



חוזה מכר – דירת "מחיר למשתכן"

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ שנת 2021

ארץ הצבי חברה לבניין בע"מ, ח"פ. 510890924

מרח' הפלמ"ח 15, מבשרת ציון

טל': _____ פקס': _____

(להלן: "המוכרת")

בין:

מצד אחד

1. _____, ת.ז. _____

2. _____, ת.ז. _____

שכתובתם לצורכי הסכם זה היא _____

טל' _____ טל' נייד _____ פקס' _____

(להלן: "הקונה")

לבין:

מצד שני

אם הקונה הינו תושב חוץ, הוא ממנה בזאת את _____ ת.ז. _____ מרחוב _____ (להלן: "הנציג") להיות נציגו החוקי בישראל לקבלת הודעות המוכרת ו/או כתבי בית דין שיימסר לנציג ייחשבו לכל דבר ועניין כהודעה ו/או כתב בית דין שנמסרו לקונה כדין. אם הקונה הינו תושב חוץ או נתין זר, חובה עליו לקבל כל ההיתרים ולנקוט בכל הצעדים החוקיים המתבקשים מחתימתו על הסכם זה ולמוכרת אין ולא תהיה כל אחריות בקשר לכך.

מצד שני

(כולם יחד וכל אחד מהם לחוד להלן: "הקונה")

הואיל: ובעקבות זכייה במכרז מס' יש/279/2017 של הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש מטעם ממשלת ישראל בה תאם לדין, במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן", חתומה המוכרת עם הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש (להלן: "הממונה") על חוזה חכירה מהוון המסתיים ביום 13.5.2116, ועל חוזה בניה לבניית 34 יחידות דיור, אשר מתוכן 17 דירות נמכרות במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" ו 17 דירות נמכרות במכירה חופשית על פי הוראות הממונה ומוסדות התכנון בקשר עם המקרקעין הידועים כמגרש, 1002 לפי תכנית 218/18 בישוב בית אל (להלן: "המקרקעין").

והואיל: ובכוונת המוכרת להקים במקרקעין 34 יחידות דיור, ב _____ מבנים בגדלים שונים, שיסומנו כ" _____ " לפי היתרי בניה שניתנו או יינתנו לפרויקט זה שייקרא _____ . (להלן: "הפרויקט").

והואיל: והמוכרת מצהירה כי כל פעולותיה לעניין מיקום, תכנון וביצוע הפרויקט, בניית כלל יחידות הדיור, וההתקשרות בהסכמי המכר עם הרוכשים, לרבות הסכם מכר זה, נעשו ונעשים על ידה, מכוח ועל סמך הכללים שנקבעו מראש במכרז ע"י משרד הבינוי והשיכון והממונה, רשויות התכנון וכל רשות רלבנטית אחרת שיש לקבל את אישורה לטובת הקמת פרויקט "מחיר למשתכן".

והואיל: והמוכרת מצהירה כי היא זכאית לבנות את הפרויקט ולמכור את היחידות בו לכלל הרוכשים ובכפוף למילוי התחייבויות הרוכשים, ובהם הקונה, בהתאם להוראות הסכם זה, היא מתחייבת לרשום את זכויות הרוכשים, ובהם הקונה, אצל הממונה.

והואיל: והקונה מצהיר כי הוא עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ע"י משרד הבינוי והשיכון ו/או הממונה, ומכוח עמידתו בקריטריונים אלה הוא זכאי להתקשר עם המוכרת בהסכם. כן ידוע לקונה והוא מסכים לכך שהסכם זה יבוטל, ככל שיתברר כי חרף הצהרתו זו, הקונה אינו בקריטריונים האמורים ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, וידוע לקונה כי לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

והואיל: 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.

לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

הגדרות

"הפרויקט" - פרויקט " _____ " לבניית 34 יח"ד, המחולקות בבניינים _____ (על כל המרכיבים והמערכות שיפורטו בחוזה ובנספחיו לרבות _____ ו"עבודות הפיתוח הסמוכות"), בישוב בית אל במגרש 1002 לפי תכנית 218/18.

"חשבון ליווי" - חשבון בנק סגור למימון פרויקט בניה של המוכר מספר _____ בסניף _____ בבנק ירושלים בע"מ.

"היתר בניה" - האישור החוקי הניתן מטעם הועדה המקומית לתכנון ובנייה לבניית הבניינים והדירות בפרויקט. מובהר, כי טרם התקבל היתר בניה.

"תב"ע" - תוכנית בניין עיר מספר 218/18.

"הבנין" - הבנין בו מצויה הדירה המסומן _____ במגרש 1002/

"הדירה" - דירה בת _____ חדרים בקומה _____ בבניין _____ המסומנת במס' _____ ובשטח המפורט במפרט הטכני.

"מועד המסירה" - 18.11.2023.

"**הצמדות**" – השטחים הצמודים לדירה כוללים: חניה המסומנת בתוכניות נספח א' ומחסן המסומן בתוכניות נספח א'. מובהר כי ככל ולא מסומנת בתוכנית אחת מההצמדות הנ"ל, פירוש הדבר כי אין הדירה כוללת הצמדות כלשהן.

"**עבודות הפיתוח הכללי**" – עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות עד גבול המגרש אשר יבוצעו בהתאם להוראות המכרז.

"**עבודות הפיתוח הסמוכות**" / "**עבודות פיתוח**" – עבודות פיתוח המבוצעות על ידי המוכרת בתוך גבולות המגרש לרבות עבודות עפר, תימוך וגיזור, המשיקות לעבודות הפיתוח הכללי, ולרבות עבודות פיתוח בקומת המחסנים, החניות והמסד והכל בהתאם להוראות המכרז.

חוק המכר (דירות) – חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, בנוסחו ביום חתימת חוזה זה.

חוק הבטחת השקעות – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעת רוכשי דירות) – תשל"ה – 1974.

מבוא

המבוא לחוזה זה, הצהרות הצדדים הכלולות בו והנספחים לחוזה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. הנספחים לחוזה זה:

נספח א': תכניות הבניין והדירה.

נספח ב': המפרט הטכני לפי חוק מכר דירות התשל"ג 1973 של הדירה (להלן: המפרט הטכני).

נספח ג': נספח התמורה ולוח התשלומים.

נספח ד': נוסח יפוי כח בלתי חוזר מאת הקונה.

נספח ה': נספח הבנק המלווה.

נספח ו': הודעה לקונה מאת המוכרת אודות הבטחת כספי הקונה.

נספח ז': הוראות בדבר ייצוג משפטי

נספח ח': נוסח כתב התחייבות חסר דירה/משפר דיר.

נספח ט': נוסח תצהיר העדר קרקע למגורים

נספח י': העדר היתר בניה

בכל מקום בו מצוין המונח "הדירה" – הכוונה להגדרת הדירה כהגדרתה לעיל.

1. בניית הפרויקט והממכר

1.1. בכפוף לכל יתר הוראות חוזה זה המוכרת מתחייבת כלפי הקונה לבנות ולהשלים על המקרקעין את בניית הפרויקט ואת בניית הממכר נשוא חוזה זה בהתאם:

1. להוראות חוזה זה.

2. לתשריט ולתוכניות הממכר המצ"ב כנספח א'.

3. למפרט הטכני המצ"ב כנספח ב'.

4. לתנאי היתר הבניה של הרשות המוסמכת, שנקבעו או יקבעו ובכפוף לכל שינוי שיחול בתוכניות הבניה והיתר הבניה, של הפרוייקט ו/או הממכר. האמור בסעיף קטן זה יגבר על כל סעיף אחר מסעיפיו הקטנים של סעיף זה ועל כל הוראה אחרת בחוזה זה והכל בהתאם לדרישת הרשויות ובכפוף להוראות כל דין.

1.2. למוכרת תהא הזכות לבצע שינוי שיידרש בתכנון לפי דרישת רשויות התכנון ו/או כל רשות מוסמכת אחרת וכן לבצע שינויים לא מהותיים בפרוייקט ו/או בממכר ו/או במפרט הטכני שלא יחרגו מההיקף המותר לפי חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, ביצוע שינויים כאמור לא יהווה הפרת הסכם זה מצד המוכרת.

1.3. במקרה של סתירה או אי-התאמה בתיאור הפרוייקט ו/או הממכר ו/או כל חלק מהם בין אלה המופיעים בתשריט ובין אלה המופיעים במפרט הטכני, יכריעו אלה המופיעים במפרט. למען הסר ספק מובהר כי הדמיה בתשריט ו/או בתכניות של רהיטים ו/או חפצים ו/או פרטים אחרים בממכר ומחוצה לה הינה לצורכי המחשה בלבד, ואלה לא יהוו חלק מהממכר לעניין חוזה זה ולא יימכרו ו/או יימסרו לקונה.

1.4. הפרשים או סטיות בכמויות ו/או במידות פרטי הפרוייקט ו/או הממכר לעומת המפרט הטכני, לא יחשבו כהפרת התחייבויות המוכרת ובלבד שלא יחרגו מההיקף המותר לפי חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.

1.5. עבודות הפיתוח בחלקה בה מצוי הממכר, שמבצעת המוכרת (להלן: "עבודות הפיתוח"), יושלמו בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לבניין. המוכרת מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח הסמוכות לדירה בתוך החלקה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה ויאפשר לקונה זכות גישה ושימוש סביר בדירה ובהצמדותיה.

מוסכם, כי במידה ובמועד מסירת החזקה לא ניתן יהיה לחבר את הדירה במונים דירתיים לרשת החשמל או המים ואלו יסופקו זמנית ע"י המוכרת או בכל דרך, לא יהווה הדבר עילה לעיכוב קבלת החזקה על ידי הקונה ויחולו הוראות ס"ק 10.7 להלן.

למוכרת הזכות להמשיך ולבצע כל פעולה הקשורה לבניה ו/או לפיתוח בפרוייקט אף לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה לרבות הזכות לתכנן ו/או להמשיך לבנות את יתר חלקי הפרוייקט ובכלל זאת רכוש משותף ו/או התקנת תשתיות שונות וכן הזכות להסדיר את זכויות הדיירים בפרוייקט בין היתר ביחס לרכוש המשותף ככל שיהיה בגין תשתיות מים, ביוב, חשמל, גז, אשפה, תקשורת, כיבוי אש, טלפון שבילים גדרות מתקנים ומערכות מרכזיות אחרות ככל שקיימות, וקביעת זיקות מעבר ו/או זיקות הנאה וכו' ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע מהרוכש שימוש סביר בדירה על הצמדותיה ושכל מערכות הדירה פועלות ותקינות (לרבות מעלית, חיבור חשמל, מים וכו').

1.6. למוכרת תהא זכות להעביר דרך המקרקעין והפרוייקט ודרך כל חלק מהם, לרבות הממכר, מערכות לשרות הפרוייקט ו/או הממכר ו/או הדירות האחרות שיבנו בפרוייקט ו/או מתקנים אחרים בפרוייקט, לרבות צינורות מים, הסקה, גז, צוברי גז, חשמל, מיזוג אוויר, אוורור, גילוי וכיבוי אש, טלפון, תקשורת, ביוב, ניקוז, שוחות ביוב, שוחות ניקוז, להקים חדר טרנספורמציה מערכות סולריות, גנרטור, מאגרי מים וכיו"ב – (להלן: "המערכות"), באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה ויאפשר לקונה שימוש סביר בדירה ובהצמדותיה. הקונה יאפשר

כניסה למקרקעין, ולממכר לשם התקנת המערכות האמורות וכן לשם הטיפול בהן ותיקונן במידת הצורך, ובלבד שהדבר ייעשה בתיאום מראש עם הרוכש ובשעות סבירות.

1.7. יובהר, כי הקמת חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, תצוין במפרט, וככל שיחול שינוי במיקום אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, המוכרת תודיע על כך לקונה בכתב. ככל שהמוכרת תודיע לקונה כאמור לעיל, לא יהיה בכך כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לו על פי דין.

1.8. המוכרת תהיה זכאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות אחרת הערות בדבר זיקות הנאה, ו/או בדבר זכות שימוש ו/או כל הערה אחרת על הממכר ו/או על החלקה בין היתר לטובת חלקות אחרות ו/או ממכרים אחרים בפרויקט בלשכת רישום המקרקעין, ברשות, ובכל רשות אחרת בקשר עם המערכות האמורות בסעיף 1.7 לעיל וזאת אף אם הממכר בנוי ו/או יבנה על חלקה נפרדת. יובהר כי לממכר מערכות משותפות ו/או שטחים משותפים עם ממכרים אחרים בין במבנה בו מצוי הממכר ובין בפרויקט כולו ובגין מערכות ו/או שטחים משותפים אלו ירשמו בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות אחרת ככל שיידרש, זיקות הנאה ו/או זיקות מעבר ו/או הערות אחרות בין היתר לטובת חלקות אחרות ו/או ממכרים אחרים בפועל.

1.9. יודגש, כי בכפוף לזכויות הקונים בפרויקט, לרבות הקונה בהסכם זה, המוכרת עשויה להיות חייבת להעביר לרשויות המוסמכות איזה שהם חלקים מהחלקה עליה בנוי הממכר ו/או מהמקרקעין בדרך מכר, חכירה, ו/או בדרך אחרת, הכל בהתאם לתנאי היתר הבניה, ו/או לתוכניות המפורטות, ו/או לפי דרישות הרשויות המוסמכות, הממשלתיות והעירוניות, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה על הצמדותיה.

