

הסכם מכר – זירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם בנתיבות ביום _____ בחודש _____ שנת _____

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ.ח. 511399388

בין:

מרחי ירושלים 1, נתיבות
 (להלן: "המוכר")

מצד אחד;

י.ת.ב. בע"מ	
נבדק	
שם הבודק:	רפאל יצחק קלמן
שם המבקר:	
תאריך:	09/09/19
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ולא התקנות ולא המכרז ולא החוזה	

לבין:

1. ת.ז.
 2. ת.ז.
 מרחוב
 טלפון

מצד שני;

(להלן, ביחד ולחוד: "הרוכש")

הואיל והמוכר הוא בעל זכויות החכירה במקרקעין כהגדרתם להלן;
והואיל והמוכר יקים/מקים על המקרקעין, בעצמו או באמצעות אחרים, את הבניין והפרויקט כהגדרתם להלן;
והואיל וברצון הרוכש לרכוש מהמוכר את הזכויות בדירה כהגדרתה להלן, והמוכר מסכים למכור לרוכש את זכויותיו בדירה, והכל בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם זה;
והואיל והרוכש מצהיר כי הוא בעל אישור זכאות כהגדרתו להלן וכי אין מניעה מבחינתו, מכל מין וסוג שהיא, להתקשר בהסכם זה;

לפיכך, הוצא, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ובכל מקום בו נאמר להלן "ההסכם" ו/או "הסכם זה" הכוונה גם אליהם.
- 1.2 כותרות הסעיפים מובאות לצורך הנוחות בלבד ואין לעשות בהן שימוש לצרכי פירוש או פרשנות.
- 1.3 ככל שלא נקבע במפורש אחרת בין הצדדים, רשימת הנספחים המצורפים להסכם זה היא כדלקמן:
- | | | |
|----|--|------|
| א | אישור זכויות מרמ"י / נסח מלשכת רישום המקרקעין; | נספח |
| ב | החלטת ועדה והיתר הבנייה או נספח מיוחד בטרם קבלת היתר בניה; | נספח |
| ג | תכניות הדירה; | נספח |
| ד | מפרט; | נספח |
| ה | בוטל; | נספח |
| ו | נספח ליווי פיננסי; | נספח |
| ז | הודעה לרוכש בהתאם לחוק הבטחת השקעות; | נספח |
| ח | נספח הוצאת שטחים מהרכוש המשותף; | נספח |
| ט | חתמורה ותנאי תשלומה; | נספח |
| י | ייפוי כוח בלתי חוזר; | נספח |
| יא | עקרונות להסכם ניתוח; | נספח |

נספח	יב	תצהיר רוכש - חסר קרקע ביעוד מגורים ;
נספח	יג	אישור זכאות מטעם משהב"ש לצורך רכישת דירה בפרויקט ;
נספח	יד	כתב להבטחת התחייבות הרוכש, בנוגע לאיסור העברת זכויותיו בדירה עקב מגבלת המכירה - לחסר דיור/משפר דיור ;
נספח	טו	הצהרה בדבר היעדר יחסים מיוחדים ;
נספח	טז	תוספת בעניין רישום בית משותף רב אגפי.

2. הגדרות

בהסכם זה תהיה למונחים המופיעים להלן המשמעות המפורטת בצדם :

2.1	(ה)בית חמשותף	הבניין שירשם כבית משותף, ביחד או בנפרד מבניינים אחרים שיוקמו במסגרת הפרויקט, כולם או חלקם, בלשכת רישום המקרקעין.
2.2	ב"כ המוכר	עו"ד סיגל שפירא ו/או עורכי הדין ממשרד תדמור לוי ושות', עורכי-דין, מרחוב דרך מנחם בגין 132, תל אביב, מרכז עזריאלי 5, תמגדל המרובע – קומה 34.
2.3	(ה)בניין	בניין מס' _____ אשר יוקם על מגרש _____ במקרקעין, כמפורט <u>בנספח ג'</u> .
2.4	(ה)בניינים	הבניינים שייבנו במסגרת הפרויקט.
2.5	החלטת ועד	החלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר המותנית בתנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה.
2.6	(ה)היתר	היתר בנייה שניתן ו/או יינתן בשלבים שונים להקמת הבניין.
2.7	חוזת החכירה	חוזת החכירה שנחתם בין המוכר ורמ"י ביחס למקרקעין.
2.8	חוק הבטחת השקעות	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.
2.9	חוק המכר	חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, על תוספותיו.
2.10	חוק המע"מ	חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
2.11	חוק המקרקעין	חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
2.12	חוק התכנון והבניה	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
2.13	חשבון הליוי	חשבון בנק מס' _____ בבנק _____ מספר סניף _____ ברחוב _____, _____.
2.14	(ה)לשכה	לשכת רישום המקרקעין בבאר שבע.
2.15	(ה)מוסד המלווה	בנק מזרחי טפחות בע"מ או כל בנק אחר, חברת ביטוח, או מוסד פיננסי אחר עמו התקשר או יתקשר המוכר לצורך קבלת מימון לבניית הבניין, והודעה על כך תימסר לרוכש בכתב.
2.16	מועד המסירה	מועד המסירה הנקוב <u>בנספח ט'</u> .
2.17	(ה)מכרז	מכרז רשות מקרקעי ישראל מספר בש/329/2017 במסלול מחיר למשתכן.
2.18	(ה)ממכר או (ה)דירה	יחידת דיור בת חדרים, מספר _____ (זמני) בקומה _____ בבניין, וחלקה ברכוש המשותף, חניה מספר _____ (זמני) בחניון _____ ומחסן מס' _____ (זמני) בקומה _____, והכל כמפורט במפרט המצורף <u>בנספח ד'</u> , וכמסומן בתוכניות המצורפות <u>בנספח ג'</u> .

2.19	(ה)מפרט	המפרט המצורף להסכם זה בנספח ז' וחתום על ידי הצדדים, לרבות התכניות.
2.20	(ה)מקרקעין	מגרשים 703-701 לפי תמל/1050, הידועים גם כחלקות 120-118, 131, ו- 4 (בחלק) בגוש 39947, בהתאמה, בשכונת 'נווה שרון' בנתיבות.
2.21	משהב"ש	משרד הבינוי והשיכון.
2.22	(ה)פרויקט	הקמת הבניין ו בניינים נוספים במקרקעין בהתאם להיתרי הבניה.
2.23	צו המכר	צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974.
2.24	(ה)קבלן	המוכר או הקבלן הראשי עמו התקשר ו/או יתקשר המוכר לבניית הבניין וכל קבלן אחר אשר ייבחר על ידי המוכר על פי שיקול דעתו הסביר.
2.25	ריבית פיגורים	כהגדרת מונח זה בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.
2.26	רכוש משותף	אותם חלקים של הבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף ולא הוצאו על ידי המוכר מכלל הרכוש המשותף כמפורט בנספח ח' . מובהר במפורש כי לא יכללו ברכוש המשותף חצרות, מרתפים, חניות, גגות, קירות חיצוניים, מרפסות וחלקי מבנה אחרים או חלקים מהם שיוצמדו לאחת או יותר מהדירות שבבניין או יוקנו לאחד או יותר מרוכשי הדירות בבניין על ידי המוכר, וכן חלקים מן המקרקעין אשר השימוש בהם יוקנה על ידי המוכר, לפי שיקול דעתו הסביר, לכלל בעלי הדירות בפרויקט או חלקם, בהתאם להיתר ולתשריט הבית המשותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין.
2.27	רנ"י	רשות מקרקעי ישראל.
2.28	תב"ע	תכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו על המקרקעין לרבות תמל/1050 על כל שינוייחן מעת לעת.
2.29	תמל/1050	תכנית מועדפת לדיור 1050, הרחבת שכונת 'נווה שרון' – מתחמים 10 ו- 12, נתיבות.
2.30	תקנות הבניה	תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.
3.	העסקה ומטרת ההתקשרות	
		הרוכש מתחייב לרכוש מהמוכר את זכויותיו בדירה ולשלם את מלוא התמורה, באופן ובמועדים הקבועים בהסכם זה, והמוכר מתחייב למכור לרוכש את זכויותיו בדירה באופן ובתנאים המפורטים בהסכם זה, בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פיו במלואן ובמועדן.
		התחייבויות המוכר כלפי הרוכש על פי הסכם זה מתייחסות לממכר בלבד בהתאם לקבוע במפורש בהסכם זה ובכפוף לכל דין.
4.	הצהרות והתחייבויות המוכר	
		המוכר מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:
4.1		בהתאם לתוזה החכירה, הוא בעל זכויות החכירה במקרקעין.
4.2		זכויותיו בממכר נקיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול וזכות צד ג', והכל למעט ובכפוף לשעבוד לטובת המוסד המלווה ולמעט הערות תכנוניות ככל שנרשמו או תירשמו לבקשת הרשויות.
4.3		אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת, להתקשרותו בהסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיו על פיו.
5.	הצהרות והתחייבויות הרוכש	
		הרוכש מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:
5.1		כי הוא תושב ישראל "חסר זיור" בהתאם להגדרת מונח זה על פי הוראות משהב"ש, וכי הוא מתזיק באישור זכאות תקף כנדרש על ידי משהב"ש לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן, וכי לא רכש דירת מחיר למשתכן אחרת. העתק מתעודת הזכאות מצורף בנספח יג' .

- אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהאמור בסעיף 20.5 דלהלן.
- 5.2 כי הוא זכה בהגבלת מחיר למשתכן שנערכה בקשר עם הפרויקט.
- 5.3 הוא לא רכש מהמוכר קודם למועד חתימת הסכם זה, ולא ירכוש לאחר מועד חתימת הסכם זה, חלק במקרקעין בנפרד מהקבוע בהסכם זה.
- 5.4 ניתנה לו שהות מספקת לעיין בהסכם זה על נספחיו ובכל המסמכים בהם ביקש לעיין.
- 5.5 ניתנה לו הזדמנות מלאה לקבל יעוץ משפטי ולהיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו, והובהר לו שכ"כ המוכר אינם מייצגים אותו בקשר עם רכישת הממכר, אלא את המוכר בלבד, והוא חותם על הסכם זה מרצונו החופשי.
- כמו כן מאשר הרוכש, כי השירות שיינתן על ידי ב"כ המוכר לרוכש תחום ומוגבל לביצוע רישום זכויות הרוכש בממכר בלבד, וכי בכל עניין אחר, לרבות הליכים עתידיים בין הרוכש למוכר (ככל שאינם נוגעים לרישום זכויות הרוכש בממכר) ב"כ המוכר מייצג ו/או יהיה רשאי לייצג את המוכר, ואינו מייצג ו/או ייצג את הרוכש.
- 5.6 כי ביקר במקרקעין, בבניין ובממכר, במצבם בעת חתימת הסכם זה, ראה ובדק אותם ואת סביבתם ומצאם מתאימים למבוקשו מכל הבחינות. להסרת ספק יובהר, כי הצהרה זאת כפופה להתחייבות המוכר להראות לרוכש את הממכר לבקשתו מראש ובכתב, ככל ומצבו הפיזי של הממכר מאפשר זאת.
- 5.7 אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת, להתקשרותו בהסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיו על פניו.
- 5.8 ימלא אחר התחייבויותיו בהסכם זה במלואן ובמועדן, לרבות תשלום כל המסים והתשלומים המוטלים עליו או הנובעים מרכישת הדירה, ויאפשר את ביצוע הוראות הסכם זה במועדים הקבועים לכך.
- 5.9 אין בינו או בין קרובו, לבין המוכר או קרובו, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק המע"מ, כאמור וכמפורט **בנספח טו'** להסכם זה.
- 5.10 ידוע לו כי בכפוף להוראות המכרז ו/או התב"ע ו/או חוזה החכירה, המוכר יחא רשאי למכור בפרויקט ובבניין דירות במחיר ובתנאי "שוק חופשי".
- 5.11 הסכם זה מגבש את היחסים בין הצדדים וממצה אותם באופן מלא ומושלם. בהתאם לכך, מצהיר הרוכש כי כל פרוספקט, פרסום שיווקי, מצג, מצגת, פרסום, הצהרה, הבטחה, הסבר ו/או התחייבות שהוצגו לרוכש בקשר לפרויקט, לבניין ולממכר, בכל אופן שהוא, בין בכתב ובין בעל פה, על ידי המוכר או כל אדם וגורם אחר, לא יחייבו את המוכר בכל צורה שהיא וכי הסכם זה ונספחיו הם והם בלבד המסמכים היחידים המחייבים את המוכר. הרוכש מצדו מתחייב מראש שלא לעשות שימוש ולא להסתמך על כל מצג, הסבר או מסמך שיווקי כאמור, לרבות תכניות שאינן חלק מהתכניות המצורפות להסכם זה, ביחסיו עם המוכר. אין באמור כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יתנו תסרים בהסכם ונספחיו פרטים שחלה על המוכר חובה לצייןם על פי דין מחייב ו/או לגרוע מזכויות הרוכש על פי דין בנוגע למצגים ככל והוצגו בפניו לפני חתימת הסכם זה.
- 5.12 הוראות סעיף 5 זה הן בגדר תנאי יסודי של הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
6. **הבניה וזכויות הבניה**
- 6.1 בכפוף למילוי התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, הדירה תיבנה, באמצעות הקבלן, בהתאם להוראות הסכם זה, לתב"ע, להיתר ולמפרט, והחומרים יהיו בעלי תו תקן ישראלי ובהיעדרו של תקן ישראלי, כמקובל בפרויקטים באיכות ובסדר גודל דומים, והכל בכפוף לסטיות קבילות בשטחים, במידות, בכמויות או באביזרים שונים, שיהיו בבניית הדירה בפועל לעומת המפרט, ולשינויים שיעלה צורך לבצעם כתוצאה מהוראות דין או מדרישות או הנחיות הרשויות המוסמכות ובכפוף לשינויים נוספים עליהם יוסכם בכתב בין הצדדים, ככל שיוסכם, בהתאם ובכפוף לאמור בהסכם זה (להלן: "סטיות מותרות").
- המונח "סטיות קבילות" משמעו – סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט, לבין המידות למעשה (על פי חישוב כולל של שטח הדירה), וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים המופיעים במפרט לבין המידות למעשה וכן סטיות אחרות המותרות או שיהיו מותרות על פי כל דין.

- 6.2 אם יהיו בפועל הפרשים או סטיות בכמויות או במידות של פרט בדירה לעומת תיאורו במפרט או בתכנית, ואלה יהיו בגדר סטיות מותרות כאמור, או שהן מותרות בהתאם להוראות כל דין, לא יהוו ולא ייחשבו הפרשים או סטיות אלו כאי התאמה, והם לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר על פי הסכם זה, ולא ישמשו כבסיס לטענה כלשהי מצד הרוכש, לרבות לא טענת אי התאמה, ולא יזכו את הרוכש בתרופה או טעו כלשהם, לרבות פיצוי או שיפוי כלשהו. ככל שיהיה מחסור בשוק של אביזר או פריט כלשהו המצוין במפרט, יהא המוכר רשאי להחליפו באביזר או פריט אחר על פי קביעת אדריכל המוכר או מהנדס המוכר ובלבד שיהיה שווה ערך לפריט או לאביזר המוחלף.
- 6.3 במקרה של סתירה או אי התאמה בין תיאור הבניין והדירה במפרט לבין התכנית, יגבר התיאור המילולי המופיע במפרט אלא אם משתמעת מהדברים כוונה אחרת.
- 6.4 במקרה שבמועד חתימת הסכם זה הדירה מצויה בחליכי בניה או שנסיימה בנייתה, מצהיר הרוכש כי בדק את מצב הדירה, וכי בכל מקרה של סתירה בין מצבה של הדירה במועד חתימת הסכם זה לבין המפרט והתכנית, יקבע מצבה של הדירה בפועל. להסרת ספק יובהר, כי הצהרת זאת כפופה להתחייבות המוכר להראות לרוכש את הדירה, לבקשתו מראש ובכתב וככל ומצבה הפיזי של הדירה יאפשר זאת.
- 6.5 התחייבות המוכר לבניית הדירה על פי המפרט כאמור, כפופה לכך שהרוכש ישתף פעולה עם המוכר ומוי מטעמו בהתאם להוראות הסכם זה, בין היתר, בכל הקשור למימוש זכותו לבחור מתוך חלופות בהתאם לאמור במפרט. ככל שהרוכש לא ישתף פעולה יהיה המוכר ו/או מי מטעמו רשאי לבחור עבורו חלופה שתראה לו לפי שיקול דעתו הסביר, ולרוכש לא תהיה כל זכות, טענה ודרישה עקב כך כלפי המוכר ומוי מטעמו.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי העדר שיתוף הפעולה כאמור מהווה כשלעצמו הפרה של הוראות הסכם זה וכי כל תקופת עיכוב שתיגרם כתוצאה מכך, תגרוור דחייה של מועד מסירת החזקה בדירה לתקופה מקבילה ולתקופת התארגנות נוספת שתידרש בהתאם לקביעת המוכר.
- 6.6 ייפוי הכוח הבלתי חוזר, המצורף **בנספח 1** להסכם זה יכלול, בין היתר, הוראות תמסמיכות את ב"כ המוכר לתתום בשם הרוכש, ככל שחתימתו תידרש, על כל מסמך, בקשה ואישור שיידרשו על מנת לבצע כל שינוי וכל בחירה לרבות כאמור בסעיף 6 זה.
- 6.7 אין באמור בהסכם זה כדי להגביל את המוכר בכל הנוגע לתכנון או לבנייה של הפרויקט, הבניין והדירה.
- 6.8 הרוכש מתחייב שלא להתנגד לכל פעולה שהמוכר רשאי לעשותה בהתאם לסעיף 6 זה, והוא נותן בזאת הסכמתו מראש לכל פעולה, ובלבד שתיעשה באופן סביר ומבלי לפגוע בזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ובהתאם להוראות הסכם זה וכן שאם פעולה כאמור תעשה לאחר מסירת החזקה בממכר לרוכש, לא ימונע הדבר שימוש סביר למגורים של הרוכש בממכר ובגישה הסבירה אליו.
- 6.9 פרטים אודות בניית הפרויקט, הבניין והדירה, לרבות היקף הבנייה וטיבה, אשר לא נקבעו בהסכם זה, ייקבעו על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר, ובכפוף לדרישות הרשויות המוסמכות.
- 6.10 כל תוראת תקן שאינו תקן רשמי, וכל הוראות דין לרבות תקן או תקנה, שלא היו בתוקף במועד מתן החיתר לבניית הבניין, לא יחייבו את המוכר והקבלן.
- 6.11 המוכר יהיה רשאי, אף לאחר מועד המסירה, להתקין ולהעביר דרך המקרקעין, הבניין, הדירה וקירותיה, בעצמו או באמצעות אחר, מתקנים הנדרשים למערכות התשתית ומתקנים ומערכות המיועדים לשרת את הבניין, הפרויקט או היתידות שבהם וכן את יתר השטחים האמורים להיבנות בפרויקט או איזה מהם, לפי שיקול דעתו המקצועי של המוכר, והכל בין שמערכות אלה משרתות את הדירה ובין אם לאו, ובכלל זה – צינורות ומתקני מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, כבלי אנטנות טלוויזיה, קווי תקשורת ומחשבים, צנרת ביוב, תיעול, ניקוז, פירים, צנרת מיזוג אוויר וכיו"ב וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וחוטים. הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לרשויות ולגופים העוסקים בנייל, לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס למקרקעין, לפרויקט ולדירה (כניסת לדירה תיעשה לאחר תיאום מראש ותוך צמצום ההפרעה לרוכש, ככל האפשר) ולהוציא לפועל את העבודות והפעולות הדרושות לצורך כך. למען הסר ספק יובהר כי הרוכש לא יהיה רשאי לבצע שינויים או עבודות העלולים לגרום לשיבוש של מתקנים אלו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, בכל מקרה בו כולל הממכר גם מחסן, אזי המוכר יהיה רשאי להתקין ולהעביר בשטח ו/או בחלל המחסן מתקנים משותפים שונים, לרבות צנרת מים, בלוב, ניקוז, פתחי אוורור ו/או יניקת אוויר וכיו"ב, כמו כן, במקרה כזה מתחייב הרוכש לאפשר נגישות וכניסה לתחזוקה שותפת ובמידת הצורך למחסן ו/או לאותם מתקנים משותפים ולהימנע מכל פעולה שעלולה לגרום נזק למתקן משותף העובר במחסן, והוא יהיה אחראי לכל נזק כאמור אשר יגרם ממעשה ו/או ממחדל שלו. ככל שיתקנו במחסן פתחי אוורור ו/או יניקת אוויר כאמור, הרוכש מתחייב שידאג לאי סגירתם ו/או אטימתם ו/או ביצוע של שינוי בהם והוא מתחייב להימנע מכל פעולה כזו. התחזוקה ותיקון תקלות כאמור במחסן הרוכש יתבצעו בתאום מראש עם הרוכש, ובמקרה של צורך מיידי (כגון תקלה בצנרת), גם ללא תאום מראש.

אופן ההוצאה לפועל והתיקף של העבודות שיבוצעו על ידי המוכר כאמור לעיל, כולל המיקום, הגודל, הצורה והחומרים, יקבעו על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר ובהתחשב בדרישות הישיות המוסמכות.

6.12 המוכר יהיה רשאי להתקין על גג הבניין ועל גגות בניינים אחרים בפרויקט, מעל הדירה ומעל אחת או יותר מהדירות האחרות בפרויקט, לפי שיקול דעתו הסביר, מתקנים שונים כגון אנטנת טלוויזיה, קולטי שמש, דודי שמש וכיו"ב לרבות מתקנים השייכים לאחרים, למעט אנטנות סלולאריות (להלן: "מתקנים"). המוכר ו/או מי מטעמו רשאי לבנות את הבניין כך שהגישה לחלקי גג הבניין שיהוו רכוש משותף או למתקנים תעשה דרך הממכר או, לפי העניין, דרך דירות אחרות שמעליהן יותקנו המתקנים. ככל שהמתקנים או חלקם יותקנו על חלק גג הבניין שמעל הממכר, מתחייב הרוכש, באופן בלתי חוזר, לאפשר מעבר דרך הממכר אל גג הבניין בכל עת וזמן סבירים, ככל שיידרש, לצורך בדיקה או לצורך ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים.

אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהאמור בסעיף 12.7 להלן.

6.13 המוכר ו/או הקבלן יהיו רשאים להתקין חלק מהמתקנים השייכים לדירה או משרתים אותה, כגון: דוד מים, יחידות מיזוג אוויר וכיו"ב, מחוץ לדירה ואין בכך כדי לפטור את הרוכש מאחריותו הבלעדית למתקנים אלו.

6.14 המוכר רשאי, בכל שלב ולפי שיקול דעתו הסביר, ליזום, לקדם ולהכניס שינויים בבניין, בביצוע הפרויקט ובהיתרי הבניה שהוצאו או יוצאו לבנייתו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, שינויים בהקצאת השטחים ובייעודם, לשנות את מספר היחידות בבניין לרבות דרך הוספה וניצול של אחוזי בניה נוספים, לערוך שינויים בכמות מקומות החניה, במיקומם ובמספרם, להוסיף מחסנים וכיו"ב כפי שימצא לנכון, וכן להפריש חלקים מהמקרקעין לשם העברתם לצורכי ציבור. הרוכש לא יהיה רשאי להתערב במהלך בניית הבניין והדירה. מובהר כי לא יהיה בשינויים האמורים כדי לשנות באופן מהותי את התכנון והבניה של הדירה עצמה ולא בזכויות הרוכש בדירה על פי הסכם זה ו/או על פי דין מחייב לרבות בנוגע לפנייה לערכאות.

