

חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם בירושלים בתאריך _____

בין : א.ברקן ושות' בע"מ ח"פ 51-0596190
מרח' דם המכבים 36, בנין רקיע, מודיעין (טל'. 08-9323030)
דוא"ל: barkan@abarkan.co.il
(להלן - "המוכר")

לבין : (1) ת"ז ___
(2) ת"ז ___
מרח' ___
טל: ___
דוא"ל: ___
(להלן ביחד ולחוד - "הקונה")

מצד אחד ;

מצד שני ;

הואיל : והמוכר זכה במכרז משותף של משרד הביטוי והשיכון (להלן: "משהב"ש") והממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש (להלן: "המינהל") מס' יוש/8/2018 (להלן: "המכרז") והתקשר עם המינהל בחוזה חכירה מהוון (תיק מס' 70134696א) לתקופה של 98 שנה המתחילה ביום 18.3.2019 (+ אופציה לתקופה נוספת של 98 שנה) (להלן: "חוזה החכירה") בקשר למקרקעין הידועים כמגרשים 510,560, 440,439, 437,435, 268-259 במתחם 61645 לפי תב"ע 130/8, אריאל (להלן: "המגרש", "התב"ע" ו-"המקרקעין") עליהם יבנה 80 יח"ד למגורים, כשחלקן (לרבות - הדירה נשוא חוזה זה) במסלול "מחיר למשתכן", והכל כמפורט במכרז (להלן: "הפרויקט");

והואיל : והמוכר מצהיר כי שילם למינהל דמי היוון והוצאות פיתוח ולפיכך דמי היוון זכויות החכירה בדירה נשוא חוזה זה כלולים בתמורה, כהגדרתה להלן;

והואיל : והמוכר מצהיר שיבנה על המקרקעין את הפרויקט;

והואיל : המוכר מצהיר, כי קיבל היתר בניה כדין לבנית הבנין כהגדרתו להלן.

והואיל : והקונה מבקש לרכוש מהמוכר את הדירה, כהגדרתה להלן, והמוכר מסכים למכור לקונה את הדירה, הכל בהתאם ובכפוף לתנאי חוזה זה;

והואיל : ונחתמו הסכמים ומסמכים שונים בין המוכר לבין בנק ירושלים בע"מ (להלן: "הבנק") ו/או מנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן: חברת הביטוח), בקשר עם מתן שירותים בנקאיים והנפקת פוליסות ביטוח על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות") ושירותים בנקאיים אחרים לפרויקט הנבנה על המקרקעין, והמוכר שעבד בשעבוד מדרגה ראשונה את זכויותיו במקרקעין לטובת הבנק וחברת הביטוח, בגין מתן השירותים הבנקאיים והנפקת הבטחות הנ"ל;

והואיל : ונחתמו הסכמים ומסמכים שונים בין המוכר לבין גמלא הראל נדל"ן למגורים בע"מ ח.פ. 513899674 (להלן: "גמלא") בגין מתן הלוואה, והמוכר שעבד בדרגה שניה את זכויותיו במקרקעין לטובת גמלא;

והואיל : וברצון הצדדים להסדיר את זכויותיהם וחובותיהם ההדדיות;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1 המבוא לחוזה זה, הצהרות הצדדים הכלולות בו והנספחים לחוזה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- להלן רשימת הנספחים לחוזה:
- נספח א': תכניות הבנין והדירה.
 - נספח ב': המפרט הטכני של הדירה.
 - נספח ג': תוספת לגבי שינויים בתקנון הבית המשותף.
 - נספח ד': נספח התמורה ולוח התשלומים.
 - נספח ה': נספח הבנק וחברת הביטוח.
 - נספח ו': נוסח יפוי כוח בלתי חוזר מאת הקונה.
 - נספח ז' 1-4: נוסח כתב התחייבות ותצהיר מאת חסר דירה / משפר דיור.
 - נספח ח': הודעה לקונה מאת המוכר אודות הבטחת כספי הקונה.

- 1.2 בכל מקום בו מצוין המנוח - "החווה" - הכוונה, גם, לכל הנספחים, המפורטים בס"ק 1.1 לעיל, אשר צורפו לחווה זה, כשהם חתומים על-ידי שני הצדדים.
- 1.3 בכל מקום בחווה בו מצוין המנוח - "הדירה" - הכוונה הינה להגדרת המונח בס"ק 2.1.2 להלן, לרבות ה'הצמדות' כהגדרתן בס"ק 2.1.3 להלן.

2. הגדרות ופרשנות

- 2.1 למונחים המפורטים להלן תהא המשמעות כדלקמן:
- 2.1.1 "הבנין" - הבנין בו מצויה הדירה שיוקם במגרש מס' ____, והמסומן במס' __ תכנית המצ"ב כנספח "א".
- 2.1.2 "הדירה" - דירה בבנין בת __ חדרים, בקומה __ בבנין המסומנת במס' __ בתכנית המצ"ב כנספח "א", כולל הצמדותיה, כמפורט בס"ק 2.1.3 להלן ובשטח כמתואר במפרט.
- 2.1.3 "הצמדות" - השטחים הצמודים לדירה הכוללים:
חלק יחסי ברכוש המשותף כמפורט להלן.
__ המסומן/ת __ בתכנית, נספח "א".
__ המסומן/ת __ בתכנית, נספח "א".
למען הסר ספק מובהר, כי אם איזו מההצמדות הנ"ל אינה מסומנת בתכניות, ומספרה לא מופיע לעיל, אין מכירת הדירה כוללת הצמדה זו.
- 2.1.4 "המפרט" - המפרט הטכני של הדירה והבנין, המצ"ב כנספח "ב".
בכל מקרה, המפרט לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף לחווה הבניה, נספח ג' למכרז.
- 2.1.5 "הבנק" ו"חברת הביטוח" - בנק ירושלים בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ, אשר יעניקו ליווי פיננסי לבניית הפרויקט, לרבות הענקת ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות בפרויקט בהתאם לחוק הבטחת השקעות.
- 2.1.6 "היתר הבניה" - היתר הבניה לבניית הבנין במקרקעין, שהוצא על-ידי עיריית אריאל, כמפורט להלן:
בנין 1: נבנה על גבי מגרש מס' 510, היתר מס' 2020029;
בניינים 2,3: נבנים על גבי מגרש מס' 435, היתר מס' 2020025;
בניינים 4,5: נבנים על גבי מגרש מס' 437, היתר מס' 2020026;
בניינים 6,7: נבנים על גבי מגרש מס' 439, היתר מס' 2020027;
בניינים 8,9: נבנים על גבי מגרש מס' 440, היתר מס' 2020028;
בניינים 20,21: נבנים על גבי מגרש מס' 560;
בניינים 10 עד 19: נבנים על גבי מגרשים מס' 259 עד 268 (בהתאמה);
- 2.1.7 "מועד המסירה" - **12.10.2024**.
- 2.1.8 "מדד" - מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או מטעמה ו/או על-ידי מי שיבוא במקומה ו/או כל מדד אחר שיבוא במקומו.
- 2.1.9 "מס" ו/או "מיסים" - כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים שמטילה כל רשות ממשלתית ו/או עירונית ו/או כל רשות אחרת.
- 2.1.10 "חווה החכירה" - החווה שייכרת בין המינהל לבין הקונה לגבי הדירה וזכויות הקונה בה, בנוסח שיקבע מעת לעת ע"י המינהל.
- 2.1.11 "הבית המשותף" - הבנין או מספר בניינים, כולל הבניין, שיירשם כבית משותף אחד בפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין.
- 2.1.12 "רכוש משותף" - כהגדרתו בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, אך ללא אחוזי בניה, ולא כולל שטחים אשר יוקצו לצרכי הנחת מתקני חשמל, טלפון, גז, וכיו"ב, וכן לא כולל כל שטח אחר אשר יוצא על-ידי המוכר מגדר הרכוש המשותף ויוצמד לדירה בבנין.

- 2.1.13 "עבודות הפיתוח הכללי" - עבודות הפיתוח והתשתית הציבוריות עד גבול המגרש המבוצעות ע"י משהב"ש באמצעות החברה המנהלת - עדי הדר יזום ייעוץ וניהול כלכלי בע"מ, וכן עבודות המים והביוב שיבוצעו ע"י תאגיד המים "יובלים בשומרון", והכל כאמור במכרז.
- 2.1.14 "עבודות הפיתוח הצמוד שבאחריות המוכר" - עבודות הפיתוח הנדרשות לביצוע ע"י המוכר בהתאם למכרז, בגבול ההיקפי של המגרש, לרבות עבודות עפר, תימוך וגידור, בכל גבולות המגרש, לרבות- הגבולות המשיקים לעבודות הפיתוח הכללי.
- 2.1.15 "חוק המכר (דירות)" - חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, בנוסחו ביום חתימת חוזה זה.
- 2.1.16 "חוק הבטחת השקעות" - כהגדרתו במבוא להסכם זה.
- 2.2 בחוזה זה ובנספחיו לשון רבים כוללת לשון יחיד ולהיפך, בהתאם להקשר הדברים. אם הקונה הינו יותר מאדם אחד, הרי שהתחייבויות הקונה נעשות ביחד ולחוד. מסמך, חתימה, אישור, הצהרה וכל פעולה אחרת של אחד מיחיד הקונה בקשר לחוזה, תחייב את כל יחידיו הקונה, ובחתימתו על החוזה נותן כל אחד מיחידיו הקונה, הרשאה למשנהו, לעשות כל פעולה, לחייב ו/או לזכות את כל יחידיו הקונה. למרות האמור לעיל, במקרה של ביטול החוזה, יש להחתיים את כל יחידיו הקונה על המסמכים הנדרשים לצורך הביטול כאמור.
- 2.3 כותרות השוליים בחוזה זה נרשמו לנוחיות בלבד ולא תובאנה בחשבון בעת פרשנותו.
- 2.4 אף הוראה מהוראות חוזה זה לא תפורש כמטילה על המוכר חיוב ו/או כגורעת מזכויותיו, מקום שלא נאמר כך במפורש.
- 2.5 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

3. ההתקשרות

- 3.1 המוכר מתחייב בזה למכור לקונה את הדירה ולמסרה לו לאחר השלמת בנייתה לפי היתר הבניה והמפרט והקונה מתחייב לרכוש ולקבל מהמוכר את הדירה, והכל בכפוף ובהתאם לתנאי חוזה זה.
- 3.2 זהות הדירה, והחלקים הצמודים לה יהיו בהתאם לתכניות המצ"ב לחוזה זה.

4. בניית הבניין והדירה

- 4.1 המוכר יחל בבניית הבניין והדירה לכשיתאפשר הדבר לאחר קבלת כל האישורים, מכל רשות מוסמכת, הדרושים ו/או שיידרשו לצורך בנית הבניין והדירה.
- 4.2 המוכר מתחייב לבנות את הבניין ואת הדירה, תוך שימוש בחומרים העומדים בדרישות התקן הישראלי הרשמי ולהשלים את בניית הדירה בהתאם להיתר הבניה, המפרט והתוכניות, ובלוח הזמנים הנקוב בחוזה.
- 4.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה המוכר רשאי להתקשר עם קבלן מורשה כדין לצורך ביצוע כל פעולה או התחייבות על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין, לרבות בניית הבניין והדירה ו/או תיקון ליקויים ופגמים וכיו"ב, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויותיו כלפי הקונה על-פי חוזה זה. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות ס"ק 17.1 להלן.
- 4.4 כל פעולה שהמוכר מתחייב לבצע עפ"י חוזה זה ניתנת לביצוע גם באמצעות קבלני משנה. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות ס"ק 17.1 להלן.

עמוד 4 מתוך 36

4.5 המוכר שומר לעצמו את הזכות לבצע שינויים בלתי מהותיים בפרויקט, וביצוע שינויים כאמור לא ייחשב כהפרת חוזה ע"י המוכר, ובלבד שהסטיות יהיו בהיקף המותר, והכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) וצו מכר דירות (טופס של מפרט) תשל"ו-1974.

4.6 אופן והיקף, ואופן ההוצאה לפועל של עבודות הפיתוח שיבוצעו בתחומי המקרקעין, לרבות המיקום, הגודל, הצורה והחומרים בקשר לכך, ככל שלא נקבעו או תוארו במפרט, יקבעו ע"י המוכר לפי בחירתו ובהתחשב בדרישות הרשויות השונות.

5. בוטל.

6. הוראות כלליות

6.1 ניתנה לקונה הזדמנות ראויה לראות, לבחון ולבדוק את התב"ע, את המקרקעין, את המגרש וסביבתו, את מיקום הבניין, וכי המוכר העביר לקונה עובר לחתימת החוזה את תכניות הדירה, המפרט ואת החוזה על כל נספחיו, וכן את מסמכי המכרז, חוזה החכירה שנחתם בין המינהל והמוכר, אישור זכויות שהוצא ע"י המינהל, וכן בדק כל נתון העשוי להשפיע על התקשרותו בחוזה זה. המוכר מצהיר כי אפשר לקונה לבקר במקרקעין טרם חתימתו על חוזה זה. המוכר מאשר, כי הציג לקונה את הדירה ו/או את כל המסמכים ו/או המצגים הנדרשים בגינם נדרש הקונה להצהיר, כי הוא זכאי להיוועץ בעורך דין בטרם התקשר בחוזה זה, לרבות האפשרות לבצע שינויים משפטיים לחוזה.

6.2 המוכר מביא לידיעת הקונה, כי במסגרת חוזה זה הקונה רוכש זכויות חכירה בדירה, וכי עליו לחתום על חוזה חכירה עם המינהל (בנוסח המקובל במינהל, אם וכאשר המינהל ידרוש חתימה על חוזה חכירה כאמור), וכי הוראות חוזה זה כפופות להסכמת המינהל ולהוראות חוזה החכירה עם המינהל בכל הנוגע לזכויות הקונה בדירה. העברת זכויות לקונה "זר" כהגדרתו בהחלטות המינהל טעונה הסכמת המינהל. אי הסכמת המינהל לבצוע העברת הזכויות, לא תקים כל עילה לקונה נגד המוכר בעניין זה.

6.3 המוכר מביא לידיעת הקונה, כי זכויות הבניה במגרש, בין הקיימות כיום, ובין שתתווספנה בעתיד, זאת עד מכירת כל הדירות בפרויקט (מכר אובליגטורי) הינן רכוש המוכר בלבד וכי לא תהיינה לו כל זכויות בהן, למעט זכויותיו לגבי הדירה (כהגדרתה לעיל - על הצמדותיה והחלק היחסי ברכוש המשותף) אשר הוקנו לו במפורש בחוזה זה.

המוכר יהא רשאי לנצל את זכויות הבניה לפי שיקול דעתו הסביר. הימנעות המוכר מלנצל זכות מזכויותיו הנ"ל לא תהווה, לא תוזכר ולא תיחשב כהשתק לעניין תביעת זכות כזו על-ידו בעתיד ולא תיחשב כויתור מצדו על זכות זו, אלא אם ויתר על הזכות במפורש ובכתב. מובהר כי המוכר לא רשאי להשאיר ברשותו כל חלק מן הרכוש המשותף וכן זכויות בניה בלתי מנוצלות, עכשוויות ועתידיות, והמוכר מתחייב שלא להצמיד לאיזו מהיחידות זכויות בניה עודפות ו/או עתידיות, וזכויות הבניה כאמור יהו חלק בלתי נפרד משיווק דירות מחיר למשתכן.