1.10. המוכרת רשאית, בכפוף לדרישת רשויות ו/או אישור רשויות לבקש מהרשויות המוסמכות לשנות, ו/או לתקן את התוכניות של הפרויקט ו/או הממכר ו/או כל חלק ממנו שאושר לבניה על ידי רשויות התכנון, בין שקיים על החלקה ו/או על המקרקעין, בין שהמוכרת התחילה בבנייתו ובין שעדיין לא התחילה בבנייתו, וכן להאריך תוקפם ו/או לחדש רישיונות בניה שהוצאו ע"י הרשויות המוסמכות שתוקפם פג, ו/או להוציא רישיון בניה חדש בקשר למבנה וכל זאת מבלי להיזקק להסכמת הקונה, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה בממכר על הצמדותיו לרבות גודל הממכר, מיקומו וכיוונו.

1.11. **יודגש, כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכרת בלבד והיא תוכל לניידן/להעבירן בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בפרויקט.**

1.12. יובהר כי במידה ותידרש הסכמת הקונה לשינויים הנ"ל, בחתימתו על הסכם זה מסכים הקונה לשינויים וכן מייפה את כוחה של המוכרת לחתום בשמו על המסמכים שיידרשו לצורך אישור השינויים הנ"ל ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה לרבות מיקומה, גודלה וכיווניה של הדירה על הצמדותיה.

1.13. המוכרת תהא רשאית להעביר ולהוביל חומרי בנין דרך החלקה ו/או הממכר ו/או המקרקעין ו/או להשתמש באותם חלקים מהחלקה ו/או המקרקעין המהווים חצר, לצורך פעולות בניה של המבנים שהמוכרת תבנה על החלקה ו/או על המקרקעין ו/או לצורך

אחסונם של חומרי בנין, שיהיו מיועדים לבניית המבנים שהמוכרת תבנה על החלקה ו/או על המקרקעין וכן לעשות בחצר כל פעולה לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת שתהיה קשורה בביצוע פעולות בניה של המבנים, וזאת, תוך צמצום מרבי של ההפרעה לשימוש הסביר של הקונה בממכר ובלבד שמשך העבודות כאמור לא ימשכו מעבר לתקופה של 6 חודשים מיום קבלת טופס 4 לבניין.

1.14. הקונה מתחייב לא למסור לאף אדם, או גוף משפטי כל שהוא, יפויי כוח מכל סוג שהוא, על מנת שיעשה בו שימוש, כדי למנוע מהמוכרת בכל דרך שהיא את ביצוע הפעולות הנזכרות בסעיף זה ובחווה זה על כל נספחיו, שאותן זכאית המוכרת לבצע.

1.15. הקונה מתחייב שלא לבצע עבודות מכל סוג שהוא בקשר עם הממכר במהלך הבניה.

1.16. הקונה לא יהא רשאי להביא לאתר הבניה אביזרים ו/או פריטים משלו, לרבות כלים סניטרים, ברזים, ריהוט מטבח, אריחי ריצוף וחיפוי קירות וכי"ב אלא לאחר מסירת החזקה בממכר.

1.17. **המוכרת לא תבצע שינויים בממכר ביחס לקבוע במפרט**, הקונה אינו רשאי לבקש מהמוכרת לבצע שינויים בדירה, מעבר לקבוע במפרט ובהוראות המכרז **והמוכרת ולא תעניק זיכוי כספי תמורת ויתור על פריטים כלשהם למעט הפריטים הבאים:**

1.17.1. ארון מטבח; אם נכלל במפרט;

1.17.2. ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט;

1.17.3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

1.17.4. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

1.18. מובהר, כי טרם מסירת החזקה בממכר הקונה לא יהיה רשאי לבצע בממכר בניה המצריכה קבלת היתר בניה ללא הסכמת המוכרת. לאחר מסירת החזקה בממכר הקונה רשאי לבצע שינויים בממכר בכפוף לקבלת היתר בנייה כדין, ככל ונדרש. ככל וייגרמו למוכרת הוצאות ו/או נזקים כתוצאה מהשינוי, יישא הקונה בהוצאות ו/או הנזקים כאמור.

1.19. הפר הקונה הוראות סעיף 1.18 לעיל, מתחייב הקונה להחזיר המצב לקדמותו על חשבונו מיד עם דרישתה הראשונה של המוכרת וכן לפצות את המוכרת עבור כל נזק שיגרם למוכרת ו/או לצדדים שלישיים ו/או הוצאה שתיגרם למוכרת ו/או לצדדים שלישיים בגין ההפרה הנ"ל.

1.20. מובהר ומוסכם בזאת כי בתחומי הממכר ובכלל זה גגות הבתים כולם ו/או חלקם קיימת אפשרות שיותקנו מתקנים שונים לשרות יתרת הדירות/ממכרים שיבנו בפרויקט לרבות פחי אשפה, ביובים, מתקני טרנספורמציה, צובר גז, שעוני מים, מערכות סולאריות וכי"ב והכל בהתאם לתוכניות ובכפוף להוראות כל דין.

2. היתר בניה

המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי טרם התקבל היתר בניה לבניית הבניין.

3. המכר

3.1. המוכרת מוכרת בזאת לקונה והקונה קונה בזאת מאת המוכרת את הממכר והוא מתחייב לשלם למוכרת את התמורה הקבועה בהסכם זה במלואה ובמועדה.

3.2. הובא לידיעת הקונה כי באפשרותו לבדוק את הפרויקט וסביבתו, המקרקעין, התב"ע, תכניות הפרויקט והממכר וכן את היתר הבניה שניתן לממכר ולפרויקט ככל וניתן, המפרט הטכני, הנתונים בקשר למתקני העזר השונים, החניות, החצרות וכיוב' וכי בידיו כל הנתונים העובדתיים והמשפטיים הדרושים לחתימת הסכם זה.

3.3. לקונה תינתן שהות מספקת לעיין בהסכם ובנספחיו, וכן לחתום על הסכם זה לאחר שמצאו ראוי ומתאים.

3.4. הקונה רוכש מאת המוכרת את הממכר על הצמדותיו בלבד וידוע ומוסכם על הקונה, כי למוכרת הזכות למכור ו/או להעניק את יתר הזכויות בפרויקט לכל צד ג' שהוא, כפי שימצא לנכון ולפי שיקול דעתו הסביר ובהתאם להוראות המכרז, ללא כל צורך בקבלת הסכמה מאת הקונה. במידה ובפרויקט חלקים המיועדים לשמש לשימושים אחרים המותרים או שיותרו כדין, לא יהא הקונה רשאי להפריע לניצולם של אותם חלקים ע"י קונים אחרים ו/או צדדי ג' כלשהם.

3.5. מבלי לגרוע באמור בהוראות ס' 8.1 על תתי סעיפיו להלן, הובא לידיעת הקונה כי המוכרת תהיה רשאית להוציא חלקים מן "הרכוש המשותף" כהגדרתו בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ביחס לפרויקט כולו או לכל אחד מהמבנים, וכן חלקים אחרים בכל אחד מתשעת המבנים, בבניין ו/או בקרקע, ולהצמידם בצמידות מיוחדת ליחידות בבניין או בכל אחד מתשעת המבנים, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור מצהירה המוכרת כי הוציאה מן הרכוש המשותף את החלקים שלהלן ותהיה רשאית להצמידם בצמידות מיוחדת ליחידות אלו או אחרות: כל שטחי הגינות, כל המחסנים, שטחים ציבוריים פתוחים, ככל שישנם, וכן חלקים מהקרקע לצורך מעברים ודרכים שירשמו בדרך של זיקות הנאה ו/או בדרך אחרת, גגות המבנים בפרויקט, ובלבד שלא יקבעו זאת ביחד לשטחים המיועדים לשמש את כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לסעיף 55 לחוק המקרקעין.

4. התמורה

4.1. תמורת מכירת הממכר ומילוי יתר התחייבויות המוכרת על פי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת את התמורה הנקובה בנספח התשלומים (להלן: "התמורה") במועדים בתנאים ובשעורים הנקובים בנספח התמורה של הסכם זה.

4.2. כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הקונה למוכרת יהיה צמוד למדד כאמור בנספח התשלומים וישולם בצירוף הפרשי הצמדה. כל התשלומים על חשבון התמורה בגין הממכר ישולמו על ידי הרוכש אך ורק באמצעות שוברי התשלום, כאמור בנספח הבנק וכאמור בנספח ההתחייבות לתשלום באמצעות שוברים.

ידוע לקונה כי המוכרת המחתה ו/או עתידה להמחות את כל זכויותיו על פי הסכם זה לבנק. המוכרת נותנת בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות לשלם כל סכום המגיע למוכרת

מאת הקונה על פי הסכם זה לבנק בלבד, ל"חשבון סגור" _____ סניף _____ שמספרו _____ (להלן: "חשבון הפרויקט"). והכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

ידוע לקונה כי הוא רשאי לפנות לבנק לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט שנמסרו לו ע"י המוכרת תואמים לפרטים שרשומים בבנק, וזאת באחת מהדרכים שמפורטות להלן:

1. באמצעות פנייה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרוייקט.
2. באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שוברי התשלום.
3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום שיינתנו לו לצורך ביצוע תשלומי התמורה.

תמורה שלא הופקדה לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום לא תיחשב כחלק מהתשלומים ע"ח רכישת הדירה.

הוראות אלו של המוכרת הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה, כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן. הקונה יעביר למוכרת בפקס או בדואר רשום אישור על כל הפקדה לחשבון הפרוייקט בציון שמו, מיד לאחר ביצועה.

4.3. הקונה מצהיר, שידוע לו כי תשלום שלא ישולם לחשבון הפרוייקט באמצעות שוברי תשלום עלול לגרום לשיבושים ברישום התקבולים אצל המוכרת וכן לא ייחשב כתמורה על פי ההסכם, והקונה לא יהיה זכאי לקבל ערבות מכר בגין תשלום כאמור בסעיף 13 להלן ו/או לקבל את החזקה בדירה.

4.4. התמורה כוללת מס ערך מוסף בשיעור 17%, אם תחול העלאה או הפחתה בשיעור המע"מ תעודכן בהתאם יתרת התמורה, שלא שולמה עד למועד השינוי, והקונה מתחייב לשלם את היתרה הבלתי משולמת כשהיא מעודכנת לפי השינוי בשיעור המע"מ.

4.5. למען הסר ספק, תנאי למסירת חוזה חתום ע"י המוכרת לידי הקונה, הוא ביצוע תשלום ראשון ע"י הקונה בסכום של 7% לפחות ממחיר התמורה.

4.6. המוכרת תישא בכל הוצאות הפיתוח בגין חיבור הממכר לרשתות החשמל, המים, הביוב, הגז, כביש ומדרכה עד למועד מסירת החזקה. כל תשלום, הוצאה מס ו/או היטל בגין אלה ו/או בגין דבר אחר אם ובמידה שיוטל לאחר מועד מסירת החזקה יחול על הקונה וישולם על ידו ובלבד שמדובר בתשלום החל על רוכשי דירות על פי דין. אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על המוכרת אחריות לביצוע הפיתוח הציבורי כאמור לעיל.

4.7. המוכרת תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: **מים** - גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. **גז** - ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון

של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. **חשמל**- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

4.8. למען הסר ספק, התמורה האמורה בהסכם זה אינה כוללת את התשלומים הבאים אשר חלים על הקונה, תשלום מס רכישה אשר על הקונה לשלמו לרשות המיסים בהתאם להוראות החוק, תשלומים בגין הסבת הבנק המלווה, תשלום שכ"ט עו"ד עבור רישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

5. מימון רכישת הדירה באמצעות נטילת משכנתא:

5.1. ביקש הקונה לממן את רכישת הדירה באמצעות נטילת משכנתא מבנק למשכנתאות וביקש להבטיח את ההלוואה בדרך של רישום משכנתא, תיתן המוכרת את הסכמתה והתחייבותה לרישום משכנתא על הדירה (להלן: "**התחייבות לרישום משכנתא**") רק לאחר שהקונה שילם לפחות 10% ממחיר הדירה בכספים המהווים הון עצמי של הקונה ואשר בגינם לא נרשמה ו/או ניתנה כל התחייבות לרישום שעבוד מסוג כלשהו.

5.2. המוכרת תחתום על כתב ההתחייבות לרישום משכנתא בנוסח שיאושר ע"י המוכרת ובלבד שלא יהא בנוסח כתב ההתחייבות כדי להטיל על המוכרת התחייבויות נוספות מעבר להתחייבויות המפורטות בחוזה זה. תוקפה של התחייבות המוכרת לרישום המשכנתא יהא מותנה בכך שהקונה ו/או הבנק למשכנתאות העבירו את מלוא כספי ההלוואה בגינם נתבקשה ההתחייבות לרישום משכנתא לחשבון הפרויקט וההתחייבות תחול אך ורק לגבי כספים שהופקדו בפועל בחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום.

6. מסירת החזקה

6.1. 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 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.

6.2. סמוך למועד השלמת הדירה תשלח המוכרת לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, 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, תשלח לו המוכרת 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, תיחשב המוכרת כמי שמסרה את הדירה לקונה לעניין הוצאות האחזקה הקבועות של הדירה והקונה ייחשב כמי שקיבל את החזקה בדירה ועליו בלבד תחול מאותו מועד האחריות לשמירה על הדירה על תכולתה למעט חובותיה של המוכרת כשומרת חינם בכפוף להוראות חוק השומרים.