6.15 מרתפי הבניין יהיו משותפים לבניין וליתר הבניינים בפרויקט, כולם או חלקם. במסגרת זו, נוכח פתיחת מעברים בין מרתפי הבניינים, עשוי לחול שינוי במיקום החניה כפי שנחתם על פי הסכם זה, לבין מיקומה של החניה בפועל עם קבלת החזקה בדירה. במקרה בו ישתנה מיקומה של החניה המוכר ישתדל שהחניה תישאר קרובה ככל הניתן למיקומה המקורי.

6.16 זכויות הבניה על המקרקעין, בין שטרם נוצלו ובין שיתווספו בעתיד, אם יתווספו מכל סיבה שהיא (ובלבד שמועד היווצרותן חל בטרם מכר המוכר את כל הדירות בבניין), שייכים ויהיו שייכים בלעדית למוכר או למי שאליו יחליט המוכר להעביר, לנייד או למכור את הזכויות (להלן: "נעבר מטעם"), כך שבשום אופן לא ייחשבו זכויות הבניה, הקיימות והעתידיות, כנכס משותף לדיירי הבניין ולרוכש לא תהינה זכויות כלשהן בזכויות הבניה כאמור.

המוכר ונעבר מטעמו יהיו רשאים לנהוג בקשר לזכויות הבניה ולנצלן מפעם לפעם או לעשות בהם כל שימוש כפי שימצאו לנכון, לרבות על ידי ניוון למקרקעין אחרים ו/או שינוי והוספת דירות או קומות לבניין או לבניינים אחרים בפרויקט, הגשת בקשות לשינוי היתר, להצמידן ליחידות מסוימות בבית וכן לקבוע כי מי שהוצמדו להם זכויות בניה דלעיל, יהיו רשאים לממש את זכויות הבניה האמורות ללא צורך בקבלת הסכמת יתר בעלי הזכויות ולצורך כך להתחבר למתקנים ולמערכות של הבניין באופן ובתנאים כפי שייקבעו על ידי המוכר ויעוגנו בתקנון הבית המשותף.

האמור לא יחול על זכויות בנייה שיתקבלו כתוצאה מהקלות לפי חוק התכנון והבניה ו/או מניוד זכויות אל המקרקעין ו/או כתוצאה משינויים שהמוכר יזום ו/או שיזמו לבקשת המוכר ו/או כתוצאה מתיקוני תקיקה, ואלו יהיו בבעלותו המלאה של המוכר ובלבד שנוצרו עד להשלמת הפרויקט.

6.17 הרוכש נותן את הסכמתו הבלתי חוזרת לכל בקשה לשינוי בבניה והנובע ממנה ומהשינוי כאמור והוא מתחייב שלא להתנגד להם, ובלבד שזכויותיו בדירה כאמור בהסכם זה ו/או על פי דין מתחייב לא תיפגענה.

6.18 האחריות כלפי הרוכש בכל הקשור לבניה, לאיכותה ולטיבה לרבות ביחס למתן אחריות ובדק על פי חוק המכר, להתאמת הבניה לתכניות ולמסירת החזקה בדירה במועד – תחול על הקבלן, והכל מבלי לפגוע באחריות המוכר לפי חוראות כל דין.

6.19 חוראות טעיף 6 זה הן בגדר תנאי יסודי של הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

7. שינויים ותוספות בממכר

7.1 החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד לקבלת החזקה בממכר לידי הרוכש אינו זכאי לביצוע שינויים פנימיים, תוספות בדירה או כל עבודה נוספת שאינה כלולה במפרט (להלן: "השינויים").

7.2 שינויים פנימיים שיעשו בדירה לאחר מועד המסירה יעשו על ידי הרוכש בעצמו ו/או מי מטעמו, על חשבונו ובאחריותו הבלעדית לרבות בעניין השפעתם על אחריות המוכר ו/או מי מטעמו בקשר עם תקופות הבדק והאחריות בהתאם לדין.

7.3 הרוכש לא יהיה זכאי לקבל זיכוי כספי כנגד ויתור על כל רכיב מרכיבי המפרט, למעט זיכוי כספי כנגד ויתור על רכיבי המפרט המפורטים במפרט - נספח ד', אשר יזוכו בסכומים הנקובים בו ויקוזזו מהתשלום האחרון שישלם הרוכש בגין הממכר.

7.4 קבלת הזיכויים כאמור כפופה להגשת בקשה בכתב על ידי הרוכש למוכר, בנוסח הקבוע במפרט - נספח ז' להסכם זה, ובה יצוינו הפריטים עליהם מבקש הרוכש לוותר, וזאת עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב במפרט - נספח ז'.

7.5 עד למסירת החזקה בממכר לא יהיה הרוכש רשאי להכניס לממכר ציוד, מתקנים וחפצים מכל סוג בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו. כמו כן, הרוכש ו/או מי מטעמו לא יהיה רשאי להיכנס למקרקעין, לאתר הקמת הבניין, לשטחי הפרויקט ולממכר קודם למסירת הממכר לרשות הרוכש, אלא בתאום מראש ובכתב עם המוכר וגם זאת לשם הסתכלות בלבד. להסרת ספק יודגש, כי כל כניסה של הרוכש ו/או מי מטעמו למקרקעין ו/או לאתר הקמת הבניין ו/או לשטחי הפרויקט ו/או לממכר (לרבות כל שטח סמוך בו מבוצעות עבודות על ידי המוכר ו/או מי מטעמו כגון שטחי עבודות הפיתוח ו/או מטלות ציבוריות סמוכות, ככל וישנן) ללא הסכמה מראש ובכתב מאת המוכר תהווה הפרה הסכם זה, אשר תזכה את המוכר בכל הסעדים העומדים לו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, לרבות אלו העומדים לו בהתאם לסעיף 18 לחוק המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור, הרוכש יהיה האחראי הבלעדי לכל נזק שייגרם לו ו/או לצד שלישי בעקבות ו/או כתוצאה מכניסה ללא אישור מראש ובכתב כאמור, ובמקרה כזה הוא ישפה את המוכר בכל נזק שייגרם, לרבות למוכר ו/או למי מטעמו ו/או לצד שלישי, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר.

7.6 עד להשלמת רישום הפרויקט כבית משותף כמפורט בסעיף 14 להלן, אסור לרוכש לבצע, להרשות לאחר לבצע או להסכים לביצוע של כל שינוי בדירה, במרפסות או בגג הבניין, בכל צד או בכל חלק מהרוכש המשותף, או כל שינוי הסעון חיתר בניה (לרבות אך לא רק שינוי מבנה, צורה או צבע) ללא הסכמת המוכר מראש ובכתב, ובכל מקרה ללא היתר בנייה כדין וכל אישור הנתון על פי דין. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל הרוכש לא יהיה רשאי לבצע את הפעולות הבאות - סגירת המרפסת, שינוי מעקה, סורגים, החלפה או שינוי תריסים ופריקסטים, שינוי צבע מרפסות, התקנת מזגנים, התקנת צינורות, חוטי חשמל ומכשירים.

שינוי כני"ל עלול לעכב ואף למנוע את ביצוע הרישום בהתאם לחוראות הסכם זה, והרוכש יהיה חייב להרוס על חשבונו כל שינוי ו/או תוספת שבוצעו על ידו, אם בוצעו, בניגוד לאמור לעיל ולהשיב את המצב לקדמותו, מיד עם דרישת המוכר, והמוכר רשאי להתנות את רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בהשלמת השבת המצב לקדמותו לשיעור רצון המוכר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הרוכש במקרה כאמור לשאת בכל העלויות וההוצאות ולשפות את המוכר בגין כל נזק שייגרם לו, ככל שייגרם, עקב העיכוב ברישום הבית המשותף הנובע מהפרת התחייבות הרוכש כאמור.

ככל שמי מרוכשי דירות המוכר בפרויקט יפר את הוראות סעיף זה, באופן אשר בעקבותיו יתול עיכוב ברישום הבניין כבית משותף, המוכר לא יישא בכל אחריות בגין עיכוב ברישום כאמור.

7.7 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אף לאחר רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש ברמייה, בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר, מתחייב הרוכש שלא לבצע ו/או להתיר ביצוע של שינויים העלולים לפגוע במראה החיצוני של הבניין, בקונסטרוקציה, במתקנים ובמערכות של הבניין, בקירות החיצוניים, בערכם של הבניין ו/או הפרויקט, ובכלל זאת לא יהיה רשאי הרוכש לשנות גודל ומיקום חלונות, דלת כניסה, מרפסות, לפתוח או לסגור מרפסות, פתחים, לשנות צבע מעקות, מסגרות וכדומה. כמו כן, הרוכש לא יהיה רשאי לבצע בדירה שינוי כלשהו הדורש היתר בניה, אלא בכפוף להוראות כל דין ולתקנון הבית המשותף.

7.8 הרוכש לא יתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים, אלא אם כן יקבל לכך את האישורים הנדרשים על פי דין מראש ובכתב.

7.9 הוראות סעיף 7 זה הן בגדר תנאי יסודי של הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

8. השלמה ומסירה

8.1 בכפוף למילוי התחייבויות הרוכש לפי הסכם זה במלואן ובמועדן ולאחריות הקבלן, מתחייב המוכר כי הדירה תימסר לחזקת הרוכש כשהיא ראויה למסירה, במועד המסירה. הרוכש מתחייב למלא עד למועד זה את מלוא ההתחייבויות שעליו למלא כתנאי למסירת החזקה ולקבל את החזקה בממכר במועד כאמור.

סמוך למועד השלמת בניית הממכר, ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הממכר לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד משלוח ההודעה.

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הממכר לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הממכר לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הממכר לרשותו, שלא יהיה מאוחר מעשרה (10) ימים ממשלוח הודעה זו.

8.2 הדירה תימסר לרוכש כשהיא נקייה מזכויות צד ג' כלשהן למעט זכויות צד ג' שמקורן ברוכש כגון משכנתא שניתנה כביטחון לחלוואה לרכישת הממכר או משכנתא שנרשמה לבקשת רוכש הדירה והערת אזהרה לטובת רמ"י ו/או לטובת משהב"ש כאמור בסעיף 19.2 להלן. ככל שהשעבוד לטובת המוסד המלווה לא יוסר עד למועד המסירה, יימסר לרוכש, זמן סביר לאחר מועד המסירה, מכתב התרגה בלתי מותנה מאת המוסד המלווה אשר מתריג את הממכר מהשעבוד הרשום לטובתו.

8.3 המוכר רשאי להקדים את מועד המסירה, בתקופה של עד שישים (60) יום, ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם, והרוכש מתחייב להשלים את כל התחייבויותיו עד אותו מועד ולקבל בו את החזקה בממכר. הקדמת מועד המסירה על ידי המוכר בתקופה העולה על שישים (60) יום מהמועד הקבוע בנספח ט', מותנית בהסכמת הרוכש.

8.4 איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לרוכש, שלא יעלה על שישים (60) ימים, לא יהיה הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו.

8.5 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאין למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כללי ארצי בחומרי בניה, מחסור כללי ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינן באשמת המוכר, צוים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר (להלן: "עיכוב שמקורו בצד ג'"), יתול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.

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

- 8.6 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.
- 8.7 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת ההסכם, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.
- 8.8 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה (6) חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 8.4 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 הסכם במקרה של סיכול.
- 8.9 ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש לאחר שחלפו שישים (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:
- 8.9.1 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.
- 8.9.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- 8.10 תקופת הדחייה הנובעת מעיכוב שמקורו בצד גי לא תימנה במניין המועדים הנקוב לעיל בסעיף 8.9 ובגין תקופת דחייה זו, הרוכש לא יהיה זכאי לפיצויים כאמור בסעיף 8.9 אלא לחוק המכר וכמפורט לעיל בסעיף 8.9 או לכל פיצוי אחר.
- 8.11 הפיצויים הקבועים בסעיף 8.9 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים (60) הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים (60) הימים האחרים.
- 8.12 תנאי מוקדם להתחייבות המוכר למסור לו את החזקה בדירה, יהיה קיום כל אחת מהתחייבויות הרוכש המפורטות להלן:
- 8.12.1 הרוכש שילם את מלוא התמורה עד למועד המסירה כהגדרתו להלן, ועד בכלל;
- 8.12.2 הרוכש השיב למוכר את ערבויות הוק המכר או פוליסות הביטוח שניתנו לו כבטוחה בהתאם לחוק המכר או הפקיד אותן בידי עורך הדין האמור בסעיף 17.8 להלן וחתם, במידת הצורך, על מסמכים שידרשו מטעם המוסד המלווה בנוסחם כפי שיהיה נהוג אצל המוסד המלווה באותה עת וכן השיב למוכר את שוברי התשלום לצורך השבתם לבנק המלווה;
- 8.12.3 הרוכש הציג למוכר אישורים על תשלומים עבור מוני מים, תשלום וגו לדירה ופיקדונות עבורם. להסרת ספק יובהר כי המוכר יתקשר עם ספק גז, הרוכש אינו חייב להתחבר לספק הגז איתו התקשר המוכר, ובמקרה כאמור יהיה הרוכש פטור מהצגת אישור תשלום עבור מוני הגז למוכר;
- 8.12.4 הרוכש חתם על פרוטוקול מסירה כהגדרתו בסעיף 9.1 להלן;
- 8.12.5 הרוכש המציא למוכר אישור בגין תשלום מס הרכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה ו/או אישור בגין קבלת פטור כדין מתשלום מס הרכישה;
- 8.12.6 הרוכש המציא למוכר את ייפוי הכוח כהגדרתו בסעיף 11.7 להלן, בשני עותקים מקוריים;
- 8.12.7 הרוכש חתם על תשריט זמני של הדירה (על הצמדותיה), לצרכי זיהוי הדירה ורישומה במסגרת הליכי רישום הבית המשותף, כאמור בסעיף 9.16 להלן;

8.12.8 הרוכש חתם על הסכם הניהול והפקיד את הבטוחות הנדרשות על פניו, כאמור בסעיף 12.14 להלן.

8.13 הרוכש מתחייב לקבל את התזקה בדירה במועד המסירה והדירה תחשב כגמורה, מושלמת וראויה למסירה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ כשניתן לעשות בה שימוש סביר למטרת מגורים, לרבות גישה סבירה לדירה, חיבור לרשת הביוב, במצב שניתן לחברה לרשת המים, החשמל והגז בכפוף לביצוע החיבורים הדרושים על ידי חברת החשמל והמים, לתתימת חוטי אספקת מים וחשמל על ידי הרוכש ותשלום מטעם הרוכש בגינם על פי הנחיות המוכר ו/או הגוף הרלוונטי, מעלית פעילה אחת לפחות בבניין, וזאת אף אם לא הושלמו אילו מעבודות הפיתוח ועבודות גמר בבניין או בדירה או שקיימים ליקויים או אי התאמות ובלבד שהעבודות אלו יתבצעו כאמור להלן בסעיף 8.15, וכן שהעבודות ואי ההתאמות לא תמנענה שימוש סביר בדירה למטרת מגורים (לעיל ולהלן: "ראויה למסירה"). החובה לחתום חוזים כנ"ל, לשלם התשלומים והפיקדונות הכרוכים בכך, לסלק חובות החלים עליו, ולהמציא למוכר אישור על ביצוע האמור לעיל, חלה על הרוכש ומהווה תנאי מוקדם למסירת הממכר לרוכש.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות המוכר לבצע שינויים בפיתוח הצמוד לבניין ובחלקי הבניין המחויבים ליתרת חלקי הפרויקט בהתאמה לחמשך בניית הפרויקט, הכל כפי שיקבע המוכר מעת לעת על פי שיקול דעתו הבלעדי, ובלבד שלא יהיה בשינויים האמורים כדי למנוע שימוש סביר בממכר למטרת מגורים.

8.14 הרוכש לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בממכר לפני שזה יימסר לחזקתו בהתאם להוראות הסכם זה. בהתאם לכך, וכאמור בסעיף 7.5 לעיל, הרוכש לא יכניס לממכר חפצים ולא יתאפשר לו להכניס קבלן או נותן שירות מטעמו לממכר עד למסירת חזקה. בכל מקרה בו יפעל הרוכש בניגוד לאמור, תהיה זאת הפרה יסודית אשר בכפוף לכך שהמוכר ישלח לרוכש הודעה בכתב ארבעה עשר (14) ימים מראש, בה ידרוש מהרוכש לתקן ההפרה הנ"ל והרוכש לא יעשה זאת, תקום למוכר הזכות לבטל הסכם זה, והוא יהא רשאי לחזור ולתפוס את החזקה בממכר, לרבות תוך פינוי מטלטלי הרוכש על חשבון הרוכש. המוכר לא יהיה אחראי לכל נזק או הוצאה שייגרמו לרוכש כתוצאה מפעולותיו בהתאם לסעיף זה, וזולת נזק שנגרם בזדון.

8.15 עבודות הפיתוח או עבודות אחרות במקרקעין ובסביבתם, עשויות להתבצע אף לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש, ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מהרוכש גישה סבירה לדירה על הצמודותיה ושימוש סביר בדירה.

המוכר יבצע את עבודות הפיתוח שיבוצעו לאחר מסירת החזקה לרוכש באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש.

8.16 בכל מקרה שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הממכר לרשותו כאמור לעיל או לא יופיע במועד המסירה או לא יקבל את הממכר לרשותו בניגוד לאמור בסעיף 8.12 או לא היה זכאי לקבל את הממכר לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בהסכם זה, ישלח לו המוכר הודעה נוספת בה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מעשרה (10) ימים ממועד משלוח הודעה זו (להלן: "המועד הנדחה"). לא הופיע הרוכש לקבלת החזקה בדירה או סרב לקבל את החזקה בדירה גם במועד הנדחה, יחשב המוכר כאילו קיים את כל התחייבויותיו בקשר עם מסירת הדירה ויחשב מועד זה כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלום יתרת התמורה, אחריות למצב הדירה, לאחזקתה ולשמירתה, והחבות לשאת בכל התשלומים החלים על הרוכש כהגדרתם בסעיף 15.1 להלן ולרבות הוצאות, המסים וההיטלים הנובעים מתחזוקת הדירה או מהבעלות עליה. מובהר כי במקרה כזה הרוכש לא ייחשב כבעל החזקה בדירה עד שישלם למוכר את מלוא מחיר הדירה וימציא למוכר את כל המסמכים הנדרשים לצורך מסירת החזקה.

לא הגיע הרוכש לקבל את הדירה לרשותו גם במועד הנדחה, לא תוטל על המוכר חובה, לתחזק את הדירה או לשאת באחריות כלשהי, והמוכר ומי מטעמו לא יהיו אחראים כלפי הרוכש לתיקון או פיצוי בגין כל אובדן, נזק או פגם שייגרם לדירה או כל חלק ממנה לאחר מועד המסירה בשל אי קבלת החזקה בה על ידי הרוכש, בשל היותה ללא שמירה, טיפול או השגחה או ריקה וללא שימוש למעט אחריות מכוח חוק השומרים, התשכ"ז-1967, או אלא אם נגרמו כתוצאה מרשלנות המוכר. בנוסף, מתחייב הרוכש לשפות את המוכר בגין מלוא הוצאותיו ונזקיו, לרבות הוצאות בגין תיקונים ושיפוץ הדירה כתוצאה מנזקים או פגמים, שאירעו בה, בעודה עומדת ריקה ללא שימוש, והכל מבלי לגרוע מכל זכות וטען אחרים המוקנים למוכר על פי הסכם זה או לפי כל דין.

8.17 המוכר ו/או מי מטעמו ימסור לרוכש הוראות תחזוקה ושימוש כשהן חתומות על ידי לעניין הממכר או כל דבר שבו, וכן בדבר תכונות מיוחדות של הממכר או כל דבר שבו (להלן: "הוראות התחזוקה והשימוש"), וזאת במועד החתימה על הסכם זה או עד למועד מסירת הממכר (אם אינן מצויות בידי המוכר לפני כן). הרוכש מתחייב לפעול בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש ולמלא אחר כל החובות המוטלות על פיהן. כל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שיווצרו בדירה ו/או בסביבתה ואשר ניתן היה למנעם על ידי מילוי הוראות התחזוקה והשימוש, יהיו באחריות המלאה של הרוכש.

8.18 החל ממועד המסירה לרוכש ואילך, בהתאם להוראות ההסכם, תחולנה, בין היתר, ההוראות הבאות:

8.18.1 תחולנה על הרוכש ביחס לממכר כל החובות המוטלות על מחזיק במקרקעין ועל בעליו על פי כל דין, לרבות תשלומים החלים על הרוכש כהגדרתו בסעיף 15.1 להלן וחבות בגין כל מעשה או מחל, וביחסים שבין הצדדים, יהיה הרוכש האחראי הבלעדי לתשלומים ולחביות אלו, לרבות כל הוצאה הכרוכה בכך או קנס בשל אי מילוי הוראה שבדין.

8.18.2 על הרוכש תחול האחריות הבלעדית לשמור על הדירה, על תכולתה, על אביזריה ועל שלמותה.

8.19 הוראות סעיף 8 זה הן בגדר תנאי יסודי של הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

9. פרוטוקול מסירה

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

9.2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או תסתייגות של כל אחד מהצדדים.

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

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

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

9.6 המוכר יכלול את הוראות סעיפים 9.3, 9.4 ו-9.5 לעיל בפרוטוקול המסירה.

9.7 אין בחתימת המוכר או מי מטעמו על הפרוטוקול משום אישור או הודאה בכך שאיזה מהליקויים הנטענים אשר פורטו על ידי הרוכש, אכן קיימים בדירה או כי על המוכר לתקן אותם או חלק מהם.

9.8 המוכר רשאי, אך לא חייב, לפי שיקול דעתו לזמן את הרוכש לבדיקת הממכר ולעריכת פרוטוקול מסירה מקדמי החל משישים (60) יום קודם למועד המסירה ואילך. במקרה זה, מתחייב הרוכש להגיע במועד כאמור לצורך עריכת הפרוטוקול המקדמי.

9.9 חתימת הרוכש על פרוטוקול המסירה מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידי.

9.10 סרב הרוכש לחתום על פרוטוקול המסירה, לא יהא בכך כדי לגרוע ממשקלו, אולם המוכר או מי מטעמו, יצינו זאת על גבי הפרוטוקול. בנוסף, במקרה כזה יחשב המוכר כאילו קיים את כל התחייבויותיו בקשר עם מסירת הדירה ויחשב מועד זה כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין כמפורט בסעיף 8.16 לעיל.

9.11 נציג מטעם המוכר או הקבלן יבדוק את הליקויים הנטענים וככל שיווכח כי אכן קיימים בדירה אותם ליקויים, כולם או חלקם, וכי החובה לתקנם חלה על המוכר על פי חוק המכר ובלבד שהתיקון אינו מוסיף מעבר לחביות המוטלות על המוכר על פי חוק המכר בנוסחו במועד חתימת הסכם זה ולמעט סטיות מותרות כמפורט בסעיפים 6.1-6.2 לעיל, המוכר או הקבלן ידאגו לתקנם (להלן: "תיקון אי התאמות") עד סמוך לאחר תקופת הבדיק, כהגדרתה בחוק המכר (להלן: "תקופת הבדיק"). מובהר כי רישום הליקויים בדירה בפרוטוקול המסירה לא ידחו את מועד המסירה וביצוע התיקונים כאמור לא יהווה, בכל מקרה, תנאי למסירת הממכר.