6.4 המוכר מביא לידיעת הקונה, כי הוא רשאי, בכפוף לכל דין, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידות אחרות בבנין (חניות, מחסנים, וגינות), הכל כמפורט במפרט הטכני, וכן כי הוא רשאי לרשום תקנון מוסכם לבית המשותף, אשר יתבסס על התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. המוכר יפרט במפרט הטכני את אותן הצמדות שהוצאו מהרכוש המשותף (חניות, מחסנים, וגינות) ואשר יוצמדו לדירות בבנין. כל החלקים אשר הוצאו מן הרכוש המשותף ו/או הצמדות אחרות, שהוצמדו לדירות מסוימות, והצמדה זו מפורטת במפרט, באופן שבו רשומות כלל הצמדות ולאילו דירות הוצמדו.

6.5 המוכר מאשר בזאת כי זכויות המוכר במקרקעין, לרבות כל הבנוי ו/או יבנה עליהם, משועבדות לבנק ולחברת הביטוח, במסגרת הסכמים ומסמכים שונים שנחתמו בין המוכר לבין הבנק ו/או חברת הביטוח בקשר עם מתן שירותים בנקאיים והנפקת ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק הבטחת השקעות ושירותים בנקאיים אחרים לפרויקט הנבנה על המקרקעין.

6.6 המוכר מביא לידיעת הקונה, כי סכום התמורה, כהגדרתו להלן, משועבד לבנק ולחברת הביטוח והקונה מחויב לשלם כל סכום ע"ח התמורה אך ורק לחשבון מס' **500219837** בסניף מס' **050** של **בנק ירושלים בע"מ** (להלן: "חשבון הפרויקט").

עמוד 5 מתוך 36

6.7 המוכר מביא לידיעת הקונה, כי לבנק ו/או לחברת הביטוח אין מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר עם בניית הבניין והדירה ובקשר עם חוזה זה וכי אין ולא תהייה לו כל טענות כלפי הבנק ו/או חברת הביטוח, למעט זכויות הקונה על-פי הבטוחות שיקבל מהבנק ו/או מחברת הביטוח.

6.8 בוטל.

6.9 הודע לקונה, כי המוכר יעביר עותק חתום של חוזה זה לידי הבנק ו/או חברת הביטוח לצורך הנפקת הבטוחות כאמור בסעיף 13 להלן.

6.10 המוכר מביא לידיעת הקונה, כי עבודות הפיתוח הכללי, כהגדרת מונח זה בס"ק 2.1.13 לעיל, לא יבוצעו ע"י המוכר, אלא ע"י הגופים הנזכרים בס"ק 2.1.13 לעיל. מובהר כי, הוצאה המתייחסת לעבודות פיתוח נוספות ו/או שפוצים ו/או שנויים שבוצעו ע"י רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לרבות: כבישים, מדרכות, תאורה, נטיעות, ביוב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מכלים ומתקני מים וכו' (להלן: "עבודות פיתוח כלליות") תחול על הקונה באופן יחסי, והקונה מתחייב לשלם במועד את כל האגרות, ההוצאות, ההיטלים, דמי ההשתתפות והתשלומים מכל סוג שהוא שיוטל ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, גם אם טרם נמסר לו הדירה.

7. התמורה

7.1 תמורת התחייבויות המוכר בחוזה זה מתחייב הקונה לשלם למוכר את הסך הנקוב בנספח "ד'", המצ"ב לחוזה זה (להלן - "התמורה"). התמורה כוללת את מחיר הדירה ואת כל ההצמדות לדירה כמפורט בסעיף 2.1 לחוזה זה, וכן את כל הוצאות הפיתוח, כאמור במבוא להסכם זה, קרי, כל עבודות הפיתוח שתידרשנה ע"י הרשויות עד מסירת החזקה לקונה.

7.2 התמורה תשולם על-פי לוח התשלומים, נספח "ד'".

7.3 התמורה לרבות כל תשלום מהתשלומים המפורטים בנספח "ד'", תהיה צמודה למדד הידוע בעת החתימה על חוזה זה (להלן: "מדד הבסיס"), ותשווערך למדד שיהיה ידוע במועד כל תשלום הנזכר בנספח "ד'" הנ"ל, אולם לא פחות ממדד הבסיס.

7.4 התמורה, לרבות כל תשלום מן התשלומים המפורטים בנספח "ד'", כוללת מס ערך מוסף בשיעור הידוע ביום חתימת חוזה זה. ישונה מס הערך המוסף, ישלם הקונה לגבי היתרה שנותרה לתשלום את שיעור המס בהתאם לשינוי, כפי שיחול במועד כל תשלום.

7.5 תשלום התמורה במלואה ובמועדה הינו תנאי מהותי ויסודי בחוזה זה והפרתו תחשב כהפרה יסודית של החוזה. כל תשלום אשר ישולם על ידי הקונה על חשבון התמורה יועבר לזכות חשבון הפרויקט שהינו חשבון מספר 500219837 בסניף 050 של הבנק, ורק עם העברת התשלום לחשבון הפרויקט, ופירעונו של התשלום יראו את התשלום כאילו בוצע, במסגרת יחסיו של הקונה עם הבנק.

המוכר נותן בזה הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את התמורה או כל חלק ממנה אך ורק דרך חשבון הפרויקט ואך ורק באמצעות שוברי תשלום, שיונפקו ע"י הבנק וימסרו לקונה ע"י המוכר, והקונה מתחייב לפעול על פי ההוראה הנ"ל. המוכר מביא לידיעת הקונה, כי תשלום בניגוד לאמור לעיל עלול שלא לחייב את הבנק לכל דבר ועניין, לרבות לעניין הבטחת השקעות הקונה על ידי בטוחה על פי חוק הבטחת השקעות. כמו כן עלול הבנק במקרה זה שלא להתחשב בתשלומים בניגוד לאמור לעיל אם יחליטו הם להמשיך ולסיים את הבנייה (מבלי להטיל על הבנק התחייבות לעשות כן).

המוכר מודיע לקונה, כי הקונה רשאי לפנות לבנק לצורך אימות כי חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, המפורטים בפנקס השוברים שבידו, תואמים את אלה המצויים בבנק וזאת בכל אחת מהדרכים הבאות:

- א. סניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט.
- ב. באמצעות מענה טלפוני כמופיע על גבי שוברי התשלום.
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק כמופיע על גבי שוברי התשלום.

המוכר יפנה לבנק, תוך 30 יום ממועד התשלום הראשון שביצע הקונה ע"ח התמורה, בדרישה שינפיק מכתב החרגה מותנה (להלן: "מכתב החרגה"), ובסמוך לאחר קבלתו מהבנק יועבר העתק לקונה, והכל בהתאם לאמור בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974. בעלות מכתב החרגה מותנה ישא המוכר.

במקביל להנפקת מכתב החרגה מאת הבנק וחברת הביטוח כאמור לעיל, תנפיק גם חברת גמלא מכתב החרגה, המחריג את הדירה מהשעבוד לטובתה וזאת ללא עלות נוספת.

7.6 מבלי לפגוע באלו מזכויותיו של המוכר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, מובהר בזה כי כל תשלום על-חשבון התמורה ו/או כל תשלום אחר המגיע למוכר מהקונה, אשר לא ישולם במלואו ובמועדו ישא ריבית פיגורים בשיעור החוקי המקסימלי שקבע שר הבינוי והשיכון לפי הוראות סעיף 35 לחוק המכר (דירות), לגבי כל תקופת הפיגור.

החובה לשלם ריבית פיגורים כאמור תחול מיום שבו חלף המועד לתשלום כפי שנקבע בחוזה זה, ובלבד שחלפו שבעה (7) ימים ממועד התשלום. לא קבע השר כאמור את שיעור הריבית בהתאם לחוק המכר - ישא אותו תשלום ריבית בשיעור החוקי המקסימלי שיהיה נהוג בבנק ירושלים לגבי אשראי החורג מסכום יתרת חובה מאושרת בחשבונות חח"ד עסקים, לגבי כל תקופת הפיגור ובצירוף מע"מ.

אישור בנק ירושלים לגבי גובה הריבית, יהווה ראיה חלוטה, לענין חיוב הקונה בריבית. מובהר, כי במקרה והקונה איחר בביצוע תשלום מתשלומי התמורה, יהא זכאי המוכר לסעדים הנתונים לו בדין.

מובהר, כי במקרה בו המוכר גבה מהקונה ריבית פיגורים כאמור - לא יישא אותו תשלום שבפיגור גם הפרשי הצמדה למדד.

האמור לעיל יחול גם לגבי תשלומים המגיעים מהמוכר לקונה, ואשר לא ישולמו במלואם ובמועד, ובלבד וחלפו שבעה (7) ימים מהמועד הקבוע לתשלום.

7.7 כל תשלום שישולם באיחור ייזקף, ראשית, על-חשבון הריבית ורק אח"כ על-חשבון הקרן שאמורה היתה להיות משולמת.

7.8 לא שילם הקונה תשלום כלשהו, מהתשלומים שעליו לשלם למוכר על-פי חוזה זה, ולא נענה להתראה בכתב שנשלחה לכתובת של הקונה כמצוין במבוא לחוזה, בתוך 14 יום מיום שנשלחה ההתראה בדואר רשום, יהיה המוכר זכאי לבטל החוזה, על-ידי הודעה בכתב וזאת מבלי לפגוע בזכות המוכר לסעדים העומדים לרשותו על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין במקרה של הפרת חוזה. מובהר בזאת כי הודעה תחשב כנסרה ליעדה בהתאם לתנאי סעיף 22.2 להלן.

7.9 בחלוף המועד הקבוע בהודעת הביטול כאמור בס"ק 7.8 לעיל, תהיה זכותו של הקונה לדירה בטלה, והמוכר יהיה רשאי למחוק ולבטל את הערת האזהרה שנרשמה לזכות הקונה, אם נרשמה, ו/או לבטל הבטוחה שניתנה על-ידו לקונה, לפנות את הקונה מהדירה, אף אם קיבל את החזקה בה ולמכור את הדירה לאדם אחר בכפוף להוראות המכר, ולעשות בה כאילו חוזה זה לא נחתם מעולם ולצורך כך יהיה רשאי המוכר להשתמש בייפוי-הכוח נשוא סעיף 16 להלן והכל בכפוף להוראות המכר.

7.10 הקונה יהיה רשאי לממן חלק מהתמורה מכספי הלוואה בנקאית ו/או חברת ביטוח (להלן בחוזה זה: "הגורם המממן"), והמוכר יחתום על כל מסמך אשר מקובל לחתום עליו לצורך מתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הגורם המממן, ובתנאי שיוכל לתקנו.

7.11 נטל הקונה הלוואה, כאמור בס"ק 7.10 לעיל, יסכים המוכר לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הגורם המממן, בתנאי שהקונה שילם מהונו האישי לפחות 10% מסכום התמורה או 100,000 (מאה אלף) ₪, (לפי הגבוה מבין שני הסכומים), עובר לחתימת המוכר על כתב ההתחייבות, ובתנאי שסכום הלוואה יועבר ישירות לידי המוכר (קרי - לחשבון הפרויקט כאמור בס"ק 7.5 לעיל, ובאמצעות פנקס השוברים) והכל בהתאם להוראות בנק ישראל. הקונה ישא בכל עמלה בגין הסבת הבטוחה לטובת הגורם המממן.

8. מיסים, אגרות, היטלים והוצאות

בנוסף לאמור בסעיף 7 לעיל, ומבלי לגרוע מכל חיוב לפי הוראות כל דין, יישאו הצדדים בתשלומים ובהוצאות נוספות כמפורט להלן:

עמוד 7 מתוך 36

8.1 החל ממועד מסירת החזקה בדירה יישא הקונה בתשלום כל המיסים החלים על רוכשי דירות על פי דין, החלים על הדירה ו/או חלקם היחסי של המיסים אשר יוטלו על המגרש ו/או על הבניין ו/או על הדירה, וכן כל תשלום הכרוך באחזקת הבניין, והמוטלים מכח דין על 'מחזיק' בדירה.

8.2 הקונה יישא בתשלום כל מס חדש, אשר אינו ידוע במועד החתימה על חוזה זה ואשר יוטל על-פי דין לאחר מועד זה על רוכשי דירות, או בכל עליה בשיעורי המיסים, החלים על רוכשי דירות, בקשר עם המגרש ו/או הבניין ו/או הדירה, וישלם את הסכומים הנדרשים למוכר ו/או לרשות המוסמכת, הכל לפי הענין, מיד עם דרישת המוכר או הרשות המוסמכת.

8.3 המוכר רשאי לשלם תשלומים במקום הקונה אם מדובר בחוב שאי-תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו, וזאת לאחר מתן התראה בכתב 7 ימים מראש. שילם המוכר תשלומים שהקונה חייב בתשלום, ישיב הקונה וישלם ישירות לחשבון הפרויקט את הסכום ששילם המוכר מיד עם דרישתו הראשונה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק. לקונה תעמודנה כלפי המוכר כל טענות ההגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

8.4 במס שבח מקרקעין (או במס הכנסה), מס רכוש, שיחול, אם יחול, יישא המוכר בלבד.

8.5 במס רכישה שיחול, יישא הקונה בלבד.

המוכר ידווח על העסקה למשרד מיסוי מקרקעין גם בעבור הקונה, ובכפוף לכך שעד ולא יאוחר מהמועד הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (שנכון למועד חתימת החוזה הינו שלושים (30) יום מיום חתימת החוזה) (להלן: "חוק מסמ"ק") יחתמו בפני ב"כ המוכר כל יחיד הקונה (באופן אישי) על המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע הדיווח למשרד מיסוי מקרקעין, וכן ימציאו את כל המסמכים הנדרשים לדיווח (במקור). ב"כ המוכר לא יגבה מהקונה תשלום בגין דיווח העסקה כאמור. הקונה פוטר את המוכר וב"כ המוכר וכל מי מטעמו מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו החתומים ע"י יחיד הקונה ומאומתים כדין ימסרו למוכר. כמו כן הקונה פוטר את המוכר מאחריות לגובה השומה שתקבע על ידי מנהל מיסוי מקרקעין. בנוסף, במידה והקונה יאחר בהמצאת המסמכים הנדרשים לדיווח לידי ב"כ המוכר – אזי הוא פוטר את המוכר ו/או ב"כ המוכר מאחריות לאיחור בדיווח על כל הכרוך והמשתמע מכך ובלבד שהוכח כי המוכר איחר בדיווח בשל איחור הקונה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת, כי הקונה רשאי להודיע למוכר, כי הוא מעונין לבצע את הדיווח באופן עצמאי (שלא באמצעות המוכר/ב"כ המוכר).

המוכר מביא לידיעת הקונה, כי עליו לשלם מס רכישה תוך המועד הנקוב בחוק מסמ"ק, שנכון למועד חתימת החוזה הינו שישים (60) יום מיום חתימת החוזה, לרבות לפעול מול רשות המיסים לצורך קבלת שובר לתשלום.

