעין ללא הסכמת מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, וזאת בהתאם לכתב ההתחייבות אשר נחתם על ידי(נו) ומצוי במשרד הבינוי והשיכון או גורם מטעמו.

תוקף ההערה עד ליום _____.

לאחר המועד הנ"ל רשאי רשם המקרקעין למחוק את ההערה ללא צורך בבקשה או בהסכמה של גורם כלשהו.

למען הסר ספק הערה זו אינה מונעת רישום משכנתה ורישום זיקת הנאה.

תירשם הערת אזהרה בנוסח:

"הערה מכוח הסכם מחיר למשתכן בדבר הימנעות מעשיית עסקה, למעט משכנתה וזיקת הנאה, עד ליום _____"

פרטי המתחייב ופירוט זכותו במקרקעין

שם משפחה/שם תאגיד	שם פרטי	סוג זיהוי *	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות

3. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה ההתחייבות

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

4. פרטי המטפל ברישום הפעולה

תאריך חותמת (שם וכתובת) חתימה

* ת.ז./דרכון/מס' חברה וכד'

חתימת המתחייב

שם משפחה ופרטי / שם תאגיד	חתימה

אימות חתימת המתחייב בפני עו"ד

אני מעיד כי היום התייצב/ו לפני המתחייב/ים הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם/ם והסברתי לו/להם את מהות בקשתו/ם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתם/ם חתמו לפני מרצונם/ם.

תאריך חותמת (שם וכתובת) חתימה

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

*** במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בנוסף את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד:

מס' תאגיד: הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-

2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

הרוכש

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 6-699068-51

חתימה

חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)

תאריך

הרוכש

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ
ח.פ. 51-699068-6

נספח ט' - תצהיר היעדר יחסים מיוחדים

חוזה מכר דירת מחיר מטרה מיום _____ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

אנו החתומים מטה, _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, מספר תאגיד 6-699068-51 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחירה ולרכישת דירה מהחברה בפרויקט דירה במחיר מטרה בעיר רחובות הממוקם על מגרשים 219 ו-316 לפי תב"ע מספר תמל/1087 והמצוי בחלק מחלקות 29, 33, 34, 39, 47 ו-51 בגוש 4228 בהתאם למכרז מספר מר/295/2021 במסלול מחיר מטרה.
2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכישת דירה בפרויקט בתנאי מחיר מטרה הינו כי לא מתקיימים התנאים המפורטים להלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
 - 2.1. כי אנו ו/או קרובי משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מטעמה (לרבות קבלן מבצע, חברת בת ו/או חברת אם, חברה קשורה, משווק וכד') ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] (להלן יחד: "החוק").
 - 2.2. כי אנו ו/או קרובי משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או על זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
 - 2.3. כי החברה ו/או מי מבעליה ו/או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרתם מונחים אלו בחוק.
 - 2.4. "קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הוראה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה, כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.
3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שיגרם להם וידוע לנו כי ייתכן שאף תבוטל רכישתנו של הדירה.

ולראיה באנו על החתום ביום: _____

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, אשר זוהו על-ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת,

וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרותיהם דלעיל וחתמו עליה בפני.

שם מלא של עו"ד	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
----------------	------------	-------	--------------

נספח י' - הודעה לרוכש

חוזה מכר דירת מחיר מטרה מיום _____ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

לכבוד

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, מספר תאגיד 6-699068-51

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

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

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

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

4.2. ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1.1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;

4.3. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה 1.1 לעיל;

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

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

5. הריני מאשר כי קיבלתי הודעה בכתב על זכותי על פי החוק להבטחת הכספים שישולמו על ידי על חשבון מחיר הדירה ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה, ולבקשתי גם קבלת העתק של הוראות החוק בנוסחו בחתימת הסכם זה.