- 9.12 הרוכש יהא רשאי לסרב לקבל את החזקה בממכר אך ורק במקרה בו הדירה אינה ראויה למגורים. למען הסר ספק, במקרה בו יסרב הרוכש לקבלת חזקה בדירה שלא בנסיבות האמורות יישא בכלל התשלומים החלים על הרוכש כאמור בסעיף 15 על תתי סעיפיו, וזאת החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם זה.
- 9.13 הרוכש מותחייב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה על אף הליקויים בדירה, ככל שישנם כאלה, ובלבד שאין בליקוי הנטען על ידו כדי למנוע שימוש סביר בדירה לצורך מגורים כמפורט בהסכם זה לעיל.
- 9.14 אם המוכר, בעצמו או באמצעות מי מטעמו, ביצע תיקונים בדירה לפני מסירתה בפועל לרוכש, כאמור בסעיף זה לעיל, הרי שלמוכר הזכות לזמן את הרוכש פעמים נוספות לבדיקת הדירה על ידו ולעדכן את פרוטוקול המסירה בהתאם לנוהל הקבוע בסעיף זה לעיל. הרוכש מתחייב להתייצב במועדים הנוספים שקבע המוכר לשם ביצוע בדיקה כאמור ועדכון פרוטוקול המסירה בהתאם.
- 9.15 הרוכש מסכים כי המוכר יהיה רשאי לחשב לקבלן את התחייבויותיו לפי סעיף זה לעיל, וזאת מבלי לגרוע מאחריות המוכר בהתאם לחוק המכר.
- 9.16 במועד המסירה, מתחייב הרוכש, ככל שיתבקש לעשות כן, לחתום על תשריט זמני של הדירה (על הצמדותיה), לצרכי זיהוי הדירה ורישומה במסגרת הליכי רישום הבית המשותף, ולמסרו החתום על ידו במקור למוכר. מובהר, כי התשריט האמור לעיל הוא זמני בלבד, וכי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבותו של הרוכש לחתום על כל מסמך ו/או תשריט נוסף ו/או אתר שיידרש ממנו לצורך רישום הבית המשותף, לרבות ככל שהתשריט הסופי יהיה שונה מהתשריט הזמני.
- 9.17 הרוכש לא יהיה רשאי להוביל ריהוט ושאר משאות אל הדירה וממנה באמצעות המעליות בבניין, זולת באמצעות מעלית משא שתוגדר על ידי המוכר לשם כך, ובכל מקרה כל שימוש במעלית המשא כאמור יעשה בתאום עם המוכר ו/או מי שהמוכר יורה עליו (לרבות חברת הניהול). מובהר כי הוראות סעיף זה יחולו הן בשלב אכלוס הבניין והן לאחריו וללא הגבלת זמן, והמוכר יהיה רשאי לכלול הוראות ברוח זו גם בתקנון הבית המשותף.
- 9.18 הוראות סעיף 9 זה הן בגדר תנאי יסודי של הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

10. אי התאמות ותיקון

- 10.1 אחריות המוכר לאי התאמות ולפגמים בממכר תהא על פי הוראות חוק המכר.
- 10.2 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות הבניה כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקן חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (להלן: "אי התאמה" או "אי התאמות") וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 10.3 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").
- 10.4 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי ההתאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כדלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- 10.5 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש הדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בתוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב בטרם ביצוע התיקון. הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את התיקונים או ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 10.6 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצועו כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי המוכר כדלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנייל ויחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

- 10.7 המוכר יוכל 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. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כדלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה דלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. 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 למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי החתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי לחסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 10.8 אין בהתחייבות לתיקון אי התאמה כאמור כדי לגרוע או לפגוע באופן כלשהו בכל הוראה בהסכם זה, לרבות האמור בסעיף 9 לעיל ומאחריות הקבלן כמפורט בין היתר בסעיף 21 להלן, מהאמור בחוק המכר או על פי כל דין המקנה זכויות למוכר או חקובע תנאים לקיום התחייבות המוכר דלעיל.
- 10.9 במקרה בו הרוכש לא הודיע למוכר במועד הנדרש בדבר אי התאמה כאמור בסעיף 10.3 או שלא ניתנו למוכר הזדמנויות נאותות לתיקון אי התאמה, לא יהיה הרוכש זכאי לטעון כנגד המוכר טענה כלשהי בגין אי התאמה והשלכותיה או לדרוש מהמוכר סעד כלשהו בגינה והמוכר לא יהיה אחראי לאי התאמה או להחמרה הנובעת מאי מסירת הודעה תוך זמן סביר בהתאם לסוגה ואופייה.
- 10.10 הרוכש אינו רשאי למנוע ביצוע תיקון מתוך הדירה, של חלקים אחרים של הבניין, ובלבד שהתיקון יתואם עימו מראש, ולאחר התיקון יושב המצב לקדמותו ככל הניתן.
- 10.11 הרוכש מתחייב להעמיד לרשות מבצע התיקונים גישה ושטח עבודה סבירים וכן מתחייב, כי בכל עת במהלך ביצוע תיקונים הרוכש או נציג מטעמו יהיה נוכח בדירה וינקוט בצעדים הדרושים כדי להגן על תכולת הדירה ולפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרכי הגישה אליה, כל חפצים, מתקנים וגורמים אחרים, לקראת המועד שיקבע המוכר לביצוע התיקונים. המוכר לא יחא אחראי כלפי הרוכש לכל נזק הנובע מאי נקיטת צעדים כאמור.
- 10.12 לבקשת המוכר ו/או הקבלן ו/או קבלני המשנה ו/או הספקים כאמור בסעיף 10.7, יחתום הרוכש כי התיקונים בוצעו במלואם או על אישור ביצוע של כל תיקון ותיקון. ביצוע תיקונים אי התאמות על ידי הקבלן או הקבלנים או הספקים לעיל יהווה מילוי מלא וסופי של התחייבות המוכר והקבלן כלפי הרוכש בקשר לבניית הדירה. סירב הרוכש לחתום, שלא מטעמים סבירים, יהיה נציג המוכר רשאי לחתום בשם הרוכש וחתימה זו תחייב את הרוכש לכל דבר ועניין.
- 10.13 כל פגם שיתגלה ואשר ינבע מאי-מילוי הוראות התחזוקה והשימוש, יהיה באחריות הרוכש והוא לא יהיה רשאי לדרוש את תיקונו או לבוא בדרישה או בתביעה אחרת כלשהי כלפי המוכר או הקבלן בקשר לכך.
- 10.14 הרוכש מתחייב לפעול לכך שבתקופת חבדק והאחריות תתקשר הנציגות עם הספקים של המתקנים והמערכות, או עם כל גורם אחזקה מוסמך אחר, בהסכמים לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות המשותפים של הבניין ומתחייב למלא בדייקנות, משך כל תקופות חבדק והאחריות, אחרי הוראות התפעול של הספקים ונותני השירות של המתקנים והמערכות האמורים.
- 10.15 המוכר לא יהיה חייב בתיקון או בשיפוי בגין כל פגם, ליקוי, קלקול, אי התאמה או נזק ישיר או עקיף בדירה, על כל הכלול בה, אשר נגרמו באשמת הרוכש ו/או רוכשים אחרים בבניין ו/או עקב עבודות ושינויים שבוצעו שלא באמצעות המוכר או הקבלן ו/או עקב שימוש בחומרים או מוצרים שנרכשו ישירות על ידי הרוכש ו/או עקב אי קיום הוראות תפעול ואחזקה למתקנים ואביזרים בדירה או בבניין על ידי הרוכש ו/או על ידי רוכשים אחרים בבניין או מי מטעמם ו/או מבלאי רגיל וסביר ו/או מהפרה של התחייבות הרוכש על פי הסכם זה ו/או ממעשה או מחדל של הרוכש, והכל בכפוף לזכויות המוקנות לרוכש בחוק המכר, ככל ולא ניתן להתנות עליהן.

בוצעו שינויים או תוספות על ידי הרוכש או מי מטעמו בדירה, כל עוד חלה אחריות כלשהי על הדירה מכוח חוק המכר, הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה לא יהיו המוכר ו/או הקבלן אחראים לתיקון הפגמים שיתגלו בדירה הנובעים מהשינויים או מהתוספות הנ"ל, והרוכש יהיה מנוע מלטעון כל טענה כלפי המוכר ו/או הקבלן בקשר לכך.

פרט להתחייבויות המוכר לבצע את התיקונים כאמור לעיל אין המוכר חייב לבצע תיקונים כלשהם.

10.16 פגמים, קלקולים, ליקויים ואי התאמות קלות ערך לא ייחשבו כהפרת הסכם זה מצד המוכר, מבלי לפגוע בזכות הרוכש לדרוש מהקבלן לתקן אי התאמות שהוא רשאי לדרוש את תיקונם בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה ובחוק המכר.

10.17 הוראות סעיף 10 זה יחולו על פגמים ברכוש המשותף בשינויים המחויבים לרבות השינויים הבאים :

10.17.1 מנין תקופת הבדק והאחריות לגבי הרכוש המשותף, יחל ממועד מסירת הרכוש המשותף.

10.17.2 אחריות המוכר לא תחול כלפי כל בעל דירה בבניין בנפרד, אלא אך ורק כלפי כל בעלי הדירות בבניין במאוחד, ולפיכך כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את המוכר, אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי היחידות בבניין ביחד או על ידי נציגותם החוקית, ובלבד שהפגמים לא נבעו/הוחרפו עקב שימוש בלתי סביר ו/או בלתי זהיר, ו/או כל מעשה ו/או מחזל בלתי סבירים של מי שאינו המוכר או מי מטעמו. והכל בכפוף לזכויות המוקנות לרוכש בחוק המכר, ככל ולא ניתן להתנות עליהן.

10.17.3 ההוראות וההנחיות לגבי הרכוש המשותף כאמור בסעיף 10.13 תינתנה על ידי הנציגות, והרוכש מתחייב למלא אחר כל הנחיה או הוראה לגבי הרכוש המשותף כנייל.

11. הרישום

11.1 בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, לרבות התחייבותו להשבת הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח, כאמור לעיל בסעיף 8.12.2, יפנה המוכר לרמ"י לצורך הנפקת חוזה הכירה פרטני על שם הרוכש בקשר עם זכויותיו בממכר ויזמן את הרוכש למשרדי המוכר או ב"כ המוכר לחתימה על חוזה החכירה הפרטני על שמו בהתאם לנהלי רמ"י ולנוסח המקובל ברמ"י, ובכפוף להוראות חוזה החכירה ו/או ירושום לטובת הרוכש הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו בממכר.

הרוכש מתחייב לחתום על חוזה החכירה הפרטני כאמור לעיל על פי דרישת המוכר, ובמועד שיתואם עם הרוכש ויחיה מוקדם ככל הניתן, וב"כ המוכר יהיו רשאים, אך לא חייבים, לחתום על חוזה החכירה הפרטני מכוח יפוי הכוח המצורף בנספח ז'.

מובהר כי זכויות החכירה בדירה הן לתקופה בת 98 שנים החל מיום 30.1.2018 ועד ליום 29.1.2116, עם אפשרות להארכתה ב-98 שנים נוספות.

11.2 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הרוכש על פי הסכם זה, במועדן ובמלואן, לרבות התחייבויותיו בקשר עם ביצוע רישום איחוד וחלוקה, רישום הבניין כבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים (לחוד או ביחד עם בניינים אחרים בפרויקט ובכלל זה, כבית משותף רב-אגפי) וייחוד הדירות בבניין על שם בעליהן (להלן: "הרישום"), ולאחר שתושלם הקמת הבית המשותף (ובמקרה של בית משותף רב-אגפי – תושלם הקמת כל אגפי הבית המשותף) והממכר ימסר לרוכש ו/או יושלם רישום הפרצלציה והפרצלציה במקרקעין על פי התב"ע (ככל וטרם נרשמה), לפי המאוחר, מתחייב המוכר לגרום לכך שהרישום יבוצע, בהתאם לשינויים שיידרשו על ידי המפקח על רישום המקרקעין ורמ"י, בתקופה הקבועה לכך בחוק המכר בנוסחו במועד חתימת הסכם זה כדלקמן :

11.2.1 המוכר יפעל לביצוע כל הפעולות ויקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של המקרקעין, ככל שנדרש.

11.2.2 המוכר יפעל לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר, או ממועד מסירת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

11.2.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יחולו הוראות נספח טז' להסכם בעניין בית משותף רב אגפי והחזקתו.

- 11.3 המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה (6) חודשים ממועד רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.
- 11.4 הרוכש ימציא לבי"כ המוכר המטפל ברישום מטעם המוכר, בסמוך לאחר דרישתו הראשונה (להלן: "מועד הדרישה"), אישור מאת המוכר המועיד על כך שכל התשלומים המגיעים לו על פי הסכם זה שולמו במלואם ובמועדם וכי אין מניעה לרישום הזכויות על שם הרוכש, וכן ימציא לא יאוחר מתום עשרה (10) ימים מדרישתו לכך, את כל התעודות, הקבלות והאישורים הדרושים, לרבות מאת הרשויות הממשלתיות והעירוניות המוסמכות, המופנים לרשם המקרקעין והמאשרים כי כל המיסים, ותשלומי החובה, תחלים על הדירה או בקשר אליה מתאריך המסירה ועד לתום המועד עליו יורה לו בי"כ המוכר בפנייתו אליו, לרבות מס הרכישה ותשלומי הארנונה שולמו במלואם ובמועדם. בנוסף, אם הרוכש נטל הלוואה לשם מימון רכישת הדירה, הרוכש ימציא במועד האמור שטרי משכנתא חתומים ומאושרים כדין על ידי הרוכש ובנק הרוכש. כן ימציא הרוכש את כל יתר המסמכים הנדרשים לשם ביצוע הרישום ויחתום לפי דרישת בי"כ המוכר, במועד שיתואם עם הרוכש ויחיה מוקדם ככל הניתן, על כל השטרות, תצהירים וכל מסמך שיידרש לשם העברת הזכויות בממכר על שמו (וזאת מבלי לגרוע מסמכות בי"כ המוכר לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן לו בהתאם להסכם זה).
- 11.5 נגרמו עיכובים בביצוע פעולות הרישום עקב נסיבות שלא בשליטת המוכר או שהמוכר לא יכול היה למנוע את קיומן, לרבות עקב אחת או יותר מהסיבות הקבועות בסעיף 8.5 לעיל, עיכובים מהמת איחור הרוכש במילוי התחייבויותיו לפי הסכם זה, עיכובים כתוצאה מהתמשכות ההליכים שייגרמו על ידי לשכות רישום המקרקעין, רשויות המס, הרשות המקומית וכיו"ב, לא יבואו התקופות שבהן חלו עיכובים כאמור, בחישוב התקופות לביצוע פעולות הרישום.
- 11.6 בכל מקרה, לא תחול על המוכר כל אחריות לכל שיהוי ברישום עקב נסיבות שאינן בשליטת המוכר והוא לא יכול היה למנוע את קיומן, ובכלל זה, שיהוי כל עיכוב הנעוץ ברוכש ו/או הנובע מהתנהגות הרוכש ו/או ברשויות.
- לשם ביצוע הרישום יופיע הרוכש, לפי דרישת בי"כ המוכר, במועד שיקבע בתיאום עם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י, במשרד בי"כ המוכר או במקום שבי"כ המוכר יבחר, ויחתום על חוזה חכירה, הצהרות, תעודות, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש לשם רישום זכויותיו בדירה.
- 11.7 הרוכש יחתום על ייפוי כח בלתי חוזר, בנוסח המצורף להסכם זה **בנספח י'** בו יוסמכו בי"כ המוכר לפעול בשמו ומטעמו של הרוכש, בהתאם לאמור ולמפורט בייפוי הכח ובהסכם זה.
- למען הסר ספק, מובהר כי אין כמתן ייפוי הכח האמור כדי לפטור את הרוכש מהתחייבויותיו לשתף פעולה עם המוכר ובי"כ המוכר, ככל שיידרש, לשם רישום זכויותיו כאמור לרבות החתימה, על כל מסמך, שטר או בקשה אשר חתימתו על גביהם נחוצה לשם רישום זכויותיו ביחידה.
- הרוכש מאשר כי ידוע לו שבי"כ המוכר מייצגים את המוכר בלבד ואינם מייצגים אותו בעסקה זו, למעט הטיפול ברישום הזכויות כאמור, וכי הוא רשאי להיות מיוצג במסגרת עסקה זו על ידי עו"ד מטעמו. מבלי לגרוע מהאמור, יובהר כי בי"כ המוכר יהיה רשאי לייצג את המוכר בכל הליך מול הרוכש, למעט בקשר עם רישום הזכויות כאמור.
- 11.8 בכל מקרה שהרוכש לא יופיע בלשכה או בפני רמ"י או המוכר או בי"כ המוכר במועד שתואם עם הרוכש, או שמחמת כל מעשה או מחדל של הרוכש לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד שנקבע לכך, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת הסכם זה מצדו, יישא הרוכש בכל ההוצאות, המסים, האגרות ותשלומי החובה שינבעו מכך, ישיב למוכר ויפצה אותו בגין כל הנזקים וההוצאות שייגרמו לו עקב זאת והמוכר יהיה פטור מכל אחריות בגין אי רישום הזכויות.
- 11.9 מבלי לגרוע מהתחייבויות הרוכש כאמור, המוכר, בי"כ המוכר או מי מטעמם, רשאים, אך לא חייבים, ללא צורך בהודעה מוקדמת לרוכש, לפעול על פי ייפוי הכוח שהופקד בידי בי"כ המוכר כאמור בהסכם זה, לשלם כל תשלום במקום הרוכש על חשבונו של הרוכש, ולהשלים את כל הפעולות הטעונות השלמה, כולן או חלקן, לרבות חתימה בשמו ובמקומו של הרוכש על טופס בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בגין זכויותיו בדירה, חוזה חכירה וכל מסמך שיידרש, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ו/או בי"כ המוכר, לפי העניין.

- 11.10 המוכר יפעל לכך שהדירה תירשם כחיידה נפרדת בבית המשותף כאמור, בכפוף לדרישות והוראות רמ"י, וכי אליה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, בכפוף לשינויים שיידרשו על ידי המפקח על רישום המקרקעין.
- "יחסי" בסעיף זה משמעו: קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפות של כל הדירות בבית המשותף.
- בחישוב החלק היחסי דלעיל יהיה המוכר רשאי להביא בחשבון, בין היתר, שטחם של מרפסות מקורות ולא מקורות, גגות וחצרות וכיו"ב שיוצמדו לדירות מסוימות, כולם או חלקם, בשיעור כפי שייקבע על ידי המוכר, בכפוף לכל שינוי כפי שיידרש על ידי המפקח על רישום המקרקעין ובכפוף להוראות חוק המקרקעין.
- 11.11 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם בזאת במפורש כי למוכר הזכות להוציא חלקים מהרכוש המשותף כמפורט בנספח ח', ולהצמידם ל"דירה" כמשמעות מונח זה בסעיף 52 לחוק המקרקעין, או לחידה רישומית נפרדת (להלן בסעיף זה: "החיידה"), ולהותיר בידינו את הזכויות בחידה כך שזו תיוותר כקניינו של המוכר, ולו הזכות המלאה לנהוג בה מנהג בעלים, לרבות הזכות להצמיד לחידה חלקים אחרים ברכוש המשותף וזכויות מכל סוג, לרבות זכויות בניה, או להצמידם כמפורט להלן, והכל בכפוף לכל דין.
- 11.12 הרוכש מתחייב להשתתף החל ממועד המסירה (אף אם לא אכלס את הדירה בפועל) בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף.
- 11.13 הרוכש מתחייב לא לבצע כל שינוי הנוגד את ההיתר או שעשוי לגרום לעיכוב כלשהו ברישום הבית המשותף.
- 11.14 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר ולכל איש מקצוע מטעם המוכר להיכנס לממכר ולבצע מדידות, כתיאום מראש.
- 11.15 כל עוד לא יירשם הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, יחולו הוראות הסכם זה.
- 11.16 הרוכש בחתימתו על הסכם זה מסכים באופן בלתי חוזר לכל מעשה או פעולה שיבוצעו על ידי המוכר ו/או ב"כ המוכר בהתאם להוראות הסכם זה ומתחייב בזאת באופן בלתי חוזר שלא להתנגד או לעכב בכל דרך שהיא, והכל מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם וזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או הדין המחייב.
- 11.17 הקניית בעלות לרוכש בדירה, תהיה באישורה הבלעדי של רמ"י ובהתאם לכללים שייקבעו על ידה בעניין.
- 11.18 הוראות סעיף 11 זה הן בגדר תנאי יסודי של הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 12. הבית המשותף והרכוש המשותף**
- 12.1 בד בבד עם חתימתו על הסכם זה, חותם הרוכש על מסמך נפרד המצורף בנספח ח' להסכם זה ומבלי לגרוע מהאמור בו, מובהר כי כל חלקי הבניין שאינם מהווים שטחי דירות או שאינם שטחים אשר על פי חוק מחויבים להיכלל בתגדרת רכוש משותף בהתאם להוראות סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין (דוגמת חדרי מדרגות, מעליות, מקלט ומתקנים המיועדים לשמש את כלל הדירות בבניין), לא יהוו חלק מהרכוש המשותף וישארו בבעלותו הבלעדית של המוכר, אלא אם כן נאמר במפורש ובכתב אחרת, והמוכר מצדו יהיה רשאי להצמיד חלקים אלה, לפי שיקול דעתו הסביר לאיזו מהדירות או החיידות שייבנו או לרשום אותם כחיידה נפרדת כאמור בסעיף 11.11 לעיל.
- 12.2 לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף לחוק המקרקעין, רשאי המוכר לקבוע, מלכתחילה או מפעם לפעם עד לרישום הזכויות בלשכת המקרקעין על שם הרוכש, כי חלקים מהרכוש המשותף יוקצו לשימוש משותף של כלל הזיירים או חלקם וכן לקבוע את ייעודם, וחלקים אלה בלבד יחשבו כרכוש משותף של הבית המשותף.
- 12.3 בכוונת המוכר לתכנן את הפרויקט, בהתאם לתב"ע, כך שחלק מהשטח במקרקעין יהיה שטח משותף לפרויקט או לבניין ולחלק מהבניינים בפרויקט, לרבות: החניון, ובכלל זה כניסותיו ויציאותיו, משאבות, גיטון ותאורה, וכי באפשרות המוכר לרשום את הפרויקט או חלק מהבניינים בפרויקט כבית משותף אחד עם אגפים נפרדים או כ"בית מורכב" או לרשום כל בניין כבית משותף נפרד, והכל לפי

שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ובכפוף לדרישות המפקח על רישום המקרקעין וכל גורם מוסמך אחר. כמו כן, במקרה של רישום "בית מורכב" תקנון הבית המשותף יקבע, כי הרכוש המשותף שבתחומי כל אחד מהבניינים בפרויקט המשרת את דיירי אותו בניין בלבד יהיה צמוד לדירות שבאותו בניין, והתזקתו וניהולו יהיו נפרדים, וחובת ההשתתפות בהוצאות החזקה וניהול של הרכוש המשותף כאמור, יחול על בעלי הדירות שבאותו בניין בלבד. כמו כן, במקרה כזה, יקבע תקנון הבית המשותף כי הרכוש המשותף המשרת את דיירי כל הבניינים, ינוהל במשותף וחובת ההשתתפות בהוצאות החזקה וניהול תחול על כל הבניינים יחדיו. בנוסף בתקנון הבית המשותף ייקבע כי בעלי הדירות של כל בניין יקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו בניין, וכי הנציגויות הנפרדות של כל בניין יוסמכו ויחויבו לפעול ככל שיידרש לשם החזקת וניהול הרכוש המשותף המשרת את דיירי הפרויקט.

12.4 המוכר יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או על הבניין ו/או על שטחי הרכוש המשותף שתידרשנה על פי שיקול דעתו ו/או על פי דרישות הרשויות הרלוונטיות, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי הזכויות בבניין או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין או לציבור בהתאם לדרישות הרשויות, בתמורה או שלא בתמורה.

12.5 המוכר יהיה רשאי, להקים בפרויקט או בסמוך לו, תחנת טרנספורמציה עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לפרויקט או לבניין במיקום כמפורט במפרט. הזכויות בתחנה ירשמו על שם חברת החשמל, וכן יוקנו לה זכויות מעבר לצורך אחזקה ותיקונים בקשר לתחנה. הרוכש מסכים שהמוכר יעניק לחברת החשמל את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידה, לרבות רישום הערת אזהרה לטובתה ו/או רישום חלקת משנה על שם חברת חשמל בגין חדר הטרנספורמציה, וכי ברישום תבניין כבית משותף תיכללנה בתקנון הבית המשותף החוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל, לרבות זכויות מעבר, זיקת הנאה וכיו"ב.