6.3. הדירה תימסר כשהיא ראויה למגורים, בנויה ומושלמת על פי החוזה והמפרט, התקבל טופס 4, הדירה פנויה מכל אדם או חפץ, כל מערכותיה פועלות ותקינות (לרבות מעלית, חשמל, מים וכו') וניתן להתחבר לרשת המים ולרשת החשמל ונקיה מזכויות צד ג' למעט משכנתא שבגינה ניתנה התחייבות לרישומה ע"פ בקשת הרוכש ולמעט השעבוד לטובת בנק ירושלים בע"מ וזאת עד לקבלת מכתב החרגה ורישום זכויותיו של הקונה ברשות.

6.4. דחיית מועד מסירת החזקה:

6.4.1. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

6.4.2. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בעבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

למען הסר ספק יובהר כי דחיית מועד המסירה האמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכרת, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

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

6.4.4. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרת לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

6.4.5. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסי' 6.4.1 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של החוזה במקרה של סיכול.

6.4.6. ככל שהמוכרת לא מסרה את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך. הפיצויים הקבועים בסעיף 6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

לא התייצב הקונה לזיהוי פריטים ו/או לא בחר הקונה פריטים הניתנים לבחירה (כגון ריצוף, קרמיקה, ארונות מטבח, שיש וכיו"ב) לאחר שקיבל הקונה הפניה מאת המוכרת לספק הפריטים בהתאם למועד אשר תואם עמו מראש, הובהר לקונה כי אי בחירת והזמנת הפריטים במועד עלול לגרום לעיכובים ומוסכם על הקונה, כי במקרה כאמור יהיה עליו לתאם מועד חדש בתוך 7 ימים וככל ולא יגיע גם למועד זה, המוכרת היא אשר תבחר עבורו את הפריטים הניתנים לבחירה לפי שיקול דעתה הסביר לפי העניין.

6.5

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

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

6.5.3. 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 מהרוכש להעלות טענות דבר אי התאמה.

6.5.4. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.

- 6.5.5. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 6.5.6. המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 6.5.3, 6.5.4, 6.5.5 בפרוטוקול המסירה.
- 6.6. המוכרת תהיה רשאית לזמן את הקונה לערוך בדיקה מוקדמת של הממכר במועד מוקדם למועד המסירה והקונה מתחייב לערוך בדיקה זו לבקשת המוכרת. בחרה המוכרת לזמן את הקונה לערוך בדיקה מוקדמת של הממכר כאמור, תאפשר המוכרת לקונה ו/או למי מטעמו לבדוק את הממכר ואת התאמתו למוסכם על פי חוזה זה ונספחיו. בעקבות הבדיקה יערך פרוטוקול שיחתם על ידי הקונה ונציג המוכרת בדבר מצב הממכר במועד זה. כל אי-התאמה, במידה שתהיה, בין הסכם זה לבין מצב הממכר במועד זה תצוין בפרוטוקול זה (להלן: "הפרוטוקול הראשון").
- 6.7. קבלת החזקה בממכר על ידי הקונה תהווה, בכפוף לאמור בפרוטוקול הראשון ובפרוטוקול המסירה, אישור סופי ומוחלט של הקונה על קבלת הממכר.
- 6.8. לא הגיע הקונה ו/או לא חתם על פרוטוקול המסירה כאמור, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם ובלבד שהתקיימו הוראות סעיף 6.2 לעיל.
- מוסכם בזאת, כי חובת הקונה לקבל החזקה בממכר אינה מותנית בביצוע התיקונים בשל ליקויים כאמור לעיל והקונה מתחייב לקבל הממכר גם אם קיימים בו ליקויים, ובלבד שהדירה ראויה למגורים וניתן לעשות שימוש סביר בממכר. אי-קבלת החזקה, למעט במקרה בו הדירה אינה ראויה למגורים, תהווה הפרה של הסכם זה.
- 6.9. המוכרת זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.
- 6.10. לא הופיע הקונה במועד מסירת החזקה, או לא קיבל את הדירה לחזקתו, או לא היה זכאי לקבל הממכר לחזקתו עקב אי-מלוי התחייבויותיו לפי הסכם זה, תהא המוכרת רשאית לראות את הדירה כאילו נמסרה לידי הקונה במועד המסירה והיא תהיה פטורה מאחריות לכל נזק שייגרם לממכר, למעט אם נגרם כתוצאה מרשלנות המוכרת. במקרה זה יחולו על הקונה כל החובות של מחזיק, לרבות החובות האמורות בפרק 9 להלן, וזאת מבלי לפגוע בזכות המוכרת לראות במחדל האמור הפרת הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר זכויותיו על פי ההסכם ועל פי כל דין. במקרה זה ישיב הקונה למוכרת את כל הוצאותיה עבור הטיפול בממכר והשמירה עליה לפי חשבון שתגיש לו המוכרת וזאת מבלי שהאמור יטיל על המוכרת חובה כלשהי לשמירת הדירה או לטיפול בה, אלא אם התרשלה המוכרת בשמירה. הוצאות המוכרת בגין טיפול ושמירה יחשבו לחלק מן התמורה על פי הסכם זה על כל המשתמע מכך בכפוף להוראות חוק השומרים.
- 6.11. טרם מסירת החזקה חל איסור על הקונה להיכנס לממכר. כניסה של הקונה לפרויקט או לדירה ללא רשות מהמוכרת תהווה הסגת גבול והפרת הסכם זה מצד הקונה. המוכרת רשאית, על פי שיקול דעתה הסביר, להזמין את הדייר לביקור בדירה במהלך בנייתה.

הביקורים יערכו בנוכחות נציג מטעם המוכרת. כניסה של הקונה לפרויקט או לממכר ללא תאום מראש תהווה הסגת גבול והפרת הסכם זה מצד הקונה.

6.12. החזקה ברכוש המשותף בבניין תימסר בסמוך למסירת החזקה בדירות בבניין ו/או חלקן, במועד שיקבע על ידי המוכרת ובתיאום עם נציגיו. לא נבחרה נציגות לבית עד למועד שבו החליטה המוכרת למסור את החזקה בבניין, תהא רשאית המוכרת למסור את החזקה ברכוש המשותף לידי הקונה עצמו ויחד עמו לקונה נוסף בבניין לפי בחירתו, והם יבצעו את הליך קבלת הרכוש המשותף. הקונה מתחייב למלא אחר התחייבויותיו ביחס למסירת החזקה, גם ביחס לרכוש המשותף, לפי העניין.

6.13. החל ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה, יישא הקונה בחלק היחסי של הוצאות הבית המשותף, בהתאם לחלקה היחסי של הדירה בבניין. מובהר כי לגבי דירה שטרם נמכרה, רשאית המוכרת לפטור את עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכולה המוכרת להוכיח שלא צרכה.

7. תקופת הבדק

7.1. אחריותה של המוכרת כלפי הקונה היא לתקופה ובתנאים הקבועים בהוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג - 1973 (להלן: "החוק").

7.1.1. המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה - "אי התאמה"), "אי התאמות" ו - "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

7.1.2. התחייבות המוכרת 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 לרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (בהסכם זה - "הודעה בדבר אי התאמה").

7.1.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי - ההתאמה, או שתיקונה של אי - ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

7.1.4. הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס

תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלו ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

7.1.5 המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין ובתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

7.1.6 המוכרת תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה המוכרת לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש 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 הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

7.2 דרישת הקונה לתיקונים בתקופת הבדק, כהגדרתה בחוק, צריכה להגיע למוכרת לא יאוחר מתום תקופת הבדק במכתב רשום כשהיא מפרטת את הליקויים בדירה.

7.3 אחריות המוכרת לא תחול על עבודות שבוצעו ע"י צדדי ג' שלא מטעם המוכרת, בין אם לפני מסירת החזקה בדירה לקונה ובין אם לאחריה. למען הסר ספק מובהר, כי אין באמור בסעיף זה בכדי להתיר לקונה ביצוע עבודות שלא ע"י המוכרת טרם מסירת החזקה בדירה, והכל בכפוף להוראות חוק המכר דירות.

7.4 לשם ביצוע תיקונים ו/או עבודות שעל המוכרת לבצע בממכר, במקרקעין וביחידות אחרות בפרויקט מתחייבת המוכרת לתאם מועד עם הקונה, והקונה מתחייב, לאפשר למוכרת ו/או לשליחיה להיכנס לדירה במועד שתואם לצורך ביצוע תיקונים כאמור. המוכרת מתחייבת להשיב את מצב הדירה לקדמותו לאחר התיקון. סירב הקונה לאפשר למוכרת להיכנס לממכר על מנת לבצע תיקונים אלו יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם. כן יישא הקונה באחריות מלאה לכל הנזקים הנובעים מסירובו זה, לרבות נזקים לבעל דירה אחרת בפרויקט שסירוב הקונה לאפשר את כניסת המוכרת כאמור מנעה ביצוע תיקונים בדירתו.

7.5 הקונה מתחייב לאפשר אחזקה, התקנה, תיקון וטיפול שוטף של כל מתקן המצוי בשטח דירתו או בחלק הצמוד לה והנוגע ליתר דיירי הפרויקט או מי מהם ויתחזק את הדירה בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש שקיבל מהמוכרת.

7.6. חובתה של המוכרת לתקן ליקויים לא תחול במידה והמוכרת הוכיחה כי הפגם ו/או הליקוי ו/או אי ההתאמה נגרמו בשל מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או מי מטעמו בפועל, והכל בכפוף להוראות כל דין.

7.7. המוכרת תמסור לקונה, לא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה, אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הממכר והמערכות המותקנות והוראות תחזוקה ושימוש בהן (להלן: "ההוראות") והקונה יאשר בחתימתו את קבלת ההוראות בעת קבלתם ויתחייב לפעול על פיהם. הקונה מתחייב למלא אחר ההוראות בדיוק ולשמור, לתחזק, לתקן ולעשות בממכר ובמערכותיו שימוש נאות ומתאים. ככל והקונה ימכור את הדירה לצד שלישי אחר, ימסור הקונה את חוברת התחזוקה לצד השלישי ובחזרה המכר שייחתם עמו ייכלל סעיף בו יתחייב הצד השלישי לפעול בהתאם להוראות חוברת התחזוקה, ויובהר לו כי החברה לא תהא אחראית לכל פגם ו/או ליקוי ו/או החמרה של פגם או ליקוי שנובע מאי שימוש בדירה או במתקניה לפי ההוראות ו/או אי ביצוע התחזוקה בהתאם להוראות, ובלבד שהוכח כן ע"י המוכרת, כי הפגם ו/או הליקוי נגרם בשל שימוש שאינו תואם להוראות התחזוקה.

7.8. אחריות המוכרת 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 למוכרת על אי ההתאמות כאמור לעיל. עוד מובהר בזה, כי מנין התקופות לאחריות המוכרת לליקויים ברכוש המשותף יחל ממועד מסירת מחצית הדירות בבניין בלבד.

8. רישום זכויות הקונה

8.1. המוכרת תרשום את זכויות הקונה באופן ובמועדים הבאים:

8.1.1. המוכרת מתחייבת כי תבצע את כל הפעולות הדרושות ותקיים את החיובים המוטלים עליה בהתאם להסכם זה ועל פי הוראות המכרז לצורך רישומה של הדירה (חכירות רשומות) בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת במסגרת רישום הבניין, לבדו ו/או יחד עם בניינים נוספים, כבית משותף, וזאת בכפוף לקיום התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה ועל פי הוראות המכרז (להלן: "הרישום").

הובהר וידוע לרוכש כי עד אשר לא יסתיימו הליכי פיצול ו/או איחוד ו/או חלוקה מחדש (להלן: "הפרצלציה") במקרקעין ו/או בסביבתם, ככל שיבוצעו, לא ניתן יהיה לרשום את הבניין ו/או הבניינים כבית משותף. רישום הבית המשותף יבוצע על ידי המוכרת לאחר רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין. ככל שהפרצלציה (ככל שזו תידרש), לא תבוצע על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או על ידי הועדה המקומית והנ"ל יידרש לביצוע על ידי המוכרת, כי אז המוכרת מתחייבת כי תפעל לצורך ביצוע האמור במועד המוקדם האפשרי, ככל שהדבר תלוי במוכרת.

8.1.2. המוכרת מתחייבת לגרום לרישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום הפנקסי המקרקעין של הפרצלציה או ממועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש ובכפוף להשלמת כל הבניינים בפרויקט, לפי המאוחר מבניהם ולגרום לרישום זכויות הרוכש בדירה, על שמו של הרוכש, בפנקס הבתים

המשותפים וזאת לא יאוחר מתום ששה (6) חודשים ממועד רישום הבניין ו/או הבניינים בפנקס הבתים המשותפים או ממועד מסירת החזקה בדירה לידי לרוכש, לפי המאוחר מבניהם.

8.1.3 בחישוב תקופות הרישום האמורות לא יבואו במניין תקופות שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה היתה למנוע את קיומן.

8.1.4 במידה והפרצלציה על פי התב"ע תירשם בלשכת רישום המקרקעין, ועל פי היתר הבניה בחלקה בנויה המוכרת תגרום לכך שהבניין (בנפרד או ביחד עם בתים נוספים שייבנו על הקרקע, אם בכלל) יירשם כבית משותף ו/או בכל דרך אחרת שתבטיח זכויותיו של הקונה בדירה.