ולראיה באנו על החתום ביום _____

נספח יא' - כתב הוראות לנאמן

חוזה מכר דירת מחיר מטרה מיום _____ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

לכבוד עו"ד _____

הנדון: כתב הוראות בלתי חוזרות לנאמן

1. אנו הח"מ, ניר רם הנדסה ובניה בע"מ, מספר תאגיד 6-699068-51 (להלן: "החברה") ו- _____ (להלן: "הרוכש") פונים אליך על מנת שתשמש כנאמן עבורנו, בהתאם להוראות הסכם המכר שנחתם בין החברה לבין הרוכש ביום _____ (להלן: "הסכם המכר") ועל-פי ההוראות שלהלן.
2. לכל מונח או ביטוי בכתב הוראות זה תהא המשמעות הנתונה לו בהסכם המכר, למעט אם נקבע במפורש אחרת בכתב הוראות זה.
3. אתה תחזיק בנאמנות עבורנו את הערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 שימסרו לך על-ידי הרוכש, לרבות ערבויות שהוסבו לטובת מוסדות פיננסיים מהם נטלו/רוכש/י היחידות הלוואות, ככל שנטלו (להלן: "הערבויות"), עד להתקיים התנאים המצטברים הבאים, ועם התקיימותם תשיב את הערבויות לידי הגורם המלווה:
 - 3.1 נמסר לך אישור, החתום על-ידי הרוכש או החברה המאשר, כי החזקה בממכר נמסרה לרוכש (המצאת העתק פרוטוקול המסירה, על-ידי החברה, לידך, החתום על-ידי הרוכש או החברה, תהווה ראייה מספקת לעניין זה).
 - 3.2 נמסר לך אישור, החתום על-ידי החברה, המאשר כי מלוא תמורת הממכר שולמה על-ידי הרוכש לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום.
 - 3.3 נמסרו לך אישורים בהתאם לתקנות המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה) התשפ"א-2021, לפיו (1) הרשות המקומית הנפיקה לגבי דירה או לגבי בניין שהדירה היא חלק ממנו והדירה לא הוחרגה מההנפקה לבניין, אחד או יותר מאלה: (א) תעודת גמר או (ב) אישור אכלוס. (2) אישור כי החברה חיברה את הדירה לתשתית חשמל קבועה או זמנית ואישור על כך התקבל מחברת החשמל או הרשות המקומית שבתחומה נמצאת הדירה. (3) אישור כי החברה חיברה את הדירה לתשתית מים קבועה או זמנית ואישור על כך התקבל מתאגיד המים העירוני או הרשות המקומית שבתחומם נמצאת הדירה.
 - 3.4 נמסר לך אישור לשכת רישום המקרקעין (אישור על רישום פעולה) בדבר רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בגין הסכם המכר (על זכויות החכירה של החברה) או לחלופין נחתם חוזה חכירה פרטני, כהגדרתו בחוזה, בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל בדירה על שם הרוכש, כשהממכר נקי מכל עיקול, שעבוד, משכנתה וזכות צד ג' אחרת, פרט למשכנתה לטובת הגורם המלווה (אשר החרגתה תאושר במסגרת מכתב החרגה הסופי), להערה ו/או כל רישום אחר המתייחס להלוואה שתילקח על-ידי הרוכש לצורך מימון הממכר ולכל עיקול ו/או צו ו/או הערה ו/או זכות צד ג' הקשורים ברוכש ו/או שירשמו עפ"י כל דין.
 - 3.5 נמסר לך מכתב החרגה סופי מאת הגורם המלווה בנוסח המקובל אצל הגורם המלווה באותה עת. מוסכם, כי מסירתו של המכתב האמור יכול ותבצע על-ידי הגורם המלווה לידך, בו זמנית, במעמד וכנגד החזרתן של הערבויות לגורם המלווה.
4. מיד עם התקיים התנאים בחוק המכר (הבטחת השקעות) המתירים את ביטול ערבויות חוק המכר, כל ערבויות חוק המכר שניתנו לרוכש, תהיינה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש, וזאת בין אם הוחזרו על-ידי הרוכש ובין אם לאו.