12.6 המוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר ו/או בהתאם להנחיית הרשויות, להקים בפרויקט צוברי גז במיקום כמפורט במפרט אשר ישרתו את הפרויקט או הבניינים. הרוכש מסכים ומתחייב שלא להיכנס לחדרי הטרנספורמציה או לצוברי גז ללא תיאום מראש עם הגורמים המוסמכים.

12.7 במקרה שיחול שינוי במיקומם של תחנת הטרנספורמציה או של צוברי הגז כאמור בסעיפים 6.12, 12.5 ו-12.6 ביחס למיקומם הקבוע במפרט הטכני המצורף **בנספח ד'** להסכם זה, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב. אין בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הניתנת לרוכש על פי דין.

12.8 הממכר נמכר לרוכש למטרת מגורים, הרוכש מתחייב להשתמש בממכר אך ורק למטרה זו בהתאם להוראות כל דין, ויהיה אחראי בלעדי לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בממכר על ידו ועל ידי הבאים מטעמו או ברשותו, ומתחייב לשפות את המוכר ולפצותו על כל נזק, הפסד והוצאה שייגרמו לו בקשר עם השימוש בממכר או בקשר עם כל מעשה או מחדל של הרוכש בקשר עם הממכר.

12.9 הרוכש מתחייב לא להניח, להציב או להציג מחוץ לממכר כל חפץ, שלט ומיטלטלין. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהאמור בסעיף 7.8 לעיל.

12.10 הרוכש מתחייב כי בשימושו בממכר לא יפריע ולא יטריד את המשתמשים ביחידות האחרות בבניין, במקרקעין ובפרויקט.

12.11 ביחס למסירת הרכוש המשותף יחול האמור להלן:

12.11.1 המוכר ימסור את הרכוש המשותף שבבניין, לרבות מעליות הבניין לחזקת אחד מארבעת הקונים, אשר יהיו ראשונים לקבל את זירותיהם בבניין או לארבעתם, או לידי אחרים, אשר ימונו לכך על ידי המוכר לשמש כוועד זמני על פי דין, והכל לפי שיקול דעת המוכר הסביר ולפי החלטתו (להלן: "הנאמנים").

12.11.2 נמסר הרכוש המשותף לנאמנים או לחברת הניהול, מסכים הרוכש כי אותם הנאמנים יהיו מוסמכים בלעדית מטעמו, ללא זכות ביטול או הסתייגות, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותם נאמנים, ככל ולא פעלו בודון ו/או רשלנות רבתי, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייב את הרוכש.

12.11.3 הרוכש מאשר למוכר למסור לנאמנים ועל הנאמנים לקבל עבורו מהמוכר, את החלקים ברכוש המשותף ומתחייב לפעול לפי האמור בסעיף זה לעיל, ולהיות אחד הנאמנים במקרה שיהיה אחד מארבעת הקונים, אשר יהיו ראשונים לקבל את זירותיהם בבניין או שיבחרו על ידי המוכר.

- 12.11.4 הנאמנים ו/או נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול מתחייבים להתקשר בהסכם עם חברת מעליות לצורך אחזקה, תיקונים וביטוח של המעליות שיוקנו בבניין ולשלם את כל הסכומים הנדרשים.
- 12.11.5 הנאמנים ו/או נציגות הבית המשותף מתחייבים להתקשר בהסכם עם ספקי שירותים למערכות ולמוצרים שהוקנו בבניין וצריכים בדיקה תקופתית ותחזוקה ולוודא את ביצוע הבדיקות והתחזוקה כאמור.
- 12.11.6 הנאמנים ו/או נציגות הבית המשותף תתקשר בהסכם עם חברת החשמל לחיבור הרכוש המשותף במונה למערכת החשמל של הבניין.
- 12.11.7 הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף יחולו על כלל בעלי הזכויות בבניין, בהתאם לחלקם היחסי.
- 12.12 הוראות סעיף זה לעיל המתייחסות לקבלת הממכר יחולו בשינויים המחויבים על קבלת הרכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, ואולט המוכר זכאי למסור לרוכש, לנאמנים או לנציגות הבית המשותף אישור מרשות מוסמכת או מיועץ טכני אחר, כי הרכוש המשותף או חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.
- למען הסר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוטר את המוכר מאחריותו לתקינות הרכוש המשותף בהתאם לחוק המכר.
- 12.13 מובהר, כי כל עיכוב שינבע מסירוב לקבלת הרכוש המשותף יגרום לעיכוב מקביל במסירת יתר הממכר.
- 12.14 המוכר יהא רשאי, במקרה שימצא זאת לנכון או יחויב על פי דין, למנות חברת ניהול אשר תדאג לאחזקה ולניהול של הרכוש המשותף בבניין על חשבון בעלי הדירות, בין היתר לשם ביצוע והספקת השירותים בבניין ו/או בפרויקט, כולו או חלקו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - ניהול, הפעלה, תיקון, החזקה, הידוש, בדיק, ניקיון, תאורה, שמירה וכיו"ב של הרכוש המשותף (להלן: "שירותי האחזקה") וזאת לתקופה בת שנים עשר (12) חודשים ממועד המסירה הראשונה של דירה בבניין, ותקופה זו תתחדש לשנים עשר (12) חודשים נוספים ככל ובעלי הדירות בבניין ו/או בפרויקט, לפי העניין, לא יקבלו החלטה אחרת בהתאם לכלל דין.
- לאחר עשרים וארבעה (24) חודשים מתחילת ההתקשרות, תקופת שירותי האחזקה תתחדש רק בהחלטה שתתקבל על ידי בעלי הדירות בבניין ו/או בפרויקט, לפי העניין, וזאת ברוב הנדרש על פי חוק המקרקעין.
- 12.14.1 החליט המוכר לעשות כן, הרוכש מסמיך בזאת את המוכר להתקשר עם חברת ניהול בהסכם ניהול בקשר עם שירותי האחזקה (להלן: "הסכם ניהול") ומייפה את כוחו של המוכר לחתום בשמו על הסכם הניהול ומתחייב להתייב ולחתום בעצמו על הסכם הניהול ככל שיידרש לכך על ידי המוכר או מי מטעמו או ב"כ המוכר, בין אם לפני מועד המסירה ובין לאחריו. התמורה שתשולם לחברת הניהול תקבע על בסיס העקרונות המפורטים בנספח יא' להסכם זה.
- 12.14.2 המוכר יודיע לרוכש את שמה וזהותה של חברת הניהול עמה עליו להתקשר. במקרה שהרוכש לא יחתום על הסכם ניהול עם חברת הניהול תוך ארבעה עשר (14) ימים מהמועד שייקבע לכך על ידי המוכר, מיפה בזה הרוכש את כוחו של המוכר, בעצם חתימתו על הסכם זה, בייפוי כוח בלתי חוזר, לחתום בשמו ובמקומו על הסכם הניהול והסכם הניהול יחשב כחתום על ידי הרוכש ויחייב אותו לכל דבר ועניין. ככל שהמוכר יחתום בשם הרוכש כאמור, המוכר ימציא לרוכש העתק מהסכם הניהול.
- בתקופה של עד עשרים וארבעה (24) חודשים מיום תחילת פעילותה של חברת הניהול, לא יהיו רשאים בעלי הדירות להביא את הסכם הניהול לידי סיום, אלא לאחר מינוי נציגות קבועה על ידי בעלי הדירות כדין ובהתאם להחלטת בעלי הדירות באסיפה כללית כדין, בהודעה שתיתן לחברת הניהול תשעים (90) יום מראש ובכתב.
- בתום עשרים וארבעה (24) החודשים מיום תחילת הניהול יהיו רשאים בעלי הדירות בהחלטה שהתקבלה ברוב של בעלי הדירות שמרבית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הארכת תוקף הסכם הניהול, לתקופה שתיקבע על ידם. במקרה בו לא תתקבל החלטה בדבר הארכת תוקף הסכם הניהול, כאמור לעיל, נציגות הבית המשותף

תודיע לחברת הניהול בהודעה מראש ובכתב שלושים (30) ימים לפחות לפני תום תקופת עשרים וארבעה (24) החודשים, כי בתום התקופה יבוא ההסכם לידי סיום. נציגות הבית המשותף תקבל על עצמה לבצע בעצמה או על ידי חברת ניהול אחרת את מתן מלוא השירותים שעל פי הסכם הניהול לתקופה ובתנאים כמתחייב על פי הדין.

- 12.14.3 חברת הניהול תהיה, בין היתר, אחראית לתחזוקת התניון המשותף לפרויקט או חלקו.
- 12.14.4 בסמוך לפני מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש, ימסור הרוכש לוועד הבית/חברת הניהול שתיים עשרה (12) המתאות אישיות דחויות לפקודת ועד הבית/חברת הניהול, כשהן תומות וללא ציון תאריך, עבור פעילות ועד הבית/חברת הניהול במהלך השנה הראשונה – וזאת עבור חלקו היחסי ברכוש המשותף. להסרת ספק יובהר, כי הצגת ומסירת אישור מסירת ההמתאות הנ"ל (כשהוא חתום על ידי ועד הבית/חברת הניהול) למוכר הוא תנאי למסירת הממכר לרוכש על ידי המוכר, וכל עיכוב במסירת הממכר אשר יגרם עקב אי-הצגת אישור תקין כאמור - יהיה באחריותו המלאה והבלעדית של הרוכש. להבטחת תשלום סכומי החוצאות, החשבונות החודשיים והחשבונות הסופיים עשוי הרוכש להידרש להפקיד בידי חברת הניהול פיקדון (להלן: "סכום הפיקדון").
- 12.15 הרוכש מתחייב לחשתתף החל ממועד המסירה (אף אם לא אכלס את הדירה בפועל) בכל החוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לרבות כל התשלומים כאמור **בנספח ט**.
- 12.16 המוכר לא ישתתף בהוצאות הבית המשותף הנדרשות עבור צריכה בפועל בגין הדירות שבנייתן הושלמה ואשר טרם נמכרו על ידו, ולבקשת חברת הניהול ו/או ועד הבית מראש ובכתב יאשר להן המוכר כי הדירות בגינן לא השתתף כאמור לא נמכרו, והחזקה בהן לא נמסרה במועדים הרלוונטיים. יובהר כי המוכר ישתתף בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף לגבי הדירות שטרם נמכרו.
- 12.17 הרוכש מתחייב בזאת, ביחד ולחוד עם רוכשי הדירות האחרות בבניין ו/או בפרויקט, לאחוז ולנקוט בכל האמצעים ולעשות את כל הפעולות ולשלם את כל החוצאות שתהיינה דרושות לשם אחזקה מתמדת, תקינה ושוטפת של הרכוש המשותף, לרבות השטחים, המעברים, שטחי הגניון, שבילים, דרכים, רחובות פנימיים, שצ"פ ככל שיהיה, שטחי חניה, גישה לחניה, תאורת חוץ, מערכות תקשורת וממסר לרבות אנטנה מרכזית, גדרות, מתקנים וכל רכוש משותף אחר ככל שיהא כלול בבית משותף כאמור, בין אם בצמידות פיזית לממכר ובין באם במנותק ממנו, ובלבד שיחיו שטחים ומתקנים אלו כלולים ברכוש המשותף. פעולות האחזקה האמורות יכללו גם את הוצאות הדרושות לבדק, תיקון, ניקיון וכיו"ב. אחריות המוכר לשמירת הרכוש המשותף ומערכותיו תתבטל ותפקע עם מסירת הרכוש המשותף כאמור ובכפוף להוראות חוק המכר בעניין אחריות לפגמים ותקופת בדיק ואחריות לפי דין.
- 12.18 הרוכש בתתימתו על הסכם זה מסכים באופן בלתי חוזר לכל מעשה או פעולה שיבוצעו על ידי המוכר בהתאם להוראות סעיף זה לעיל ומתחייב בזאת באופן בלתי חוזר שלא להתנגד או לעכב בכל דרך שהיא, והכל מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם. אין באמור כדי לגרוע מזכויות העומדות לרוכש על פי כל דין לרבות זכותו לנהל כל הליך ככל והמוכר אינו פועל על פי הוראות ההסכם.
- 12.19 הוראות סעיף 12 זה הן בגדר תנאי יסודי של הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

13. תקנון הבית המשותף

- 13.1 המוכר רשאי שלא להחיל על הבניין את התקנון המצוי המפורט בתוספת לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון המצוי"), אלא להחיל תקנון מיוחד, בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין, ולכלול בו, בין היתר ולפי שיקול דעתו הסביר, הוראות שבהן לקבוע ולהסדיר את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, שמירת אופיו הייחודי של הבניין, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף (כמפורט בנספח ח' ובמפרט) והצמודים ליחידות מסוימות, הוראות בדבר האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסוימות, ואופן השימוש ברכוש המשותף (להלן: "התקנון המיוחד").

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המוכר רשאי לקבוע את הוראות התקנון המיוחד ולכלול בו הוראות בנושאים כדלקמן:

- 13.1.1 זכויות או חובות המוכר כמפורט בהסכם זה ;
- 13.1.2 זכויות או חובות הרוכש כמפורט בהסכם זה ;
- 13.1.3 יעוד היחידות לפי הוראות תכניות בנין העיר החלות על המקרקעין ;

- 13.1.4 הוראות הקובעות או מגבילות את אופן ההתנהגות בשטחי הרכוש המשותף ובכלל זאת הוראות האוסרות להניח כל מיטלטלין שהם או לקבוע שלטים בשטחי הרכוש המשותף או חלקם, למעט במקומות שאושרו לכך על ידי המוכר או הנציגות והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר מחזיקי היחידות בבית המשותף;
- 13.1.5 הוראות האוסרות על הרכוש לבצע כל שינוי ו/או תוספת במבנה הדירה, בקירותיה התיצוניים, בקונסטרוקציה, באינסטלציה התשמלית הסניטרית ו/או כל שינוי אחר בכל חלק של הבניין, לא בתוכו ולא מחוצה לו, כולל בקירות הדירה הפונים לפרוזדורים; לא לעשות שינויים כלשהם העשויים להשפיע על תחזות התיצונות או החלונות או המרפסת של הדירה, לא להתקין סורגים ו/או סוככים בחלונות ו/או בפתחים תיצוניים; לא להתקין פרגולות במרפסות; ולא לעשות כל שינוי במרפסות ו/או בכל פתח תיצוני ללא קבלת הסכמה מראש ובכתב של בעלי הדירות האחרים ו/או של הנציגות לכך. הסכמת בעלי הדירות ו/או הנציגות לכל שינוי או תוספת, אינה משחררת את הרוכש מקבלת ההיתרים הדרושים מאת הרשויות המוסמכות;
- 13.1.6 איסור הפרדת החניונים בפרויקט, לרבות איסור שיוך דרכי הגישה לכל אחד מהבניינים בנפרד ו/או שינוי הסדרי התנועה והכל לפי דרישת הרשויות, ההיתרים והתכנויות;
- 13.1.7 הוראות האוסרות על הרכוש לתלות ו/או להניח באופן זמני או קבוע, בחזית הבית לרבות אך לא רק על מעקות המרפסות ו/או על אדני החלונות, תפצים, שלטים, אביזרים וכיו"ב;
- 13.1.8 הוראות הקובעות כי דיירים המחזיקים בחיות מתממד יהיו אחראים לכך שחיות המחמד לא יסתובבו בשטחי הרכוש המשותף, למעט לצורך מעבר ליציאה מתחומי הבית כשהן מלוות על ידי אדם וקשורות ברצועה ובזמם ככל הנדרש על פי דין וכן כי חיות המתממד לא יעשו את צרכיהן הטבעיים בכל מקום שהוא בשטחי הרכוש המשותף. דייר המחזיק בחיית מחמד יהיה אחראי לכל נזק ו/או לכלוך שייגרם על ידי חיות המחמד שבאחזקתו;
- 13.1.9 הוראות המקנות לנציגות זכויות מיוחדות המבטיחות ניהול ואחזקה תקינים של הבית;
- 13.1.10 הוראות בדבר זכויות הבניה נוספות כאמור בהסכם זה, ובכלל זה הוראות הקובעות כי בעלי היחידות שיוצמדו להן זכויות הבניה יהיו רשאים לנצלן ללא צורך בקבלת הסכמת יתר בעלי הזכויות בבניין וכי יתר בעלי הזכויות בבניין, נותנים את הסכמתם מראש;
- 13.1.11 אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו ואחזקתו ובדיקתו על ידי חברת ניהול כאמור בהסכם זה **ובנספח יא'**
- 13.1.12 הוראות בדבר אופן חישוב החלקים ברכוש המשותף כאמור בסעיף 57 לחוק המקרקעין כדלהלן:
- 13.1.12.1 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף (להלן: "יחס שטח הרצפות"); בתישוב שיעורו של חלק כאמור לא יעברו את תחום חלקי המאה.
- 13.1.12.2 בחישוב שטח הרצפה לעניין סעיף קטן 13.1.12.1 לא יובאו בחשבון שטחים של גזוזטראות ושל קירות תיצוניים, אלא אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת.
- 13.1.13 הוראות בדבר קביעת השתתפות דיירי הבניין בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף כאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין, כאשר בעל דירה יהיה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפתה. "החזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות.
- 13.1.14 **הוראות בדבר תיקון צו רישום הבית המשותף -**
- 13.1.14.1 הוגשה בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף והתיקון מתייחס לאחד המבנים בבית המשותף, תישלח הודעה מוקדמת לבעלי הזכויות בדירות באותו מבנה בלבד ויידרשו אישורים מבעלי הזכויות בדירות באותו המבנה בלבד. ההסכמות או האישורים הנדרשים על פי חוק המקרקעין,

ככל ונדרשים, כולם או חלקם, מבעלי הזכויות בדירות הנמצאות במבנים האחרים בבית המשותף ניתנים בזאת מראש.

13.1.14.2. לענין הוראות סימן ג'1 לחוק המקרקעין, וכל בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף שתוגש על פיהן, יהיו המבנים עצמאיים ונפרדים זה מזה באופן שתישוב מספר הדירות ושיעורי הרכוש המשותף הצמוד אליהם ייעשה לכל מבנה בנפרד ובמנותק מיתר המבנים.

13.1.15 הוראות בדבר הפרדה למבנים -

בעלי הדירות בכל מבנה/כניסה יקיימו אסיפה כללית נפרדת ויבחרו מתוכם נציגות נפרדת לאותו מבנה/כניסה, אשר תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ושיפוץ הרכוש המשותף שבתחום אותו מבנה/כניסה. לצורך כך, הסמכויות המוקנות לה תהיינה על פי פרק ו' לחוק המקרקעין.

13.1.16 חברי הנציגות של כל מבנה/כניסה יבחרו מתוכם נציג אחד ל- "נציגות על" של הבית המשותף אשר תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ושיפוץ הרכוש המשותף השייך לכלל המבנים שבתחומי הבית המשותף. לצורך כך, הסמכויות המוקנות ל"נציגות העל" תהיינה על פי פרק ו' לחוק המקרקעין.

13.1.17 קביעת אופי חזות הבניין בנוגע לסורגים ולפרגולות, אשר תתבצע על פי החלטת רוב דיירי הבניין;

13.1.18 הוראות המגבילות ו/או המסדירות את התקשרות עם חברת הניהול, לרבות פעילות של חברת ניהול אחת בלבד לכל הפרויקט ואיסור על הפרדת ניהול ואחזקה התניונים והעסקת חברת ניהול נוספת לצורך כך והכל בהתאם לאמור **בנספח יא'** להסכם זה;

13.1.19 הוראות ביחס לצנרת החשמל ואביזרי החשמל, ליזכויות מעבר, אחזקה, תיקונים והוראות בטיחות הקשורות בכל אלה.

מוסכם בזאת כי תוראות סעיף 13.1 לעיל יהיינו החל ממועד חתימת הסכם זה ויגברו על כל הוראה נוגדת ב"תקנון המצוי" שבתוספת לחוק המקרקעין וזאת אף בטרם נרשם הבניין כבית משותף ובטרם נרשם התקנון המיוחד הנוכח בסעיף 13.1 לעיל בלשכת רישום המקרקעין.

13.2 המוכר רשאי לפנות בכל בקשות שהן אל רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, רמ"י וכל רשות מוסמכת על פי חוק המקרקעין (להלן: "**הפקיד המוסמך**"), לצורך מימוש מלוא זכויותיו על פי הסכם זה ועל פי התקנון המיוחד. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הזכות למוכר לפנות לפקיד המוסמך בבקשה למתן צו לתיקון צו רישום הבית המשותף לרבות בשל טעות ברשום ו/או לצורך הוספת יחידות נוספות ותיקון רישום החלקים ברכוש המשותף בהתאם. חתימת הרוכש על הסכם זה מהווה אישור מראש של כל בקשה שהיא שתוגש על ידי המוכר כאמור לעיל ושל כל פעולה הנעשית על פי הבקשה.

13.3 אם מסיבה כל שהיא, מכוח תנאי הסכם זה או כתוצאה מהוראת דין, תידרש הסכמתו של הרוכש לפעולה כלשהי הכרוכה במימוש זכויותיו של המוכר על פי הסכם זה, מתמנה בזה המוכר כנציגו של הרוכש לצורך קבלת הודעות או הזמנות לצורך כל הליכים מנהליים, משפטיים או מעין שיפוטיים והמוכר יהיה מוסמך לקבל את ההודעות או ההזמנות כאמור, ולהופיע כנציגו של הרוכש בכל הליך כאמור לעיל, מבלי שתהיה מוטלת עליו כל חובה להוכיח מילוי תנאים מוקדמים כלשהם לקיום זכויותיו כאמור.

13.4 הרוכש מתחייב לא להתערב, להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא, במעשה או במחדל, לפעולה שתמוכר זכאי לעשות על פי סעיף 13 זה או על פי התקנון המיוחד, לרבות חתימה על כל מסמך מהמסמכים האמורים בסעיף זה לעיל, והוא יהיה אחראי לכל נזק, ישיר או עקיף, ובכלל זה מניעת רווח, שייגרם למוכר עקב ההתערבות, ההתנגדות או ההפרעה מצדו, או עקב הפרת אחת או יותר מהתחייבויות הרוכש בסעיף זה.

13.5 הוראות סעיף 13 זה הן בגדר תנאי יסודי של הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

14. חתימה

14.1 הרוכש מתחייב לשלם למוכר את הסכומים המפורטים **בנספח ט'** להסכם זה באופן, בתנאים ובמועדים המפורטים בו (להלן: "**חתימה**").

מובהר כי לא חלה על המוכר כל אחריות להזכיר לרוכש לבצע את תשלומי התמורה במועדים הקבועים **בנספח ט'.**

מובהר כי התמורה לצרכי הסכם זה, כוללת אף את הפרשי ההצמדה הקבועים **בנספח ט'** ובהתאם לסעיף 14.2 להלן. איחור של עד עשרה (10) ימים מהמועד הקבוע לביצוע התשלום לא ייחשב כהפרת ההסכם, אך יישא ריבית פיגורים. להסרת ספק יובהר, כי ריבית הפיגורים כוללת בתוכה את הפרשי ההצמדה.

14.2 בנוסף לתמורה, ישלם הרוכש השתתפות בחוצאות משפטיות בתשלום המקסימלי המותר על פי תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה החוצאות המשפטיות), התשע"ח-2014, בהמחאה אישית של הרוכש לפקודת ב"כ המוכר שתימסר לב"כ המוכר במעמד התימת הסכם זה. האמור בס"ק זה מהווה הסכם לטובת צד ג', על פי כל דין, והפרתו מהווה הפרת הסכם זה לכל דבר ועניין. אין באמור בס"ק זה לגרוע מהוראות סעיף 11 לעיל.