המוכר מביא לידיעת הקונה, כי איחור בדיווח העסקה על ידו ו/או בתשלום מס הרכישה על ידו יגרור חיוב בהפרשי הצמדה, ריבית וקנס, כאמור בחוק מסמ"ק.

המוכר מביא לידיעת הקונה, כי בהתאם לחוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח-2018, חלה על הקונה חובה לכלול בהצהרתו למשרד מיסוי מקרקעין כאמור לעיל, גם הצהרה לענין אמצעי התשלום שבו ניתנת התמורה למוכר בצירוף אסמכתאות, או להצהיר כי במועד מתן ההצהרה פרטי אמצעי התשלום כאמור אינם ידועים לו, ואז יהא עליו לדווח על אמצעי התשלום כאמור תוך ששה (6) חודשים מהמועד שבו החזקה בדירה נמסרה לו. אי הגשת הצהרה כאמור או הגשת הצהרה כוזבת עלולה לגרור סנקציות כקבוע בחוק לצמצום השימוש במזומן.

8.5 הקונה יישא בהיטל השבחה בגין אישור תכנית, הקלה או שימוש חורג שיאושרו לאחר חתימת החוזה, והמשביחים את הדירה, רק במקרה והמוכר לא יהיה זה שייחנה מאותה השבחה ובמקרה של תוספת זכויות בניה, רק במקרה בו הקונה יהיה בעל זכויות הבניה שנוספו כתוצאה מאותה תכנית. למעג הסר ספק מובהק בזאת, כי המוכר יישא בהיטל השבחה שחל עד מועד חתימת חוזה זה, לרבות בגין היתר הבנייה שהוצא לבניית הדירה ו/או "הקלה" שהוא רשאי לבקש כאמור בס"ק 15.5 להלן, והתחייבויותיו לבנות את הדירה לפי חוזה זה.

8.6 מובהר בזה כי משרד עורכי הדין פולמן מגיורא מייצג בעסקה נשוא חוזה זה את המוכר בלבד, והקונה רשאי להיות מיוצג על-ידי עורך דין אחר מטעמו. המוכר מביא לידיעת הקונה, כי מי מעורכי הדין של המוכר יוכל לייצג בעתיד את המוכר בכל תביעה נגד הקונה, בין תביעה שייגיש הקונה נגד המוכר ובין תביעה שייגיש המוכר נגד הקונה. יחד עם זאת, עוה"ד יאמת את חתימת הקונה על כל המסמכים המצורפים לחוזה (כולל תצהירים וכתבי ההתחייבות), ככל ונחתמו בפניו.

8.7 הדירה תימסר לקונה לאחר קבלת 'טופס 4' כשהיא ראויה למגורים סבירים ובטוחים (לרבות גישה להצמדותיה), כשהנכס ראוי למגורים, פנוי מכל חפץ וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על-פי בקשת רוכש הדירה.

הקונה מתחייב לחתום חוזים עם חברת החשמל לשם חיבור הדירה לרשת החשמל, עם הרשות המקומית או תאגיד המים לאספקת מים לדירה וחיבור הדירה לרשת המים, ועם חברת הגז לאספקת גז לדירה, ככל שיבחר לחבר את דירתו לגז.

המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות קבע (לרבות תשלום עבור הבדיקות/טסטים לרשויות הרלוונטיות), אך למעט המונים הדירתיים כאמור להלן.

מובהר בזאת, כי הקונה ישלם את המפורט להלן וזאת בלבד:

(1) **מים:** תשלום ישירות לתאגיד המים עבור מונה מים דירתי, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים;

(2) **גז:** ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יוכל המוכר לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכר קיבל את הסכמת הקונה לביצוע החיבור כאמור;

(3) **חשמל:** תשלום ישירות לחברת החשמל עבור מונה חשמל דירתי, בהתאם לתעריפי חברת החשמל. מובהר, כי מעבר לתשלום שיבוצע לחברת החשמל עבור מונה החשמל הדירתי, לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל.

9. מסירת החזקה בדירה

9.1 עד מועד המסירה כהגדרתו בס"ק 2.1 לעיל, ובכפוף לכל האמור לעיל ולהלן, ובכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה, במלואן ובמועדן, ישלים המוכר את בנית הדירה והבניין בהתאם לתוכנית ולמפרט המחייב ולפי תנאי חוזה זה, ויתאם עם הקונה את מועד המסירה של הדירה לחזקתו של הקונה כשהיא פנויה וחופשית מכל אדם ו/או חפץ ומכל חוב, שעבוד, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על-פי בקשת הקונה.

אם תסתיים בניית הדירה לפני מועד המסירה יהא המוכר זכאי להקדים את מסירת החזקה בדירה בתקופה של עד ששים (60) ימים, ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מששים (60) יום לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על ששים (60) ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה.

9.2 ככל ובמועד קבלת 'טופס 4' לבנין תיוותרנה עבודות פיתוח בבנין הנדרשות לצורך קבלת 'תעודת גמר', יהא המוכר רשאי להמשיך בעבודות השלמה בבנין, באופן שלא יהיה באותן עבודות כדי למנוע שימוש סביר ובטוח בדירה (ובהצמדותיה) ו/או למנוע גישה בטוחה אליה (ואל הצמדותיה), וזאת אף לאחר מועד מסירת החזקה בפועל מבלי שהדבר יהווה הפרה של החוזה, והכל עד תום 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לבנין.

9.3 הקונה לא יתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לחזקתו בהתאם להוראות חוזה זה ולא יכניס לתוכה את חפציו. בכל מקרה בו יפעל הקונה בניגוד לאמור לעיל, יראו בכך פלישה והסגת גבול מצדו של הקונה, ולמוכר תקום הזכות לבטל את החוזה והוא יהא רשאי לחזור ולתפוס את החזקה בדירה, לרבות תוך פינוי הקונה ומטלטליו ע"ח הקונה. המוכר לא יהא אחראי לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לקונה, אם ייגרמו כתוצאה מפעולות המוכר כאמור.

עמוד 9 מתוך 36

9.4 סמוך למועד השלמת הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מעשרים ואחת (21) ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "ההודעה"). ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו במועד שתואם כאמור, ישלח לו המוכר הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מעשרה (10) ימים ממשלוח ההודעה השנייה.

לא יופיע הקונה גם במועד המסירה הנדחה, ייחשב המוכר כמי שמסר את הדירה לקונה והקונה ייחשב כמי שקיבל את החזקה בדירה ועליו בלבד תחול מאותו מועד האחריות לשמירה על הדירה על תכולתה למעט חובותיו של המוכר כשומר חינם בהתאם להוראות חוק השומרים. במקרה האמור יהא המוכר רשאי, אך לא חייב, להוציא הוצאות לשמירה על הדירה (ובמקרה זה יחשב כשומר שכן), עד למסירת מפתחותיה לידי הקונה, ועל הקונה יהא להשיב למוכר את הוצאותיו מיד עם קבלת דרישה לעשות כן בכפוף להוראות חוק השומרים.

הקונה מתחייב להשלים ולמלא, לפני המועד הנקוב בהודעה, אחר כל התחייבויותיו עפ"י החוזה ועפ"י כל דין, ובפרט תשלום מלוא התמורה. המוכר מביא לידיעת הקונה, כי תנאי למסירת החזקה בדירה הוא הפקדת הערבויות שקיבל הקונה מהבנק המלווה בידי הנאמנות של עו"ד צד ג' שלא נמנה עם עו"ד של המוכר, עד לחתימה על חוזה חכירה ו/או הערת אזהרה והוצאת "מכתב החרגה מותנה" ע"י הבנק המלווה, והכל כאמור בס"ק 13.5, להלן. בעלות הנפקת מכתב החרגה מותנה יישא המוכר.

9.5 הקונה מתחייב להופיע במשרדי המוכר לאחר קבלת ההודעה ותוך תיאום המועד בין הצדדים, להסדיר את כל יתר התחייבויותיו עפ"י חוזה זה, לפעול עפ"י ההנחיות שיקבל מהמוכר ולחתום על כל המסמכים הכרוכים בקבלת החזקה ולרבות חוזי שירות וכיו"ב. הקונה מתחייב להגיע לאחר מכן לדירה בתיאום עם המוכר, לבדוק את הדירה והתאמתה לתוכנית ולמפרט לקבל את החזקה לידי, ולחתום על כל המסמכים הרלוונטיים להליך מסירת החזקה בדירה, כאמור בסעיף 9.9 להלן.

9.6 מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 8.7 לעיל, הקונה יקבל את החזקה בדירה גם אם יהיו בה עבודות השלמה (כגון השלמות צביעה, התקנת פריטים חסרים וכיו"ב), ובלבד שאין בעבודות השלמה הנ"ל כדי לפגוע בזכותו של הקונה לשימוש וגישה סבירים ובטוחים בדירה על הצמדותיה. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהעובדה שעבודות הפיתוח הכללי, כהגדרת מונח זה בס"ק 2.1.13 לעיל, הינן באחריות משהב"ש ו/או החברה המנהלת – עדי הדר יזום ייעוץ וניהול כלכלי בע"מ ו/או תאגיד המים "יובלים בשומרון", על כל המשתמע מכך. אין באמור בכדי לגרוע מאחריות המוכר להשלים את עבודות הפיתוח הצמוד והכללי שבאחריות המוכר להשלים עד מסירת החזקה בדירה לקונה, בהתאם להוראות המכרז.

9.7 בוטל.

9.8 בוטל.

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

(ב) פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

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

(ד) אין בעריכת הפרוטוקול כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר עפ"י כל דין.

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

(ו) המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים ג'-ה' דלעיל בפרוטוקול המסירה.

9.10 לא ערך הקונה פרוטוקול מכל סיבה שהיא ו/או סירב לחתום על הפרוטוקול מכל סיבה שהיא ו/או בוצעה מסירת החזקה בהעדר הקונה על-פי ס"ק 9.4 לעיל, יראו במסירת החזקה אישור לכאורה מצד הקונה כי הדירה ו/או הבנין ו/או המגרש, נבנו בהתאם להוראות חוזה זה, על נספחיו ועל-פי כל דין.

- 9.11 בוטל.
9.12 בוטל.
- 9.13 החל ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה, יישא הקונה בחלק היחסי של הוצאות הבית המשותף (לרבות ההוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף), בהתאם לחלקה היחסי של הדירה בבנין. בגין דירות שהמוכר טרם מכר ו/או טרם נמסרו לידי רוכשיהן המוכר ישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף ועבור צריכה בפועל יוכל לפטור עצמו רק מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותו יוכל להוכיח שלא צרך.
- 9.14 ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבניין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא תוצג הנציגות בתוך התקופה דלעיל, יהיה זכאי המוכר למסור את הרכוש המשותף לשלושה רוכשים בפרויקט, שזהותם תהא לפי שיקול דעתו הסביר (להלן: "הנציגות הזמנית"). הנציגות הזמנית מתחייבת לקבל את החזקה הפורמלית ברכוש המשותף בבנין ולחתום על מסמכי המסירה. עוד המוכר מביא לידיעת הקונה, כי הנציגות הזמנית שתקבל את החזקה ברכוש המשותף כאמור תאשר בכתב קבלה של תכנית והוראות תחזוקה (כשהן חתומות על ידי המוכר) של מערכות הרכוש המשותף ושל חומרי הגימור בבנין כאמור במפרט וכן פרטים אודות צוות המתכננים של בנין ותכניות עדות, והכל כאמור במפרט.

10. דחיית מועד מסירת החזקה בדירה

- 10.1 איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה שלא יעלה על ששים (60) יום לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בחוזה זה, ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.
- 10.2 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שבתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינן באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הבנין ו/או הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הבנין ו/או הדירה.
- למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 10.3 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים (2) לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.
- 10.4 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הבנין ו/או הדירה.
- 10.5 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה (6) חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק, מובהר כי מניין ששת (6) החודשים כולל את התקופה בת החודשיים (2) המנויה בסעיף 10.1 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

עמוד 11 מתוך 36

- 10.6 ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לקונה לאחר שחלפו ששים (60) ימים ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו, ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כדלהלן:
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב - 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה (8) חודשים מאותו מועד.
 - סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב - 1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה (9) חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- 10.7 הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד ששים (60) הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום ששים (60) הימים האמורים.

11. שינויים ותוספות בדירה

- 11.1 כאמור בתנאי המכרז, הקונה לא יהיה רשאי לבקש מהמוכר לבצע ביצוע עבודות שינויים ותוספות בדירה (להלן: "השינויים") לרבות שימוש בחומרים, אביזרים ו/או מתקנים, ובכלל זה ריצוף, חיפוי קירות, כלים סניטריים, פרטי נגרות וכיו"ב השונים מאלה שנקבעו במפרט (להלן: "המוצרים") ממועד חתימת חוזה זה ועד קבלת החזקה בדירה.
- 11.2 למרות האמור בס"ק 11.1 לעיל, וכאמור בס"ק 3.3.13 בחוברת המכרז, הקונה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים המפורטים במפרט המחייב (כאמור בס"ק 2.1.4 לעיל) והמפורטים להלן, וזאת כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר. גובה הזיכוי הכספי מפורט במפרט – נספח ב' לחוזה.
- ואלו הפריטים עליהם רשאי הקונה לוותר: ארון מטבח, סוללות למים (כיור), אמבטיה ומקלחת), בית תקע, נקודות טלפון, ודלת כניסה למרפסת שירות.

12. ליקויים ותיקונים

- 12.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן בהתאמה – "אי התאמה", "אי התאמות" ו – "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 12.2 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בחוזה זה – "הודעה בדבר אי התאמה").
- 12.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או חוזה זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה דלעיל על פי הוראות חוזה זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי – ההתאמה, או שתיקונה של אי – ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב בטרם ביצוע התיקון.
- 12.4 הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- 12.5 המוכר יבצע תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בחוזה זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה.
- ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כאמור לעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

- 12.6 המוכר יוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כאמור לעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כאמור לעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכר לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בחוזה זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 12.7 מובהר בזה, כי ייתכן והמוכר ו/או מי מטעמו יקימו משרדים לשימושיהם העצמיים בתחום הפרויקט (לרבות בתחום הבניין), בין היתר, לצורך ביצוע תיקוני הבדק. לאחר תום ביצוע תיקוני הבדק בפרויקט יפנו משרדים אלה והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 12.8 אחריות המוכר לגבי הרכוש המשותף לא תחול כלפי הקונה בנפרד, אלא אך ורק כלפי כל הקונים של הדירות בבניין במאוחד, או כלפי נציגות הבית המשותף, אשר היא בלבד תהיה מוסמכת להודיע למוכר על אי ההתאמות כאמור לעיל.