5. על אף האמור לעיל, יהיה עליך להשיב את הערבויות, המוחזקות בידיך הנאמנות, לידי הרוכש, עם קבלת דרישה בכתב מאת הרוכש לפיה נתקיימה אחת מעילות מימוש הערבות על-פי תנאי ערבות חוק המכר, הכוללת אסמכתאות התומכות בטענתו וכן תצהיר חתום ומאומת על-ידי עו"ד בו מפורטות נסיבות עילת המימוש הנטענת וזאת כל עוד הערבות בתוקף.
6. החברה והרוכש פוטרם אותך בזאת מכל אחריות בקשר עם הערבויות, למעט אם פעלת ברשלנות או בזדון ו/או בניגוד להוראות כתב זה.

בכבוד רב,

ת.ז.

ת.ז.

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ

ח.פ. 51-699068-6

הנני מסכים לאמור לעיל

עו"ד, _____

נספח יב' - מאגר מידע ודיוור ישיר

חוזה מכר דירת מחיר מטרה מיום (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

1. במסגרת ההתקשרות בחוזה הרוכש עשוי להתבקש למסור לחברה פרטים שונים אודותיו, לרבות שם מלא, מספר תעודת זהות או דרכון, כתובת מגורים, כתובת דוא"ל, מספר טלפון ופרטים מזהים נוספים, כפי שיידרשו מעת לעת (להלן: "המידע").
2. הרוכש יודע ומסכים לכך שמידע אשר נמסר ו/או יימסר על-ידו לחברה יכול שיוחזק, כולו או חלקו, במאגר מידע של החברה ו/או גופים אחרים מטעמו, אשר ישמש אותם לצרכי קיום וביצוע התחייבויות החברה על-פי החוזה וכל הקשור והנלווה לכך, וככל שיידרש יימסר לרשויות, לגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך קיום וביצוע החוזה ו/או בקשר עם הפרויקט (לרבות אך מבלי למצות – הממונה על חוק המכר מטעם משרד הבינוי והשיכון, הרשות המקומית, חברת חשמל, חברת הגז, הגוף מנפיק הבטוחה, הבנק, המוסד הכספי, ועד הבית/ חברת הניהול/ נציגות הדיירים וכיו"ב). ידוע לרוכש, כי המידע שנמסר ו/או יימסר על ידו נמסר ו/או יימסר מרצונו החופשי ובהסכמתו המודעת וכי אין עליו חובה חוקית למסור מידע זה אולם מידע זה הכרחי לצורך הוצאת העסקה נשוא חוזה זה לפועל. החברה תהיה רשאית לרשום את המידע בפנקס מאגרי המידע, ככל שחלה חובה לרושמו על פי דין.
3. הפרטים והמידע אודות הרוכש לא יימסרו לידי צדדים שלישיים ללא הסכמת הרוכש מראש, אלא ככל שהדבר הותר במסגרת חוזה זה לעיל ולהלן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית להעביר לצדדים שלישיים את הפרטים האישיים והמידע שנאסף אודות הרוכש במקרים המפורטים להלן: (א) לנותני שירותים של החברה, על מנת שהחברה תוכל לבצע את התחייבויותיה לפי החוזה; (ב) לחברות שונות בקבוצת החברה ולחברות קשורות אליה; (ג) במקרה שהרוכש יפר את החוזה עם החברה או יבצע בקשר להתקשרות עם החברה פעולות בניגוד לדין או ניסיון לבצע פעולות כאלה; (ד) אם תתקבל בידי החברה צו שיפוטי המורה לה למסור את פרטי הרוכש או המידע אודותיו לצד שלישי; (ה) במקרה שהחברה תסבור, כי מסירת המידע נחוצה כדי למנוע נזק חמור לגופו או לרכושו של הרוכש או לגופו או לרכושו של אחר; ו-ו) במקרה של מכירת מניות החברה או עיקר נכסיה, במסגרת עסקת השקעה בחברה או במסגרת משא ומתן לעסקה כאמור, ככל שהעברת המידע דרושה לצורך ביצוע עסקה כאמור.
4. בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור, הרוכש יודע ומסכים לכך שהחברה ו/או מי מטעמה רשאים לעשות שימוש במידע שנמסר ו/או יימסר על ידו לצרכים מסחריים ו/או שיווקיים לרבות באמצעות דיוור ישיר ושירותי דיוור ישיר בכל אמצעי מדיה שהוא (לרבות באמצעות דואר אלקטרוני, הודעות SMS ו-MMS, פקסימיליה, דואר, חיוג טלפוני אוטומטי, דברי דואר, שיחות טלפון וכו') בכפוף להוראות כל דין וכן שימושים סטטיסטיים אחרים (שאין בהם לכשעצמם לזהות אותו באופן אישי)..
5. על-פי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, כל אדם זכאי לעיין בעצמו, או על ידי בא-כוחו שהרשהו בכתב או על ידי אפוטרופוסו, במידע שעליו המוחזק במאגר מידע. אדם שעיין במידע שעליו ומצא כי אינו נכון, שלם, ברור או מעודכן, רשאי לפנות לבעל מאגר המידע בבקשה לתקן את המידע או למחוקו. אם, מסיבה כלשהי הרוכש מעוניין למחוק, לתקן או לשנות את המידע האישי שלו, הוא יכול לעשות זאת באמצעות שליחת הודעה בכתב לחברה או באמצעות הודעת דוא"ל הכוללת את בקשתו לכתובת