14.3 כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הרוכש למוכר בהתאם להסכם זה יהיה צמוד לעלייה במדד תשומות הבניה המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים להלן:

אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון התמורה יתברר כי המדד ביום ביצוע התשלום, גבוה מהמדד הבסיסי הנקוב **בנספח ט'** (להלן: "המדד הבסיסי"), ישלם הרוכש למוכר את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי ואם יתברר כי המדד ביום ביצוע התשלום, שווה או נמוך מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש למוכר את אותו סכום כשהוא ללא שינוי.

בטרם יבצע כל תשלום מתשלומי התמורה על הרוכש לפנות למחלקת הנהלת חשבונות אצל המוכר על מנת לברר מהם הפרשי ההצמדה אותם עליו לצרף לתשלום.

למעט התשלום המשולם במעמד התימת הסכם זה, כל תשלום ותשלום יבוצע אך ורק בין הימים ה-16 וה-31 לחודש קלנדארי. תשלום שיבוצע בין היום ה-1 ליום ה-15 לחודש קלנדארי יחויב בהפרשי הצמדה, למדד שיפורסם ב-15 לחודש. להסרת ספק, הפרשי המדד בגין תשלום שיבוצע בין ה-1 ל-15 לחודש יצטרפו ליתרת התמורה שטרם שולמה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה. יובהר כי הפרשי ההצמדה הנ"ל יהיו צמודים למדד, והרוכש יידרש לשלם את הפרשי ההצמדה הנ"ל (כשהם צמודים למדד כאמור) במועד ביצוע התשלום האחרון וכתנאי למסירת הדירה.

14.4 במקרה בו מועד התשלום חל בשבת ו/או חג, על הרוכש לבצע התשלום קודם לכן, ולא יהיו לו טענות ו/או דרישות לעניין חיובו בריבית פיגורים במקרה של איחור בתשלום, לרבות בשל העובדה כי מועד התשלום חל בשבת ו/או בחג, כאמור.

14.5 פיגר הרוכש בתשלום התמורה ולא תיקן את ההפרה בתוך עשרה (10) ימים מהמועד שהמוכר נתן לו על כך התראה בכתב, ייחשב הדבר כהפרת התחייבות יסודית של הסכם זה, אשר יזכה את המוכר בכל התרופות שהוא זכאי להן על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין בגין הפרת התחייבות יסודית של ההסכם, ובנוסף לכך, ישלם הרוכש למוכר את התשלום שבפיגור בצירוף ריבית פיגורים.

האמור בסעיף זה אינו מקנה לרוכש זכות שלא לשלם תשלום כלשהו במלואו ובמועדו ואינו שולל את זכותו של המוכר לכל סעד אחר.

14.6 ביצוע תשלום בגין התמורה, לפני זמן פירעונו הנקוב **בנספח ט'** מותנה בקבלת הסכמתו המוקדמת של המוכר. המוכר יהיה רשאי לסרב לקבל תשלום כאמור לפני זמן פירעונו הנקוב, על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר. הסכים המוכר להקדמת התשלום כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום הנ"ל.

14.7 בכל מקרה בו הרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבנות של הפרשי ההצמדה (לרבות כאמור לעיל בסעיף 14.2) לפני המועד שנקבע לתשלום מסוים בהסכם זה, ישלם הרוכש את התשלום במועד שנקבע בהסכם זה, ללא הפרשי הצמדה והפרשי ההצמדה יצטרפו ליתרת התמורה שטרם שולמה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה. יובהר כי הפרשי ההצמדה הנ"ל יהיו צמודים למדד, והרוכש יידרש לשלם את הפרשי ההצמדה הנ"ל (כשהם צמודים למדד כאמור) במועד ביצוע התשלום האחרון וכתנאי למסירת הדירה.

14.8 התמורה כוללת מס ערך מוסף (מע"מ) בשיעור של 17%. ככל שישונה שיעור המע"מ לעומת שיעורו ביום התימת הסכם זה, תשולם יתרת התמורה, שטרם שולמה עד לאותו מועד, כשהיא מוגדלת או מופחתת בהתאם לשיעור המע"מ כחוק, כפי שידוע במועד התשלום.

14.9 הוראות סעיף 14 זה הן בגדר תנאי יסודי של הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

15. מסים ותשלומים

15.1 התשלומים תבאים (להלן: "התשלומים החלים על הרוכש") יחולו על הרוכש וישולמו על ידו מיד עם הדרישה הראשונה של המוכר ו/או הגוף לו משולמים תשלומים אלה לפי טיבם:

15.1.1 על הרוכש לדווח ישירות לרשויות המס על הרכישה וכן לשלם מס רכישה בגין העסקה מושא ההסכם, והכל במועדים הקבועים לכך בחוק ישירות לרשויות המס. כמו כן, יישא הרוכש בכל מס אחר, ככל שיחול על רוכש זכויות במקרקעין. הרוכש ימציא למוכר אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו, ובכל מקרה לא יאוחר משישים (60) יום מחתימת הסכם זה. כן הרוכש מתחייב להמציא למוכר אישור לרישום כפנקסי המקרקעין בגין מס הרכישה האמור, לא יאוחר ממועד המסירה, וזאת כתנאי מוקדם למסירת התזקה בדירה לידי.

15.1.2 ככל שתיערך על ידי המוכר או מי מטעמו עבור הרוכש שומה עצמית לגבי מס הרכישה דלעיל, הרי שזו תיערך על פי בקשתו בלבד, ובכל מקרה - באפשרותו יהיה להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי שלטונות מס שבת לצורך עריכתה. המוכר ו/או ב"כ המוכר אינו מקבל על עצמו כל אחריות לדיווח העסקה בשם הרוכש לרשויות המס, לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי רשויות המס ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לרוכש כל טענה כלפיו בקשר עם כך וזאת למעט במקרה של מעשה בזדון מצד המוכר.

15.1.3 הרוכש מצהיר ומאשר כי ב"כ המוכר אינו מייצג אותו בקשר עם רכישת הנמכר (אלא את המוכר בלבד) וכי נמסר לו שהוא רשאי לקבל ייעוץ משפטי בקשר להתקשרותו בעסקה זו ומומלץ כי יעשה כן.

15.1.4 תשלום שיידרש בגין מוני מים לקריאה ממותחבת, מונה חשמל, מונה גז (ככל שיהיה) וצנרת גז בהתאם למחירון חברות הגז, הפיקודונות עבורם והתקנתם על ידי המוסדות המתאימים. התקנת המונים והצנרת כאמור תיעשה לפי הזמנת הרוכש מהמוסדות המתאימים ועל חשבונו. הרוכש מתחייב להמציא למוכר אישורים מחברת החשמל, מחברת הגז (אליה יופנה על ידי המוכר. להסרת ספק יובהר כי המוכר יתקשר עם ספק גז, הרוכש אינו חייב להתחבר לספק הגז איתו התקשר המוכר, ובמקרה כאמור יהיה הרוכש פטור מהצגת אישור תשלום עבור מוני הגז למוכר) ומתאגיד המים ראה לכך שחתם על הסכמים לאספקת חשמל, גז ומים ואספקתם לדירה, וזאת כתנאי מוקדם למסירת התזקה בפועל בדירה לידי. חיבור הדירה למערכות החשמל, הגז והמים יעשה על ידי ספקי השירותים הנ"ל. אם הרוכש לא ביצע האמור עד מועד המסירה, לא יזחה מועד המסירה עקב כך והמוכר יהא רשאי להזמין את התקנת המונים והצנרת וחיבורם ולשלם עבורם והרוכש ישיב למוכר את הסכומים ששילם מיד לאחר דרישתו בתוספת ריבית פיגורים ומע"מ, ככל שיחול מע"מ, מחושבים מיום התשלום על ידי המוכר ועד להחזרתם על ידי הרוכש למוכר. מובהר כי תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר בית/שכונת) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל יחול על המוכר.

15.1.5 מס ערך מוסף בגין כל תשלום על פי הסכם זה אשר ישולם בד בבד עם ביצועו על פי שיעורו באותה עת על פי דין למוכר ויועבר לרשויות המס.

15.1.6 כל מס ו/או חלק יחסי מכל מס, אגרה, היטל, הוצאות פיתוח, וכל תשלום חובה בשיעור ו/או מסוג שלא קיים ביום חתימת הסכם זה ו/או שיחול עקב חתימת הסכם זה ו/או בכל שינוי ו/או תוספת למסים קיימים שיוטל על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הממכר ו/או בקשר לבנייתם ו/או בקשר לביצוע עבודות הפיתוח בגינם ו/או בקשר לעסקה על פי הסכם זה, ככל שמשל כאמור לא יוטל על המוכר מפורשות על פי דין.

להסרת ספק יובהר, כי הרוכש יישא בתשלום חלקו היחסי בכל המסים שיוטלו ושמעצם טיבם אינם חלים על מוכרי דירות (כמפורט בסעיפים 15.2 – 15.4 להלן). כל דרישת תשלום נוסף בגין המסים הנ"ל, אשר לא היו ידועים בתאריך חתימת ההסכם ו/או הגדלת שיעורם של המסים ו/או של דרישות התשלום שהוצאו בגינם, תחול על הרוכש מיום הטלתם או דרישתם או הגדלת שיעורם וישולמו על ידו תוך ארבעה עשר (14) ימים מדרישת המוכר.

- 15.1.7 החל מתאריך המסירה בפועל, או באם מועד המסירה נדחה עקב מעשה ו/או מחול של הרוכש, אולם בכל מקרה הרי שהחל מתאריך המסירה הנקוב **בנספח ט'**, יישא הרוכש במסים ובתשלומים כמפורט להלן ואין בדחייה במועד מסירת החזקה לפי סעיף זה, כדי לאפשר לרוכש לדחות את המועד לתשלום:
- 15.1.7.1 כל המסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, המלוות, תשלומי חובה למיניהם ודמי שירותים – עירוניים, ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים או אשר יחולו על הממכר או בקשר אליו, על בעליו או על מחזיקיו (להלן בסעיף זה: "המסים").
- 15.1.7.2 חלק יחסי מהמסים החלים או אשר יחולו על המקרקעין ו/או על הבניין או בקשר אליהם, כחש שבין שטח רצפת הממכר לשטח כלל רצפות הדירות בבניין, כמפורט בחוק המקרקעין.
- 15.1.7.3 חלקו בהוצאות ובתשלומים הכרוכים בניהולו, לרבות תשלומים לחכרת הניהול, ובאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף לרבות תיקון, אחזקה, תידוש, בדק, ניקיון, תאורה וביטוח של הרכוש המשותף. ובנוסף בחלקו היחסי בהוצאות האחזקה של הבניין, לרבות בתשלומים בגין מסים, אגרות והיטלים שיחולו על שטחי הרכוש המשותף, בהוצאות בקשר למתקנים המשותפים וכיו"ב, הכל כחש שבין שטח רצפת הממכר לשטח כלל הרצפות של הדירות בבניין ולאחר רישום צו הבית המשותף בשיעור כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף.
- 15.2 מס הכנסה או מס שבח מקרקעין, ככל שיחול, בגין מכירת הממכר לרוכש לפי הסכם זה, יחול על המוכר ושולם על ידו והצדדים מתחייבים לפעול בקשר לאלו בהתאם להוראות הדין. המוכר מצהיר כי הוא פטור או עתיד להיות פטור מתשלום מס שבח לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, ועל כן הרוכש פטור מהעברת מקדמת מס שבה לרשויות המס על פי סעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין הני"ל, והרוכש מתחייב שלא לעשות כן.
- 15.3 כל המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי חובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים או שיחולו על המקרקעין, הבניין הממכר או בעליו או מחזיקיו לתקופה שעד מועד המסירה יחולו על המוכר, והכל למעט אלו החלים על הרוכש בהתאם להסכם זה.
- 15.4 על אף האמור, המוכר יישא בהיטל השבחה בגין תכנית בניין עיר אשר אושרה עד למועד חתימת הסכם זה. היטל השבחה בגין תכנית בניין עיר אשר אושרה לאחר מועד חתימת הסכם זה, ישולמו על ידי הרוכש, אלא אם הזכויות מכוחה נוצלו על ידי המוכר במסגרת הפרויקט, שאז יישא המוכר בתשלום היטל השבחה בגין הזכויות שנוצלו על ידו כאמור.
- 15.5 המוכר רשאי, אולם לא חייב, לשלם על חשבון ולחובת הרוכש כל תשלום מהתשלומים החלים על הרוכש וזאת בכפיפה לכך שהמוכר דרש מהרוכש בכתב לבצע את התשלום כאמור והוא לא עשה כן תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד הדרישה כאמור ואי ביצוע התשלום עשוי לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. במקרה כאמור, טענות ההגנה שעמדו לרוכש כלפי הנושה המקורי יעמדו לו כלפי המוכר. שילם המוכר מסים עבור התקופה שהרוכש חייב בתשלום, יחזיר הרוכש למוכר את סכום המסים הני"ל מיד עם דרישתו הראשונה, בתוספת ריבית פיגורים ומע"מ, ככל שיחול מע"מ, מחושבים מיום התשלום על ידי המוכר ועד להתזרתו על ידי הרוכש למוכר.
- 15.6 התמורה כוללת רק את אותן עבודות, תשלומים והוצאות בגין הפיתוח הסביבתי, שנדרשו ו/או יידרשו בהיתר ובנייה שניתן או שניתן לבניית הדירה כהגדרתה בהסכם זה. ככל שתידרשנה עבודות פיתוח נוספות על ידי הרשויות המוסמכות – יחולו התשלומים וההוצאות בגיןן על הרוכש באופן יחסי בהתאם ליחס שבין שטח רצפת הדירה לשטח כלל רצפות הדירות שבגיןן חוטל החיוב.
- 15.7 הוראות סעיף זה הן בגדר תנאי יסודי של הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

16. **ייפוי כח**

- 16.1 הרוכש מתחייב לחתום, בד בבד עם חתימתו על הסכם זה, על ייפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף **בנספח ז'** המייפה את כוחם של ב"כ המוכר ושל עו"ד מטעם המוטז המלווה. חתימת הרוכש על ייפוי הכח מהווה תנאי מוקדם לקבלת החזקה בדירה על ידי הרוכש.

16.2 ייפוי הכוח ישמש בידי המוכר, באמצעות מיופה הכוח - ב"כ המוכר, לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות הנייל, כדי לחתום על כל מסמך, בקשה ואישור, בשם הרוכש, חתימה על התקנון, רישום הערות אזהרה לטובת הרוכש ולטובת רמ"י ו/או משהב"ש ו/או מדינת ישראל להבטחת התחייבויות הרוכש כאמור לעיל בסעיף 19.2, ייחוד הערות אזהרה, ככל שיירשמו רישום הזכויות ביחידה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין וכיו"ב ובלבד שאלו תואמים את הוראות הסכם זה. כמו כן, ישמש ייפוי הכוח לחתימה על כל מסמך הנדרש לביטול העסקה נשוא הסכם זה ומבלי למעט, ביטול הערת האזהרה, תצהירי ביטול לרשויות המס, ביטול ערבויות חוק מכר וכל מסמך שידרש מאת המוסד המלווה במקרה של ביטול ההסכם עקב הפרתו על ידי הרוכש.

16.3 מתן ייפוי הכח לא ישחרר את הרוכש מן התובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם.

16.4 השימוש בייפוי הכח במקרה בו הפר הרוכש את הסכם זה, יהיה לאחר מתן התראה בת ארבעה עשר (14) ימים מראש ובכתב, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשות המוכר כנגד הרוכש בהתאם להוראות הסכם זה ועל פי כל דין. אין באמור בכדי לגרוע משימוש בייפוי הכוח במקרה שהרוכש לא הפר את ההסכם, וזאת לצורך ביצוע הוראות הסכם זה, ללא מתן התראה לרוכש.

16.5 האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכח לפעול על פי ייפוי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צדדים שלישיים תלויות בכך.

17. ליווי פיננסי והבטחת כספי הרוכש

17.1 המוכר התקשר או שבכוונתו להתקשר בהסכם ליווי פיננסי עם המוסד המלווה.

17.2 המוכר שעבד או שבכוונתו לשעבד את כל זכויותיו במקרקעין בשעבוד ראשון בדרגה לטובת המוסד המלווה ונרשמה או שבכוונתה לרשום משכנתא ראשונה בדרגה ו/או התחייבות לרישום משכנתא ראשונה בדרגה לטובת המוסד המלווה, הכל ללא הגבלת סכום. המשכנתא ניתנה או תינתן בקשר לקבלת ליווי פיננסי להקמת הבניין ו/או בניינים נוספים בפרויקט ובקשר להוצאת בטוחות לפי חוק המכר הבטחת השקעות, וזכויות המוסד המלווה על פי המשכנתא יהיו קודמות ועדיפות מפני כל זכות אחרת, לרבות זכויות הרוכש על פי הסכם זה. למען חסר ספק מובהר, כי המוכר רשאי לשעבד בכל עת, את זכויותיו כאמור בשעבודים נוספים לפי שיקול דעתו הטביר.

כמו כן, המוכר המתח או ימחה על דרך השעבוד למוסד המלווה, את כל זכויותיו כלפי הרוכש על פי הסכם זה. ובהתאם לאמור בנספח ו' ובנספח ז'.

17.3 למוסד המלווה זכות עיכבון, קיזוז ושיעבוד על כל הכספים המופקדים בחשבון הפרויקט.

17.4 המוכר נותן בזאת לרוכש הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים שיגיעו למוכר מהרוכש לפי הסכם זה, אך ורק לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום אשר יונפקו או הונפקו על ידי המוסד המלווה (להלן: "השוברים"), והרוכש מתחייב לעשות כן.

הוראה זו בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, אלא בהסכמה בכתב מאת המוסד המלווה, ובחתימתו על הסכם זה אישר הרוכש כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

17.5 מובהר כי תשלומים שלא באמצעות השוברים עלולים להותיר את הרוכש ללא הבטחות ומגועות לו על פי חוק הבטחת השקעות וכן לגרום לכך שהדירה לא תוחרג מתחולת השעבודים שלטובת הבנק.

17.6 אין למוסד המלווה כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הרוכש בקשר לבנייה ולהסכם, ולרוכש אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות, ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי המוסד המלווה, למעט זכויותיו על פי הערבות או הפוליסה כאמור, שקיבל הרוכש מאת המוסד המלווה.

17.7 כל העברת זכויות בממכר על ידי הרוכש תהיה מותנית באישור המוסד המלווה מראש ובכתב, ככל שהערבות תהיה עדיין בתוקף, וכפופה לכך שהנעבר, כהגדרתו בסעיף 19.4 להלן, יקבל על עצמו את כל התחייבויות הרוכש כלפי המוכר והמוסד המלווה.

17.8 במעמד חתימת הסכם זה יחתום הרוכש על נספח ו', כמתחייב מההסכם שבין המוסד המלווה לבין המוכר. במקרה שהמוסד המלווה ידרוש כי על הרוכש לחתום על מסמכים נוספים בקשר עם הסבת

- ערבויות לטובת הבנק המממן של הרוכש, מתחייב הרוכש לחתום על מסמכים אלו ללא כל סייג. התחייבות זו של הרוכש היא בגדר התחייבות יסודית.
- במקרה של סתירה בין האמור בהסכם לבין **נספח ו'** – יהיו תנאי **נספח ו'** עדיפים.
- 17.9 הרוכש יוכל לפנות למוסד המלווה על מנת שזה יאשר לו את פרטי חשבון הליווי בכל אחת מהדרכים הבאות:
- 17.9.1 פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- 17.9.2 פניה למענה טלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום.
- 17.9.3 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי השוברים.
- 17.10 ידוע לרוכש כי העתק מהסכם זה יימסר למוסד המלווה.
- 17.11 הרוכש ידווח טלפונית למוכר, ככל הניתן עד השעה 14:00 באותו יום של התשלום, לאחר ביצוע כל תשלום לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים וכן יעביר העתק מהשובר המשולם למחלקת הנהלת החשבונות של המוכר באמצעות פקס מספר: 08-9933125 ובדואר אלקטרוני לכתובת: vouchers@dinri.co.il.
- 17.12 המוכר יבטיח את התשלומים ששילם הרוכש לחשבון הליווי באמצעות שוברי התשלום על חשבון התמורה לפי הוראות חוק הבטחת השקעות, באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח מאת המוסד המלווה על פי הנוסח המקובל לעניין זה במוסד המלווה (הערבות או הפוליסה הנ"ל יקראו לשם הנוחות, לעיל ולהלן: "הערבות").
- על אף האמור, לאחר מסירת החזקה בדירה, יהא רשאי המוכר להבטיח את התשלומים ששילם הרוכש לחשבון הליווי באמצעות כל בטוחה המותרת על פי חוק הבטחת השקעות.
- 17.13 עם ביצועו של כל תשלום שישלם הרוכש למוכר על חשבון מחיר הדירה מעל לשבעה אחוזים (7%) מתמורה, לחשבון הליווי, יפיק המוסד המלווה וישלח, בין בעצמו ובין באמצעות המוכר ישירות, בתוך ארבעה עשר (14) ימי עסקים ממועד ביצוע כל תשלום, את הערבות אלא אם נקבע מועד אחר לכך בחוק הבטחת השקעות. הערבות תהא צמודה למזד כהגדרתו **בנספח ט'** להסכם זה, ותומצא לכתובתו של הרוכש המופיעה לעיל בכותרת הסכם זה.
- הבנק ינפיק ערבות בגין כל תשלום אותו ישלם למוכר באמצעות השוברים כאמור, כשהוא אינו כולל את רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק הבטחת השקעות (להלן: "רכיב המע"מ").
- הרוכש מתחייב ליידע את המוכר מיד בחלוף ארבעה עשר 14 ימי העסקים (או המועד האחר כאמור לעיל) ממועד ביצוע כל תשלום כאמור, אם הוצאה לטובתם ונמסרה לידם הערבות.
- 17.14 הרוכש ישלם את רכיב המע"מ הכלול במחיר הדירה, במועד כל תשלום לחשבון הפרויקט.
- 17.15 השבת רכיב המע"מ לידי הרוכש במקרה של מימוש הערבות על פי דין בידי הרוכש, תיעשה על ידי ובאחריות קרן המע"מ שהוקמה לפי חוק הבטחת השקעות או כל גוף אחר כפי שיקבע על פי הדין ולא תהא לרוכש כל תביעה, דרישה או טענה כלפי המוכר ביחס להשבה כספית או אחרת של רכיב המע"מ אשר הועבר למוכר.
- 17.16 הרוכש מצהיר כי כתובתו למשלוח הערבות, היא כמפורט במבוא להסכם זה. הרוכש מתחייב כי יודיע למוכר עם העתק לבנק בכתב על כל שינוי בכתובתו.
- 17.17 המוכר יישא בתשלום ההוצאות והעמלות של הרוכש הכרוכות בהנפקת הערבות, בטכום כפי שיידרש על ידי המוסד המלווה. אולם, אם הרוכש לא יחזיר למוכר את הערבות אף לאחר המועד בו התקיימו התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות לביטולה, או במקרה שיעכב או ימנע את השלמת הדירה או מסירת החזקה בה לידי, או לא ימציא למוכר /או ב"כ המוכר, מסמך שיידרש ממנו לצורך רישום הערת אזהרה לטובתו או לטובת בנק הרוכש או לצורך הנפקת חוזה חכירה על שמו או לצורך רישום הזכויות בדירה על שמו, כי אז יישא הרוכש בכל הוצאות עלות הערבות בתקופת העיכוב או האיחור כאמור, וזאת מבלי לגרוע מזכויות המוכר לקבלת פיצוי ושיפוי מהרוכש בעבור מלוא נזקיו בגין הפרת הרוכש את הסכם זה.