8.1.5 המונח "הרכוש המשותף" ייחשב לצורכי חוזה זה – הרכוש המשותף כמוגדר בחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, פרט לאותם חלקים הימנו, אשר יוצמדו לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ליחידות מסוימות.

8.1.6 במידה והדירה תירשם עם יחידות דיור נוספות כבית משותף אחד, לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף. "יחסי" בסעיף זה, פירושו קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה כולל המחסן הצמוד לה אם צמוד לשטח הרצפה של כל היחידות בכל בנין שירשם כבית משותף כולל שטח הרצפה של המחסנים, בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש ע"י המפקח על רישום הזכויות במקרקעין והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין.

8.1.7 הקונה מסכים שקווי החשמל, הטלפון, הגז, הטלוויזיה הביוב והמים, בריכות למיניהן ארונות חשמל והסתעפויות למיניהן יעברו בשטח הצמוד לדירתו ו/או בשטח בו יש לו זכות מעבר ו/או זיקות הנאה, הקונה יאפשר למוכרת ו/או לבעלי יחידות אחרות בפרויקט בכל זמן ומועד גישה לני"ל לצרכים כלשהם והכל בכפוף להוראות כל דין.

8.1.8 הקונה נותן בזאת הסכמתו המפורשת והבלתי חוזרת לרישום ולהצמדות כמפורט בחוזה זה בכלל, וסעיף זה בפרט ומתחייב לחתום על כל מסמך לביצוע האמור בחוזה זה, ונותן בזאת הוראה בלתי חוזרת למוכרת ולעוה"ד לחתום על המסמכים שיידרשו לצורך ביצוע הוראות החוזה באמצעות ייפוי כוח הבלתי חוזר המצ"ב.

8.1.9 הקונה הודע כי הממכר ישמש למגורים בלבד, ולא ישמש לעסק כלשהו, ו/או למועדון חברתי או אחר, ו/או לגן ילדים או פעוטון ו/או בית כנסת וכד' ו/או כל שימוש אחר שאינו למגורים. סעיף בנוסח זה יירשם גם בתקנון הבית המשותף.

8.1.10 רישום הדירה בלשכת רשם המקרקעין:

8.1.10.1 הודע לקונה כי בהתחשב בכך שהמוכרת הודיעה לרוכש שאין כעת אפשרות חוקית לביצוע הרישומים הנזכרים לעיל ולהלן ואין באפשרותה של המוכרת לקבוע מועד מראש לביצוע הרישומים הנ"ל, בשים לב שהקרקע עליה מוקם הפרויקט מצויה באיו"ש (בבית אל) והזכויות

יירשמו אצל הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפיכך מוסכם שהרישומים יתבצעו במועד המוקדם ביותר האפשרי לכשתהיה אפשרות חוקית לכך, לאחר רישום תכנית החלוקה של הקרקע או של שטחי הקרקע שבהם כלולה הקרקע עליה מוקם הבניין, והרישום יתבצע אם וכאשר תיווצר האפשרות החוקית והמעשית לכך. לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש, ועד לרישום הזכויות בלשכה לרישום מקרקעין (אם וכאשר הדבר יתאפשר), כאמור בהסכם זה, תשמש החברה כחברה משכנת, לצורך ביצוע העברות זכויות ו/או מתן התחייבויות לרישום משכנתא, והכל באופן ובתנאים הקבועים בהוראות הסכם זה והדין.

8.1.10.2 הודע לקונים כי לא ניתן לבצע כל פעולה רישומית במקרקעין ובכלל זאת לא ניתן לרשום הערות אזהרה בגין העסקה וכן לא ניתן לרשום בית משותף על המקרקעין וכן לא ניתן לרשום את הממכר כיחידה רישומית נפרדת עד להסדרת מצבם המשפטי והרישומי של המקרקעין על ידי הרשויות ככל שיוסדרו.

8.1.10.3 במידה ומדינת ישראל ו/או הממונה ו/או הרשויות השונות ו/או כל גוף רגולטורי אחר יסדירו את מצבם המשפטי והרישומי של המקרקעין כך שניתן יהיה לרשום על המקרקעין בית משותף בפנקס הבתים המשותפים יפעל המוכר לכך, שהפרויקט שייבנה על המקרקעין יירשם כבית משותף אחד כמפורט בהסכם זה, באופן שהממכר יירשם כיחידה נפרדת, אשר אליה יוצמד חלק יחסי מהרכוש המשותף של "הבית המשותף" בהתאם ליחס שבין שטח הדירה כולל מרפסות מקורות (ככל שיש בה מרפסות מקורות) והמחסן הצמוד לה במידה וצמוד לה מחסן מחולק בשטח כלל הדירות שבמבנה כולל מרפסות מקוות ומחסנים. הוצאות אחזקתו של הרכוש המשותף יחולו על כלל חוכרי הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף והכל בכפוף בהתאם להוראות הסכם זה

8.1.10.4 אם וככל שיתאפשר הדבר, ולכשיתאפר הרישום בלשכת רישום המקרקעין, הרוכש מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרד החברה ו/או במשרד עוה"ד ו/או בפני כל עו"ד אחר שתקבע החברה, במועד שיתואם איתו על ידי החברה, וזאת בתנאי שהחברה תיתן לרוכש הודעה מוקדמת של 21 (עשרים ואחת) ימים לפחות על הצורך בזימונו כאמור לצורך ביצוע הרישומים כאמור בהסכם זה (להלן: "מועד הרישום"). במועד זה יחתום הרוכש על המסמכים שידרשו לצורך ביצוע רישום הפרצלציה כאמור, רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין ורישום הזכויות בדירה על שם הרוכש.

8.1.10.5 במקרה בו ניתן יהיה לרשום בית משותף ולרשום את זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה ישלם את כל התשלומים, המיסים והארנונות הרובצים על הדירה וימציא לעוה"ד אישור תקף לפחות ל-60

יום מאת הרשות העירונית והוועדה לתכנון ובניה, המיועד לרשם המקרקעין, בו מאושר ששולמו כל המיסים החלים על הדירה עד סוף שנת הכספים, בה מועברת הדירה על שם הקונה, וכי אין לו התנגדות שהדירה תעבור בלשכת רשם המקרקעין על שם הקונה. במידה והקונה נטל משכנתא לצורך מימון רכישת הדירה ו/או גרר משכנתא לדירה מתחייב הקונה להמציא מיד לאחר קבלת ההודעה הנ"ל גם את השטרות הנדרשים לצורך רישום המשכנתא הנ"ל. לא מילא הקונה את התחייבויותיו כאמור, יישא הקונה בהוצאות והנזקים שגרם למוכרת.

9. הקונה רוכש את הדירה והצמוד לה:

9.1 אם וככל שיירשם הבניין כבית משותף, וכשיבוצע הדבר, תהיה המוכרת רשאית להוציא מהרכוש המשותף שטחים וחלקים משטח המקרקעין בכפוף להוראות חוק המקרקעין, חדרים טכניים (כגון חדר בזק, חדר טרנספורמציה, שטחים לטל"כ ו/או חברת הלוויין וכיוצ"ב) וחדרים אחרים שידרשו לשימושה של המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או מי בהסכמתה ו/או כל רשות מוסמכת לפי דרישתה, חצרות, גינות, חניות, מחסנים, חללים, שטחי שירות, מרפסות, גג ו/או גגות וכל שיבנה עליהם לרבות גגות של יחידות בבניין, וכן כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות על שטחים אלה, חלקים בלתי בנויים של חצר הבניין, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, מתקנים ושטחים מבונים ובלתי מבונים שמטבעם ו/או מיקומם עשויים לשמש בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי יחידה או יחידות מסוימות בבית. אלו או מי מהם הוצאו מן הרכוש המשותף והינם מוצמדים/יוצמדו לדירות מסוימות בבניין או יועמדו לשימושה הבלעדי של המוכרת במקרקעין ו/או מי מטעמה ו/או מי בהסכמתה ו/או לשימושה הבלעדי של כל רשות מוסמכת אחרת, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, הכל בכפוף להוראות המכרז ולהוראות כל דין.

9.3 קונה הדירה מתחייב להופיע אצל עוה"ד בכל מועד בו יידרש ועפ"י תיאום מראש, לצורך ביצוע כל הקשור והכרוך ברישום הזכויות בבניין ובדירה. כן מתחייב הקונה, בתוך 21 ימים ממועד קבלת דרישה על כך מן המוכרת, להמציא למוכרת אישור על תשלום כסף הנחוץ לצורך רישום המשכנתא/ות שנטל הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כמפורט בסעי' 4.7 לעיל. לא מילא הקונה אחר אחת או יותר מהתחייבויותיו שבסעי' זה, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה.

9.4 הקונה יישא בהוצאות אחזקת הבית המשותף והשירותים המחויבים בקשר אליו בהתאם ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפה של כל יחידות הבניין בו מצויה הדירה והמחסן הצמוד לה ו/או הצמדות אחרות אם צמודות.

המוכרת תהיה רשאית לרשום תקנון בית משותף בנוסח שיקבע על-ידה על פי שיקול דעתה הסביר, ללא צורך בהסכמת הרוכש, בכפוף להוראות המכרז, הוראות הדין ואישור הרשויות המוסמכות, ולכלול בו בין היתר, אך לא רק, את ההוראות שלהלן שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי הדירות, ולשמור על אופיו הייחודי של הבניין ו/או הפרויקט, לרבות הסדרי חובות אחזקת הרכוש המשותף, תיקון ושירות הדירות והחלקים המשותפים בבניין וחלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, בדק ושירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות, זכויות בניה בשטחים ובגגות, גגות, מרפסות, פנטהאוזים,

זכויות שימוש של בעלי דירות בבניין, חניה, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי הדירות בבניין, הצמדת שירותים ושטחים לאגפים בבניין או לדירות אחרות, הוראות בדבר זיקות הנאה, הוראות בדבר חדר טרנספורמציה ו/או חדרים אחרים (ככל שתידרש הקמתן). הוראות בדבר דרכי תיקון ו/או שינוי הוראות התקנון וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבניין ומתן שירותים לבעלי הדירות בבניין ובכלל זה באמצעות חברת ניהול והכל בכפוף להוראות כל דין (להלן: "התקנון המוסכם").

9.5. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול שוטף של הבית המשותף יהיו ברוח התקנון המצוי כמשמעותו בחוק המקרקעין או כפי שישונו ע"י תקנון מיוחד וכפי שישונה באותו תקנון מיוחד, וגם ככל שהשינוי מתחייב כתוצאה מהצמדת חלקים מסוימים מהבניין ליחידות דיור ספציפיות והכל בכפוף למפרט הטכני. מובהר כי אין באמור בס"ק זה כדי להקנות לקונה זכות או עילה למנוע את רישום התקנון ע"י המוכרת לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין.

9.6. המוכרת תהא רשאית לרשום על הממכר ועל החלקה ועל הרכוש המשותף ו/או על הבתים הסמוכים ורכוש משותף שלהם ו/או על כל חלק מהקרקע מחוץ לממכר זיקות הנאה ע"פ סימן ג' של פרק ז' לחוק המקרקעין שתהיינה דרושות להבטחת זכויות דרך וחנייה וזכויות שימוש (לרבות אחזקה) במתקנים המשמשים את הבניין ו/או בתים נוספים. הקונה מתחייב שלא להקים אנטנה סלולארית על הממכר ו/או על גג המבנה.

9.7. ידוע לקונה כי על גג הממכר יתכן ויוצבו קולטי שמש. במידה והוצמד לדירה חלק משטח בגג אשר הוצא מהרכוש המשותף, יאפשרו, במידת הצורך, מעבר סביר לצורך כל תיקון שלביצועו דרוש מעבר כאמור. למען הסר ספק, התחייבות הקונה שלא להקים אנטנה סלולרית על גג הממכר ו/או המבנה תהא תקפה ומחייבת גם ביחס לאמור בס"ק זה.

9.8. לשם ביצוע כל האמור לעיל מתחייב הקונה לחתום במעמד החתימה על הסכם זה, על יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה ולהמציא למוכרת יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה חתום על ידו ומאומת על ידי נוטריון תוך 7 ימים מיום חתימת חוזה זה בנוסח המצורף לחוזה זה כנספח ד'. יפוי הכוח ישמש בידי המוכרת אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה, דהיינו רישום זכויות הרוכש, רישום משכנתא ורישום הערת אזהרה לטובתו, וכל הכרוך בכך. ככל והקונה יידרש להמציא יפוי כוח נוטריוני, המוכרת תישא בעלויות הוצאת יפוי הכוח הנוטריוני.

9.9. מתן יפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהן.

10. מסים ותשלומים

10.1. החל ממועד מסירת החזקה בדירה יישא הקונה בתשלום כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים (להלן: "תשלומי חובה"), החלים על הדירה ו/או חלקם היחסי של המיסים אשר יוטלו על המגרש ו/או על הבנין ו/או על הדירה, וכן כל תשלום הכרוך באחזקת הבניין, והמוטלים מכח דין על 'מחזיק' בדירה.

10.2. 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 המוכרת.