13. הבטחת כספי הקונה

- 13.1 המוכר יבטיח את הכספים שישלם הקונה למוכר על חשבון התמורה עפ"י הוראות חוזה זה בהתאם לחוק הבטחת השקעות. מובהר בזה כי הבטוחה שתוצא לקונה תהא עפ"י סעיף 12(1) לחוק הבטחת השקעות (=ערבות בנקאית) או עפ"י סעיף 2(2) לחוק הבטחת השקעות (=פוליסת ביטוח) (לעיל ולהלן: "**הבטוחה**").
- בגין כל תשלום שישלם הקונה ע"ח התמורה באמצעות פנקס השוברים, תונפק הבטוחה ע"ס התשלום ששולם **למעט** רכיב המע"מ של אותו התשלום, והכל כאמור בהוראות סעיפים 2, 13, 13ג, 2 לחוק הבטחת השקעות.
- 13.2 המוכר יישא בעמלת הבטוחה שתונפק לקונה, ובלבד שאם לא הפקיד הקונה את הבטוחה כאמור בס"ק 13.5 להלן, תוך 14 יום מהיום שנדרש לעשות כן, תחול עליו עמלה זו מהמועד בו נדרש לעשות זאת ועד מועד ביטול הבטוחה.
- 13.3 **לאחר** מסירת החזקה בדירה, המוכר יהא רשאי על-פי שיקול דעתו להחליף את הבטוחה שנמסרה לקונה כאמור בס"ק 13.1 לעיל בבטוחה אחרת על-פיהוראות חוק הבטחת השקעות (לרבות הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין או חוזה חכירה בין הקונה והמינהל). לקונה תשלח הודעה על החלפת הבטוחה.
- 13.4 המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי לא תירשם הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או לטובת כל גורם שייתן לו הלוואה למימון רכישת הדירה. יחד עם זאת מובהר בזה, כי אם עד מועד המסירה תירשם החלוקה של המקרקעין ו/או המגרש בפנקסי המקרקעין, יהיה המוכר רשאי לרשום לטובת הקונה הערת אזהרה בתנאי חוק הבטחת השקעות ולבטל עקב כך כל בטוחה אחרת שקיבל הקונה, והקונה יהיה חייב להחזיר למוכר את אותה בטוחה לשם ביטולה כאמור.
- 13.5 עם מסירת החזקה בדירה לקונה, וחתירת חוזה חכירה בין הקונה לבין המינהל או לחלופין - עם רישומה של הערת אזהרה לטובת הקונה בפנקסי המקרקעין, יכול המוכר יבקש מהקונה למסור את הבטוחות שקיבל בקשר עם התשלומים ששילם, לרבות בטוחות שהוסבו לטובת צד ג', בידיו הנאמנות של עו"ד צד ג' שאינו מטעם המוכר ובלבד שאותו עו"ד ישלח למוכר ו/או לב"כ המוכר העתק מכתב הוראות בלתי חוזרות שנתן לו הקונה בו הורה לו להעביר את הבטוחות לב"כ המוכר מיד עם התקיימות התנאים לעיל ואותו עו"ד התחייב כלפי ב"כ המוכר לפעול כאמור. הקונה יישא בתשלום האגרה המשולמת לרשם המקרקעין בעבור רישום הערת אזהרה לטובת הגורם המממן, כהגדרתו בס"ק 7.10 לעיל (לרבות אגרה לרישום המשכנתא לטובת הגורם המממן). מובהר כי הקונה יישא רק בתשלום עבור רישום המשכנתא שנטל. המוכר יישא בהוצאות רישום הדירה בטאבו ו/או בממונה על הרישום באיו"ש.

המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי הערבות תבטל עם קיום תנאי חוק הבטחת השקעות, כאמור לעיל, אולם אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הקונה להחזיר את הבטוחות עם התקיימות תנאי חוק הבטחת השקעות. מסירת העתק חוזה החכירה תיעשה כנגד החזרת הבטוחות.

14. רישום הזכויות

14.1 הובא לידיעת הקונה, כי אין כיום אפשרות לביצוע רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ואין באפשרות המוכר לקבוע תאריך מראש לביצוע הרישומים הנ"ל, בשים לב לכך שהמקרקעין עליהם מוקם הפרוייקט מצויים באיו"ש (באריאל) והזכויות בדירה ירשמו בספרי המינהל ו/או בספרי המוכר, לפיכך מוסכם שהרישומים יתבצעו במועד המוקדם ביותר האפשרי לכשתהיה אפשרות חוקית לכך, לאחר רישום המקרקעין והפרוייקט שייבנה עליהם, והכל מבלי שזה יגרע מהתחייבות המוכר לטפל בביצוע הרישומים הנ"ל תוך המועדים הקבועים בחוק המכר. אם וכאשר תיווצר האפשרות החוקית לביצוע הרישומים הנ"ל בלשכת רישום המקרקעין.

המוכר מתחייב לרשום לטובת הקונה הערת אזהרה על מקרקעין בלשכת רישום המקרקעין (ככל ותהא אפשרות חוקית לעשות כן) או לחלופין - לפעול כדי להביא לידי כך שהקונה יחתום על הסכם חכירה של הדירה מול המינהל, בנוסח שיהיה מקובל על המינהל באותה העת, וזאת זמן סביר לאחר מועד המסירה, ובכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה בחוזה זה וכן להשבת הבטוחה שקיבל הקונה מהמוכר בקשר עם חוזה זה.

14.2 המוכר מתחייב לרשום את הבניין כבית משותף ולרשום את הדירה כיחידת משנה בבית משותף תוך 12 (שנים עשר) חודש מיום שנרשמו האיחוד והחלוקה של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין באופן המאפשר רישום בית משותף או 12 חודש לאחר מסירת החזקה בדירה, לפי המאוחר. הודע לקונה שהאחריות לרישום ולחלוקה אינה מוטלת על המוכר, וכי הוא מודע לכך שלא יבוצע כל רישום של המקרקעין, אלא לאחר שיתאפשר רישום מקרקעין באריאל, בפנקסי המקרקעין, ולאחר שתירשם חלוקה מחדש כאמור.

14.3 רישום הבית המשותף יעשה בדרך ובצורה כפי שיוורה המוכר ולפי שיקול דעתו הסביר לרבות החלוקה ליחידות משנה, ההצמדות, קביעת היקף הרכוש המשותף, רישום הערות, זיקות הנאה, שעבודים וככלל כל הוראה הניתנת להיכלל בצו רישום בית משותף ו/או בתקנון בית משותף, עפ"י כל דין.

14.4 המוכר מתחייב לרשום את זכויות החכירה (ו/או הבעלות, והכל לפי החלטת המינהל) על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, תוך 6 (ששה) חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף, כשהזכויות בדירה נקיות מכל שיעבוד וזכויות צד שלישי כלשהוא, כפוף לאמור בחוזה זה, למעט הערות לטובת רשויות התכנון ולמעט הערות ושעבודים שיוטלו לבקשת הקונה ו/או להבטחת השקעותיו, ולמעט זיקות הנאה וזכויות לגביהן קיימת למוכר זכות לרישום עפ"י חוזה זה, והכל בכפוף לקיום התחייבויות הקונה כאמור בסעיפים 14.5-14.7 להלן.

14.5 הקונה מתחייב, בכל זמן שיידרש לכך, להמציא למוכר, לבא-כוחו או למי שהם יורו לו, את המסמכים הנדרשים לרישום זכויותיו כאמור לעיל, לרבות- שטרי משכנתא (וכן אגרה לרישום המשכנתא), הסכמות לביטול הערות, אישורי הרשות המקומית, אישורי מס רכישה, ועד הביתה מופנים לרשם המקרקעין ומאשרים כי כל המיסים ו/או ההיטלים ו/או התשלומים בגין חוזה זה ובגין הדירה, החלים עד לתום שנת המס, שולמו במלואם וכי אין לאותה רשות התנגדות לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ימציא הקונה כל קבלה, תצהיר, אישור או כל מסמך שיידרש לביצוע הרישום כאמור.

14.6 הקונה מתחייב, מיד לכשיידרש לכך ותוך תיאום מראש עמו להופיע, ולחתום בפני המוכר, בא-כוחו וכל אדם או רשות, על כל בקשה, טופס, שטר, תקנון, מסמכי רישום בית משותף ותיקון צו רישום בית משותף, ואשר נערכו לפי חוזה זה כדי להבטיח את רישום הזכויות ע"ש הקונה, כפי שידרשו מעת לעת לשם ביצוע הפעולות המנויות בסעיף זה, ולרבות לשם קבלת הסכמת המינהל לחתימה על חוזה חכירה עם הקונה. קודם לחתימת הקונה על המסמכים הנ"ל הוא יהא רשאי להיוועץ בעורך דין מטעמו.

עמוד 14 מתוך 36

14.7 מבלי לגרוע מכל זכות של המוכר וכל חבות של הקונה על-פי חוזה זה ועפ"י כל דין, מובהר בזה כי היה והקונה לא ימציא למוכר מסמך מהמסמכים הנדרשים לרישום זכויותיו עפ"י ס"ק 14.5 לעיל, ו/או יעשה פעולה ו/או מחדל כלשהם בניגוד להתחייבותיו ו/או להסכמותיו המפורשות המצוינות בס"ק 14.5 ו-14.6 לעיל, וכן להתחייבות אחרת עפ"י חוזה זה, יידחו חיובי המוכר עפ"י ס"ק 14.1, 14.2 ו-14.4, בהתאמה ויבוצעו זמן סביר לאחר שיקיים הקונה את כל התחייבותיו.

14.8 המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי אם תירשם לטובת הקונה הערת אזהרה, והכל בכפוף להוראות חוזה זה, אזי בעת רישום הבניין כבית משותף, תיוחד הערת האזהרה לדירה בלבד וזאת לפי הצהרת המוכר או בא-כוחו, מבלי שיידרשו לכך אישור או הסכמת הקונה.

14.9 המוכר יהא רשאי לרשום הסכם שיתוף ו/או לרשום תקנון מיוחד לבית המשותף אשר יכללו הוראות שונות מאלו הקבועות בתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי לא יהא בכל בקשה ו/או שינוי כאמור, בכדי לפגוע בזכויות הקונה מכוח חוזה זה, ובכפוף להוראות כל דין. אין באמור בס"ק זה בכדי לגרוע מהוראות ס"ק 6.4 לעיל וס"ק 14.10 להלן, לרבות נספח ג' לחוזה זה "תוספת לגבי שינויים בתקנון הבית המשותף".

14.10 העניינים אשר יחולו על הבניין כבית משותף ו/או על זכויות הקונה בדירה ואשר מבטלים או משנים את הוראות התקנון המצוי, מפורטים בתוספת המצורפת כנספח "ג'" לחוזה זה כחלק מהותי ובלתי נפרד ממנו, והמכונה "תוספת לגבי שינויים בתקנון הבית המשותף".

14.11 על אף האמור בחוזה זה המוכר יהיה רשאי לרשום כל זיקת הנאה על המגרשים, הדירות והבניינים שייבנו עליהם, ההצמדות והמתקנים, כפי שיהיה דרוש לדעת המוכר לשם הבטחת זכויות שימוש במגרשים, בבנין, בבניינים אחרים, במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש יחידות אחרות או מקרקעין אחרים, לרבות זכות מעבר ודרך לחלקות אחרות.

14.12 בוטל.

14.13 המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי ככל ונותרו דירות בבעלות המוכר בבנין הוא אינו רשאי ליזום או להצביע באסיפה כללית או אחרת של דיירי הבניין בעבור כל שינוי בתקנון או בצו או בהסכם שיתוף בסתירה לחוזה זה.

14.14 המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי צינורות ו/או מערכות אינסטלציה, ביוב ו/או כבלים ו/או חוטי חשמל ו/או כבלי טלפון ו/או מערכות הקשורות לגז, חימום, קירור, חשמל, מים, תקשורת כבלים ולוויין וכיו"ב, יעברו בקירות, רצפת או תקרת הדירה, בין אם הם משמשים את הדירה ובין אם לאו.

14.15 ככל שיבצע הקונה עובר לרישום הבניין כבית משותף, כל שינוי או תוספת חיזוניים בדירה, בבנין או במגרשים וסביבתם וכן בכל חלק מהם, שלא על-פי היתר הבניה כדין, ככל ונדרש, הוא מתחייב בזאת לשאת בכל נזק או הפסד ישירים או עקיפים שיגרמו למוכר, ובלבד שהמוכר הוכיח כי הנזק נגרם כתוצאה מהשינוי שביצע הקונה, בגין פעולות כאמור ו/או בגין איחורים ברישום הבית המשותף ורישום זכויות רוכשים אחרים עקב פעולות כאמור. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות הקונה לבצע שינויים פנימיים וחיצוניים בדירה, ובכפוף לקבלת היתר בניה כדין (ככל ונדרש), ובכפוף להוראות כל דין.

14.16 הודע לקונה, כי בתחומי המגרש עשויים להיבנות מתקנים שונים, כגון חדר אשפה, מאגר מים, חדרי מכונות ועוד שישמשו את הבניינים במגרש, כולם או חלקם. הודע לקונה, כי כל המתקנים הללו הם רכוש משותף של הבניינים במגרש, כולם או חלקם, ויירשמו כך עם רישום בית משותף ו/או בתים משותפים במגרש, וכל בעלי הדירות בבנין חייבים לתחזק ולשאת בהוצאות התחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף, לרבות מתקנים ושטחים אלה. כן חלה על הקונה החובה, יחד עם יתר בעלי הזכויות במגרש ו/או בבנין, לתחזק שטחים פרטיים פתוחים או שטחים ציבוריים פתוחים המצויים בתחום החלקה/ המגרש, ככל שמצויים ו/או ימצאו, והכל בהתאם להוראות התב"ע ו/או היתר הבניה על תיקוניהם.

עמוד 15 מתוך 36

14.17 הודע לקונה כי אם בתחומי המגרש ייבנה חדר טרנספורמציה (להלן: "החדר"), שיוקצה לחברת החשמל, הדבר יצויין במפרט, הרי שבתקנון הבית המשותף יכללו הוראות המקנות לחברת החשמל זכויות מעבר ושימוש ברכוש המשותף, לצורך תחזוקת החדר, והכל בנוסח הסטנדרטי המקובל על חברת החשמל, וכפי שיוכתב על ידה. הקונה מתחייב להימנע מלפגוע בזכויותיה של חברת החשמל, ככל שתהיינה. במידה ומיקומו של חדר הטרנספורמציה ישתנה יעדכן המוכר את הקונה בהודעה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה אחרת הנתונה לרוכש עפ"י דין.

ככל ובעת חתימת חוזה זה מצוין בתכניות המכר (נספח א' לחוזה), כי בפרויקט יבנה חדר ומיקומו ישונה לאחר מועד חתימת חוזה זה ו/או יקום הצורך בניית חדר לאחר חתימת חוזה זה (בהתאם לדרישת הרשויות), מתחייב המוכר להודיע על כך לקונה בכתב. אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה הנתונות לקונה עפ"י כל דין.

15. בניית הפרויקט

15.1 למוכר הזכות לבנות את הבנין ו/או היחידות בו ו/או הבניינים במגרש, בין קודם לרישום זכויות הקונה בדירה ובין לאחר מכן, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר וללא כל הגבלה שהיא מצד הקונה לגבי מספרם, סוגיהם, צורתם, מיקומם, גודלם והשימוש בהם, ובלבד שהדירה והבניין בו היא נמצאת תיבנה לפי חוזה זה, ושזכויות הקונה עפ"י חוזה זה לא תיפגענה. אין באמור כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לוועדות התכנון.