- 17.18 במקרה שהרוכש יבקש להסב את הערבות לצד שלישי כלשהו, לרבות בנקים למשכנתאות, תחול עמלת חסבת הערבות, על הרוכש.
- 17.19 הרוכש ישיב למוכר, במועד המסירה וכתנאי מוקדם לזכותו לקבל את החזקה בדירה, את הערבות וכן את השוברים שנתרו בידו לצורך השבתם למוסד המלווה, בכפוף לחוק הבטחת השקעות.
- במקרה ובו לא התקיימו התנאים לביטול הערבות במועד מסירת הדירה לרוכש, המוכר ימסור את הערבות לידי הנאמנות של עורך דין עליו יוסכם בין המוסד המלווה לבין המוכר, אשר יחזיק בה הנאמנות עבור הרוכש עד להתקיימות התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות לביטולה. עם התקיימות התנאים כאמור, תפקע הערבות והמוכר יהיה רשאי לגרום לביטולה, ככל שנדרש, ללא כל צורך בקבלת אישור מהרוכש. בחתימתו על הסכם זה מעניק הרוכש ייפוי כוח בלתי חוזר למוכר להודיע למוסד המלווה על ביטול הערבות עם התקיים התנאים כאמור.
- 17.20 בכל מקרה בו יממש הרוכש את הערבות שיקבל מהמוסד המלווה בקשר לדירה, יהיה עליו להמחות ולהעביר מיד למוסד המלווה את כל זכויותיו בדירה בהתאם להסכם זה והוא מסכים ומתחייב לפעול כאמור. התחייבות זו היא התחייבות לטובת צד שלישי.
- 17.21 בכפוף להוראות סעיף 17.12 לעיל, המוכר יחא זכאי, מפעם לפעם, לפי שיקול דעתו הסביר, להחליף כל בטוחה שניתנה על ידו בבטוחה אחרת מאותו סוג או מסוג אחר, הכל בכפוף להוראות חוק הבטחת השקעות, ולצורך ביצוע האמור אף יהא המוכר רשאי להשתמש בייפוי הכוח שניתן לו על ידי הרוכש. הרוכש מתחייב שלא להתנגד בכל דרך שהיא לחלפת הבטוחה, ככל שיידרש, ולהתזיר למוכר, כנגד קבלת הבטוחה החלופית, את הבטוחה המוחלפת ו/או לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול הבטוחה המוחלפת.
- עם יצירת הבטוחה החלופית לטובת הרוכש או עם התקיימות תנאי חוק הבטחת השקעות להשבת הערבות, תחשב הבטוחה הקיימת בידו באותו המועד כבטלה ומבוטלת וכחסרת כל תוקף, ללא כל צורך בהסכמה או באישור או בחתימה כלשהי מצד הרוכש.
- 17.22 הרוכש מתחייב כי לא ירשום הערת אזהרה בגין הסכם זה לטובתו/לזכותו, ומוסכם כי פעולה כזו על ידו ללא הסכמת המוכר מראש ובכתב תהווה הפרה יסודית של הסכם זה. אם למרות האמור לעיל, ירשום הרוכש לטובתו הערת אזהרה, יהיה המוכר רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח שנמסר לו על ידי הרוכש לצורך ביטולה ומחיקתה של הערת האזהרה, וכל ההוצאות בקשר לכך יחולו על הרוכש. מבלי לפגוע באמור לעיל, ככל שתירשם הערת אזהרה, היא תירשם על ידי המוכר לטובת הרוכש, כמו גם לטובת רוכשים נוספים בבניין, במועד שיוחלט על ידו, לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להסכמת המוסד המלווה ו/או רמ"י, ומבלי שתוטל עליו החובה לרישום הערת אזהרה כאמור.
- 17.23 הרוכש מאשר כי נמסר לו על ידי המוכר במעמד חתימת הסכם זה, כל המידע בהתאם להוראת סעיף 1א2(א) לחוק הבטחת השקעות, כמפורט **בנספח ז'**, וכי בחתימתו על הסכם זה מאשר הרוכש כי חבין את משמעות האמור בו.
- 17.24 הרוכש יעדין את המוכר על ביצוע התשלום הראשון באמצעות השוברים במועד הנקוב לעיל בסעיף 17.11 ובכל מקרה עד לא יאוחר מארבעים ושמונה (48) שעות ממועד ביצוע התשלום כאמור והמוכר יפנה בתוך שלושים (30) ימים ממועד ההודעה כאמור, למוסד המלווה בבקשה לקבלת מכתב, אשר בו יפורטו תנאים אשר בהתקיימותם תשותרר הדירה מהשעבודים הרשומים לטובת המוסד המלווה על המקרקעין, והכל בהתאם להוראות סעיף 2ג לחוק הבטחת השקעות (להלן: "**מכתב תחרגה מותנה**"). על אף האמור, בכפוף להסכמת בין המוסד המלווה לבין המוכר, ביצוע התשלום הראשון באמצעות השוברים, מהווה פניה בכתב של המוכר למוסד המלווה להמציא לרוכש מכתב תחרגה מותנה.
- ככל שלא הגיע לידי הרוכש מכתב תחרגה מותנה תוך שלושים (30) ימים ממועד ביצוע התשלום הראשון כאמור, מתחייב הרוכש לייצע את המוכר באופן מיידי.
- 17.25 בכפוף לנהלים המקובלים במוסד המלווה ובכפוף לקיום התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה במלואן, לרבות ביטולה של הערבות כאמור, ולרבות יתר התחייבויותיו המתוות תנאי למסירת החזקה בדירה לידי, ובכפוף להוראות כל דין, ימסור המוכר לרוכש לבקשתו מכתב תחרגה סופי מהמוסד המלווה בו יאשר המוסד המלווה כי במקרה של מימוש השעבוד על המקרקעין על ידו לא ימומש השעבוד ביחס לדירה, בנוסח כמקובל בבנק המלווה (להלן: "**מכתב תחרגה סופי**").
- 17.26 המוכר יישא בעלות הפקת מכתב תחרגה מותנה ומכתב תחרגה הסופי, כפי שידרוש זאת המוסד המלווה.

- 17.27 הרוכש מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על השוברים את שמות ומספרי תעודת הזהות של כל אחד מיחידיו וכן את הסכום לתשלום באמצעות כל שובר ושובר. התשלום יבוצע בהתאם להוראות המוסד המלווה כפי שיופיעו על גבי השוברים.
- 17.28 ביצוע תשלומים באמצעות שוברים יוכל להתבצע בשקלים חדשים בלבד באמצעות חשבון בבנק בישראל בלבד, בכל בנק ובכל סניף של אותו בנק, למעט בנק הדואר. במקרה שהשוברים ישולמו בבנק שאינו המוסד המלווה, זיכוי החשבון יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום עם ערך של יום התשלום. כמו כן, הרוכש יישא בעמלות הסבת ערבות כמקובל בבנקים.
- 17.29 הרוכש מתחייב לעשות שימוש בשוברים לפי מספרם הסידורי בלבד.
- 17.30 הרוכש מתחייב בזאת לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ולהחזיר למוכר את כל השוברים שלא עשה בהם שימוש מכל סיבה שהיא לרבות בכל מקרה בו בוטלה העסקה נושא הסכם זה או ממועד סיום התשלומים המפורטים בנספח התשלומים, לפי המוקדם.
- 17.31 בוטל הסכם זה כדין, והמוכר השיב לרוכש את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות הסכם זה, או אם המוכר הפקיד את הסכומים הנ"ל לזכות הרוכש, יהיה המוכר זכאי לבטל את הערבות, וכל ערובה או בטוחה אחרת שנתן הוא לרוכש, והרוכש מתחייב למוכר את הערבות וכל ערובה או בטוחה אחרת שקיבל כאמור, עם השבת או הפקדת הסכומים הנ"ל.
- 17.32 למען הסר ספק יובהר כי הרוכש יהא רשאי לקחת משכנתא מכל מוסד פיננסי שיחפוץ, בהתאם להוראות כל דין.

18. העברת זכויות המוכר

- 18.1 מבלי לגרוע מהאמור לעיל בסעיף 17.2, המוכר זכאי להעביר, או להסב, בכל צורה שהיא, לפי שיקול דעתו הסביר את זכויותיו ואת התחייבויותיו או איזה מהן, כולן או חלקן, לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי וזולתו, מבלי להיזקק להסכמת הרוכש, ובתנאי שזכויותיו של הרוכש על פי הסכם זה לא תיפגענה ושהמוכר יוותר ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהועברו כאמור. הרוכש יחתום על כל מסמך שיידרש לשם העברת זכויות והתחייבויות המוכר כאמור.

19. העברת זכויות הרוכש

- 19.1 הרוכש לא ימכור את הדירה לצד שלישי החל ממועד התתימה על הסכם זה ועד חלוף חמש (5) שנים מקבלת טופס 4 לבניין או שבע (7) שנים ממועד ההגדרה לפי המוקדם מבניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות עתידית (לאחר תום חמש (5) שנים מקבלת טופס 4 לבניין או שבע (7) שנים ממועד ההגדרה לפי המוקדם מבניהם), אשר נכרת לפני תום חמש / שבע השנים האמורות (להלן: "יתקופת ההגבלה"), הכל בהתאם לתצהיר וכתב ההתחייבות המצורפים **בנספח יז'** להסכם זה. הפר הרוכש התחייבות זו, יחולו הוראות סעיף 20.5 להלן.
- יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה בתקופת ההגבלה, למטרת מגורים בלבד.
- 19.2 להבטחת התחייבות הרוכש כאמור לעיל בסעיף 19.1, יחתום הרוכש על תצהיר, כתב התחייבות לטובת רמ"י ו/או מי מטעמה, בנוסח המצורף **בנספח יז'** להסכם זה, מכוחו ירשום המוכר הערת אזהרה לטובת מדינת ישראל ו/או רמ"י ו/או משהב"ש בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי המוכר (להלן: "כתב ההתחייבות") ובקשה לרישום הערת אזהרה.
- המוכר רשאי להעביר עותק מכתב ההתחייבות כאמור לעיל לרמ"י ו/או למשהב"ש, בכל עת, וכן לשמור עותק מכתב ההתחייבות במשרדו ולעשות בו שימוש.
- 19.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל והאמור **בנספח יז'**, אם יפר הרוכש את התחייבותו לפי סעיף זה, הוא יחוב בתשלום בסך 450,000 (ארבעה מאות וחמשים אלף) ש"ח לרמ"י.
- 19.4 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 19.1 לעיל, וכל עוד לא נרשמו זכויותיו של הרוכש בדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה הרוכש זכאי להעביר, למכור, להסב, לשעבד או להמחות לאחר (להלן: "הנעבר") בצורה כלשהי, בין בעקיפין ובין במישרין, את זכויותיו וחובותיו בדירה ו/או זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה או איזו מהן ללא אישורו מראש ובכתב של המוכר, שלא יסרב אלא מטעמים סבירים ובמקרה שניתנה לרוכש הלוואה מובטחת במשכנתא על הדירה – הסכמת המוסד

הפיננסי, ובכפוף לקיום מלוא התנאים המפורטים להלן. אישור המוכר יינתן, אך ורק לאחר מילוי כל התנאים כדלקמן והוראות המוכר או ב"כ המוכר כפי שיומצאו לידי הרוכש:

- 19.4.1 יומצא למוכר הסכם התום בין הרוכש לנעבר בדבר מכירת הזכויות בדירה לנעבר.
- 19.4.2 אישורים שכל המיסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא שיחולו בגין ההעברה ו/או ההסבה או שינבעו כתוצאה ממנה, שולמו על ידי הרוכש והנעבר ואישורים כנדרש לצורך העברת הזכויות על שם הנעבר.
- 19.4.3 אישורים מאת תרשות המקומית או כל רשות ממשלתית כי כל המסים, ההיטלים, הארנונות והתשלומים המגיעים להם בקשר לדירה שולמו לתאריך ההעברה, וכי אין להם התנגדות להעברת זכויותיו של הרוכש בדירה לאחרים.
- 19.4.4 אישור מאת ועד הבית/חברת הניהול כי שולמו במלואם דמי ועד הבית/הניהול עד לתאריך אישור המוכר להעברת הזכויות.
- 19.4.5 הרוכש ו/או הנעבר שילמו את כל המגיע מן הרוכש על פי הסכם זה, לרבות כל המיסים, ההוצאות, האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במקרה שיהיו כאלה. כמו כן, שולמו כל המיסים והתשלומים, האגרות וההוצאות לפי הסכם זה, עד לתאריך אישור המוכר להעברת הזכויות, וכן הומצאו למוכר על ידי הרוכש אישורים על ביצוע התשלומים הנ"ל ואישורים כנדרש לצורך העברת הזכויות על שם הנעבר כגון אישור מס שבח של הרוכש, מס רכישה של הנעבר ולרבות אישור בדבר תשלום מס הרכישה ברכישת הממכר על ידי הרוכש. בנוסף, הומצא למוכר אישור על תשלום "היטל השבחה" או על פטור מתשלום זה.
- 19.4.6 הנעבר קיבל על עצמו את כל התחייבויותיו של הרוכש לפי הסכם זה וחתם על יפוי הכוח בנוסח שיהיה מקובל אצל המוכר באותה עת, במשרדי המוכר או ב"כ המוכר, על פי הוראת המוכר.
- 19.4.7 הרוכש והנעבר חתמו על כל המסמכים כפי שידרשו על ידי המוכר לשם שמירת זכויות המוכר לפי הסכם זה, וכל מסמך שיידרש לרבות טפסי בקשה בקשר להעברת הזכויות בדירה על פי הנוסח הקיים אצל המוכר, והתחייבותיהם על הבקשה אומתו על ידי עורך דין.
- 19.4.8 במקרה שהעברת הזכויות לנעבר טעונה הסכמה או אישור רמ"י ו/או משהב"ש - יומצא למוכר אישור בכתב מאת רמ"י ו/או משהב"ש על דבר הסכמתו להעברת הזכויות בדירה לנעבר.
- 19.4.9 הרוכש, או הנעבר, ישלמו למוכר ו/או מי מטעמו את דמי הטיפול בקשר עם הטיפול בהעברת הזכויות בשיעור כפי שיהיה נהוג אצל המוכר ו/או אצל ב"כ המוכר באותה עת ובכפוף להוראת כל דין שיחול בעניין זה, לרבות צו פיקוח על מתירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999, או כל תיקון ו/או צו שיבוא במקומו. מובהר מפורשות בעניין זה, כי ככל שלא יפעל הרוכש בעניין זה בהתאם לחוראות המוכר ו/או ב"כ המוכר, וככל שעקב פעולותיו ו/או מתדליו של הרוכש או מי מטעמו תיגרם למוכר ו/או לב"כ המוכר טרחה נוספת, יידרש הרוכש לשלם למוכר את הוצאותיו ו/או את שכר טרחת ב"כ המוכר בגין הטיפול הנוסף כאמור.
- 19.4.10 אישור מבנק ממנו קיבל הרוכש הלוואות המאשר כי החלואה שניתנה לרוכש על ידי הבנק, ככל שניתנה, וחמובטחות במשכנתא או במשכון זכויות הרוכש בדירה (אם היו כאלה), או אשר בקשר עמה חתם המוכר על התחייבות לרישום משכנתא - סולקה (או נגררה לממכר אחר) או כי בנק הרוכש הסכים להעברתן על שם הנעבר, וכי המוכר משוחרר מהתחייבותו הנ"ל, לרבות ביטול הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובת המוסד המממן הנ"ל וכי תנאי בנק הרוכש נתמלאו (באם היו תנאים כאלה) וכן כי הרוכש שילם את ההוצאות בקשר לשינוי ברישום המשכנתא, המשכון וכיו"ב.
- 19.4.11 הרוכש ימציא למוכר תצהיר תום על ידו בדבר מצב המשכנתאות והשעבודים על הדירה וכן אישור להנחת דעתו של המוכר בדבר סילוק כל עיקול ו/או שעבוד על זכויות הרוכש בממכר ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת לאישור העברת הזכויות.
- 19.4.12 ניתנה לרוכש ערבות והיא טרם בוטלה - הרוכש המציא לבנק המלווה בקשה בכתב חתומה על ידו לביטול הערבות בצרוף טופס הערבות המקורי, מאושרת על ידי עורך דין,

וקיבל אישור המוסד המלווה בכתב ומראש להעברת הזכויות. למען הסר ספק יובהר כי בטוחה בהתאם לחוק הבטחת השקעות, ככל שנדרשת, תומצא לנעבר על ידי הרוכש ועל אחריותו וחשבונו הבלעדיים.

19.4.13 מבלי לפגוע באמור לעיל, יהיה המוכר ו/או ב"כ המוכר רשאי לדרוש מהרוכש והנעבר להמציא לו כל מסמך נוסף אחר שיהיה דרוש לפי שיקול דעתו הסביר ו/או לפי שיקול דעת המוסד המלווה לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

19.5 לאחר קיום מלוא התנאים והמצאת מלוא האישורים והמסמכים הדרושים על פי סעיף 19.4 לעיל, ימסור המוכר לרוכש או לנעבר לבקשתם את הסכמתו בכתב להעברת הזכויות בדירה משם הרוכש לשם הנעבר.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הטיפול בהעברת הזכויות בדירה ברמ"י משם הרוכש לשם הנעבר ייעשה על ידי הרוכש ו/או הנעבר ו/או באי כוחם, באחריותם ועל חשבונם, וכי המוכר לא יישא באחריות כלשהי בקשר לכך.

19.6 העברת זכויות הרוכש בדירה לצד שלישי בניגוד לאמור בסעיף 19 זה לעיל, לא יהא לה כל תוקף והיא תגרום באופן מידי לביטולה של הערבות ללא כל התראה או הודעה מראש.

19.7 בנוסף, הרוכש מתחייב בזאת שכל עוד לא נרשם הממכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה רשאי למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לאחרים, ולא יהיה זכאי להקנות בכל דרך שהיא כל זכויות שהן בממכר או בקשר אליו, למעט האמור בסעיף זה, אלא אם ניתנה לכך הסכמת המוכר והמוסד המלווה בכתב ומראש.

20. הפרות ותרופות

20.1 הפר צד להסכם הוראה מהוראותיו, יהיה הנפגע זכאי לסעדים ולתרופות קבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א-1970.

20.2 מבלי לגרוע מכל סעד אחר, במקרה של איחור בקיום התחייבות של הרוכש, לרבות אם לא ישלם אחד או יותר מהסכומים שעליו לשלם במלואו ובמועדו, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של ההסכם, וזאת לאחר שהמוכר דרש מהרוכש בכתב לתקן את ההפרה בתוך עשרה (10) ימים והרוכש לא עשה כן. במקרה כאמור, המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, לעשות כל אחת מהפעולות הבאות (כולן או חלקן): לבטל את ההסכם ולמכור את הממכר לאחר; למנוע את כניסת הרוכש לממכר; לעכב את מסירת הממכר; לדרוש את פינויו מהממכר; והכל לפי בחירת המוכר.

פעל המוכר כאמור, יחולו ההוראות כדלקמן:

20.2.1 המוכר יהא זכאי להימנע ממסירת הדירה לרוכש ולבטל את הערבות ולמתוק את הערת האזהרה ככל שנרשמה לטובת הרוכש, בין באמצעות שימוש בייפוי הכת, בין בהצגה של הודעת ביטול ואישור קבלתה על ידי הרוכש או אישור הדואר על משלוח הודעת הביטול (כעבור 72 שעות מהמועד הנקוב בהודעת הדואר), וזאת מבלי לגרוע מזכות ב"כ המוכר לעשות שימוש בייפוי הכות, **נספח ז'**, לביטול הערת האזהרה.

20.2.2 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בהסכם זה ו**נספח ט'**, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי תמוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו על ידי הרוכש.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכר יהיה רשאי להשיבכל סכום שיידרש על ידי בנק או מוסד כלשהו לסילוק הלוואה שניתנה על ידו לרוכש, אם ניתנה, ובגינה נרשמה משכנתא או ניתנה התחייבות לרישום משכנתא על ידי המוכר וסילוק כל סכום שהרוכש חייב לרמ"י ו/או למשהב"ש. היתרה תוחזר לרוכש בתום 45 ימים ממועד פינוי הדירה על ידי הרוכש במקרה בו נמסרה החזקה לרוכש, או 45 ימים מיום הביטול במקרה שטרם נמסרה החזקה לרוכש, ובלבד שעד למועד כאמור הוסר כל שעבוד ו/או הערה שנרשמו

ביחס לזכויות הרוכש בדירה, הוחזרה ו/או בוטלה כל בטוחה שנמסרה לרוכש, והרוכש חתם על תצהירי ביטול ו/או מסמכי ביטול של הסכם זה, לרבות הודעה לרשויות המס, וכן יאשר בכתב כי קיבל את כל הכספים המגיעים לו וכי אין לו טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כלפי המוכר בקשר עם הסכם זה ו/או ביטולו.

20.2.3 המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, להחזיר סכומים שקיבל מאת בנק הרוכש, בהתאם למגיע לו (כולל ריבית או הפרשי הצמדה, אם נדרשים), כאשר חשבונותיו של בנק הרוכש ישמשו אסמכתא מכרעת לתשלום כאמור. ואולם יובהר כי אין באמור לעיל משום התחייבות לטובת בנק הרוכש.

20.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומכל יתר התרופות המוקנות למוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, הרי במקרה שהרוכש איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו לפי הסכם זה, יהיה המוכר זכאי לעכב את מילוי התחייבויותיו כלפי הרוכש, לרבות מסירת החזקה בדירה, עד למילוי התחייבויותיו של הרוכש ולפיצוי המוכר בגין האיחור כאמור בסעיף 14.5 לעיל ו**בנספח ט'** להסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות הרוכש על פי הסכם זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם זה, מוסכם כי במקרה שתתאחר מסירת הדירה לרוכש על ידי המוכר יחולו הוראות סעיף 10 לעיל.

20.4 מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לכל סעד אחר על פי הוראות הסכם זה ולפי הוראות כל דין, הרי במקרה בו הרוכש פיגר בתשלום שהוא חייב למוכר על פי הוראות הסכם זה, אזי התשלום יישא ריבית פיגורים, והכל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום המלא בפועל. לסכום הנ"ל יתווסף מע"מ בשיעור הנהוג בעת התשלום בפועל, והכל בכפוף להוראות סעיף 5(ב) חוק המכר.

20.5 ככל שהמוכר יקבל הודעה בכתב משהבייש ו/או מי מטעמו, בכל שלב שהוא לרבות לאחר חתימת הסכם זה וכן לאחר מסירת החזקה בדירה, לפיה הרוכש אינו "חסר דיוור" כאמור – בין אם לא היה זכאי הרוכש לקבל תעודת "חסר דיוור" ביום חתימת הסכם זה ובין אם הונפקה לו בטעות – יחשב תדבר כהפרה יסודית של הסכם זה על ידי הרוכש אשר תאפשר את ביטול ההסכם מבלי שהרוכש יהא זכאי לקבל פיצוי כלשהו בגין הביטול, וכל ההוצאות הכרוכות בביטול ההסכם, לרבות פיצוי המוכר בגין כל נזקיו והפסדיו הישירים והעקיפים עקב האמור, וכן השתת קנס בסך ארבעה מאות וחמישים אלף (450,000) ש"ח על ידי משהבייש או כל רשות אחרת, יושתו על הרוכש בלבד.

20.6 מובהר ומוסכם בזאת כי אין ולא תהיה לרוכש כל זכות קיזוז ו/או ניכוי ו/או עיכובן לגבי התשלומים המגיעים ממנו, על פי הסכם זה ועל פי כל דין, והרוכש לא יהיה רשאי ולא זכאי לקזז ו/או לנכות ו/או לעכב תשלום או סכום כלשהו.

20.7 מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, תהיה למוכר זכות קיזוז ועיכובן על כל הכספים שיימצאו אצלו בכל עת לזכות הרוכש.