zvika@nirram.co.il [____@____], והחברה תעשה מאמצים סבירים לבצע זאת או לסרב לבקשת הרוכש בתוך 30 יום, בכפוף להוראות כל דין. בנוסף, אם המידע שבמאגרי החברה משמש לצורך פניה אישית אל הרוכש, בהתבסס על השתייכותו לקבוצת אוכלוסין, שנקבעה על פי איפיון אחד או יותר של בני אדם ששמותיהם כלולים במאגר ("פניה בהצעה מסחרית"), כי אז הרוכש זכאי על-פי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 לדרוש בכתב שהמידע המתייחס אליו יימחק ממאגר המידע. החברה תמחק במקרה זה מידע הדרוש לה רק כדי לפנות אל הרוכש בהצעות מסחריות כאמור לעיל. מידע הדרוש לחברה לשם ניהול עסקיה - לרבות תיעוד פעולות מסחריות ואחרות שביצע הרוכש אל מול החברה - יוסיף להישמר במאגרי החברה על-פי דין, אך לא ישמש עוד לצורך פניות אל הרוכש.

6. יצוין, כי החברה עושה שימוש במערכות אבטחת מידע כדי למנוע גישה בלתי מורשית למידע שבידיה. עם זאת, אין באפשרות החברה להבטיח שמערכות המידע של החברה תהיינה חסינות באופן מוחלט מפני גישה בלתי מורשית למידע המאוחסן על ידה, והיא לא תהיה אחראית לכל נזק שייגרם עקב חדירה למידע המוחזק בידיה, בכפוף להוראות כל דין.

7. למען הסר ספק, החברה תקיים את כל דרישות הגנת הפרטיות על פי חוק הגנת הפרטיות והתקנות על פיו.

8. אני מסכים/ לא מסכים לאמור לעיל.

נספח יד' - אישור בדבר ביטול בטוחה

חוזה מכר דירת מחיר מטרה מיום (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "חוזה המכר")

לכבוד

הנדון: ביטול בטוחה/ות חוק מכר מס'

(להלן: "הבטוחות")

1. הרינו לאשר בזאת כי נמסרה לנו הדירה מספר (זמני) _____ בת _____ חדרים בקומה _____ כיוונים _____ בבניין מספר (זמני) _____, במקרקעין הידועים כחלקה _____, בגוש 5478, ברחובות (להלן: "המקרקעין"), החניה מס' (זמני) _____ והמחסן מס' (זמני) _____ (להלן ביחד: "הממכר")
2. כמו כן, הרינו לאשר כי ידוע לנו, כי בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובתנו בלשכת רישום מקרקעין ולהמצאת מכתב החרגה בלתי מותנה מכס ביחס לממכר (במקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין) (להלן: "התנאים"), יתקיימו התנאים לביטול בטוחות חוק מכר שקיבלנו בגין התשלומים ע"ח הממכר, וכי עם התקיימות התנאים כהגדרתם לעיל, אין לנו ולא תהיינה לנו כל תביעות או זכויות שהן בגין בטוחות אלה.