15.2 למוכר הזכות לבנות את הבנין או בניינים אחרים במגרשים ולבצע כל עבודות, שינויים ותוספות ברציפות או בשלבים בכל צורה שהיא (לרבות מספר הקומות), בין אם לפי היתר הבניה הקיים ובין לפי כל היתר בניה או תיקון לו בעתיד ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי חוזה זה.

15.3 למוכר הזכות, בכל עת, לבנות כל מבנה או בנין שהם בכל שטח משטחי המגרש בצורה, במיקום ובאופן ובכל מספר קומות, כפי שימצא לנכון. כמו-כן רשאי המוכר לשנות את תכנון הבניינים ומיקומם בכללותם או בחלקים, ובלבד שהדירה והבניין בו היא נמצאת יבנו עפ"י תיאורם במפרט, ע"פ היתר הבניה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי חוזה זה.

15.4 סעיף בוטל.

15.5 לצורך האמור לעיל בסעיף זה רשאי המוכר, לבקש "הקלה" לפי סעיף 37 לחוק התכנון והבניה הירדני והכל כאמור בחוברת המכרז. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכויות הקונה עפ"י חוזה זה. אין באמור כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לוועדות התכנון.

15.6 הקונה אינו זכאי, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, להתערב במהלך בנית הדירה ו/או הבניין ו/או יתר הבניינים בפרויקט או בביצוע עבודות הפיתוח הצמוד שבאחריות המוכר. אין באמור כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לוועדות התכנון. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכויות הקונה עפ"י חוזה זה.

15.7 המוכר רשאי, ללא הסכמת הקונה, להעביר דרך המגרש והבנין, לרבות בגינה הצמודה לדירה, בעצמו או באמצעות אחרים, מתקנים ו/או מערכות שונות, לרבות צינורות למים חמים או קרים או צינורות הסקה, צינורות לגז, דלק, חשמל, מכלי דלק וגז, תאי ביקורת ביוב, תיעול, כבלים לטלוויזיה וכיו"ב וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין ובין אם הם משמשים, מחברים או מקשרים בניינים אחרים לידו. במקרים אלה על הקונה לאפשר למוכר ולכל הפועלים מטעמו להיכנס לשטח הבניין כדי לבצע העבודות, אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל, לרבות לצורך כל עבודות האחזקה ו/או תיקון של כל הנ"ל. התקנת המערכות כאמור בתחומי הדירה, תעשה עד מועד מסירת החזקה בדירה. ביצוע עבודות תחזוקה ותיקון כאמור יעשו בהתאם להוראות חוזה זה ובתיאום מראש בין הצדדים.

16. יפוי-כח

עמוד 16 מתוך 36

- 16.1 הקונה מתחייב לחתום בפני ב"כ המוכר על יפוי-כח בלתי חוזר בו יופיעו גם עוה"ד של הבנק וחברת הביטוח, כמיופי כוחו של הקונה, לצורך הבטחת זכויות הבנק וחברת הביטוח, לכל דבר וענין בנוסח המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו. יפוי-הכח ישמש את המוכר אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה זה, לרבות רישום זכותו של הקונה בדירה. המוכר לא ידרוש מהקונה לחתום על יפוי כוח נוטריוני. ככל ויידרוש המוכר מהקונה לחתום על יפוי כח נוטריוני, ישא המוכר בכל העלויות הנדרשות לשם כך.
- 16.2 חתימה על יפוי-כח כאמור בס"ק 16.1 ומסירתו לא תשחרר את הקונה ממילוי התחייבויותיו לפי חוזה זה בעצמו ולרבות הופעה, הצהרה וחתימה בעצמו על כל מסמך כאמור בחוזה זה.
- 16.3 האמור בסעיף זה מהווה הסכמה בלתי חוזרת למיופי-הכח לפעול עפ"י יפוי-הכח. הסכמה זו היא בלתי חוזרת בהתחשב בכך שזכויות המוכר ו/או צדדים שלישיים אחרים תלויות בכך.

17. העברת זכויות וחובות

- 17.1 המוכר יהיה זכאי להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו ו/או כל חלק מהן, עפ"י חוזה זה ועפ"י כל דין לכל צד שלישי, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה או חליפיו, ובלא שיהא עליו להודיע על-כך לקונה מראש, ובלבד שהמוכר יערוב למילוי כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה, ושזכויות הקונה עפ"י חוזה זה לא תפגענה.
- 17.2 מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 17.3 להלן, הקונה לא יהיה רשאי להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו ו/או כל חלק מהן לפי חוזה זה ולפי כל דין לכל אדם או גוף משפטי (להלן - "הנעבר"), עד תום רישום זכויות החכירה על-שמו בלשכת רישום המקרקעין אלא בהסכמתם המפורשת והמוקדמת של המוכר והבנק וחברת הביטוח. הסכמת המוכר תינתן לאחר שיתקיימו תחילה כל אלו:
- 17.2.1 יומצא למוכר העתק ההסכם בין הקונה לבין הנעבר.
- 17.2.2 הומצאו לידי המוכר, ע"י הקונה, כל המסמכים המפורטים בס"ק 14.5 לעיל, וכן כל מסמך, קבלה או אישור שידרוש המוכר להמציאו בקשר עם זכויותיו של הקונה בדירה.
- 17.2.3 הקונה המציא אישורים בגין סילוק או גרירה של כל הלוואה ו/או שיעבוד ו/או משכנתא בקשר עם הדירה.
- 17.2.5 הקונה מילא אחר כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה ואחר כל התחייבויותיו עפ"י חוזה החכירה עם המינהל.
- 17.2.6 הקונה הסדיר עם המוכר את כל העניינים הנוגעים לתמורה.
- 17.2.7 הקונה (ו/או הנעבר) שילם למוכר את כל ההוצאות המשפטיות והאחרות הקשורות בביצוע העברת הזכויות והחובות הנ"ל בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כל צו שיבוא במקומו לפי חוק הפיקוח כאמור, שיקבע את התשלומים שיש לשלם בגין ניהול הספרים.
- 17.2.8 הנעבר קיבל על עצמו בכתב למלא אחר כל התחייבויותיו של הקונה לפי חוזה זה על כל נספחיו לרבות התוספת לגבי שינויים בתקנון הבית המשותף, וכן חתם על יפוי-כח נוטריוני בלתי חוזר כאמור בחוזה זה.

המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי לאחר רישום זכויות החכירה על-שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין יהא הקונה זכאי להעביר את זכויותיו בדירה לנעבר ללא צורך בהסכמת המוכר. האמור בסעיף זה אינו בא לשחרר את הקונה מחובותיו בהתאם לחוזה החכירה עם המינהל.

- 17.3 הקונה מצהיר באופן מפורש, כי הינו "זכאי" בהתאם להחלטת מינהל מקרקעי ישראל מס' 1438, ורוכש את הדירה ב"מחיר למשתכן" כהגדרתו במכרז.

המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי הוא אינו רשאי למכור את הדירה לצד ג' כלשהו, מיום הרכישה ועד חלוף חמש (5) שנים מיום מתן 'טופס 4' לבנין או 7 (שבע) שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, ובכל מקרה בהתאם להחלטת המינהל. בנוסף הקונה מתחייב שלא לחתום על הסכם מכר ו/או התחייבות להעברת זכויות בדירה טרם תום 5 (חמש) / 7 (שבע) השנים כאמור, על פיו הזכויות בדירה יועברו לאחר תום 5 (חמש) / 7 (שבע) השנים הנ"ל. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד.

הערת אזהרה בגין התחייבות זו תירשם בלשכת רישום המקרקעין או בספרי המוכר שיהא אחראי לביצוע הליכי רישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום בלשכת רישום המקרקעין כאמור.

ככל שהקונה יפר התחייבות זאת, וימכור את הדירה לפני תום התקופה/ות הנ"ל, ישלם למינהל פיצוי מוסכם וקבוע מראש בסך 250,000 (מאתים וחמישים אלף) ₪.

למען הסר ספק, המוכר יסרב לאשר את העברת הזכויות בין הקונה לצד ג' בתקופות הנ"ל, וזאת אף אם עמד בכל התנאים שבס"ק 17.2 לעיל.

הקונה יהא רשאי להשכיר את הדירה לצד ג' כלשהו למטרת מגורים בלבד.

הקונה יחתום על נוסח כתב התחייבות כלפי המינהל, בנוסח המצורף כנספח ה' לחוזה.

עוד מצהיר ומאשר הקונה, כי היה ויתברר בכל שלב שעד חתימת החוזה, שהוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, ידוע לו והוא מסכים שהחוזה עמו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור, פרט להשבה של הכספים ששילם ע"ח התמורה, כאמור בסעיף 21 להלן. אין באמור לעיל, בכדי לפגוע בזכויות המוכר לתבוע את נזקיו כתוצאה מביטול החוזה בשל האמור לעיל.

17.4 לאחר תשלום מלוא התמורה עפ"י חוזה זה ולאחר שנמסרה לקונה החזקה בדירה ינהל המוכר ו/או ב"כ המוכר ספרי "חברה משכנת" (ויגבה עמלה רק עם פנית הקונה אליו ורק בעבור הנפקת אישור זכויות, הנפקת התחייבות לרישום משכנתא, רישום הערות בספרי המוכר על עסקאות מכר בדירה, וכיו"ב) עד לרישום הזכויות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כבעל זכות חכירה או בעלות ביחידת משנה עצמאית. העמלה שייגבה המוכר מהקונה בגין הנפקת המסמכים הנ"ל יהיו בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כל צו שיבוא במקומו לפי חוק הפיקוח כאמור, שיקבע את התשלומים שיש לשלם בגין הנפקת המסמכים כאמור. הובהר לקונה, כי תשלום ההוצאות המשפטיות כאמור בנספח התשלומים לחוזה, אינו כולל את העמלות שייגבו בעבור הנפקת המסמכים הנ"ל (שכאמור ייגבו רק עם פנית הקונה אל המוכר ורק לאחר תשלום מלוא התמורה עפ"י החוזה).

18. השימוש בדירה

- 18.1 הקונה יהיה רשאי להשתמש בדירה למטרת מגורים.
- 18.2 הקונה מתחייב שלא להשתמש בדירה ולא להרשות לאחר לעשות שימוש בדירה ולא למכור, להחכיר, להעביר או למסור בכל אופן אחר את הדירה שלא למטרה האמורה בס"ק 18.1 לעיל ובניגוד לס"ק 17.3.
- 18.3 במועד מסירת החזקה בדירה ימסור המוכר לקונה הוראות תחזוקה ושימוש, כאמור בחוק המכר והקונה מתחייב לתחזק את הדירה על-פי הוראות התחזוקה שימסרו לו על-ידי המוכר.
- 18.4 בוטל.
- 18.5 הקונה מתחייב כי בשימוש בדירה לא יפריע ולא יטריד את המשתמשים ביחידות האחרות בבנין ו/או בפרויקט.
- 18.6 הקונה מתחייב, החל ממועד מסירת החזקה בדירה, לדאוג לתחזוקה וטיפוח הרכוש המשותף, לשלמותו ותקינותו ולשמירה על כל מערכותיו ואביזריו ועל חזות תקינה ומטופחת בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש שיקבל מהמוכר ובכפוף להוראות כל דין.

19. שינוי מועדים

- 19.1 הודע לקונה כי תנאי למסירת החזקה הוא, כי הקונה שילם את מלוא התמורה שהיה עליו להשלים עד אותו מועד עפ"י חוזה זה ועפ"י כל דין.

20. דרישת כתב

20.1 חוזה זה, על כל תניותיו ונספחיו, ממצה ומשקף את כל ההסכמות, התניות וההתחייבויות בין הצדדים וכי המוכר לא יהיה קשור לכל הבטחה, פרסום, מודעות בעיתונות, הצהרה, מצג, פרוספקט, הסכם, התחייבות, זכרון דברים, דברים שנאמרו וטיוטות שהוכנו במהלך המשא ומתן והכל בין בכתב ובין בעל-פה, ואשר אינם נכללים במפורש בחוזה זה, היות ואלה נעשו ו/או הוצגו ללא קבלת אחריות להתאמה, עובר לחתימת הצדדים על חוזה זה, ע"י המוכר ו/או מי מטעמו, אלא אם הוכחה בבית המשפט טענת הקונה בדבר הטעיה, תרמית או מצג שווא רשלני מצד המוכר.

מובהר כי אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו הסכם זה ונספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה שחלה על החברה חובה לצינו על פי דין ו/או לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין ו/או לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת הסכם זה.

20.2 כל שינוי מכל מין וסוג של חוזה זה על נספחיו והנוגע לוותר או ארכה או שינוי של לוח התשלומים (נספח ד' לחוזה) והמפרט הטכני (למעט אם צוין בחוזה אחרת ולמעט שינוי במפרט המהווה סטיה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לצו המכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974), יקבל תוקף ויחייב את הצדדים אך ורק אם נעשה בכתב ונחתם על-ידי שניהם.

במקרה בו אחד מיחיד הקונה יחתום על כל מסמך מכל מין וסוג שהוא הקשור לחוזה זה, תחייב חתימתו את כל יחיד הקונה, וחתימת חוזה זה ע"י יחיד הקונה מהווה מתן הרשאה מהאחד למשנהו, בינם לבין עצמם, לחייב ו/או לזכות את יתר יחיד הקונה. ביטול ההסכם יחייב את חתימת כל יחיד הקונה.

20.3 כל ויתור ו/או מחדל ו/או מתן ארכה ו/או שימוש של המוכר בזכות מזכויותיו על-פי חוזה זה, או ברשות שניתנה לו לבצע פעולה על-פי חוזה זה או על-פי כל דין, לא יחשבו מצד המוכר כוויתור ולא ישמשו כמניעה או כמצג נגדו אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על-ידי המוכר.

20.4 לענין ס"ק 20.2 ו-20.3, דרישת הכתב הינה מהותית.

21. הפרת חוזה ובירור חילוקי דעות

21.1 על הפרת חוזה זה תחולנה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970. מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, מוסכם בזאת כי הפרת הוראות סעיפים 7.5, 9.3, 9.5, ו-9.10 תחשב כהפרה יסודית של חוזה זה.

21.2 במקרה שהמוכר יבטל את החוזה עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת החוזה ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול החוזה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם דלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה.

21.2א על אף האמור לעיל, מובהר בזאת, כי איחור של עד 10 (עשרה) ימים בתשלום כלשהו לא יחשב כהפרה יסודית של החוזה ולא יזכה את המוכר בפיצוי כלשהו, למעט הצמדת התשלום למדד או לחלופין - ריבית פיגורים מעבר לשבעה (7) ימים כאמור בס"ק 7.6 לעיל.