21. אחריות המוכר והקבלן

21.1 למרות האמור בהסכם זה לעיל מוסכם בין הצדדים כי הקבלן יהיה אחראי ישירות כלפי הרוכש למילוי כל התחייבויות על פי סעיפים 6.18, 7, 8 ו-10 בהסכם זה, כשהבניה מושלמת בהתאם להוראות סעיף 8.1 לעיל ובמועד הנזכר בסעיף 8.1 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף 8.4. האמור לעיל הוא בכפוף להוראות כל דין.

21.2 מלוי התחייבויותיו של הקבלן כלפי הרוכש כאמור בסעיף 21.1 לעיל מותנה במילוי התחייבויות הרוכש כלפי המוכר על פי הסכם זה, והקבלן יהיה זכאי להסתמך על כל הוראה ותנאי של הסכם זה כאילו הם מתייחסים גם אליו, ועל כל התחייבות של הרוכש כאילו הייתה התחייבות כלפיו.

21.3 כל פניה, טענה או תביעה בקשר עם ההתחייבויות שלעיל תופנה על ידי הרוכש ישירות לקבלן, עם העתק למוכר. המוכר יישא באחריות בקשר עם התחייבויות אלה במקרה שהקבלן לא ימלא את התחייבויותיו בתוך זמן סביר בנסיבות העניין ו/או מתמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה לקבלן כונס נכסים זמני או קבוע.

21.4 כל האמור בסעיף 21 זה לעיל כפוף להוראות חוק המכר.

22. נטילת תלואה על ידי הרוכש

- 22.1 תרוכש יהיה זכאי לממן את התמורה על ידי נטילת הלוואה מבנק הרוכש, אשר יעמיד לטובת הרוכש את המימון תדרוש לו לשם רכישת הדירה ולצורך זה בלבד, בכפוף לתנאים הנקובים בסעיף 22 זה, ואולם אין ולא יהיה בכך כדי להטיל על המוכר כל אחריות לקבלת המימון כאמור.
- 22.2 לבקשת הרוכש ובכפוף לעדיפות השעבודים לטובת המוסד המלווה, יחתום המוכר על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הרוכש בנוסח המקובל אצל המוכר, זאת בהתמלא כל התנאים הבאים במצטבר:
- 22.2.1 הרוכש ישלם למוכר 10% מהתמורה או 100,000 ש"ח (לפי הגבוה מביניהם) לפחות מתוך מחיר התמורה מהונו העצמי (במקרה של גרירת משכנתא ישלם הרוכש את מלוא סכום הגרירה המעודכן ובתוספת הון עצמי של 10% מהתמורה או 100,000 ש"ח (לפי הגבוה));
- 22.2.2 הומצאה למוכר התחייבות כתובה מאת בנק הרוכש לפיה ישלם בנק הרוכש את כל יתרת התמורה אשר לא שולמה על ידי הרוכש עד למועד נטילת הלוואה ישירות לחשבון הפרויקט;
- 22.2.3 סכום הלוואה מבנק הרוכש לא יעלה על 90% מהתמורה או סכום התמורה פחות 100,000 ש"ח (לפי הנמוך מביניהם);
- 22.2.4 הסבת הערבות לטובת בנק הרוכש תעשה בהתאם לנהלי המוסד המלווה, והרוכש יישא במלוא עלות הסבת הערבות לטובת בנק הרוכש.
- על אף האמור לעיל, ככל ומדובר בדירת מחיר למשתכן אשר מחירה אינו עולה על מיליון ושמונה מאות אלף (1,800,000) ש"ח, יחולו הוראות סעיף 4(א) (4) לחוראות המפקח על הבנקים - ניהול בנקאי תקין [7] (04/2018) מגבלות למתן הלוואות לדירור ו/או כל הוראה אחרת שתהיה בתוקף במועד הרלוונטי.
- 22.3 הרוכש מתחייב להתייבב אצל המוכר או ב"כ המוכר ולחתום או למסור כל מסמך שיידרש על מנת שהמוכר יוכל לקיים את התחייבויותיו בהתאם לכתב ההתחייבות לרישום משכנתא, לרבות בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת בנק הרוכש, לחתום על שטרי משכנתא ולשלם למוכר או לב"כ המוכר את סכומי האגרות והתשלומים שיידרשו, אם יידרשו, לשם ביצוע האמור לעיל. הרוכש מתחייב לכך שאם לא יעמוד בהתחייבותו דלעיל יידחה רישום זכויותיו בדירה.
- 22.4 הרוכש מתחייב לשפות את המוכר ומי מטעמו בגין כל נזק ותשלום אשר יידרשו לשלם, אם יידרשו, בשל מתן כתב ההתחייבות דלעיל על ידי המוכר או בשל כל מעשה שיעשה המוכר או הבאים מכוחו בקשר למתן הסכמתו, אישורו או התחייבויותיו בקשר לשעבוד לטובת בנק הרוכש.
- 22.5 להסרת ספק, מובהר כי המוכר לא מתחייב בשום אופן להשיג עבור הרוכש מימון כלשהו וכי כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בקבלת הלוואה מבנק הרוכש, במישרין ובעקיפין, יחולו על הרוכש בלבד. מוטכם מפורשות, כי הוראות סעיף זה לא תתפרשנה כהתניית ביצוע תשלום כלשהו על ידי הרוכש על חשבון מחיר הדירה בקבלת הלוואה המובטחת במשכנתא והרוכש יהיה חייב בביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות ובעיקר תשלום התמורה, בין אם קיבל הלוואה המובטחת במשכנתא ובין אם לאו.
- 22.6 הרוכש מתחייב להורות הוראה בלתי-חוזרת לבנק הרוכש להעביר למוכר, אך ורק באמצעות תשלום השוברים, את מלוא סכום הלוואה וזאת כתנאי קודם למתן הסכמה על ידי המוכר לחתימה על "התחייבות לרישום משכנתא". המועד בו יזוכה המוכר בקבלת סך הלוואה הנ"ל בפועל, ייחשב כמועד תשלום סך זה למוכר, באמצעות השוברים, לעניין חישוב הפרשי החצמדה ו/או ריבית.
- 22.7 אם ניתנה הלוואה לרוכש תייבב הרוכש להמציא למוכר, לפי דרישת המוכר, אישורים ומסמכים מבנק הרוכש לשם רישום המשכנתא לטובת בנק הרוכש בד בבד עם רישום החכירה או הבעלות בממכר על שם הרוכש.
23. כללי
- 23.1 הסכם זה יחייב את המוכר רק לאחר חתימה עליו באמצעות מורשה חתימה מטעמו כדן. כל הצהרה, התחייבות ו/או הודעה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובדי המוכר ו/או שלוחיו לא תחייב, אלא אם נעשתה בכתב, בחתימת נציג המוסמך של המוכר ועל פי החלטותיו כדן.
- 23.2 המוכר רשאי, אם רצונו בכך, להחליף את שם הפרויקט לפי שיקול דעתו הסביר.

- 23.3 אם הרוכש או מי מיחידיו הוא קטיין או פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרותו בהסכם תוך שישים (60) יום מתחילתו. לא הומצא למוכר אישור כאמור במועד, יהיה המוכר זכאי לבטל את ההסכם כלפי כל הצדדים לו, לרבות מי שאינם קטינים או פסולי דין, לאלתר וללא כל הודעה מוקדמת.
- 23.4 במקרה שהמונח "הרוכש" מתייחס ליותר מאדם או גוף אחד, יהיו כל יחידיו חבים ואחראים ביחד ולחוד. מסירת החזקה לאחד מיחידיו הרוכש תחשב לכל דבר ועניין כמסירת החזקה גם לכל יתר יחידיו הרוכש. להסרת ספק יובהר, כי במקרה של חתימת הסכם ביטול בין הצדדים, תיגדרש חתימת כל יחידיו הרוכש.
- 23.5 במקרה שהרוכש הוא תושב חוץ, מתחייב הרוכש למלא את כל הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ המתקשרים בהסכם כמו הסכם זה.
- 23.6 המוכר אינו חייב להטיל על רוכש או רוכשים אחרים כלשהם חובות או מגבלות שהוטלו על הרוכש או חלק מהן ואינו חייב לקבל על עצמו גם כלפי רוכש אחר את החובות והמגבלות החלות עליו לפי הסכם זה, או חלק מהן.
- ויתור, הנחה או הימנעות משימוש בזכות או מפעולה מצד אחד הצדדים להסכם לא יחשבו כוויתור על זכויותיו לפי הסכם זה. ויתור או ארכה שניתנו על ידי אחד הצדדים במקרה מסוים לא יהיו תקדים למקרה אחר ולא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה אלא אם ניתנו בכתב.
- 23.7 כל אחד מן הצדדים מתחייב בזה לחתום על כל מסמך, הסכם התחייבות וכל טופס מכל מין וסוג ולעשות כל פעולה ככל שיהיו דרושים לביצוע הוראות הסכם זה וכן להופיע בפני כל רשות לשם עשיית כל הדרוש לביצוע ההסכם.
- 23.8 מובהר כי בכל מקרה, יראו את הוראות סעיפים 9.3, 9.4 ו-9.5 לעיל כחלק בלתי נפרד מפרוטוקול מסירת הדירה לרוכש, וזאת בין אם הם יכללו בפרוטוקול המסירה בפועל ובין אם לאו.
- 23.9 הרוכש מאשר כי חתימתו על הסכם זה מהווה הסכמה לאיסוף, שימוש והכללת פרטיו האישיים הכלולים בהסכם, כמו גם פרטי החסכם וההסכם עצמו (על כל נספחיו), וכן תיעוד של כל פנייה, תכתובת ו/או התקשרות בין הרוכש לבין המוכר ("המידע הנמסר") במאגר המידע שמנהל המוכר, ללא מגבלת זמן, בהתאם לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ("מאגר המידע" ו- "חוק הגנת הפרטיות", בהתאמה).
- מובהר כי מסירת פרטיו האישיים של הרוכש נדרשת לצורך שכלולו של הסכם זה. הרוכש אינו חייב למסור אותם, אולם המוכר לא יוכל לקיים הסכם זה מבלי שיימסרו, ולכן מסירתם תחשב גם היא כהסכמת הרוכש לשימוש בהם כמפורט בסעיפים 23.9-23.13 להסכם זה.
- 23.10 המידע הנמסר ישמש את המוכר לצרכי קיום וביצוע ההסכם. במסגרת קיום וביצוע ההסכם ייתכן והמוכר יעביר את המידע הנמסר (כולו או חלקו) לצדדים שלישיים ובהם לרשות המקומית, למוסד המלווה, לבנק הרוכש, לחברת החשמל, לבזק, לחברת הגז, לתאגיד המים ולספקי המוכר לרבות, אך לא רק, קבלני משנה וקבלני משנה שלחם, ספקי אביזרים וחומרים, ספקי וקבלני עבודות גמר וכל קבלן או ספק של פריטים המופיעים במפרט. העברת המידע הנמסר במקרים אלו ותבצע לשם קיום חובות המוכר בקשר עם ההסכם, ובכלל זה השלמת חבנייה ומסירת הממכר בהתאם להוראות ההסכם, המכרו והדין, אך לא רק לשם כך בלבד.
- במקרים כאמור, יועבר המידע הדרוש לשם קיום חובות המוכר תוך קבלת התחייבותו של הצד השלישי לשמור על סודיות המידע הנמסר ולהשתמש בו רק לשם אספקת השירותים למוכר ו/או הרוכש.
- 23.11 בנוסף לאמור לעיל, יעביר המוכר את המידע הנמסר, כולו או חלקו, לכל רשות ו/או גוף ציבורי אשר ביחס אליו מתקיימת חובה שבדין להעברת המידע הנמסר וכן יהיה רשאי להעבירו לתאגיד אחר בכל מקרה בו המוכר יתמזג עם אותו תאגיד אחר ו/או ימזג את פעילותו לאותו תאגיד אחר. עוד עשוי המוכר להשתמש במידע זה לצרכים משפטיים מסוגים שונים, ככל שיעלה הצורך בכך.
- המוכר לא יבצע שימוש או העברה של המידע, אלא בהיקף המינימלי הנדרש לשם מטרת ההעברה או השימוש.
- 23.12 מאגר המידע משמש את המוכר, בנוסף, כמאגר מידע לצרכי דיוור ישיר. לרוכש ניתנת בזאת הודעה, כי פרטי ההתקשרות עמו, השמורים במאגר המידע, ישמשו בנוסף לאמור לעיל, גם לצורך דיוור ישיר אליו.

הרוכש זכאי לדרוש כי מידע המתייחס אליו יימחק ממאגר המידע, או כי מידע המתייחס אליו, לא יימסר לאדם, לסוג בני אדם או לאנשים מסוימים או להורות שלא תעשינה אליו פניות באמצעות שימוש במאגר, וכל זאת לפרק זמן מוגבל או קבוע וכל אלה באמצעות המצאת הודעה מפורשת בכתב למוכר, בכתובת המופיעה בכתורתו של הסכם זה (להלן: "הודעת הסתייגות"). מניעת העברת המידע לצדדים שלישיים עלולה לפגוע ביכולת המוכר לקיים הסכם זה, וככל שייגרם כל עיכוב ו/או נזק בביצוע התחייבויות המוכר כאמור בהסכם זה עקב הודעת הסתייגות, הרוכש פוטר בזאת את המוכר מכל אחריות ומוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה בקשר עם עיכוב ו/או נזק כאמור.

23.13 כקבוע בסעיף 13 לחוק הגנת הפרטיות, הרוכש זכאי בכל עת לבקש לעיין, בעצמו או באמצעות בא כוחו המורשה בכתב, במידע הנמסר המוחזק במאגר המידע. כן רשאי הרוכש, בהתאם לאמור בסעיף 14 לחוק הגנת הפרטיות, לפנות אל המוכר בכתב, בבקשה לתקן את המידע הנמסר או למוחקו, כולו או חלקו.

23.14 הסכם זה אושר על ידי משהב"ש כהסכם העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם או כדי להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על ההסכם, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי ההסכם על פי כל דין או כדי להקנות להסכם חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

23.15 בית המשפט המוסמך לדון בכל עניין הנוגע להסכם זה או הנובע ממנו ייקבע בהתאם לכללי הסמכות המקומית כאמור בתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984.

23.16 לבקשת הרוכש יוצג וימסר לו העתק מ"היתר העסקא" ההלכתי החתום של המוכר, בטרם החתימה על הסכם זה.

24. כתובות

כתובות הצדדים, עד למסירת החזקה, הן כמפורט במבוא להסכם וממועד המסירה ואילך תהא כתובת הרוכש בדירה. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו הגיעה ליעדה עם תום 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח כאמור לעיל, ובמקרה של מסירה ביד, עם המסירה.

במקרה שצד ישנה את כתובתו יודיע על כך למשנהו תוך שבעה (7) ימים ובמקרה זה תחשב כתובתו של אותו צד לצורך משלוח הודעות אותה הכתובת שנמסרה על ידו כאמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

המוכר

נספחים להסכם מכר – דירת מחיר למשתכן

אישור זכויות / חוזה חכירה מרמ"י (תיק רמ"י 61116728 א"י) / נסח מלשכת רישום המקרקעין	נספח א'
החלטת ועדת והיתר הבנייה/ נספח מיוחד בטרם קבלת היתר בניה	נספח ב'
תכניות הדירה	נספח ג'
מפרט	נספח ד'
בוטל	נספח ה'
נספח ליווי פיננסי	נספח ו'
הודעה לרוכש בהתאם לחוק הבטחת השקעות	נספח ז'
נספח הוצאת שטחים מהרכוש המשותף	נספח ח'
התמורה ותנאי תשלומה	נספח ט'
יפוי כוח בלתי חוזר	נספח י'
עקרונות להסכם ניהול	נספח יא'
תצהיר רוכש - תסר קרקע ביעוד מגורים	נספח יב'
אישור זכאות מטעם משהב"ש לצורך רכישת דירה בפרויקט	נספח יג'
כתב להבטחת התחייבות הרוכש בנוגע לאיסור העברת זכויותיו בדירה עקב מגבלת המכירה (נוסח ליחסי דיור/נוסח לימשפר דיור)	נספח יד'
הצהרה בדבר היעדר יחסים מיוחדים	נספח טו'
תוספת בעניין רישום בית משותף רב אגפי	נספח טז'

י.ת.ב. בע"מ		
נבדק		
שם הבודק: חסר יצחק קטן		
שם המבקר:		
09	09	19
תאריך:		
אין בדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ולאו התקנות ולא המכרז ולא החוזה		

מצד אחד;	י.ח. דמרי בניה ומיתוח בע"מ, מהח. 51799388. בע"מ נבדק שם הנודק: <u>חברת אבא</u>	בין:	(להלן: "המוכר")
מצד שני;	שם המבקר: _____ ת.ז. _____ תאריך: <u>09/09/19</u> ת.ז. _____	לבין:	1. _____ 2. _____
	אין בדיקה זו משום אישור לטעייה מכל הוראות החוק ולאו התקנות ולא המכרז ולא החוזה		(להלן, ביחד ולחוד: "תלוב")

1. במועד חתימת הסכם זה התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בנתיבות בנוגע למתן היתר בניה בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה, וטרם התקבל בפועל היתר הבניה (להבדיל מהיתר חפירה וזיפון ו/או היתר מרתפיט) הנדרש לצורך הקמת הממכר.
2. לרוכש תקום זכות להודיע למוכר על ביטול החסכם, בהודעה בכתב אשר תומצא למוכר לפחות שלושים (30) ימים מראש (להלן: "זכות הביטול" ו- "הודעת הביטול" בהתאמה), וזאת ככל ולא יתקבל היתר בניה המאפשר את הקמת הממכר, בכפוף לסטיות קבילות כהגדרתן בצו המכר זירות (טופס של מפרט), התשס"ח-2008 (להלן: "סטיות קבילות"), בתוך שישה (6) חודשים מיום חתימת החסכם (להלן: "המועד הקובע") ו/או במקרה ובו התקבל היתר בניה אשר לא יאפשר את הקמת הממכר בכפוף לסטיות קבילות כאמור.
3. בנוסף לאמור בסעיף 2 לעיל, וכל עוד לא יינתן היתר בניה המאפשר את הקמת הממכר, גם במקרה בו הרוכש יוכיח למוכר כי לא קיבל משכנתא מאף גורם מממן אך ורק עקב העדר היתר הבניה, תקום לרוכש זכות להודיע למוכר על ביטול החסכם בהודעה בכתב אשר תומצא למוכר לפחות שלושים (30) ימים מראש. על אף האמור לעיל, ככל והמוכר ידחה את מועד ביצוע התשלומים שעל הרוכש לשלם למוכר על חשבון התמורה עד לקבלת היתר הבניה - לא תקום לרוכש זכות לבטל החסכם בהתאם להוראות סעיף זה.
4. ככל ובטרם גמר תקופת שלושים (30) הימים הנקובה בסעיף 2 ו/או בסעיף 3 הנ"ל יתקבל היתר הבניה, הודעת הביטול תהיה בטלה (VOID) ומבוטלת לכל דבר ועניין, והחסכם יישאר תקף, שריר וקיים.
5. ככל ולאחר המועד הקובע לא התקבלה אצל המוכר הודעת ביטול, יוארך המועד הקובע מאליו ובאופן אוטומטי, וזאת עד קבלת הודעת ביטול או קבלת היתר הבניה, לפי המוקדם.
6. ככל והרוכש יבטל את החסכם כאמור לעיל, יפעלו הצדדים במשותף לחתימה על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול החסכם, לרבות חתימה על הסכם ביטול, תצהירי ביטול, ועל פי הנחיות המוסד המלווה (ובכלל זה ישיב הרוכש למוכר את פנקס השוברים וערבויות חוק המכר לצורך השבתם למוסד המלווה) ובהתאם להוראות הרלוונטיות במשרדי מיסוי מקרקעין כפי שתהיינה באותו מועד (להלן: "מסמכי הביטול").
7. יודגש כי ככל והרוכש נטל משכנתא מגורם מממן לצורך תשלומי תמורת הממכר, אזי הוא מתחייב בזאת באופן בלתי חוזר כי תוך שלושים (30) ימים מהמצאת הודעת הביטול למוכר, הוא ימציא למוכר התחייבות מטעם הגורם המממן לפיה כנגד השבת הכספים לידי הגורם המממן, ימציא הגורם המממן למוכר כתב שחרור מההתחייבות לרישום משכנתא לטובתו, ואישור בדבר ביטול השבת ערבויות חוק המכר לטובתו.
8. חתימתו של הרוכש על מסמכי הביטול, השבת הערבויות ופנקס השוברים לידי המוכר ו/או מי מטעמו וקבלת התחייבות הגורם המממן כאמור בסעיף 6 לעיל, יהיו תנאי מקדמי להשבת כספי הרוכש.
9. במקרה של ביטול החסכם, הרוכש נותן למוכר הוראה בלתי חוזרת לבטל כל הערה ורישום, לעדכנם ו/או לתקנם, אם נרשמו עד אותו מועד לזכותו של הרוכש (לרבות לזכות כל גורם מממן מטעמו) בכל מקום שהוא לרבות רשות מקרקעי ישראל ו/או בפנקסי המקרקעין ו/או בספרי המוכר, ביחס לדירה, וזאת על מנת להביא לביטול מלא ומוחלט של החסכם לרבות כל רישום בגינו.
10. השבת כספי הרוכש תבצע תוך ארבעים וחמישה (45) ימי עסקים מיום החתימה בפועל על מסמכי הביטול והשבת פנקס השוברים וערבויות חוק המכר לידי המוכר ו/או מי מטעמו כאמור לעיל מבלי שנדרש חילוטן ולצורך ביטולו. כספי הרוכש יושבו לו בהתאם להוראות נספח זה וכשהם צמודים למדד הבסיס ביחס למדד שיהיה ידוע במועד הביטול.
11. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מחובת הרוכש להתייצב ו/או להצהיר ו/או לתתם בכל מקום ו/או על כל מסמך, בפני כל גוף ו/או רשות, ככל שידרוש זאת המוכר, לשם ביטול החסכם או עדכון בדבר ביטול החסכם אצל מנהל מיסוי מקרקעין או כל צד שלישי אחר.
12. מובהר כי עם קבלת היתר הבניה, שאין בו סטיות שאינן קבילות, תפקע זכות הביטול מאליה באופן אוטומטי, ללא צורך בהודעה ו/או הסכמה ו/או פעולה נוספת מצד מי מתצדדים.

12. ככל ויחיה בכך צורך, הרוכש יחתום תוך ארבעה עשר (14) ימים מהמועד בו יתבקש על ידי המוכר לעשות כן, על כל מסמך אשר יידרש והנובע מקבלת היתר הבניה, לרבות מפרטי מכר מעודכנים ו/או תכניות מכר מעודכנות, ככל ויידרש.

ולראית באו הצדדים על החתום:

הרוכש

המוכר

י.ת.ב. בע"מ
נבדק
שם הבודק: דפני יואל קלמן
שם המבקש: _____
תאריך: 09/09/19
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק
ולאו התקנות ולאו המכרז ולאו החוזה

נספח להסכם מכר

נספח מיום _____ להסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם")
שבין: _____ (להלן: "הקונה")
לבין: _____ (להלן: "המוכר")

1. הודע לקונה שלצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרוייקט") על המקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ מגרש _____ על פי תב"ע _____ (להלן: "המקרקעין") מקבל ו/או עשוי לקבל המוכר מבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") אשראים, ערבויות ושרותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראים") וכי להבטחת האשראי יצר ו/או יצור המוכר, בין היתר, שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון על המקרקעין לטובת הבנק, שיבטיחו את האשראי שניתן ו/או שינתן למוכר בקשר לפרוייקט ו/או כל אשראי שאיננו בקשר לפרוייקט. כמו כן הודע לקונה, כי זכויות הבנק על פי השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון דלעיל עדיפות על פני זכויות הקונה ביחידה שרכש, כל עוד זו לא שותררה על ידי הבנק, וזאת בין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק קדם למועד חתימת ההסכם, ובין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק היה לאחר מועד חתימת ההסכם.