בכבוד רב,

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

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

העתק: ניר רם הנדסה ובניה בע"מ ח.פ. 6-699068-51 ("החברה")

נספח טו' - הנחיות בגין דיווח על רכישה

לכבוד

משרד עו"ד שי דנן ושות'

הנדון: שומה עצמית לצורך תשלום מס-רכישה והתחייבות להמצאת אישור על ביצוע התשלום

אני הח"מ, מאשר/ת בזאת כדלקמן:

1. ידוע לי/נו, כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963, עלי לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה בגין רכישת הדירה ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום במועדים הקבועים בדין.
2. ידוע לי, כי עלי לשלם את מס הרכישה כאמור בתוך 60 ימים, לכל המאוחר, ממועד חתימת הסכם המכר, וככל שלא יומצא לי שובר מס-רכישה בתוך 30 ימים מהיום, אדאג לפנות באופן ישיר למשרדי מיסוי מקרקעין, להוציא את השובר הנדרש ולשלמו.
3. אני/נו מבקש כי שתערכו עבורי את ההצהרה על רכישת הדירה בהתאם להצהרתי שלהלן: *אני/נו מבקש/ת*
האשרות הנ"ל:

3.1. **אין לי או לבנות זוגי** (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת וגם לא חלקים העולים על 1/3 בדירת מגורים נוספת כלשהי.

חתימה: _____

3.2. **יש לי או לבנות זוגי** (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת המצויה בגוש: _____ חלקה: _____, ברח': _____, בעיר: _____, ובכוונתי למכור אותה ובכוונתי למוכרה בתקופות המנויות בחוק.

חתימה: _____

3.3. **אינני / הנני** עולה חדש ו/או נכה ו/או נפגע פעולות איבה ו/או בן משפחה של חייל שנספה.

ככל שהנני זכאי להנחה במס רכישה הריני מתחייב להמציא לכם בתוך 7 ימים מחתימת הסכם המכר את המסמכים נדרשים התומכים בבקשתי, שאם לא כן לא תצרפו אותם לדיווח ויתכן שלא אהיה זכאי ליהנות מקבלת הפטור החלקי.

חתימה: _____

3.4. **לא** קיים לי תיק במס הכנסה/ **קיים** לי תיק במס הכנסה _____.

3.5. הדירה הנרכשת הינה "נכס קבוע".

3.6. **לא** רכשתי את הזכות בדירה בנאמנות.

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

5. ככל שתיערך על-ידי עורכי הדין מטעמכם שומה עצמית עבורי/נו לגבי מס הרכישה, הודע לי/נו, כי השומה העצמית נערכה על פי בקשתי/נו לפי מדרגות המס של דירה יחידה, וכי הודע לי/נו שאני/ו זכאי/ם להכין את השומה בעצמי/נו או באמצעות עורך דין מטעמי/נו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. הובהר לי/נו שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה או מצד עורכי הדין, ואני/ו מאשר/ים ומצהיר/ים שלא תהיה לי/נו כל טענה בקשר לכך כלפי עוה"ד ו/או כלפי מי מטעמם.

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

7. הרינו מורים לכם לדווח בשמינו כי במסגרת הצהרת רכישת הזכות במקרקעין ובהתאם לדרישת החוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח-2018, אמצעי התשלום שלפיו תועבר התמורה למוכרת הינם המחאות או העברה בנקאית בלבד וכי הרכישה

אינה עבור עסק.