21.3 הכספים שיגיעו לקונה מאת המוכר לאחר ביטול חוזה זה, בהתאם לאמור לעיל, יהיו מופקדים אצל ב"כ המוכר לזכות הקונה והקונה יהיה זכאי לקבל אותם במשרדי המוכר לאחר פינוי הדירה, אם נמסרה לו החזקה בה, וכנגד אישור כי קיבל את כל הכספים המגיעים לו עפ"י חוזה זה וכי הוא מסכים לביטול הערת האזהרה שנרשמה לזכותו, אם נרשמה, וכן יחזיר את כל הבטוחות בהתאם לחוק הבטחת השקעות, שנמסרו לו, כשהן לא נדרשות ולא נדרש תשלום כלשהו על פיהן, בצירוף כל תצהיר שיידרש ע"י הבנק וחברת הביטוח, ויחתום על כל מסמך ותצהיר שיידרשו לביטול העסקה ברשויות המס.

21.5 בוטל החוזה ומקום בו הקונה זכאי להשבה על-פי דין תיעשה ההשבה, בערכה הריאלי, בכפוף לאמור בס"ק 21.2 לעיל והיתרה מהתמורה אשר תגיע לקונה, אם תגיע, תושב לקונה תוך 45 (ארבעים וחמישה) יום לאחר פינוי הדירה או לאחר הביטול אם טרם נמסרה החזקה בדירה לקונה.

בנוסף, יושב לקונה סכום ההוצאות המשפטיות ששולמו לב"כ המוכר כאמור בנספח ד' לחוזה (נספח התשלומים), וזאת באופן יחסי להיקף הפעולות שביצע עד אותו מועד.

- 21.6 למען הסר כל ספק מובהר בזה, כי כל מקום בחוזה זה בו נזכרת זכותו של הקונה להשבת כספים עם ביטול החוזה, יוחזרו הכספים בניכוי כל סכום שיעביר המוכר לגורם המממן, שהלווה לקונה כספים בקשר עם רכישת הדירה. גובה הסכום אשר יועבר לגורם המממן יקבע עפ"י דרישת הגורם המממן, הודע לקונה כי המוכר זכאי להיענות לכל דרישה של הגורם המממן להשבת כספים, וזאת כדי להביא לביטול כל התחייבות לרישום משכנתא שנתן המוכר לגורם המממן.
- 21.8 סמכות השיפוט בכל הנוגע והקשור לחוזה זה ולכל מחלוקת המתעוררת במסגרת היחסים שבין הקונה והמוכר תהא לבית המשפט המוסמך כאמור בסעיפים 3,4 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984.
- 21.9 קונה המעוניין לחתום על "היתר עסקה", יחתום כאמור על הנוסח המקובל בבנק.

22. כתובות והודעות

- 22.1 כתובות הצדדים לצורך כל הקשור בחוזה זה הן כמפורט בכותרת החוזה.
כתובת הקונה לאחר מסירת החזקה בדירה תהא בדירה.
- 22.2 כל הודעה שתשוגר מצד אחד אל משנהו בדואר אלקטרוני לפי הכתובת דלעיל או כל כתובת דוא"ל אחרת לגביה תינתן הודעה בכתב מראש, תיחשב כאילו הגיעה ליעדה ביום שלמחרת.
כל הודעה שתשוגר מצד אחד אל משנהו בדואר רשום לפי הכתובת דלעיל או כל כתובת אחרת לגביה תינתן הודעה בכתב מראש, תיחשב כאילו הגיעה ליעדה בתום 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום.

לראיה באו הצדדים על החתום:

ה ק ו נ ה

ה ק ו נ ה

ה מ ו כ ר

נספח "ג"

תוספת לגבי שינויים בתקנון הבית המשותף
לפי סעיפים 6.3, 14.10 לחוזה

1. לפי האמור בס"ק 6.3 ו- 14.10 לחוזה, וכנדרש בסעיף 6(א') לחוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973, המוכר רשאי להחיל ולרשום על הבית המשותף, בין אם ירשם כבית משותף ובין אם לאו, תקנון מיוחד המשנה את הוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או המוסיף עליהן.
- המוכר רשאי, והכל לפי שיקול דעתו הסביר ובלא שיהא עליו לקבל את הסכמת הקונה או מי מדיירי או בעלי היחידות בבנין, לכלול בתקנון המיוחד גם הוראות כדלקמן:
- (א) מהרכוש המשותף יוצאו שטחי חניות, מחסנים וגינות כמפורט בתכניות המכר ובמפרט, ואשר אינם מיועדים לשמש את כלל בעלי הדירות בבנין, ולרבות דרכי הגישה לכל החלקים דלעיל, או לחלקם.
- (ב) מובהר כי המוכר לא רשאי להשאיר בכל אופן שהוא ברשותו כל חלק מן הרכוש המשותף וכן מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות), והרכוש המשותף והזכויות יהוו חלק בלתי נפרד משיווק יחידות הדיר. עוד מובהר למען הסר-ספק, והמוכר מתחייב, שלא להצמיד למי מיחידות הדיר כל חלק מהרכוש המשותף, למעט חניה, מחסן וגינה ושלא להשאיר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף, לרבות ובפרט זכויות בנייה עודפות.
- (ג) בעת רישום הבנין כבית משותף יהא המוכר רשאי לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות להבטחת כל זכויותיו עפ"י החוזה ועפ"י תוספת זו. המוכר יהא רשאי לרשום על המגרש זיקת הנאה לכל מקרקעין סמוכים או אחרים כפי שימצא לנכון או לפי דרישות כל רשות מוסמכת.
- (ד) שיעור חלקו של הקונה ברכוש המשותף יהיה בהתאם ליחס שבין שטח ריצפת הדירה (ללא חלקים המוצמדים אליה) לבין סך כל שטח הרצפה שבכל הדירות האחרות (ללא ההצמדות) בבית המשותף. בכל מקרה, המוכר יפעל בהתאם להנחיות המפקח על הבתים המשותפים ובהתאם להוראות חוק המקרקעין.
- (ה) המוכר רשאי לקבוע כי חדר הטרינספורמציה- אם ייבנה - פטור מתשלום כל הוצאה.
- (ו) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף:
- בכפוף לאמור בס"ק 14.13 בחוזה יהיה כוח ההצבעה של בעל הזכויות בדירה לפי שיעור חלקה ברכוש המשותף.
- (ז) כן יכללו בתקנון הוראות לגבי זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר לגבי דיירי הבנין ו/או המקרקעין ו/או הציבור, והכל בקשר עם האמור בסעיף 14 לחוזה.
- (ח) בוטל.
2. כל זכויות המוכר לפי תוספת זו הן לרבות מי שיבוא במקום המוכר או לפקודת המוכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ק ו נ ה

ה ק ו נ ה

ה מ ו כ ר

נספח "ד"

נספח התמורה ולוח תשלומים

- א1. סכום התמורה כהגדרתה בס"ק 7.1 לחוזה, הוא _____ ש"ח (כולל מע"מ).
- ב1. לסכום המפורט בס"ק 1א לעיל יתווסף תשלום בעבור ההוצאות המשפטיות לרישום הדירה ע"ש הקונה בפנקסי המקרקעין (להלן: "ההוצאות המשפטיות").
- סכום ההוצאות המשפטיות יהיה כקבוע בסעיף 2 לתקנות המכר(דירות)(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, וזה יהיה לפי **הנמוך** מבין שני אלה:
- 4,999 ש"ח (לא כולל מע"מ).
 - סכום השווה ל- 0.5% (לא כולל מע"מ) מסכום התמורה כקבוע בס"ק 1א לעיל.
- ג1. המחיר הכולל של הדירה הינו חיבור הסכומים המפורטים בס"ק 1א והסכום הנמוך מבין אלה המפורטים בס"ק 1ב לעיל, קרי – סך של _____ ש"ח (להלן: "התמורה").
- התמורה תשולם למוכר באמצעות שוברי תשלום שהנפיק הבנק כאמור בסעיף 7 לחוזה (ואשר **ימסרו** לקונה במעמד חתימת חוזה זה) ולפי הפירוט כדלקמן:
- א. ביום חתימת הקונה על חוזה זה ישולמו התשלומים הבאים:
- סכום ההוצאות המשפטיות (4,999 ש"ח בתוספת מע"מ) ישולם ישירות לב"כ המוכר.
 - סך השווה ל- 7% מהתמורה.
- ב. סך השווה ל- 13% מהתמורה כולל מע"מ (המהווה השלמה ל- 20% מהתמורה), ובתוספת הפרשי הצמדה, ישלם הקונה לחברה באמצעות שובר, 45 ימים לאחר מועד חתימת הסכם זה.
- ג. 5 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה.
- ד. 10 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה.
- ה. 15 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה.
- ו. 20 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה.
- ז. 25 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה.
- ח. 7 ימים לפני מועד המסירה, כהגדרתו בס"ק 2.1 לחוזה, תשולם למוכר יתרת התמורה בסך של 10% מהתמורה. למען הזהירות בלבד יצוין, כי תשלום זה יוצמד גם כן למדד, בהתאם להוראות החוזה.
- ד1. מדד הבסיס אליו צמודים תשלומי התמורה הוא המדד הידוע ביום חתימת החוזה: מדד חודש _____ 2022 שפורסם ביום 15/___/2022.
2. בוטל.
3. מובהר בזאת כי הקונה לא יהיה רשאי להקדים תשלומים ע"ח התמורה אלא באישור, מראש ובכתב, של המוכר ובתנאים שיקבע המוכר. למרות האמור לעיל הקונה זכאי להקדים אך ורק תשלומים מהתשלומים לעיל לאחד הימים 31-16 לחודש ובהודעה בת שני ימי עסקים מראש ובכתב. בכפוף לאמור לעיל, מובהר בזאת כי התשלום שהוקדם יוצמד למדד ביום התשלום בפועל.
- מובהר בזה, כי בכל מקרה, גם אם הסכים המוכר להקדמת חלק מתשלום, במקום תשלום בשלמות, לא ישלם הקונה בשובר תשלום, סך הנמוך מ- 75,000 ש"ח. המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי הפרת הוראה זו עלולה לגרום למוכר נזקים.
4. הודע לקונה, כי איחור של עד 10 (עשרה) ימים בתשלום כלשהו לא יחשב כהפרה של החוזה ולא יזכה את המוכר בפיצוי כלשהו, למעט הצמדת התשלום למדד.
5. בכל מקרה של איחור בתשלום התמורה יחויב הקונה בריבית - בשיעור הנזכר בס"ק 7.6 לחוזה, מהיום שנקבע לתשלום (כאמור בסעיף 1 לעיל) ועד יום התשלום המלא בפועל.
6. למען הסר ספק, כל אחד מהתשלומים המפורטים בסעיף 1ג לעיל, ישולם בשובר אחד בלבד. למרות האמור, ניתן לשלם בשני שוברים כאשר התשלום מבוצע חלקו מהון עצמי וחלקו מכספי משכנתא.
- ולראיה באו הצדדים על החתום:**

ה ק ו נ ה	ה ק ו נ ה	ה מ ו כ ר
הקונה	הקונה	המוכר
----- הקונה	----- הקונה	----- המוכר

נספח ה' - נספח הבנק

חשבון הפרויקט - חשבון מס' 500219837

פנקס שוברים מס':

שוברים מס'

תאריך: _____

לכבוד

ת.ז. _____

ת.ז. _____

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

ג.א.ג.

הנדון: הוראות בלתי חוזרות

הואיל ועל המקרקעין הידועים כמגרשים 259-268,435,437,439,440,510,560 במתחם 61645 לפי תב"ע 130/8, אריאל ותיק מינהל מס' 70134696 אנו מקימים דירות בפרויקט לבניית 80 יח"ד (להלן - "הפרוייקט");

הואיל ועל פי חוזה שנערך בינינו לבניכם (להלן - "חוזה המכר") התחייבנו למכור לכם ואתם התחייבתם לרכוש מאתנו דירה מס' _____ בקומה _____ בבנין מס' _____ (להלן - "הדירה");

הואיל וקבלנו /או נקבל, מאת בנק ירושלים בע"מ /או מנורה מבטחים ביטוח בע"מ (אשר יחד ייקראו להלן - "הבנק") אשראים, ערבויות, בטוחות ושירותים בנקאים שונים למימון הקמת הפרוייקט (להלן - "השירותים");

הואיל ועל פי המוסכם בינינו לבין הבנק הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרוייקט על חשבון מחיר הדירות ישולמו באמצעות פנקסי שוברים בלבד, ויופקדו **בפועל בחשבון מספר 500219837 בבנק ירושלים בע"מ סניף ירושלים (מס' סניף 050)** (להלן: "החשבון");

הואיל ולהבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל שעבדנו /או נשעבד לטובת בנק ירושלים בע"מ /או מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, בין השאר, את כל זכויותינו במקרקעין בפרוייקט ובקשר עמם (לרבות זכויותינו על פי חוזה המכר), בשיעבודים קבועים ובשעבודים צפים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע הבנק) וללא השתתפות אחרים, וכן המחינו /או נמחה זכויות אלו לטובת הבנק בהמחאה על דרך שעבוד.

1. לפיכך הננו לתת לכם הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:
2. כי כל הסכומים שעליכם לשלם לנו על חשבון מחיר הדירה ישולמו על ידכם באמצעות פנקס שוברים, לחשבון מס' **500219837** על שם הקבלן, סניף ירושלים בבנק ירושלים בע"מ בלבד, בהעברה בנקאית ו/או בהפקדת מזומנים לחשבון הנ"ל בלבד.
3. למרות האמור, במקרה בו הבנק ידרוש זאת מכם בכתב, והחל מהמועד שבו תמסר לכם דרישתו, אתם תשלמו את הסכומים שיגיעו לנו מכם על חשבון מחיר הדירה לכל חשבון אחר עליו יורה לכם הבנק בדרישתו הנ"ל.
4. כל סכום שישולם על ידכם כאמור בפסקאות 1 או 2 לעיל, ורק בדרך זו, יחשב לכל דבר וענין כסכום ששולם לידינו בפועל על חשבון מחיר הדירה. **מובהר כי סכומים שישולמו על ידכם בניגוד לאמור בסעיף 1 או 2 לעיל (לפי הענין) לא יחשבו כתשלומים על חשבון הדירה, אלא כהלוואה לא מובטחת.**
5. כי תחתמו על המסמך שכותרתו: "הצהרה והתחייבות הרוכשים", על פי הנוסח המצ"ב.
6. הוראותינו דלעיל הינן בלתי חוזרות והואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות הבנק, תלויות בהן ולא תהא לנו רשות לבטלן או לשנותן ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.