10.3. ככל ויוטלו תשלומי חובה לאחר חתימת הסכם זה ו/או לאחר מסירת הדירה לקונה עקב היתר הבניה שהוצא/יוצא על ידי החברה לבניית הממכר ו/או עקב הקלה ו/או שינויים שיזמה החברה בהיתר הבניה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ו/או כל פעולה אחרת שיזמה החברה יחולו תשלומים אלו על החברה וישולמו על ידה.

10.4. היטל השבחה שיוטל על המקרקעין ו/או הבניין בגין כל תכנית שאושרה עד מועד החתימה על הסכם זה יחול על החברה. ככל שיוטל היטל השבחה אשר נובע מתכנית שתאושר לאחר החתימה עם הסכם זה, אזי היטל זה יחול על הרוכש וישולם על ידו ובלבד שהיטל ההשבחה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא/יוצא ע"י החברה לבניית הבניין ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה, לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרויקט בגינו נבנה הבניין.

10.5. הקונה מתחייב לשאת בהוצאות הכרוכות באחזקת הבית המשותף בין אם נירשם ובין אם לא נירשם בית משותף, החל מהמועד המיועד למסירת החזקה ואילך עפ"י חלקו הקבוע לעיל בסעיף 9.4. מובהר מפורשות כי לגבי דירות שהמוכרת טרם מכרה ונותרו בבעלותה של המוכרת, המוכרת רשאית לפטור את עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכולה המוכרת להוכיח שלא צרכה ואין היא רשאית לפטור עצמה מההוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

10.6. לפני מועד מסירת החזקה בדירה מתחייב הקונה לחתום על חוזים עם חברת החשמל, המחלקה לאספקת מים וחברת הגז. המוכרת תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכרת (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החיבורים למערכות הנ"ל עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על המוכרת.

10.7. היה ומכל סיבה שאינה תלויה במוכרת לא ניתן יהיה לחבר את הדירות במונים דירתיים לרשת החשמל ו/או המים ואספקת החשמל ו/או המים תבוצע באופן זמני ע"י המוכרת, אזי מתחייב הקונה לשלם למוכרת עם דרישה את התשלומים בעבור שירותים אלה כאמור לעיל.

10.8. על הקונה יהיה לשלם תשלומים כדרישת המוכרת כמפורט בסעיף 4.6.

10.9. מס רכישה בגין רכישת זכויות הקונה בדירה יחול על הקונה וישולם על ידו. במעמד חתימת הסכם זה יחתום הקונה על טופס דיווח העסקה למשרדי מיסוי מקרקעין והמוכרת אחראית להגיש דיווח מקוון לרשות מיסוי מקרקעין בגין ביצוע העסקה בתוך המועדים הקבועים לכך ע"פ חוק. מובהר, כי הקונה יישא באחריות לתוכן הדיווח לרשויות בכל הקשור למס הרכישה והצהרותיו לגבי דירות אחרות שבבעלותו והן לביצוע התשלום במועד הקבוע בחוק.

10.10. ידוע לקונה כי התמורה הנקובה בהסכם כוללת את עבודות הפיתוח המפורטות בו. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לרבות: כבישים, חשמל, מדרכות, נטיעות, ביוב, אבני שפה וכו' (להלן: "**עבודות הפיתוח הנוספות**") ואשר הוטלו לאחר מועד חתימת חוזה זה, יחולו על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלם במועד את כל התשלומים מכל סוג שהוא, שיוטלו ע"י הרשות המוסמכת בגין העבודות הנוספות, גם אם טרם קיבל את החזקה בממכר ו/או נרשמה זכותו של הקונה ברשות ו/או בלשכת רישום המקרקעין והכל בכפוף להוראות כל דין.

11. הפרות

11.1. לא שילם הקונה במועד הקבוע בנספח התמורה תשלום מתשלומי הקונה או כל חלק מהם - (לרבות הפרשי הצמדה), או תוך 10 ימים לכל המאוחר ממועד זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של הסכם זה ובלבד שנתנה לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן הארכה.

11.2. הפר הקונה התחייבות מהתחייבויותיו על פי הסכם זה או כל חלק מהן, ולא תיקנה בתוך 30 ימים ממועד משלוח הודעת המוכרת על כך, תיחשב ההפרה להפרה יסודית של הסכם זה.

11.3. הפר הקונה את ההסכם בהפרה יסודית, אזי מבלי לגרוע מיתר זכויות המוכרת על פי הסכם זה ו/או על פי דין, תהא המוכרת רשאית להודיע לקונה על ביטול ההסכם. במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרתו היסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, צמוד בהתאם לתנאי ההצמדה כמפורט ב**נספח ג'** להסכם, ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה על ידי הרוכש.

11.4. במקרה של ביטול ההסכם, המוכרת רשאית להחכיר או למכור את הדירה ובלבד שהשיבה לקונה את כספו בערכו הריאלי בתוך 45 ימים ממועד פינוי הדירה על ידי הרוכש, ככל שנמסרה החזקה, או בתוך 45 ימים ממועד הביטול, ככל שלא נמסרה החזקה לרוכש.

11.5. בנוסף ובלא לפגוע בכל האמור בסעיף 11 זה, כל תשלום או חלק ממנו החל על הקונה על פי הסכם זה ואשר ישולם באיחור ישולם בצירוף ריבית פיגורים, לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה צמודה בשיעור המקסימלי המותר ע"פ דין לכל חודש איחור (או חלק יחסי)

(להלן: "ריבית פיגורים") מהיום שהיה מיועד לתשלום ועד לתשלומו בפועל ובלבד שחלפו שבעה ימים מהיום האמור. וזאת בלא לפגוע בכל סעד אחר העומד למוכרת על פי הסכם זה ו/או הדין. מוסכם כי תשלום הריבית כאמור אינו מהווה פיצוי ולפיכך תהא המוכרת זכאית לקבל בנוסף את הפיצוי המוסכם כאמור לעיל. מובהר כי המוכרת לא תהא רשאית לגבות בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה.

11.6. המוכרת רשאית לבצע תשלומים עבור הקונה ובמקומו, רק בגין חוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה ובלבד שלקונה תעמודנה כלפי המוכרת אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

11.7. כל תשלום שישולם ע"י המוכרת ושחובת תשלומו חלה על הקונה, יוחזר למוכרת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית פיגורים בתוך 7 ימים ממועד קבלת דרישה ראשונה מאת המוכרת וזאת על פי קבלות שיוצגו לקונה ע"י המוכרת, אך מבלי לפגוע בטענות הקונה, אם ובמידה שעמדו לו, כלפי החוב המקורי.

11.8. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970, אלא אם נקבע בהסכם זה במפורש אחרת.

12. העברת זכויות

12.1. הקונה לא רשאי להעביר את זכויותיו בדירה אלא בחלוף 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם מבניהם. במעמד החתימה על הסכם זה יחתום הקונה על כתב התחייבות בנוסח האמור בנספח ח' ותצהיר בנוסח המצורף כנספח ט'. בכפוף לאמור לעיל לא יהא הקונה רשאי להעביר זכויותיו על פי הסכם זה לצד שלישי כלשהו (להלן: "הנעבר") אלא אם הוא מילא אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכרת, לרבות תשלום מלוא התמורה והתשלומים האחרים החלים עליו על פי הסכם זה ורק לאחר שקיבל את הסכמתה של המוכרת לכך. המוכרת תיתן את הסכמתה להעברה כאמור לעיל לאחר שהקונה שילם את מלוא תמורת הדירה למוכרת, קיבל את החזקה בה לידי, החזיר למוכרת את ערבות/יות המכר וכל בטוחה אחרת כשהן מבוטלות ע"פ תנאיהן ומילא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, ובלבד שהקונה והנעבר ימלאו גם אחר התנאים המפורטים להלן:

12.1.1. יעבירו למוכרת הסכם חתום כדין בין הקונה לנעבר בדבר העברת הזכויות לנעבר.

12.1.2. יעבירו למוכרת אישורים על תשלום המסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא החלים לפי הסכם זה ולפי הסכם ההעברה על הקונה ו/או על הנעבר, לרבות אישורי מס רכישה ומס שבח ואישור עירייה.

12.1.3. יעבירו למוכרת אישור מהבנק למשכנתאות המעיד שהלוואה שנטל הקונה, אם הייתה כזו, סולקה במלואה ו/או אישור בדבר הסכמתו של הבנק למשכנתאות להעברה.

12.1.4. יעבירו למוכרת אישור הרשות על דבר הסכמתו להעברת הזכויות מהקונה לנעבר.

12.1.5. הקונה יחזיר למוכרת את ערבות המכר ו/או בטוחה אחרת שקיבל מהמוכרת כשהן מבוטלות ע"פ תנאיהן, או תצהיר ובקשה לביטולה במקרה שאבדה.

12.1.6. ידוע לקונה והוא מסכים לכך, כי כל עוד הערבויות שקיבל מהמוכרת בהתאם לחוק, תהיינה בתוקף, העברת הזכויות בממכר כאמור בס' 12, תהיה טעונה את אישורו של הבנק המלווה מראש ובכתב.

12.1.7. הנעבר יחתום על ייפוי כוח בנוסח זהה לייפוי הכוח הנזכר בסעיף 9.8 לעיל או נוסח שיהיה נהוג באותה עת אצל המוכרת על פי בחירת המוכרת.

12.1.8. הקונה והנעבר יחתמו על כתב העברת זכויות והתחייבויות בחוזה זה לנעבר בנוסח שתקבע המוכרת, כתב העברה זה יכלול הוראה לפיה מקבל על עצמו הנעבר את כל התחייבויות הקונה כלפי החברה על פי הסכם זה ומייפה את כוחה לפעול על פי הוראות הסכם זה.

12.1.9. הרוכש והנעבר יישאו בהוצאות הטיפול באישור ההעברה כאמור, ובכלל זה תשלום דמי טיפול לעוה"ד, בהתאם לקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 או סכום אחר שייקבע על-פי כל דין, אשר יהא בתוקף במועד ביצוע העברת הזכויות והמתייחס מפורשות לטיפול עו"ד בהעברה כדין כזו. דמי הטיפול ישולמו ישירות למשרד עוה"ד. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.

12.1.10. תצהיר הקונה המעיד שאין לו חובות ו/או שעבודים כלשהם על הדירה.

12.1.11. אישור מוועד הבית על תשלום כל החובות לוועד.

12.1.12. נרשמה על הדירה הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק ממנו נטל הלוואה, ידאג הקונה למחוקה וימציא נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין המעיד על כך.

12.1.13. מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית לדרוש כל מסמך נוסף הדרוש לדעתה לביצוע ההעברה.

12.2. תוקפו של סעיף 12.1 הוא עד לרישום זכותו של הקונה בנכס בלשכת רישום המקרקעין.

12.3. העביר הקונה את זכויותיו לצד שלישי, תחול אחריות המוכרת עפ"י הוראות חוק המכר (דירות) על הדירה כלפי הרוכש החדש בתנאי שהרוכש החדש ימציא לחברה אישור מאת הקונה לפיו הקונה ויתר לטובת הרוכש החדש על מלוא זכויותיו בכל דבר וענין הקשור לדירה ובתנאי שהקונה לא תבע ו/או קיבל פיצוי כלשהו בעבר מאת החברה בגין הנושאים בגינם יפנה הרוכש החדש לחברה.

13. הבטחת זכויות של רוכשי דירות:

13.1. ידוע לקונה כי המוכרת חתמה ו/או מתעתדת לחתום עם הבנק על הסכם ליווי לצורך הקמת הפרויקט כאמור ברישא של הסכם מכר זה.

13.2. המוכרת תהיה רשאית, בכל עת, להחליף את הבנק בבנק אחר (להלן: "הבנק החדש") ובמקרה כזה מתחייב הקונה לשתף פעולה באופן מלא עם המוכרת, להתייצב בכל עת

שיידרש על ידי המוכרת ו/או באי כוחה ולחתום על המסמכים הדרושים לצורך החלפת הליווי, לרבות מסמכים שיידרשו בקשר להחלפת ערבויות המכר שהוצאו ע"י הבנק ונספח ליווי של הבנק החדש וכיוב', וכן להשיב את ערבויות המכר שניתנו לו לצורך החלפתן בערבויות לפי חוק המכר, מטעם הבנק החדש והכל בכפוף לכך שנספח הליווי עם הבנק החדש אושר ע"י חברת הבקרה מטעם משרד השיכון.

13.3. בכפוף להוראות חוזה זה, מתחייבת המוכרת לפעול ע"פ הוראות חוק המכר דירות הבטחת השקעות של רוכשי דירות תשל"ה 1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות").

13.4. המוכרת מתחייבת לגרום לכך שהקונה יקבל ערבות בנקאית עפ"י חוק המכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות (להלן: "ערבות המכר") בגין כל תשלום שישלם הקונה למוכרת עבור רכישת הדירה.

13.5. כל התשלומים אשר ישולמו על ידי הקונה על חשבון תמורת הדירה יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי התשלום ויועברו לחשבון הפרויקט בבנק.

13.6. הקונה מצהיר כי הובהר לו כי תשלום שיבוצע שלא באמצעות שוברי התשלום יותיר אותו ללא בטוחות המגיעות לו על פי חוק המכר וכן יגרום לכך שהדירה לא תוחרג מתחולת השעבודים שלטובת הבנק המלווה.

13.7. הקונה מצהיר כי הובהר לו שהשוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים פרט לבנק ירושלים זיכוי חשבון הפרויקט יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום.

13.8. הקונה מתחייב לשמור ברשותו את פנקס השוברים בשלמותו ולהשיב למוכרת את שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא.