8. במקרה של מחלוקת בינינו לבין רשויות המס, עלינו יהיה לטפל בכך בעצמינו או באמצעות עורך דין מטעמינו ואתם ו/או באי כוחכם לא ידרשו להגיש בשמי השגה או ערר בקשר עם השומה.
9. אנו מאשרים כי המידע שנמסר לכם לצורך דיווח העסקה הינו באחריותינו הבלעדית וכי נתנה לנו הזדמנות להיוועץ עם בעל מקצוע מטעמנו.
10. ידוע לנו שניתן יהיה לשלם את מס הרכישה באמצעות שוברי תשלום שישלחו אלינו על ידי רשות המיסים ו/או שיונפקו על ידינו באתר של רשות המיסים בבנק הדואר או באתר האינטרנט של רשות המיסים.

נספח יז' - עמלת ערבות חוק מכר

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה מכר מיום _____ (להלן: "החוזה")

בין: **ניר רם הנדסה ובניה בע"מ ח.פ. 51-699068-6**

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין: _____, ת.ז. _____

_____ , ת.ז. _____

(ביחד ולחוד, להלן: "הרוכש")

מצד שני;

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין החברה לבין הרוכש ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר"), על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הרוכש על חשבון מחיר הממכר, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברת מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש, כמפורט להלן:

1. על פי החוזה, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.
2. תשלומים כאמור ישולמו כהוצאות בשביל הרוכש ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הרוכש.
3. כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים, והינם כדלקמן:
 - 3.1. עלויות הקמה בשיעור של _____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי או כפי שייקבע בהודעה נפרדת מטעם הגורם המלווה.
 - 3.2. ריבית שנתית בשיעור של _____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי של הפרויקט או כפי שייקבע בהודעה נפרדת מטעם הגורם המלווה.
4. יובהר, כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לגורם המממן בשביל הרוכש ובגין העמדת הערבות לרוכש לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הגורם המלווה לחברה יופיעו שם הרוכש וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הרוכש. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לרוכש בכתב.

נספח ט"ז

נספח הצמדת חניית נכה

חוזה מכר דירת מחיר מטרה מיום _____ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "חוזה המכר")

תאריך: _____

לכבוד

ניר רם הנדסה ובניה בע"מ ח.פ. 6-699068-51 (להלן: "החברה")

אנו הח"מ:

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

מצהירים ומאשרים בזאת, כדלקמן:

1. ביום _____ חתמנו על חוזה מכר, על פיו רכשנו מכס את דירה מס' (זמני) _____ בקומה _____ בבניין מס' (זמני) _____ הנבנה ו/או יבנה במגרש בפרויקט אשר מוקם על ידכם במקרקעין הידועים כחלקות 6, 7, 8 בגוש 5478, והמצויים בעיר רחובות (להלן בהתאמה: "החוזה", "הדירה", "הבניין" ו-"המקרקעין").
2. במסגרת רכישת הדירה, רכשנו גם את חניה מס' (זמני) _____ (להלן: "החניה").
3. היות ואנו איננו זכאים לקבלת חניית נכים על פי דין, ידוע לנו כי ככל וחניה זו תוגדר ו/או מוגדרת כחניית נכים, וככל שתמכר דירה בבניין לדייר בעל מוגבלות אשר על פי דין זכאי לקבלת חנית נכה כאמור, יהיה עליכם להצמיד לאותו דייר בעל מוגבלות את החניה. לפיכך, אנו מאשרים ומסכימים בזאת כי במקרה כאמור, תהיו רשאים להחליף לנו את החניה בחניה פנויה אחרת אשר טרם נמכרה על ידכם לצד ג', ואשר אינה חנית נכים, ולהצמידה לדירה (להלן: "החניה החלופית").
4. אנו מצהירים ומאשרים בזאת, כי במקרה כאמור לא תהא לנו ו/או למי מטעמנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגדכם ו/או כנגד מי מטעמכם בכל הנוגע להחלפת החניה, לרבות בגין גודל ו/או מיקום החניה החלופית.

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

טופס בחירת דירה

תאריך: _____

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____

2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____

כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____

מבקש/ים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____

בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

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

חתימת הרוכש/ים _____

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

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,

2. מאשר קבלת סך 2,000 ש"ח אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה

ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____