א.ברקן ושות' בע"מ ח.פ. 510596190

חשבון הפרוייקט – חשבון מס' 500219837

פנקס שוברים מס': _____

שוברים מס' _____

תאריך: _____

לכבוד

בנק ירושלים בע"מ ו/או מנורה מבטחים ביטוח בע"מ
(אשר יחד יקראו להלן - "הבנק")

הנדון: הצהרה והתחייבות הרוכשים

לבקשת א.ברקן ושות' בע"מ ח.פ. 510596190 (להלן - "הקבלן") הרינו מאשרים בזאת כדלקמן:

1. רשמנו לפנינו את האמור במסמך שכותרתו: "הוראות בלתי חוזרות", אשר העתקן מצורף לאישרנו זה (להלן - "ההוראות"), ואנו מסכימים לאמור בהן ונפעל לפיהן.
2. הודע לנו, כי זכויות המוכר במקרקעין משועבדות לטובתכם במשכנתא ראשונה ללא הגבלה בסכום (להלן - "השיעבודים"). הודע לנו, כי אסור לנו לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה ו/או בפרוייקט אלא לאחר שתירשם לטובתכם משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום או מוגבלת בסכום כפי שיקבע על ידכם.
3. מובהר כי מקום בו כתוב להלן "הדירה" או כל ביטוי דומה, הכוונה היא גם ליתר זכויותינו בפרוייקט, ככל שרכשנו זכויות כאמור על פי חוזה המכר בינינו לבין הקבלן.
3. כל עוד לא הסרתם את השיעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים, השיעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו אנו בגין הדירה ובגין המקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השיעבודים לגבי המקרקעין (כולל הדירה), ללא כל סייג או מגבלה, בין היתר כאלו הנובעים מהתחייבות כלשהי של הקבלן כלפינו. במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש) רשאים למכור את המקרקעין (כולל הפרוייקט הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.
4. הודע לנו, כי הבנק או מי מיחידי הבנק רשאי, אך לא חייב, לממש את זכויותינו בפרוייקט בכל דרך אשר ימצא לנכון, לפי שיקול דעתו, בין אם בדרך של מכירת הפרוייקט, בין אם בדרך של השלמת הפרוייקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונס/י נכסים (להלן - "הכונס").
- אנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שייגיעו מאתנו על חשבון מחיר הדירה כשהם צמודים במלואם עד מועד תשלומם בפועל, לפי שיעור עלייתו של המדד (כהגדרתו בחוזה המכר) הידוע בעת תשלומם לעומת המדד הבסיסי האמור בחוזה המכר. במקרה כאמור.
5. **נמסר לנו על ידי הקבלן ו/או על ידי הבנק כי חשבון הפרוייקט הוא חשבון מס' 500219837 על שם הקבלן, סניף ירושלים (050) בבנק ירושלים בע"מ. את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מאיתנו לקבלן על פי הסכם רכישה ו/או הסכם אחר שנחתם ו/או ייחתם בינינו לבין הקבלן ו/או על פי כל דין, אנו נשלם ישירות אך ורק באמצעות פנקס השוברים ואך ורק לחשבון, באופן המפורט בסעיף 1 להוראות, או, בתנאים המפורטים בסעיף 2 להוראות, לחשבון אחר עליו יורה הבנק. כל תשלום שלא בוצע כאמור, לא ייחשב על ידי הבנק כתשלום לקבלן לפי חוזה המכר.**
6. **הודע לקונה, כי לא יעשה כל שינוי בתמורה שנקבעה בחוזה המכר, לאחר חתימת החוזה, אלא בהסכמה מראש ובכתב מהבנק.**
7. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את חוזה המכר אנו ניתן לכם הודעה בכתב על כך, לפחות 30 ימים מראש.
8. אנו לא נעביר ו/או נמחה ו/או נשעבד את זכויותינו לפי חוזה המכר, כולן או חלקן, בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש. הודע לנו כי הפרת התחייבותנו כאמור, תגרום, בין היתר, לפקיעת תוקפן של הבטוחות, כהגדרתן להלן. האמור הינו למעט שעבוד זכויותינו הני"ל לטובת בנק למשכנתאות אשר יעמיד לטובתנו הלוואה/ות לצורך רכישת הדירה, ובתנאי מפורש שכל כספי הלוואה/ות הני"ל יועברו ישירות לחשבון, כהגדרתו לעיל. למען הסר ספק מובהר כי שעבוד זה יהיה ממילא כפוף לשעבוד לטובתכם כל זמן שלא הסרתם את השיעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים.
9. הודע לנו כי הסכמתכם להעמדת השירותים לקבלן עתידה להינתן בהסתמך, בין השאר, על קבלת אישורנו זה. מבלי לגרוע מן האמור הודע לנו כי אינכם מחויבים להעמיד לטובת הקבלן, מעת לעת, כל אשראי, לרבות את "הבטוחות" כמשמען להלן, וכן אינכם מחויבים למסור לנו כל מידע בקשר עם העמדת ו/או הפסקת העמדת האשראי כאמור ואנו מוותרים כלפיכם, באופן בלתי חוזר, על כל דרישה ו/או טענה בעניין זה.
10. הודע לנו כי במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין ערבויות ו/או פוליסות ביטוח אשר יוצאו לטובתנו אם יוצאו (לעיל ולהלן - "הבטוחות"), יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם כל הזכויות שרכשנו בפרוייקט ובדירה מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהקבלן, והכל כמובן מבלי לגרוע מהאמור בערבות ו/או בפוליסת הביטוח הני"ל.

חתימת
הרוכשים

11. הודע לנו, כי הבטוחה שתוצא לנו, בגין כל תשלום שישולם באמצעות פנקס השוברים, תהא עפ"י סעיף 2(1) (=ערבות בנקאית) או עפ"י סעיף 2(2) (=פוליסת ביטוח) לחוק הבטחת השקעות (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. הודע לקונה, כי לאחר מסירת החזקה בדירה הבנק ו/או הקבלן, לפי דרישת הבנק יהיו רשאים להחליף את הבטוחה בבטוחה אחרת לפי החוק הנ"ל.
12. הודע לנו, כי הבטוחות שתנפיקו לטובתנו (במועדים הקבועים בדיון) בגין כל אחד מהתשלומים שנבצע באמצעות השוברים ימסרו לקבלן, וזה יעביר אותן אלינו.
13. הודע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו בדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין.
14. הודע לנו כי יפוי הכח אותו חתמנו לטובת הקבלן ישמש גם ליפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במכתבנו זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגרוע מכל יפוי הכח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.
15. הודע לנו, כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין הקבלן לבין הבנק ו/או בין הקבלן לבין מי מיחיד הבנק, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפי הבנק. הובא לידיעתנו, כי אין לבנק כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרוייקט ו/או בקשר לדירה ו/או להנפקת הבטוחות, ולמעט על פי הבטוחות אשר יונפקו על ידכם לטובתנו, ככל שיונפקו, וזאת על פי תנאיקן.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לנו, כי ככל שהבנק או מי מיחידיו, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, מפקח ו/או מבקר ו/או משיג ו/או נותן הוראות בקשר לביצוע עבודות בניה ו/או אופן השקעת המשאבים בפרוייקט ו/או על מקורם ו/או כל פעולה אחרת של הקבלן ו/או כל קבלן משנה ו/או מי מטעמו, הרי שפעולות הבנק כאמור נועדו לשרת את מטרותיו של הבנק ו/או מי מיחידיו (בהתאמה) בלבד, ואין בפעולות אלו כדי לזכות אותנו בכל צורה ואופן שהם ו/או כדי להטיל על הבנק כל חבות כלפינו, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות חבות להשלים את הפרוייקט. עוד הודע לנו כי לבנק אין כל חבות לביצוע פעולות כאמור, וכי כל פעולות הפיקוח שיבצע הבנק בקשר עם ביצוע הבניה ו/או קצב שחרור התקבולים אשר שילמנו ו/או נשלם לקבלן ו/או ייעודם נועדו לצרכיו של הבנק בלבד.
- הודע לנו, כי הבנק או מי מיחידיו, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, מפקח ו/או מבקר ו/או משיג ו/או נותן הוראות כמפורט לעיל, יהיו רשאים לפנות אלינו ישירות על מנת לקבל מאיתנו פרטים ואסמכתאות לגבי התשלומים שבצענו ו/או שאנו אמורים לבצע על פי חוזה המכר.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, האפשרות שניתנת לבנק ו/או למי מיחידיו לקבל דוחות בקשר עם ביצוע הפרוייקט ו/או לפעול בשם הקבלן ו/או לבצע כל פעולה בקשר עם הפרוייקט, ו/או לקבל מאיתנו פרטים ואסמכתאות כמפורט לעיל, לא יטילו על הבנק ו/או על מי מיחידיו, בשום מקרה, כל אחריות בקשר עם הפרוייקט ולא יהיו, בשום מקרה, כבסיס לטענת מניעות ו/או השלמה ו/או הסכמה מטעם מי מהם לעניין כלשהו שהובא לידיעת מי מהם ו/או שמי מהם היה יכול לבררו ו/או שמי מהם לא התנגד לו ולא העיר עליו בפני כל גורם שהוא, לרבות בפני הח"מ.
- הודע לנו, כי אם וככל שאנו מעוניינים במנגנוני פיקוח ו/או בקרה ו/או השגחה כלשהם, עלינו להסדיר זאת במישרין מול הקבלן.
- אין באמור בסעיף 15 זה כדי לפגוע בזכויותינו עפ"י הבטוחות.
16. לביטויים השונים באישורינו זה דלעיל תהא אותה המשמעות הנודעת להם בהוראות.
17. מקום בו נזכר לעיל הביטוי "יחיד הבנק" או כל ביטוי דומה, הכוונה הנה לבנק ירושלים בע"מ או מנורה מבטחים ביטוח בע"מ.
18. הודע לנו, כי נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה המכר שנחתם ביננו לבין הקבלן והפרת התחייבויותינו על פי נספח זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי חוזה המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.
19. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מכתב זה להוראות חוזה המכר או כל מסמך אחר יחולו ויגברו הוראות מכתב זה, אלא אם כן יאשר הבנק בכתב אחרת.
20. הודע לנו כי כל הנוגע לדירה, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבית משפט של מדינת ישראל, בעל סמכות עניינית, כאמור בסעיפים 3,4 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984.
21. הודע לנו, כי הקבלן ימסור לבנק עותק מלא של חוזה המכר שייחתם ביננו לבין הקבלן, וזאת לצורך הנפקת בטוחות לפי חוק הבטחת השקעות.
- מובהר למען הסר ספק, כי המידע והפרטים שימסרו לבנק ו/או לחברת הביטוח ישמרו אצל הבנק ו/או חברת הביטוח והם לא יעשו שימוש במידע שנמסר כאמור לצרכים מסחריים ו/או שיווקיים. למען הסר ספק, המידע ו/או כל הפרטים שיתבקשו על ידי הבנק ו/או חברת הביטוח בקשר עם חוזה זה, לרבות פרטים מזהים של הקונה, יהיו לשם קיום הוראות חוזה זה וחוק הבטחת השקעות.
22. הודע לנו כי התחייבויותינו על פי מכתב זה הן בלתי חוזרות, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

עמוד 25 מתוך 36

23. הודע לנו כי כל אחד מיחידי הבנק הנו יישות משפטית, כלכלית ועסקית נפרדת ועצמאית, כי לכל אחד מיחידי הבנק אין חבות ו/או ערבות כלפי משנהו ולכל אחד מיחידי הבנק מערכת הסכמים נפרדת עם הקבלן. הודע לנו, כי אנו רשאים להיוועץ בעורך דין בטרם חתימתנו על מסמך זה.

בכבוד רב,

_____ ת.ז. _____ חתימה: _____
_____ ת.ז. _____ חתימה: _____

אישור ע"י עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי ה"ה _____ ת.ז. _____ ו -
_____ ת.ז. _____ חתמו בפני על מסמך זה לאחר שזיהיתי אותם
והבהרתי להם את משמעותו. **מצ"ב צילום תעודות הזיהוי של הנ"ל.**

חתימת וחותמת

תאריך

נספח ו'

יפוי-כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ _____ כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה את עוה"ד עמי פולמן ו/או ניסן מגיורא ו/או אמיתי זולצבך ו/או שני חובב ו/או ציונה גולדמן ו/או אביאל רוזנברג ו/או רותם בראס ו/או שרית ויסטוך ו/או דורית זיידמן ו/או יוסי אלחייק ו/או נירית לחמן ו/או אודליה ניסן ו/או אסף דוד מרגלית ו/או ליטל שביט ו/או אמיר שרון ו/או שחר רייס ו/או זיו גלזר ו/או שמעון הי-שיר ו/או משה דואק ו/או עו"ד שימונה מטעם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מיופיי-כוחנו החוקיים לשם עשייה בשמנו ובמקומנו את הפעולות הבאות או חלק מהן:

יפוי כח זה נעשה לטובת חברת א.ברקן ושות' בע"מ ח.פ. 51-0596190 שתחשב כצד ג' לענין יפוי כח זה (להלן: "החברה").

יפוי-כח זה מתייחס אך ורק לדירה מס' ___ בבנין מס' ___ (לפי ספרי החברה) בפרויקט שמקימה החברה על המקרקעין הידועים כמגרשים 259-268,435,437,439,440,510,560 במתחם 61645 לפי תב"ע 130/8, אריאל, (תיק מינהל מס' 70134696 א) (להלן: "המקרקעין", "הבנין", "הפרויקט" ו- "הדירה", לפי הענין).

1. לרשום את זכויותינו בדירה, בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "הטאבו") ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או המינהל האזרחי ביו"ש (שניהם יחדיו ייקראו להלן: "המינהל") ו/או בספרי "נותן שירות" כהגדרתו בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999 (להלן: "חברה משכנת") ו/או בכל מרשם אחר, ובאותו מעמד, או לאחר מכן, לשעבדה ו/או למשכנה, לטובת כל בנק ו/או בנק למשכנתאות ו/או כל גוף משפטי אחר שילווח לנו כספים (להלן - "המלווה").

עוה"ד רשאי לרשום את זכויותינו בדירה כפי שעוה"ד ימצא לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם, בחלקים שווים או שונים.

2. לחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויותינו בדירה, לרבות אך לא רק המסמכים הנדרשים ע"י הטאבו בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") והתקנות שהותקנו מכוחו (כגון - שטר מכר, שטר חכירה, שטר חכירת משנה, בקשה לרישום מקרקעין, כתב הסכמה, התחייבות מעשיית עסקה, בקשה לרישום הערת אזהרה, בקשה לרישום צו ירושה/צו קיום צוואה וכיו"ב), המסמכים הנדרשים ע"י המינהל בהתאם לנהליו (לרבות אך לא רק - חוזה חכירה בקשר עם הדירה), בין שהדירה נרשמה כיחידת משנה נפרדת בבית משותף לפי חוק המקרקעין ובין שהדירה טרם נרשמה כיחידת משנה כאמור.

3. להסכים ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר, לבצע כל פעולה של פיצול המקרקעין למספר חלקות חדשות ו/או לאיחודן ו/או לפיצולן מחדש ו/או לעשות כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו מכוחו (להלן - "חוק התכנון והבניה") בקשר למקרקעין.

4. להסכים בשמנו ובמקומנו, בפני כל הרשויות המוסמכות, לבקשת "הקלה" לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 שהוגשה ו/או שתוגש ע"י החברה לרשויות המוסמכות והמתייחסים לפרויקט ו/או לכל חלק ממנו.

5. להסכים בשמנו ובמקומנו, בפני כל הרשויות המוסמכות (לרבות - וועדות התכנון המקומית והמחוזית) להעניק לחברה היתרי בניה לפרויקט ו/או להאריך את תקפם של היתרי בניה שהוצאו כדין ותקפם פג ו/או לשנותם ו/או להגיש לאותן רשויות בקשות למתן היתרי בניה ו/או הריסה, הקלות, הגדלת אחוזי בניה וכל פעולה לפי חוק התכנון והבניה.