13.9. הובא לידיעת הקונה, כי ביכולתו לפנות לבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט בדרכים הבאות: פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט ו/או פניה למענה הטלפוני שמספרו מצוין על גבי שוברי התשלום ו/או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט תוך הקלדת פרטי הזיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

13.10. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הובהר כי המוכרת הודיעה לקונה כי בכוונתה לשעבד ולהמחות על דרך השעבוד את כל זכויותיה כלפי הקונה לפי חוזה זה לטובת הבנק המלווה, וזאת כחלק מתנאי הסכם הליווי ולפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת והסכמת הבנק המלווה- גם לטובת מוסד פיננסי אחר. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת זכויותיו כאמור בכפוף להמצאת הערבות הבנקאית ומכתבי החרגה בהתאם להוראות חוק המכר, לידי הרוכש. במקרה של שעבוד כאמור, תיתן המוכרת ו/או מי מטעמה הוראות בלתי חוזרות לקונה להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלומו, בהתאם לקבוע בהוראות הבנק המלווה ובהתאם להוראות נספח הליווי והכל בכפוף להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) ובלבד שכל תשלום ישולם באמצעות פנקס שוברים בלבד. הקונה מסכים בזאת לשעבוד ולהמחאת זכויות המוכרת לטובת הבנק המלווה, ומתחייב לחתום, במעמד חתימת חוזה זה או בתוך 14 ימים מדרישת המוכרת (לאחר חתימת חוזה זה), על כתב התחייבות

לטובת הבנק המלווה בנוסח המקובל בגופים המעניקים ליווי לפרויקטים מהסוג הנדון ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה ובכפוף להוראות חוק המכר.

13.11. הקונה יחזיר למוכרת את ערבות המכר ויחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק לצורך ביטול ערבות המכר ע"פ תנאיה, בהתמלא התנאים הקבועים לכך בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974.

(1) בניית הממכר הושלמה והחזקה בממכר נמסרה לקונה.

(2) נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה בטאבו על החלקה או על המקרקעין או לחלופין חתם הקונה על חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ביחס לממכר לפי נהלי הרשות והכל לפי החלטת המוכרת.

13.12. מוסכם בין הצדדים כי:

13.12.1. מבלי לגרוע מהאמור בנספח הבנק (נספח ה'), ובכפוף להסכמת הבנק מראש ובכתב, המוכרת תהא זכאית בכפוף להוראות חוק המכר, להחליף מפעם לפעם כל בטוחה שניתנה על ידה בבטוחה אחרת מאותו סוג או מסוג אחר ולשלוח על כך הודעה לקונה והקונה מתחייב, לפי דרישת המוכרת, לקבל כל בטוחה חלופה כאמור ולהחזיר למוכרת כנגד קבלתה את הבטוחה המוחלפת ו/או לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחה המוחלפת ו/או לשעבוד הבטוחה החלופה כפי שהייתה משועבדת הבטוחה המוחלפת (אם בכלל) והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974.

13.12.2. במידה ובמעמד מסירת החזקה בדירה לא התקיימו התנאים הקבועים בסעיפים 13.11(1),(2) במעמד מסירת החזקה ימסור הקונה את הבטוחה שקיבל מאת המוכרת לפי הוראות חוק המכר לידי עו"ד נאמן שיקבע ע"י עוה"ד של המוכרת (להלן: "הנאמן"). הנאמן יחזיק את הבטוחה בידיו בנאמנות, עד להתקיים התנאים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות, משנתקיימו תנאים אלה, ימסור עוה"ד של המוכרת את הבטוחה לידי המוכרת והיא תיחשב בטלה ומבוטלת. הקונה מתחייב לשאת בנזקים שיגרמו למוכרת אם לא ימלא אחר התחייבותו זו בכפוף להוראות כל דין.

13.13. מבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה כאמור בסעיף זה לעיל, מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי:

13.13.1. עם היווצרות הבטוחה החלופה כאמור לעיל, תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.

13.13.2. עם התמלא התנאים הקבועים בחוק המכר ובכל תיקון לחוק המכר תיחשב כל בטוחה שנתנה המוכרת לקונה עפ"י הסכם זה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף

ונפקות ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה בהתאם להוראות הדין.

14. הוראות כלליות

14.1. הרוכש לא יבצע, לא ירשה ביצוע ולא יסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים בדירה, ובכלל זה שינויים בגג הדירה ו/או הבניין, בכל פתחי הדירה ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה, בבניין וברכוש המשותף, ללא קבלת היתר בניה על פי דין, ככל ונדרש. מובהר, כי הרוכש רשאי לבצע שינויים בדירה לאחר קבלת החזקה, בכפוף לקבלת היתר בניה כדין.

14.2. הקונה מצהיר כי הובא לידיעתו כי עוה"ד יעקב אמסטר ו/או מי ממשדרו (להלן: "עורכי הדין" או "עוה"ד") מייצגים את המוכרת בלבד בכל הנוגע לעסקה נשוא הסכם זה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו, ואין עוה"ד או מי מטעמו חבים לו חבות כלשהי ואין הם אחראים כלפיו באחריות כלשהי.

14.3. כל ההוצאות, התשלומים, המסים, האגרות, הנזקים שיחולו כתוצאה מאי מילוי הוראות הסכם זה ע"י הקונה יחולו על הקונה ובלבד שאלו חלים על הקונה בכפוף להוראות כל דין.

14.4. שום ויתור, ארכה או שינוי בתנאי כלשהו של הסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב ובחתימת שני הצדדים.

14.5. מוסכם כי הקונה לא יהיה רשאי לקזז מסכומים המגיעים ממנו למוכרת על פי הסכם זה כל סכום שהוא לרבות סכומים המגיעים לו על פי טענתו מהמוכרת.

14.6. התחייבויות הקונה ע"פ הסכם זה, במידה והנו יותר מאדם אחד, ואחריות יחידי הקונה הינה ביחד ולחוד כלפי המוכרת. מילוי התחייבויות המוכרת כלפי אחד מיחידי הקונה תחשב כמילוי התחייבויותיה כלפי יחידי הקונה כולם, חתימת אישור ו/או הפטר של אחד מיחידי הקונה כמוה כחתימה ו/או הפטר של כל יחידי הקונה. להסרת ספק מובהר בזה כי מסירת החזקה בדירה לאחד מיחידי הקונה תחשב כמסירתה לכל יחידי הקונה.

14.7. הסמכות המקומית לדון בכל עניין ו/או מחלוקת הנובעים מהסכם זה תהא בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984, לפי העניין.

14.8. כל הודעה על פי הסכם זה שנשלחה לצד להסכם בדואר רשום או נמסרה במסירה אישית לפי כתובתו במבוא להסכם זה, תיחשב כאילו נתקבלה אצל הנמען תוך 72 שעות מזמן מסירתה בבית הדואר או במועד שנמסרה אישית לנמען, לפי המקרה.

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

ולראייה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכרת

נספח ג'

פרוייקט "ארץ הצבי בבית אל"

נספח תשלומים לחוזה מכר דירה מיום

(הצמדה למדד תשומות הבניה)

שמות הקונים

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

הפרוייקט: "ארץ הצבי בית אל" הידועים כגוש: 80072 חלקות 59, 61, 62 (לשעבר גוש: 5616 חלקות 33, 61): בבית אל, תב"ע מס' 218/18, מגרש 1002 בניין: דירה: _____ (להלן: "המקרקעין").

1. תמורת הדירה על-פי חוזה זה היא בסך _____ ₪ כולל מע"מ בשיעור 17% (במילים: _____ ₪) ההצמדות תהיינה כדלקמן: _____ לפי תשריט רצ"ב (הדירה מסומנת בצבע ורוד, מחסן מסומן בצבע צהוב/ חניה מסומנת בצבע צהוב/ גינה מסומנת בצבע כחול) וכן שטחים נוספים המוצמדים לה אם נאמר זאת מפורשות בחוזה גופו (אי ציון הצמדות בגוף ההסכם והתשריטים משמעו כי לדירה לא הוצמדו הצמדות כלשהן), וכולל את מחיר דמי החכירה המהוונת ואת עלות הפיתוח הסביבתי, הכל כאמור בחוזה.

א. במעמד החתימה על הסכם זה הקונה ישלם שכ"ט עו"ד לב"כ המוכרת עבור רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין ורישום זכויות הקונה בסך של 5,039 ₪, או סכום השווה ל – 0.5% ממחיר היחידה, לפי הנמוך מבין השניים, ובתוספת מע"מ כדין, אשר ישולמו לפקודת משרד עו"ד יעקב אמסטר ושות'. מובהר כי מחיר זה כולל תשלומים עבור הוצאות בגין רישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין. עוד יובהר, כי תשלום זה אינו כולל תשלומים עבור רישום המשכנתא שנטל הקונה, ככל ונטל.

2. "המדד" משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם כל חודש על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).

"מדד הבסיס" משמעו מדד תשומות הבניה לחודש _____ שנקבע על _____ נקודות [המדד הידוע במועד חתימת ההסכם].

"המדד הקובע" משמעו המדד שפורסם לאחרונה לפני המועד שנקבע לביצוע התשלום, ואשר לא יפחת בכל מקרה מהמדד הבסיסי.

"הפרשי הצמדה" יהיו כמפורט להלן-

כל תשלום המגיע מהרוכש לחברה ישולם בתוספת השיעור בו עלה המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, וזאת ככל שהתשלום יבוצע בין ה-16 לחודש לבין ה-31 לחודש.

ככל שתשלום יבוצע בין ה-1 לחודש לבין ה-15 לחודש יהיה המדד הקובע המדד שיפורסם בחודש בו בוצע התשלום או המדד שהיה ידוע ביום בו בוצע התשלום, הגבוה מבין השניים.

מובהר כי ירידה במדד הקובע לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הרוכש בהקטנת סכום התשלום שעליו לשלם לחברה.

3. הקונה מתחייב לשלם למוכרת את מחיר הדירה כדלקמן:

המחיר הבסיסי ישולם בתשלומים כדלקמן, ועד לא יאוחר מהמועדים הנקובים להלן, כאשר כל תשלום מוצמד במלואו למדד כאמור לעיל:

א. סך של _____ ₪ כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה כאמור לעיל המהווים 7% ממחיר התמורה ישולם במועד חתימת הסכם זה.

ב. סך של _____ ₪ כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה כאמור לעיל המהווים 13% ממחיר התמורה (השלמה ל 20%) עד ולא יאוחר מ 45 יום ממועד חתימת הסכם זה ובכפוף לקבלת פנקס שוברים.

מובהר ומוסכם כי ככל שעד למועד התשלום השני לא נמסר לרוכש פנקס שוברים אזי המדד יוקפא והתשלום השני לא יוצמד מהיום ה-45 ועד ל-7 ימים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים, קרי הסכום שישולם יהא בהתאם למדד שיהיה ידוע ביום ה-45 ממועד חתימת הסכם זה.

כמו כן, יובהר כי הקפאת המדד כאמור בסעיף זה, תחול ככל שהרוכש ישלם את התשלום על פי סעיף זה בתוך 7 ימים ממועד קבלת פנקס השוברים (מבלי לגרוע מזכותו לשלם תוך 45 יום האמורים).

מובהר כי ככל והקונה לא ישלם את התשלום לפי סעיף זה בתוך 7 ימים ממועד המצאת פנקס השוברים לקונה, הרי שהקפאת המדד כאמור לא תחול על תשלום זה.

ג. סך של _____ ₪ כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה כאמור לעיל המהווים 14% ממחיר התמורה עד ולא יאוחר מיום _____ (5 חודשים מיום חתימת ההסכם), בכפוף לקבלת היתר בניה.

ד. סך של _____ ₪ כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה כאמור לעיל המהווים 14% ממחיר התמורה עד ולא יאוחר מיום _____ (10 חודשים מיום חתימת ההסכם).

ה. סך של _____ ₪ כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה כאמור לעיל המהווים 14% ממחיר התמורה עד ולא יאוחר מיום _____ (15 חודשים מיום חתימת ההסכם).