6. (א) לבקש בשמנו ובמקומנו את רישום הפרויקט ו/או הבנין שבו נמצאת הדירה, כ'בית משותף' לפי חוק המקרקעין, בין שהבנין ירשם כ'בית משותף' לבדו או יחד עם בניינים אחרים בפרויקט או לחלופין לרשום הסכם שיתוף.
(ב) להוציא חלקים מן הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידו/ם לכל דירה או יחידה אחרת שבבית המשותף, לבטלו או להעבירו מיחידה אחת לכל דירה או יחידה אחרת שבבית המשותף, לרשום שיעבוד ו/או זיקת הנאה על המקרקעין, לרבות חלקים מהם לזכות ו/או לחובה, לרבות זיקת הנאה לשימוש להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים ולרחובות, מעבר תשתיות וכיו"ב.
(ג) לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין או להסכים לרישום תקנון כנ"ל בין בעלי הזכויות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחליפו מדי פעם בפעם - בהתאם לסעיף זה, בכל עת ובתנאים כפי שימצא לנכון עוה"ד

(ד) לצורך ביצוע האמור בסעיף זה, יהא מוסמך עוה"ד לחתום בשמנו על כל המסמכים שיידרשו ע"י המפקח על הבתים המשותפים לצורך הרישום ו/או התיקון כאמור, לרבות אך לא רק – בקשה, כתב הסכמה, תקנון וכיו"ב.

7. להסכים בשמנו ובמקומנו לכל בקשה ו/או בקשות שתוגשנה ע"י החברה מפעם לפעם למפקח על רישום המקרקעין כאשר בקשות אלה מתייחסות לרישום ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לשינוי צו רישום הבית המשותף ו/או התקנון המוסכם ו/או התקנון המצוי, כשהדירה נכללת בו.

8. (א) לרשום לזכותנו בטאבו ו/או בספרי המינהל ו/או בספרי החברה המשכנת ו/או בכל מרשם אחר הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לזכות המלווה שילווה לנו כספים לצורך רכישת הדירה ו/או הערת אזהרה על התחייבות להימנע מלבצע עסקה בדירה לכל צד ג' לפי שיקול דעת עוה"ד.

(ב) במעמד רישום הבית כבית משותף, להסכים ו/או לבקש לייחד רישום הערות האזהרה, שתרשמנה לזכותנו ו/או לזכות המלווה כאמור על הדירה.

(ג) להסכים בשמנו ובמקומנו למחיקת כל הערת האזהרה שתרשמה לזכותנו ו/או לזכות המלווה בטאבו ו/או בספרי המינהל ו/או בספרי החברה המשכנת ו/או בכל מרשם אחר במקרה שההסכם יבוטל ע"י החברה או על-ידינו.

9. אנו מסכימים בזה במפורש כי עוה"ד, באופן ובתנאים כפי שימצאו לנכון, יהיו רשאים מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, לייחד, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל שיעבוד, משכון, משכנתא, הערת אזהרה, חכירה, חכירת משנה, זיקת הנאה הרובצים על הדירה או חלק ממנה בשלמות או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול זמני, עיכוב פעולות על הדירה ולדרוש ביטול כל שיעבוד, הגבלה, התחייבות, המחאה והמחאה על דרך השעבוד שנרשם וגם/או נעשה בקשר עם הדירה.

10. להסכים ו/או לבקש לרשום ו/או להעביר חלק מהמקרקעין המיועד לצרכי ציבור ע"ש רשות כלשהי כפי שייקבע בדרך חכירה או בדרך אחרת, כפוף לאמור בהערות האזהרה ו/או משכנתאות.

11. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד, והכל בכפוף לדין וככל והוראות החוק יחולו רטרואקטיבית (להלן – "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תירשם, באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות. בין שהמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום (בכפוף לכל דין ובכפוף לכך שיחולו באופן רטרואקטיבי /או בנוסף לחוקים הנ"ל, ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישינו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישינו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל (והכל בכפוף לדין וככל והוראות החוק יחולו רטרואקטיבית). להבטחת האמור לעיל, לפנות לכל גורם שיידרש בבקשה להמצאת התחייבות לרישום משכנתא.

12. בוטל.

13. לביצוע כל מעשה, פעולה או עסקה לפי הסעיפים הקודמים יהיו זכאים עוה"ד להופיע בשמנו ובמקומנו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם (הכל - במובן חוק המקרקעין) בפני כל מוסד או גוף, פקיד ממשלתי או עירוני, המינהל, החברה המשכנת, בתי משפט, ועדות התכנון השונות, משרד מיסוי מקרקעין, ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה (לרבות בקשות והצהרות לענין קבלת היתרי בניה להקמת בנינים ו/או בתים נוספים על המקרקעין), כתבי ויתור, תכניות, מפות, הסכם בין בעלי דירות בבית משותף, תקנון לפי חוק המקרקעין או על כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש למען מתן תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות, המעשים והעסקות הניתנות בייפוי-כח זה וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, (ללא כל הגבלה) והן לפי כל דין אחר הנוגע לענין.

עמוד 28 מתוך 36

14. מבלי לפגוע באמור לעיל יהיו עוה"ד רשאים לעשות כל מעשה, לחתום על כל מסמך, בקשה, שטר, ולבצע כל פעולה כדי להוציא לפועל יפוי-כח זה, וכל פעולות ו/או מעשים שייעשו ע"י עוה"ד, ייחשבו כאילו נעשו על-ידנו. כן אנו מסכימים כי עוה"ד יהיו רשאים לייצג גם כל צד שלישי.
15. יפוי-כח זה יהיה תקף גם לגבי כל החלקות האחרות או חלק מהן, שתבואנה במקום אלה המנויות בייפוי-כח זה כתוצאה מהסדר ו/או מאיחוד ו/או מחלוקה ו/או מפעולת פרצלציה.
16. עוה"ד רשאים להעביר הסמכויות הניתנות בייפוי-כח זה - כולן או מקצתן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על-ידם, למנות אחרים, ואנו הח"מ מסכימים למעשים של כל אחד מעוה"ד לפי יפוי-כח זה או כל מי שיתמנה על-ידם או מי מהם ושנעשו בתוקף יפוי-כח, והכל יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו.
17. יפוי-כח זה הינו בלתי חוזר ואין אנחנו וכל מי שיבוא במקומנו זכאים לבטלו ולשנותו או לתקנו והוא יחייב אותנו והבאים במקומנו והואיל וזכויות צד שלישי (=החברה) תלויות בו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירת/נו והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפוסטרופסי/נו ומנהלי עזבוני/נו.
18. במקרה וייפוי-כח זה נחתם ע"י אדם אחד בלבד יראו את הדברים האמורים בשם השולח כאילו נאמרו בלשון יחיד.
19. בייפוי-כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך.
20. כללי:
לרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי החברה ו/או בספרי המינהל הערת אזהרה לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, בגין התחייבות להימנע מלעשות עסקה בדירת מחיר למשתכן, בנוסח שיקבע ע"י משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל ו/או עוה"ד, וכן לחתום בשמנו על ההתחייבות כאמור.

ולראיה באתי/נו על החתום ביום _____

אני, _____, עו"ד מאשר כי ביום _____ חתמו בפני מייפוי-כוחי הנ"ל.

עו"ד

ת א ר י ד

נספח ז' / 2
תצהיר חסר דירה – חסר קרקע ביעוד מגורים

אנו הח"מ

_____ 1
_____ 2

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) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/לדורות/בשכירות שחל עליה לוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת כגון: (ירושה/מתנה/נאמנות/וכיו"ב).

- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

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

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

הגדרות:

תא משפחתי:

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

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר כי ביום ___/___/2021 הופיעו בפני ה"ה _____ ואחרי שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשו כן, אישרו נכונות הצהרתם הנ"ל וחתמם עליה בפני.

נספח ז' / 3
כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/ו הח"מ

_____ 1
_____ 2

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט שנבנה/ייבנה על המקרקעין הידועים כמגרשים 510,560, 439,440, 437,435, 268-259 במתחם 61645 לפי תב"ע 130/8, אריאל (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר – א.ברקן ושות' בע"מ ח.פ. 510596190 (להלן: "המוכר").

ידוע לי/נו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת ע"י המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מס' יוש/8/2018 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

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

3. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן החל מיום רכישתה ועד חלוף חמש (5) שנים מיום קבלת 'טופס 4' לדירה, או שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם..

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

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

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

7. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר כי ביום ___/___/2021 הופיעו בפני ה"ה _____ ואחרי שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשו כן, אישרו נכונות הצהרתם הנ"ל וחתמם עליה בפני.

נספח ז' / 4

תצהיר משפר דיור חסר קרקע ביעוד מגורים

אנו הח"מ

_____ 1
_____ 2

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 שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

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

הגדרות:

תא משפחתי:

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

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר כי ביום ___/___/____ הופיעו בפני ה"ה _____ ואחרי שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשו כן, אישרו נכונות הצהרתם הנ"ל וחתמם עליה בפני.

נספח ח'

הבטחת כספי הקונה

בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, מודיע בזה המוכר לקונה, כי התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם למתן ליווי פיננסי, כאמור בחוזה.

הבטחת כספי הקונה

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

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

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

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

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

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

החלפת ערובה

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

חובת יידוע בכתב

2א1. (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.

(ב) מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.

הבטחת כספי קונה זירה על מקרקעי ישראל

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

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה ;
(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

(ב) חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א), בין יום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן תשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בפסקה (3) האמורה.

(ג) חויבה הרשות לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיה על פי פסקה (3) של סעיף קטן (א), ישפה המוכר את הרשות זולת אם הוכיח כי הרשות היא האחראית לעילת הפיצוי.

הודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד

ג. (א) בסעיף זה –

"תאגיד בנקאי" – תאגיד בנקאי שהמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף 2(1), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה ;

"מבטח" – מבטח שהמציא פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה.

(ב) מוכר יפנה בכתב לתאגיד בנקאי או למבטח, לפי העניין, בדרישה שימציא הודעה בכתב, בנוסח שבתוספת, ולפיה שעבוד או התחייבות לשעבוד, שניתנו לטובת התאגיד הבנקאי או המבטח לא ימומשו מתוך הדירה ורישומם יימחק, בהתאם לתנאים האמורים בהודעה (בסעיף זה – ההודעה); פנייה כאמור תיעשה בתוך 30 ימים מאחד מאלה:

(1) ממועד התשלום הראשון ששילם קונה באמצעות פנקס שוברים אם הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח ניתנו על ידי תאגיד בנקאי או מבטח, שהוא תאגיד מלווה ;

(2) ממועד הוצאת ערבות בנקאית ראשונה אם ניתנה על ידי תאגיד בנקאי שאינו תאגיד מלווה ;

(3) ממועד הוצאת פוליסת הביטוח על ידי מבטח שאינו תאגיד מלווה.

(ג) פנה המוכר לתאגיד הבנקאי או למבטח כאמור בסעיף קטן (ב), ימסור לו התאגיד הבנקאי או המבטח את ההודעה בתוך 30 ימים ממועד פניית המוכר אליו ; עם פנייתו לתאגיד הבנקאי או למבטח, יודיע על כך המוכר לקונה, ועם קבלת ההודעה מהתאגיד הבנקאי או המבטח יעבירה לקונה.

סייג לתשלומים

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

תשלום הוצאות על ידי המוכר

3א. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן – ההוצאות), יחולו על המוכר.

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

הפרשי הצמדה

3א1. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או 2(2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 2(1).

ליווי פיננסי לפרויקט בנייה

3ב. (א) תאגיד מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.

(ב) הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד המלווה לבין המוכר יכול ל את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח על הבנקים בהוראות ניהול בנקאי תקין – לגבי תאגיד מלווה שהוא תאגיד בנקאי, או כפי שיקבע הממונה על שוק ההון בהוראות לפי סעיף 2(ב) לחוק הפיקוח על הביטוח – לגבי תאגיד מלווה שהוא מבטח.

(ג) התאגיד המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון בהוראות כאמור בסעיף קטן (ב).

(ד) המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד המלווה להמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף 2(1) או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), לטובת הקונה.

(ה) תאגיד מלווה ימציא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים, למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 הנכלל בכספים אלה, בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי או מבטח לפי כל דין.

חובת תאגיד שנתן הלוואה לרכישת דירה

3ג. נתן תאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר הלוואה לקונה לרכישת דירה, חייב הוא –

(1) להודיע לקונה בכתב על הוראות חוק זה ועל זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר בעבור הדירה;

(2) להעביר את כספי הלוואה למוכר רק לאחר שווידא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.

שעבוד ראשון של זכות המוכר לקבלת החזר רכיב המע"מ

3ג1. נתן מוכר בטוחה כאמור בסעיף 2(1) או 2(2), תהיה זכותו לקבלת החזר רכיב המע"מ ששולם, במקרה של מימוש הבטוחה, משועבדת בשעבוד ראשון לטובת המדינה; לעניין זה, "רכיב המע"מ" – מס הערך המוסף הנכלל במחיר הדירה, בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, במועד כל תשלום מאת הקונה למוכר.

השבת רכיב המע"מ בעת מימוש בטוחה

3ג2. (א) בסעיף זה –

"בטוחה" – ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(1) או 2(2);

"רכיב המע"מ" – כהגדרתו בסעיף 1ג3;

"הקרן" – הקרן שהוקמה לפי סעיף קטן (ג).

עמוד 36 מתוך 36

(ב) מומשה בטוחה בנסיבות האמורות בסעיף 1)2 או (2), תשיב הקרן לקונה, באמצעות התאגיד הבנקאי או המבטח שהמציא את הבטוחה, סכום בגובה רכיב המע"מ לגבי כל תשלום מאת הקונה למוכר אשר בשלו ניתנה הבטוחה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3א1 על הכספים שהובטחו כאמור בסעיף 1)2 או (2), בהתאם להוראות אלה:

(1) התאגיד הבנקאי או המבטח יפנה, לא יאוחר משבעה ימים ממועד המימוש, בבקשה לקבל מהקרן סכום בגובה רכיב המע"מ;

(2) בתוך 14 ימים ממועד פניית התאגיד הבנקאי או המבטח כאמור בפסקה (1), יועבר הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן לתאגיד הבנקאי או למבטח;

(3) עם קבלת הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן יעבירו התאגיד הבנקאי או המבטח לידי הקונה.

(ג) החשב הכללי של משרד האוצר יקים, במשרד האוצר, קרן שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לקונים, בעת מימוש בטוחות, בהתאם להוראות סעיף זה; הודעה בדבר הקמת הקרן תפורסם ברשומות.

(ד) החשב הכללי, בהסכמת המפקח על הבנקים והממונה על שוק ההון, יתקין את תקנון הקרן; בתקנון כאמור ייקבעו, בין השאר, הוראות בדבר פעולות הקרן, נוהלי הגשת בקשות לקרן והטיפול בהן וסדרי עבודתה של הקרן; תקנון הקרן יפורסם באתר האינטרנט של משרד האוצר.

הקונה

הקונה

המוכר