ו. סך של _____ ₪ כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה כאמור לעיל המהווים

- 14% ממחיר התמורה עד ולא יאוחר מיום _____ (20 חודשים מיום חתימת ההסכם).
- ז. סך של _____ ₪ כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה כאמור לעיל המהווים 14% ממחיר התמורה עד ולא יאוחר מיום _____ (25 חודשים מיום חתימת ההסכם).
- ח. השלמה למלוא העלות הכוללת של הדירה כאמור לעיל בסך של _____ ₪ כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה המהווים 10% ממחיר התמורה כאמור, ישולם עד 7 ימים לפני מועד המסירה _____ מסירת החזקה בדירה תתבצע בכל מקרה אך ורק לאחר פירעון הסך האמור.
4. על הקונה להשלים עד התאריך האמור בס"ק 3 (ח') דלעיל את כל התשלומים הנוספים החלים על הקונה לפי תנאי החוזה.
5. התשלום כאמור עפ"י ס"ק 3(א-ח), ייעשה באמצעות פנקס השוברים מהבנק.
6. על אף האמור לעיל, במידה והקונה יבצע תשלום שיהיה קטן מ-50,000 ₪, והמוכרת תידרש לתשלום נוסף בגין עמלת הוצאת הבטוחה, הקונה ישלם את הסכום שידרש בגין עמלת הוצאת הבטוחה.
7. כל תשלום מן התשלומים המגיעים למוכרת מאת הקונה הנקובים דלעיל וכן כל תשלום אחר המגיע למוכרת עפ"י סעיף כלשהו של החוזה יהיו צמודים למדד תשומות הבניה לפי תנאי ההצמדה להלן:
- א. כאמור בסעיף 4.4 להסכם, הקונה מתחייב לשלם למוכרת ביחד עם כל תשלום על חשבון מחיר הדירה או כל תשלום אחר שהוא חב בו עפ"י הסכם זה, מס ערך מוסף לפי השיעור החוקי בעת ביצוע התשלום. למען הסר ספק הסכומים הנקובים בסעיף 3 לעיל כוללים מע"מ בשיעור של 17%.
- ב. להסרת ספק, הפרשי ההצמדה למדד תשומות הבניה הינם חלק בלתי נפרד ממחיר הדירה והמוכרת תזקוף את התשלום תחילה עבור הפרשי ההצמדה שנוצרו עד למועד כל תשלום ואת יתרת התשלום ע"ח המחיר הבסיסי.
8. המועד המיועד למסירת הדירה לקונה הינו לא יאוחר מיום **18.11.2023** ובכפוף לאמור בחוזה המכר.
9. בכפוף לאמור בסעיף 6.9 להסכם, במקרה שהמוכרת תשלים את בנית הממכר לפני מועד המסירה, תהיה המוכרת רשאית להקדים את מועד המסירה וזאת ע"י מתן הודעה מוקדמת על כך לקונה 60 יום לפני המועד המסירה החדש ומועד זה יחשב "מועד מסירת החזקה" לכל דבר ועניין בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 6.9 לעיל. הוקדמה מסירת החזקה, מסכים הקונה ומתחייב לשלם למוכרת עד מועד המסירה הנקוב בהודעה את מלוא התמורה על פי הסכם זה ולקבל את הממכר לחזקתו במועד הנ"ל.

T פגס

ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אני/ו הח"מ :- 1. _____ , ת.ז. _____
2. _____ , ת.ז. _____

כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את ה"ה עוה"ד יעקב אמסטר ו/או חגי מאירי ו/או ערן שטרנברג ו/או אייל שטרנברג ו/או חיים מיקו רותם ו/או ינון גמליאל וכן את ארץ הצבי חברה לבניין בע"מ, ח.פ. 510890924 את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוק/ים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות חלק מהן אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר בקשר עם יחידת הדיור אשר נרכשה על ידינו ומספרה _____ (מס' זמני) קומה _____, **בנקס הידוע** כמגרש 1002 לפי תכנית 218/18 (להלן: **"הרכוש הנ"ל"**).

1. באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא/או לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
2. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול זמני, עיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.
3. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמי/נו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
4. לתבוע חלוקה, פנוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
5. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במשרד ספרי האחוזה, מחלקת הסדר ורישום קרקעות, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בורות כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב'.
6. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

היות ויפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירת/נו, והוא יחייב גם את יורש/נו, אפוטרופס/נו ומנהלי עזבוני/נו.

7. יפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי יורשיי והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.

ולדאיה באתי/נו על החתום

חתימה

חתימה

* אם יפוי הכח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה

אני, _____, עו"ד, מאשר בזה החתימות הנ"ל.

_____ : חתימה

_____ : תאריך

נספח ד

יפוי כח בלתי חוזר

- אני/ו הח"מ :- 1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____

כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את ה"ה עוה"ד יעקב אמסטר ו/או חגי מאירי ו/או חיים רותם ו/או ערן שטרנברג ו/או אייל שטרנברג ו/או ינון גמליאל את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוק/ים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות חלק מהן אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר בקשר עם יחידת הדיוור אשר נרכשה על ידינו ומספרה _____ (מס' זמני) קומה _____, **בנכס הידוע** כמגרש 1002 לפי תכנית 218/18 בבית אל (להלן: "**הרכוש הנ"ל**").

לבצע בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "המקרקעין") והדירות הבנויות ו/או שייבנו עליה כדלקמן:

למחוק הערת אזהרה, לייחד הערת אזהרה, לרשום בית משותף, להעביר חלקים מהחלקה ו/או החלקות לרשות כלשהי (להלן: "צד ג'") (בנכסים הידועים כמגרש 1002 לפי תכנית 218/18 בבית אל (להלן: "הרכוש הנ"ל").

1. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע למקרקעין, לביצוע ולרישום הבעלות ו/או החכירה, פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, ביטול רישום צו בית משותף ו/או תיקון צו בית משותף ו/או רישום בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, בקשה לרישום מקרקעין, בקשה לרישום צו בית משותף, תקנון מוסכם, בקשה לייחוד דירות, בקשה לייחוד הערות אזהרה וכן כל מסמך אחר.

2. להגיש בשמי/נו ו/או במקומי/נו בקשה ו/או בקשות לרישום הדירות שנבנו או ייבנו על המקרקעין הנ"ל כבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על הסכמי שיתוף במקרקעין, על תקנון לבית משותף, על כל תיקון לו ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד ו/או מוסכם ותיקון לו, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדה של שטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כלשהן בבית המשותף או בתים המשותפים ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית המשותף בפרט. לגרום, לערוך, לחתום ולרשום צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או בקשה לתיקון צו בתים משותפים ו/או כל כתב הסכמה, מינוי נציגות זמנית, בקשה לייחוד הערות אזהרה, תשריט, זיקות הנאה, זכויות מעבר ו/או לשנות ולתקן כל מסמך כאמור לרבות תקנון כאמור וכל צו לרישום הבית המשותף כאמור וכן לרשום את הדירה כיחידה רישום נפרדת. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול זמני, עיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.

3. לבקש בשמנו ובמקומנו היתרי בניה לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות במקרקעין ו/או בבית ו/או בכל מה שבנוי ו/או שייבנה על המקרקעין, ככל שיהיו זכויות כאלה, להצמיד את זכויות הבניה הנ"ל ליחידות מסוימות שנבנו ו/או שייבנו על המקרקעין, לבקש היתרי בניה לגבי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לבקש לתקן צווים של בתים משותפים ו/או תקנונים של בתים שייבנו על המקרקעין כדי להכליל בהם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שייבנו כאמור, ולעשות כל פעולה אחרת שתידרש בקשר לכך.
4. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמינו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
5. לתבוע חלוקה, פנוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
6. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במשרד ספרי האחוזה, מחלקת הסדר ורישום קרקעות, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בורות כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב'.
7. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
- היות ויפוי כח זה נתן לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי/נו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו ומנהלי עזבונינו.
8. יפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי יחייב את יורשי יורשיי והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.

ולראיה באתי/נו על החתום

חתימה

חתימה

* אם יפוי הכח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה

אני, _____, עו"ד, מאשר בזה החתימות הנ"ל.

_____ : חתימה

_____ : תאריך

נספח ה'

חשבון הפרוייקט – ח-ן
מס' 510303944

פנקס שוברים מס' _____
שוברים מס' _____

תאריך:

לכבוד

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

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

הנדון: הוראות בלתי חוזרות

הואיל ועל המקרקעין הידועים כמגרש 1002 לפי תכנית 218/18 בשטח של 3,150 מ"ר בבית אל ג' (כתובת – מגרש 1002) אנו מקימים דירות בפרוייקט בן 34 יח"ד (17 יח"ד במסלול "מחיר למשתכן" ו-17 יח"ד בשוק החופשי), 12 מחסנים ו-51 מקומות חניה, בבנין בן 9 קומות מעל קומת קרקע ומרתף (לאחסנה ושטחי שירות) (להלן - "הפרוייקט");

והואיל ועל פי חוזה שנערך בינינו לבניכם (להלן - "חוזה המכר") התחייבנו למכור לכם ואתם התחייבתם לרכוש מאתנו דירה בפרוייקט, בבנין _____, קומה _____ שמספרה _____ (להלן - "הדירה");

והואיל וקבלנו ו/או נקבל, מאת בנק ירושלים בע"מ ו/או איילון חברה לביטוח בע"מ (אשר יחד ייקראו להלן - "הבנק") אשראים, ערבויות, בטוחות ושירותים בנקאים שונים למימון הקמת הפרוייקט, לרבות פוליסות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 (להלן - "השירותים");

והואיל 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 510303944 בבנק ירושלים בע"מ סניף ת"א (מס' סניף 051) (להלן: "החשבון");

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

לפיכך הננו לתת לכם הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:

1. כי כל הסכומים שעליכם לשלם לנו על חשבון מחיר הדירה ישולמו על ידכם באמצעות פנקס שוברים, לחשבון מס' 510303944 על שם הקבלן, סניף תל אביב (051) בבנק ירושלים בע"מ בלבד, בהעברה בנקאית ו/או בהפקדת מזומנים לחשבון הנ"ל בלבד.
2. 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.
3. 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.
4. כי תחתמו על המסמך שכותרתנו: "הצהרה והתחייבות הרוכשים", על פי הנוסח המצ"ב.
5. 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.

חשבון הפרוייקט – ח-ן מס'
510303944

פנקס שוברים מס' _____

שוברים מס' _____

תאריך:

לכבוד

בנק ירושלים בע"מ ו/או איילון חברה לביטוח בע"מ
(אשר יחד יקראו להלן - "הבנק")

הנדון: הצהרה והתחייבות הרוכשים

לבקשת ארץ הצבי-חברה לעבודות בנין בע"מ ח.פ. 510890924 (להלן - "הקבלן") הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כלדקמן:

1. רשמנו לפנינו את האמור במסמך שכותרתו: "הוראות בלתי חוזרות", אשר העתקן מצורף לאישרנו זה (להלן - "ההוראות"), ואנו מסכימים לאמור בהן ונפעל לפיהן.
2. אנו מסכימים ליצירת השיעבודים לטובתכם על המקרקעין ועל הפרוייקט כמפורט בהוראות (להלן - "השיעבודים") ולהמחאה לטובתכם על דרך השיעבוד של זכויות הקבלן בקשר עמם (לרבות זכויותיו כלפינו על פי חוזה המכר אשר נחתם בין הקבלן לבינינו). מבלי לגרוע מן האמור לעיל, אנו מתחייבים שלא 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. 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. ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי הבנק או מי מיחידי הבנק רשאי, אך לא חייב, לממש את זכויותיו 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").
- אם במקרה של מימוש זכויותיכם בפרוייקט, אתם (או מי מכם) או הכונס תבחרו (בהודעה בכתב שתימסר לנו על כך) לקיים את חוזה המכר, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ- 6 (שישה) חודשים, להשלמת בניית הדירה מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שייגעו 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, לא תהיה לנו כל תביעה ו/או דרישה כלפיכם ו/או כלפי כונס הנכסים ו/או כלפי מי מטעמכם.
5. נמסר לנו על ידי הקבלן ו/או על ידי הבנק כי חשבון הפרוייקט הוא חשבון מס' 510303944 על שם הקבלן, סניף תל אביב (051) 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. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מכתב זה כל פשרה ו/או שינוי ו/או תוספת מהותיות לחוזה המכר, כפי שאושר על ידי הבנק, יהיו טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם כל תוקף גם בין הצדדים (בינינו לבין הקבלן) לחוזה המכר.
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. ידוע לנו כי הפרת התחייבותנו כאמור, תגרום, בין היתר, לפקיעת תוקפן של

חתימת הרוכשים

הבטוחות, כהגדרתן להלן. האמור הינו למעט שעבוד זכויותינו הנייל לטובת בנק למשכנתאות אשר יעמיד לטובתנו הלוואה/ות לצורך רכישת הדירה, ובתנאי מפורש שכל כספי הלוואה/ות הנייל 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. ידוע לנו כי הסכמתכם להעמדת השירותים לקבלן עתידה להינתן בהסתמך, בין השאר, על קבלת אישורנו זה. מבלי לגרוע מן האמור ידוע 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. ידוע 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 הנייל.

11. ידוע לנו כי הבנק ו/או הקבלן, לפי דרישת הבנק, יהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה מהבטוחות אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת כאמור בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רכושי דירות), התשל"ה-1974, לרבות בערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח, ואנו מסכימים לכך.

12. אנו נותנים בזאת הסכמתנו, כי תמסרו לקבלן – עבורנו – את הבטוחות שתנפיקו לטובתנו בגין כל אחד מהתשלומים שנבצע באמצעות השוברים.

13. ידוע 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. ידוע 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. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין הקבלן לבין הבנק ו/או בין הקבלן לבין מי מיחידי 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. כמו כן, ידוע לנו ואנו מסכימים כי הבנק לא הציג בפנינו כל מצג, וכי 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 תנאיהן.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי ככל שהבנק או מי מיחידי, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, מפקח ו/או מבקר ו/או משגיח 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 מיחידי (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 ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי לבנק אין כל חבות לביצוע פעולות כאמור, ואנו לא מסתמכים בכל צורה ואופן שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, על ביצוע פעולות אלו על ידי הבנק ו/או מי מטעמו, לרבות בקשר עם ביצוע הבניה ו/או קצב שחרור התקבולים אשר שילמנו ו/או נשלם לקבלן ו/או ייעודם.

אנו נותנים הסכמתנו, כי הבנק או מי מיחידי, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, מפקח ו/או מבקר ו/או משגיח 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 מיחידי 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 מיחידי, בשום מקרה, כל אחריות בקשר עם הפרוייקט ולא יהוו, 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.

אנו מאשרים כי הוסבר 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 "יחידי הבנק" או כל ביטוי דומה, הכוונה הנה לבנק ירושלים בע"מ או איילון חברה לביטוח בע"מ.

18. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על כתב זה יהווה מכתב זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר אשר נערך בינינו לבין הקבלן והפרת התחייבויותינו על פי מכתב 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. אנו מסכימים כי בכל 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, שבעיר תל אביב-יפו או ירושלים.
21. אנו מסכימים ומאשרים בזאת לקבלן למסור לבנק את כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידם, לרבות, אך לא רק, פרטים מזהים בקשר עמנו, העתקים מכל מסמך עליו חתמנו בקשר עם בדירה וכיוצ"ב.
22. ידוע לנו כי התחייבויותינו על פי מכתב זה הן בלתי חוזרות, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
23. ידוע לנו כי כל אחד מיחיד הבנק הנו יישות משפטית, כלכלית ועסקית נפרדת ועצמאית, כי לכל אחד מיחיד הבנק אין חבות ואו ערבות כלפי משנהו ולכל אחד מיחיד הבנק מערכת הסכמים נפרדת עם הקבלן.
24. אנו מאשרים כי משמעויותיו השונות של מסמך זה הוסברו והובהרו לנו על ידי עורך הדין הח"מ.

בכבוד רב,

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

אישור ע"י עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי הי"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

_____ תאריך
וחותמת

נספח ו

הודעה בכתב בדבר זכאות לבטוחות לפי הוראות חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 – שניתנה במועד חתימת הסכם המכר ביום _____

בהתאם להוראות סעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), הרינו להודיעכם כדלקמן:

1. ביום _____ נחתם ביניכם לבין המוכרת חוזה מכר לרכישת דירה מס' _____ בבניין _____, אליה צמודים מחסן מס' _____ וחניה מס' _____ (להלן: "הדירה"), כמפורט בהסכם הנ"ל.

2. בהתאם לחוק ובכפוף להוראותיו והוראות כל דין, חלה על מוכר דירה החובה להבטיח את הכספים המשולמים על ידכם על חשבון מחיר הדירה באמצעות אחת מתוך מספר בטוחות חלופיות אשר נקבעו במפורש בחוק, כאשר בהתאם להוראות המכרז הוגבלה הבטוחה להבטחת הכספים לאחת משתי הבטוחות כדלקמן:

2.1 **מסירת ערבות בנקאית על פי החוק להבטחת הכספים ששילם הקונה במקרה שלא יוכל המוכר להעביר לקונה חכירה או זכות אחרת בדירה (לרבות חזקה) כמובהר בחוזה המכר.**

2.2 פוליסת ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של הכספים על פי החוק.

3. כספי התמורה אותם תשלמו לחברה בגין הדירה יובטחו, בשלב זה, בדרך של מסירת ערבות בנקאית כנדרש בחוק וכמפורט בסעיף 2.1 לעיל.

4. בהתאם להוראות חוזה הרכישה לא תהא המוכרת חייבת להבטיח את כספי התמורה אלא לתקופה אשר תסתיים בהתמלא התנאים הקבועים בחוק המכר, כדלקמן:

4.1 הושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם;

4.2 נמסרה לכם החזקה בדירה;

4.3 נרשמה הערת אזהרה על זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או 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;

אישור הקונה:

אנו מאשרים כי מסמך זה נמסר לנו במעמד החתימה על ההסכם:

_____ קונה

_____ קונה

נספח ז

לכבוד:

עו"ד יעקב אמסטר ו/או כל חברת עו"ד בה הנכם בעלי מניות

הנדון: הוראות בדבר ייצוג משפטי

ה ו א י ל: והתקשרנו עם ארץ הצבי חברה לבניין בע"מ (להלן: "החברה") בחוזה מיום _____ לשם רכישת יחידת דיור המסומנת בספרי החברה במס' _____ במקרקעין הידועים כמגרש 1002 לפי תכנית 218/18 בבית אל.

והכל בתנאים המפורטים בהסכם הרכישה (להלן: "ההסכם");

ו ה ו א י ל: והתבקשנו להעלות בנספח זה הבהרות בנוגע לייצוג המשפטי על ידך ו/או ע"י עו"ד ממשרדך המשמשים כעורכי דין של החברה בלבד;

אי לכך אנו מצהירים כדלקמן:

1. הננו מצהירים כי ידוע לנו שהחברה מיוצגת בעסקה נשוא הסכם זה ע"י עורך הדין יעקב אמסטר ושות' ו/או חברה בה הנכם בעלי מניות (להלן: "עוה"ד"), וכי עוה"ד אינו מייצג אותנו וכי אנו זכאים להיות מיוצגים בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמנו, על חשבוננו.
2. כל התחייבויות בקשר לרישום הנכס על שם הרוכש הינן התחייבויות של החברה בלבד ואין להן כל קשר לעוה"ד.
3. לא נוצרים בינינו לבין עוה"ד יחסי עו"ד-לקוח.
4. אנו מסכימים כי החברה רשאית לקיים את חיוביה על פי חוזה זה כלפינו ביחס לרישום זכויות הרוכש על פי הסכם זה ובכל הפעולות הנדרשות לשם כך באמצעות עוה"ד ו/או מי מטעמה. בחתימתנו על מסמך זה אנו מצהירים כי אנו מסכימים לכך שעוה"ד מייצג את החברה בכל הליך הקשור בקשר לפרויקט ו/או בקשר להסכם הנ"ל ו/או בקשר לדירה לרבות הליכים משפטיים מכל סוג, ולרבות הליכים משפטיים כנגדנו.

ולראיה באנו על החתום:

שם: _____, ת.ז. _____ חתימה: _____

שם: _____, ת.ז. _____ חתימה: _____

נספח ח'

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אני החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ , ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "ארץ הצבי בבית אל" בבית אל (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכרת ארץ הצבי חברה לבניין בע"מ, ח"פ. 510890924

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מס' מר/128/2017 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה.

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

1.

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

כמו כן חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מביניהם.

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

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא

יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה מובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. 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 התחייבויותיי/נו זה.

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

הריני לאשר כי ביום _____, התייצב בפני _____, עו"ד,
מרחוב _____, אשר זיהיתי אותו על פי ת.ז. _____ ולאחר
שהזרתיו כי עליו לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים ע"פ
דין, אישר את תצהירו בחתימת ידו בפניי.

עו"ד,

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אני החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ , ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "ארץ הצבי בבית אל" בבית אל (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכרת ארץ הצבי חברה לבניין בע"מ, ח"פ. 510890924

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מס' מר/128/2017 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה.

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

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מביניהם.

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

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

3.

א. 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 התחייבויותיי/נו זה.

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

הריני לאשר כי ביום _____, התייצב בפני _____, עו"ד, _____
מרחוב _____, אשר זיהיתי אותו על פי ת.ז. _____ ולאחר
שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים ע"פ
דין, אישר את תצהירו בחתימת ידו בפניי.

עו"ד,

נספח ט'

תצהיר – חסר קרקע ביעוד למגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב – 1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/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/השמה והגרלה/פטור ממכרז.

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

הגדרות:

תא משפחתי:

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

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז. _____

_____ חתימת המצהיר

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז. _____

_____ חתימת המצהיר

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

אישור

הריני לאשר כי ביום _____, התייצב בפני _____, עו"ד, _____
מרחוב _____, אשר זיהיתי אותו על פי ת.ז. _____ ולאחר
שהזרתיו כי עליו לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים ע"פ
דין, אישר את תצהירו בחתימת ידו בפניי.

עו"ד,

נספח י' - נספח היעדר היתר בניה

פרוייקט חברת ארץ הצבי בבית אל, בבית אל

נספח להסכם מכר דירה מיום 12.05.2021

בין: ארץ הצבי חברה לבנין בע"מ ח.פ. 510890924
מר' הפלמ"ח 151, מבשרת ציון
טל': פקס: .

(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

לבין: 1. , ת.ז.
2. ת.ז.

מר'

(להלן: "הקונה" או "הרוכש")

נספח זה בא לאשר כי:

1. החברה זכתה במכרז ל- 34 יחידות דיור שפורסם ע"י המנהל האזרחי הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי משרד הבינוי והשיכון, (להלן: "הרשות") וחתמה על חוזה חכירה מהווה לתקופה המסתיימת ביום 13.5.2116 לפי הוראות הרשות בקשר עם המקרקעין הידועים כמגרש 1002 חלק 1 לפי תכנית מפורטת 218/18 (להלן: "המקרקעין").

2. החברה הגישה בקשה לקבלת היתר לבניית 34 יחידות דיור, והמורכב מבנה 1, לפי היתרי בניה שיינתנו (להלן: "הפרוייקט ו/או הבניין").

3. **בכוונת הקונה לרכוש את דירה מס' _ בקומה_, בת_חדרים.**

4. החברה מצהירה והודע לקונה כי הוגשה בקשה לקבלת היתר בנייה לפרוייקט בו נמצאת הדירה כהגדרתה בהסכם המכר ע"פ התב"ע שבתוקף החלה על המקרקעין, וכי נכון ליום חתימת הסכם זה טרם ניתן היתר.

5. הודע לקונה כי המפרט הטכני והתוכניות אשר צורפו להסכם במעמד החתימה אינם סופיים (להלן כולם בנספח זה: "התוכניות") וכי יכול ויחולו שינויים עקב קבלת היתר בניה.

6. הודע לקונה כי עשויים לחול עיכובים בקבלת ההיתר ו/או שינויים בתכנון ו/או בבניית הפרוייקט, הבניין, ו/או הדירה או חלק מחלקיהם לעומת התוכניות לפי היתר הבניה שיתקבל בפועל לרבות עקב תנאים ושינויים מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הרשויות וכן עשויים לחול שינויים במפרט הטכני ו/או בתוכניות ובעניינים אלו יחול המנגנון כדלקמן:

6.1 ככל שלא ינתן היתר בניה בתוך 6 חודשים (להלן: "תקופת ההמתנה") מיום חתימת הסכם המכר, יהא הקונה רשאי להודיע לחברה על רצונו לבטל את הסכם המכר. הודעת הביטול תיעשה בתוך 30 ימים בכתב ותימסר לחברה במסירה ידנית או בהודעה שתישלח בדואר רשום עם אישור מסירה. היה ולא הודיע הקונה על רצונו לבטל את ההסכם בתוך 30 ימים מתום תקופת ההמתנה, תוארך תקופת ההמתנה ב- 7 ימים נוספים (להלן: "תקופת המתנה נוספת").

6.2 עם קבלת היתר יחולו ההוראות כדלקמן:

6.2.1 ככל ולא יהיה שינוי מהותי כהגדרתו להלן, יהפכו התוכניות שנחתמו לתוכניות מחייבות.

6.2.2 ככל שכתוצאה מהיתר הבניה שיתקבל יחול שינוי מהותי כהגדרתו להלן יזומן הקונה למשרדי החברה. הקונה יהא זכאי להודיע בכתב על רצונו בביטול ההסכם עקב אותו שינוי מהותי, ובלבד שיעשה זאת בתוך 30 ימים מקבלת הודעת החברה בדבר השינוי המהותי וכן התוכניות והמפרט המעודכנים על פי היתר הבניה שהתקבל כאמור ובלבד שנתנה לו האפשרות לעיין בתוכניות העדכניות(להלן: "המסמכים המעודכנים"). לא הודיע הקונה על רצונו לבטל את ההסכם במועד יחתום הקונה על התוכניות המאושרות. חתם הקונה על המסמכים המעודכנים, יבוטלו על ידי כך המסמכים הישנים ואילו המסמכים המעודכנים יהוו נספח מחייב להסכם המכר. ככל שלא תתקבל הודעת הקונה כאמור במועד הנ"ל, ייחשב הדבר כאילו הקונה הסכים לתוכניות החדשות והן תחייבנה את הקונה לכל דבר ועניין ובלבד שנתנה לו האפשרות לעיין בתוכניות העדכניות.

"שינוי מהותי" – שינויים בשטח הדירה ו/או מיקומה ו/או כיווניה ו/או בתכנונה, לעומת תיאורם בתוכנית ובמפרט המצורפים להסכם המכר בשיעור העולה על הסטיות המותרות

בהתאם להגדרת המונח "סטיה קבילה" בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ובצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשס"ח-2008.

6.3 בוטל ההסכם כאמור לעיל, ובכפוף להחזרת כל הבטוחות שניתנו לקונה לידי המוכר, בתוך 45 ימים מהודעת הביטול יוחזרו לקונה כל הכספים ששילם, בערכם הריאלי. מיד עם מסירת הודעת ביטול יחתום הקונה על כל המסמכים שיידרשו לצורך הביטול כמקובל אצל המוכר, לרבות תצהיר ביטול לרשויות מיסוי מקרקעין. יפוי הכח שנמסר במסגרת ההסכם יוכל לשמש אף הוא לצורך כל עניין שיידרש בקשר עם ביטול כאמור.

7. למען הסר כל ספק, אין באמור בנספח זה כדי לגרוע מיתר התחייבויות וזכויות הצדדים על פי ההסכם.

8. נספח זה יהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם ובמקרה של סתירה בינו לבין ההסכם יגברו הוראות נספח זה.

היום: _____

הקונה

המוכר