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

ב. המוכר ממתח בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי ההסכם או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלומו, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים והמועדים המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם. הואיל והפרוייקט כולל/יכולל הסדר תשלום בשוברי תשלום, העברת הכספים כאמור תבוצע באמצעות הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט שמספרו _____ שנפתח/שייפתח בסניף/מרכז עסקים _____ (מס' סניף _____) של הבנק (להלן: "חשבון הפרוייקט"), וזאת אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיונפקו על ידי הבנק ויימסרו לקונה על ידי המוכר.

הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. בחתימתו על נספח זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל, וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

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

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לבצע תשלום כל סכום המגיע ממנו למוכר על פי ההסכם, אך ורק בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. כל תשלום שלא ישולם על ידי הקונה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט, לא ייחשב כתמורה על פי ההסכם, והקונה לא יהיה זכאי לקבל ערבויות בגין תשלום כאמור ו/או לקבל את החזקה ביחידה, אלא בכפוף לתשלום כל התמורה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. למען חסר ספק: עסקות בטרור או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרוייקט ולא תזכינה את הקונה בקבלת החזקה ביחידה.

4. הודע לקונה, שהוצאת הערבויות תעשה על ידי הבנק בהתאם להוראות חוק המכר, וכי הוצאתן מותנית בקיום התחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם.

5. המוכר והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה של נספח זה לא יעשו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם תוקף גם בין הצדדים להסכם (דהיינו - בין הקונה לבין המוכר).

6. א. הקונה מסכים, מאשר בזאת כדלקמן:

אין לבנק ולא תהיה לו כל מחויבות או אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לפרויקט, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות ו/או טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, לרבות תביעות בנייקין כלפי הבנק, למעט זכויותיו על פי הערבויות הבנקאיות שקיבל או יקבל מהבנק, על פי תנאיהן.

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

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

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

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

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

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

5.1. בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט;

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

5.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק על ידי הקלדת פרטים מסוימים מתוך שוברי התשלום.

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

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

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

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

ה. הודע לקונה כי אם מסיבה כלשהי לא השתמש בזכותו לקבלת הערבויות, לא תחול על הבנק כל חובה לשלם לקונה סכום כלשהו ע"ת תשלומים שהקונה שילם למוכר.

ו. הודע לקונה כי המוכר אינו מייצג את הבנק ואינו רשאי להתחייב בשם הבנק.

7. במקרה של מימוש הערבויות על ידי הקונה והעברת סכום המע"מ, יראו את ההסכם כבטל, והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה ביחידה תחזורנה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעקול, שעבוד, או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.
8. הודע לקונה כי העברת זכויותו ביחידה לצד ג' ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו על פי ההסכם, ולא תקנה לנעבר ממנו זכויות מכח הערבויות בפרט, ובקשר ליחידה ו/או לפרויקט בכלל.
9. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מיד עם ביטולו.
10. א. הודע לקונה כי לא יוכל לתזור בו מהתחייבויות כאמור בהסכם ובנספח זה, ככל שהן נוגעות לבנק, תואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- ב. הודע לקונה שהמוכר שעבד ו/או ישעבד את הפרויקט ואת המקרקעין לטובת הבנק, וכן הודע לקונה כי אם הקונה לא ימלא אחר האמור בנספח זה, כל עוד יהיה המוכר חייב לבנק כספים כלשהם בקשר עם האשראי, לא יסיר הבנק את השעבוד על היחידה שנרכשה על ידי הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתוקף הערבויות שתינתנה לקונה.
11. בחתימתו על מסמך זה מאשר הקונה כי המידע המופיע במסמך זה הועבר אליו זמן סביר בטרם חתימתו על ההסכם.
12. נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנאיו ויחשב כ"חווה לטובת אדם שלישי כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשלי"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, דהיינו - לטובת הבנק.
13. במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה לבין תנאי ההסכם, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה	המוכר
-------	-------

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

י.ת.ב. בע"מ נבדק
שם הנודק: <u>חברת יב ק"א</u>
שם המבקר: _____
תאריך: <u>09/09/19</u>
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ולאו התקנות ולא המכרז ולא החווה

נספח ז' – הודעה לרוכש בהתאם לחוק הבטחת השקעות

לכבוד

מרחוב

הנדון: הודעה על הבטחת כספי התמורה בהתאם לחוק הבטחת השקעות

הואיל וביום _____ חתמתם על הסכם לרכישת דירה מהמוכר, י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ.ח. 511399388 (להלן, בהתאמה: "המוכר" ו-"ההסכם"), הריני לפנות אליכם בעניין שבנדון, בהתאם להוראות סעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (לעיל ולהלן: "חוק הבטחת השקעות"), בדברים הבאים:

1. בהתאם להוראות ההסכם, רכשתם מהמוכר את דירה מס' בקומה בבניין המצויה ברחוב בשכונת נווה שרון בנתיבות, על המקרקעין הידועים כמגרש לפי תמל/1050 והידועים גם כחלקה בגוש 39947, בתוספת תניות מספר ו- בחניון ומחסן בקומה (להלן: "הדירה").

2. בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות והמכר, הרינו להודיעכם כי כספי התמורה שישולמו על ידכם בהתאם להוראות ההסכם (למעט רכיב המע"מ בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות) יובטחו על ידנו בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות, ככל שחלה חובה להבטחת הכספים בהתאם לנסיבות העניין ובכפוף לאמור בכל דין, באחת מהחלופות הבאות:

א. מסירת ערבות בנקאית בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות לשם הבטחת הכספים ששילמתם בעבור הדירה במקרה בו לא יוכל מוכר הדירה להעביר לקונה את זכות הבעלות או התכירה או החזקה בדירה, בהתאם להוראות ההסכם.

ב. פוליסת ביטוח שתונפק על ידי מבטח כמשמעות מונח זה בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של הכספים ששילמתם בעבור הדירה.

ג. שעבוד הדירה במשכנתא ראשונה לטובתכם או לטובת חברת נאמנות.

ד. רישום הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשם ביחס לדירה שעבוד עיקול או זכות צד שלישי, העדיפים על ההערה שנרשמה לטובתכם.

ה. העברת הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בהסכם המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

3. הרינו להודיעכם כי בהתאם לתנאי מכרז רשות מקרקעי ישראל מספר בש/329/2017 במסלול מחיר למשתכן, בשלב זה ועד למסירת החזקה בדירה, יובטחו כספי התמורה ששולמו על ידכם בעבור הדירה (למעט רכיב המע"מ כאמור לעיל) באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בלבד, כאמור בסעיפים 2.א או 2.ב לעיל.

4. אין באמור כדי לגרוע מהוראות ההסכם בכל הנוגע לזכותו של המוכר להמיר את הבטוחה בבטוחה אחרת בהתאם להוראות ההסכם ובכפוף להוראות סעיף 2א לחוק הבטחת השקעות.

בברכה,

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

תרינו לאשר כי מסמך זה נמסר לנו ביום _____ וכי קראנו והבנו את תוכנו.

ת.א. חתימה: _____

ת.ב. חתימה: _____

י.ת.ב. בע"מ נבדק
שם הבדוק: _____
שם המבקר: _____
תאריך: 09/09/19
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות וחוק (לאו התקנות ולאו המכרז ולאו החוק)

נספח ח' – נספח הוצאת שטחים מהרכוש המשותף

אנו, ת.ז. ו- ת.ז. אשר חתמנו מול י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מ.ת. 511399388 (להלן: "המוכר") על הסכם לרכישת דירה מס' בקומה בבניין מס' במגרש ביום (להלן: "ההסכם"), מאשרים בזאת כי ידוע לנו ואנו מסכימים לכך שכל חלקי הבניין והפרויקט אשר אינם שטחי הזירות עצמן או שאינם מחויבים להיכלל כרכוש משותף לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לא יוגדרו כרכוש משותף, אלא אם יודיע המוכר אחרת (להלן: "השטחים שאינם חלק מהרכוש המשותף").

1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהוראות ההסכם, אנו מאשרים כי נמסר לנו שהשטחים המפורטים להלן לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף וכי המוכר רשאי אך אינו חייב להצמיד שטחים אלו לדירות כלשהן:

א. כל שטחי החניה וכן שטחים נוספים בחניון ו/או בקומות התת קרקעיות, בין שסומנו בתכניות ובמפרט כחניות ובין אם לאו, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת המוכר, כמעברים משותפים;

ב. כל השטחים המיועדים על ידי המוכר לשימוש כמחסנים ו/או כשטחי אחסון, בין שסומנו בתכניות ובמפרט כשטחים למטרות הנ"ל ובין אם לאו;

ג. כל שטחי הגגות וכל שייבנה עליהם, למעט שטחי גגות המיועדים לשמש, לפי קביעת המוכר, להצבת מתקנים משותפים;

ד. כל החלקים הבלתי בנויים של החלקה, חצרות פרטיות, גינות, מרפסות מקורות, מרפסות לא מקורות וקירות חיצוניים;

ה. חדרי ו/או ארונות "בזק" ותקשורת וחלקים אחרים על פי דרישות הרשויות לרבות חברות החשמל והמים;

ו. כל השבילים, מעברים, דרכי גישה, שטחים בקומת הכניסה וכיו"ב, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת המוכר, כמעברים ו/או שטחים משותפים.

2. הודע לנו כי למוכר שמורה הזכות לכלול בשטחי הרכוש המשותף כל חלק מהשטחים שפורטו לעיל, באופן זמני או קבוע, אם ימצא המוכר לנכון לעשות כן לפי שיקול דעתו.

3. הודע לנו ואנו מסכימים כי המוכר יוכל להצמיד חלקי הרכוש המשותף שהוצאו על ידו מכלל הרכוש המשותף ליחידה רישומית נפרדת ולהותיר בידי את הזכויות ביחידה כך שזו תיוותר כקניינו של המוכר, ולו הזכות המלאה לנהוג בה מנהג בעלים, לרבות הזכות להצמיד ליחידה חלקים אחרים ברכוש המשותף וזכויות מכל סוג, לרבות זכויות בניה כאמור לעיל, והכל בכפוף לאמור בכל דין.

4. כן ידוע לנו ואנו מסכימים כי המוכר שומר לעצמו את מלוא הזכות להצמיד את הרכוש המשותף המיוחס לו בבניין, כולו או חלקו, לדירה, לדירות או לכל חלק אחר בבניין, מעת לעת, בבת אחת או בחלקים, הכל כפי שימצא המוכר לנכון ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, אך בכפוף להוראות כל דין. כמו כן, ידוע לנו ואנו מאשרים כי המוכר יוכל להשיב חלקים שהוצאו מן הרכוש המשותף, לרכוש המשותף, וככל שיעשה כך, אנו נהיה אחראים לרכוש שהוחזר לרכוש המשותף.

5. אנו נותנים את הסכמתנו הבלתי חוזרת לביצוע כל הפעולות המפורטות לעיל, לרבות כל עניין ופעולה תנובעת מהם, כגון הקטנת הרכוש המשותף, ובלבד שזכויותינו בדירה כמפורט בהסכם לא תיפגענה.

6. אנו מסכימים כי כל זכויות הבניה ביחס למקרקעין עליהם תיבנה דירתנו, בין אם קיימות כעת ובין אם תהיינה בעתיד, בכפוף לכל דין ובלבד שמועד היווצרותן חל בטרם מכר המוכר את כל הדירות בבניין, אינן בבעלותנו ואינן שייכות לנו, וכל אלו שייכות למוכר, כך שהוא ומי מטעמו יוכל לעשות כל שימוש בזכויות הבניה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לרבות על ידי שינוי הבניין.

ועל כן באנו על החתום:

_____ ; ת.ז. ; חתימה

_____ ; ת.ז. ; חתימה

י.ת.ב. בע"מ	
נבדק	
שם הבדוק: _____	
שם המבקר: _____	
תאריך: _____	
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק	
ולאו התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה	

נספח ט' – התמורה ותנאי התשלום

1. בתמורה לרכישת הדירה, מתחייב הרוכש לשלם למוכר, סך של ש"ח (ש"ח), כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן (להלן: "התמורה") במועדים ובשיעורים הנקובים להלן בנספח זה.
2. בנוסף לתשלום התמורה, ישלם הרוכש השתתפות בהוצאות משפטיות בשיעור המקסימלי המותר על פי תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ח-2014, בהמחאה אישית של הרוכש לפקודת ב"כ המוכר שתימסר לב"כ המוכר במעמד חתימת ההסכם.
3. התמורה אינה כוללת תשלומים נוספים המוטלים על הרוכש, כגון מס רכישה, תשלומים שונים לגורמי הספקת חשמל, מים וגז לדירה, וכן תשלומים שונים החלים על הרוכש בהתאם להוראות המכר, ההסכם ו/או הדין.
4. התמורה תשולם באמצעות פנקס שוברים אשר ינפיק המוסד המלווה ויימסר לרוכש על ידי המוכר או המוסד המלווה (להלן: "פנקס השוברים").
5. התמורה תשולם על ידי תרוכש, כמפורט להלן:

5.1. 7% (שבעה אחוז) מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו ביום חתימת ההסכם.

5.2. 13% (שלושה עשר אחוז) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו עד ארבעים וחמישה (45) ימים מחתימת ההסכם בכפוף לקבלת פנקס שוברים.

5.3. 14% (ארבעה עשר אחוז) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו עד חמישה (5) חודשים מחתימת ההסכם.

5.4. 14% (ארבעה עשר אחוז) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו עד עשרה (10) חודשים מחתימת ההסכם.

5.5. 14% (ארבעה עשר אחוז) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו עד חמישה עשר (15) חודשים מחתימת ההסכם.

5.6. 14% (ארבעה עשר אחוז) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו עד עשרים (20) חודשים מחתימת ההסכם.

5.7. 14% (ארבעה עשר אחוז) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו עד עשרים (25) חודשים מחתימת ההסכם.

5.8. 10% (עשרה אחוז) מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת ההסכם, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו עד ולא יאוחר מארבעה עשר (14) ימים בטרם מועד המסירה.

6. מועד המסירה:

- 6.1. מגרש 702: מועד מסירת הדירות יהיה עד יום 30.12.2021;
- 6.2. מגרשים 701 ו-703: מועד מסירת הדירות יהיה עד יום 30.5.2022.
- 6.3. יובהר בנוגע לכל המגרשים הנ"ל, כי ככל ומועד קבלתו בפועל של היתר הבניה (להבדיל מהיתר חפירה ודיפון ו/או היתר מרתפים), המאפשר את הקמת הפרויקט, יידחה מעבר ליום 4.12.2019, יידחה מועד המסירה בהתאם החל מיום 4.12.2019 ועד ליום הוצאת היתר הבניה בפועל.

כל האמור הינו בכפוף ובהתאם ליתר הוראות ההסכם.

7. הרוכש מתחייב שלא לשנות שום פרט מפרטי פנקס השוברים, למעט פרטים אשר לא יכללו בפנקס, ובכלל כן, שם הרוכש וסכום התשלום, אשר אותם ישלם הרוכש בהתאם לקבוע בהסכם.

8. התמורה תשולם על ידי הרוכש באמצעות פנקס שוברים, ישירות לחשבון הפרויקט של המוכר במוסד המלווה, ואשר פרטיו נמסרו לו על ידי המוכר.
9. כל סכום וכל תשלום שישולם על ידי הרוכש שלא באמצעות השוברים האמורים ואו שלא לחשבון הפרויקט, לא ייחשב כתשלום על חשבון התמורה בהתאם להסכם זה, כך שבין היתר, לא תונפק לרוכש כל בטוחה בגינו.
- ככל שיחול עיכוב בביצוע תשלום מתשלומי התמורה, וזאת כתוצאה מעיכוב במסירת פנקס השוברים לידי הרוכש בלבד, התשלום שיבוצע בפועל ישא הפרשי הצמדה למדד הידוע במועד חתימת הסכם זה (ולא למדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל).
10. הרוכש מתחייב להעביר העתק מהשובר המשולם למחלקת הנהלת החשבונות של המוכר באמצעות פקס מספר 08-9933125 ובדואר אלקטרוני לכתובת vouchers@dimri.co.il. לאחר ביצוע התשלום כאמור, מתחייב הרוכש להעביר למוכר בהקדם האפשרי את אישור המוסד המלווה על ביצוע ההפקדה או ההעברה כאמור.
11. מוסכם ומודגש בזה, כי כל תשלום ותשלום המפורט לעיל יבוצע אך ורק בין הימים ה-16 וה-31 לחודש קלנדארי. תשלום שיבוצע בין היום ה-1 ליום ה-15, לחודש קלנדארי יחויב בהפרשי הצמדה, למדד שיפורסם ב-15 לחודש בו בוצע התשלום. להסרת ספק, הפרשי המדד בגין תשלום שיבוצע בין ה-1 ל-15 לחודש יצטרפו ליתרת התמורה שטרם שולמה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה. יובהר כי הפרשי ההצמדה הנ"ל יהיו צמודים למדד, כאמור לעיל, והרוכש יידרש לשלם את הפרשי ההצמדה הנ"ל (כשהם צמודים למדד כאמור) במועד ביצוע התשלום האחרון וכתנאי למסירת הדירה.
12. הרוכש מתחייב בזאת לשמור את פנקס שוברי התשלום בשלמותו, ולהשיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא, לרבות עקב ביטול ההסכם מכל סיבה שהיא, תוך 7 ימים מדרישתו.
13. חודע לרוכש, כי הוא יכול לפנות למוסד המלווה לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט בכל הדרכים הבאות: (1) באמצעות פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט; (2) באמצעות פניה למענה הטלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום; (3) באמצעות אתר האינטרנט של המוסד המלווה, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.
14. הרוכש לא יהיה רשאי להקדים תשלומים לעומת המועדים המפורטים לעיל, אלא בכפוף לכך שהודיע למוכר לפחות שלושה (3) ימים מראש ובכתב, כאשר מובהר כי בכל מקרה לא יהיה בכך כדי לחייב את המוכר להקדים את חיוביו כלפי הרוכש. הקדים הרוכש את התשלום, ישלם הרוכש תשלום זה במועדים הנקובים בסעיף 11 לעיל ובצירוף הפרשי הצמדה בין מדד הבסיס, כהגדרתו להלן, לבין המדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל.
15. מוסכם בין הצדדים, כי המע"מ המוטל על העסקה נשוא הסכם זה יחול במלואו על הרוכש. התמורה הנקובה לעיל כוללת את המע"מ בשיעורו כפי שהוא נכון למועד חתימת ההסכם. ככל שיחול שינוי בשיעור המע"מ לפני מועד תשלום מלוא התמורה, תשולם יתרת התמורה, שטרם שולמה עד לאותו מועד, כשהיא מוגדלת או מופחתת בהתאם לשיעור המע"מ כחוק, כפי שידוע במועד התשלום.
16. כל תשלומי התמורה המפורטים לעיל, כמו גם כל תשלום וכל הוצאה אחרת אשר לגביה נקבעה הוראת הצמדה למדד בהסכם (להלן בסעיף זה: "תשלום"), יישאו הפרשי הצמדה באופן הבא:
- א. התשלום יהיה צמוד לעליה במדד תשומות הבניה, בין המדד הידוע ביום החתימה על הסכם זה (מדד חודש שפורסם ביום) (להלן: "מדד הבסיס"), לבין המדד הידוע ביום ביצוע התשלום (להלן: "המדד הקובע"), בכפוף להוראת סעיף 9 לעיל.
- ב. עלה המדד הקובע על מדד הבסיס, יישא התשלום הפרשי הצמדה הנובעים מהעלייה במדד.
- ג. ירד המדד הקובע מתחת למדד הבסיס, יתא המדד הקובע בשיעור הזהה למדד הבסיס.
17. בטרם ביצוע כל תשלום מתשלומי התמורה על הרוכש לפנות למחלקת הנהלת חשבונות אצל המוכר על מנת לברר מהם הפרשי ההצמדה אותם עליו לצרף לתשלום. על אף האמור לעיל, בכל מקרה בו הרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבנות של הפרשי ההצמדה לפני המועד שנקבע לתשלום מסוים בהסכם זה, ישלם הרוכש את התשלום במועד שנקבע בהסכם זה, ללא הפרשי הצמדה, והפרשי ההצמדה יצטרפו ליתרת התמורה שטרם שולמה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה כאמור לעיל. יובהר כי הפרשי ההצמדה הנ"ל יהיו צמודים למדד, כאמור לעיל, והרוכש יידרש לשלם את הפרשי ההצמדה הנ"ל (כשהם צמודים למדד כאמור) במועד ביצוע התשלום האחרון וכתנאי למסירת הדירה.
18. "יום התשלום" של כל אחד מהתשלומים המפורטים בסעיף 5 לנספח זה הוא היום בו ביצע הרוכש את התשלום.

19. בגין כל פיגור בביצוע תשלום כלשהוא אשר על הרוכש לשלם בהתאם להוראות נספח זה ולא הוראות החשכס, ישלם הרוכש את התשלום כאשר הוא נושא ריבית בהתאם להוראות סעיף 20.4 לחשכס.

ועל כן באנו על החתום:

_____, ת.ז. ; חתימה: _____

_____, ת.ז. ; חתימה: _____

י.ת.ב. בע"מ	
נבדק	
שם הבודק:	חשכס יאז סל
שם המבקר:	_____
תאריך:	09/09/19
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ולאו התקנות ולא המכרז ולא התוזה	

אניו הח"מ, ת.ז. ו- ת.ז. (להלן: "הרוכש"), ממנה בזאת את עוה"ד ד"ר דוד תדמור ואו עופר לוי ואו סיגל שפירא ואו שהם קרן ואו קרן צבעוני ואו יהל באומל ואו דורון שחם ואו שי בר-דוד ואו סמדר חייט ואו גבריאל שגיא ואו כל עו"ד אחר ממשד תדמור לוי ושותי ואו עו"ד שרון גיגי מרקוס ואו עו"ד קרן אוחנה, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחי ולעשות בשמי ובמקומי את כל הפעולות והמעשים המפורטים להלן, כפי שיראה למיפיי הכוח ולפי שיקול דעתם הבלעדי:

1. לפעול בשמי ואו במקומי לשם ביצוע רישום הזכויות בדירה מספר , המצויה בקומה , ומחסן בקומה שמספרו ותניה/יות שמספרה/ן בחניון (להלן: "הדירה"), לרבות חלקה ברכוש המשותף, המצויה בבניין הנבנה בשכונת נווה שרון בנתיבות, על המקרקעין הידועים כמגרש לפי תמל/1050 והידועים גם כחלקה בגוש 39947, (להלן: "המקרקעין"), מאת י.ת. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ.ת. 511399388 (להלן: "המוכר") על שמי.

2. לעשות כל פעולה ולחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך לשם העברת הזכויות בדירה על שמי, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים, ולעשות את כל פעולות הרישום הנוספות הדרושות לצורך רישום הזכויות בדירה על שמי, לרבות, אך לא רק, לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות (ובכלל זה, בקשות לרישום הערות אזהרה ואו בקשות לרישום מקרקעין), השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.

3. לחתום על כל תכניות, תעודות, מפות, הצהרות, בקשות ומסמכים מכל סוג שהוא בקשר עם המקרקעין.

4. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך הנדרש לשם רישום הערת אזהרה ואו לצורך רישום בעלות במקרקעין על שם המוכר ואו על שמי ואו על שם צדדים שלישיים אשר ירכשו זכויות בדירה ואו במקרקעין (להלן: "צדדים שלישיים"), ואו לרשום לטובתם ואו לטובת מוסדות פיננסיים ממנים מטעמם הערות אזהרה ואו התחייבויות לרישום משכנתא ואו משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, ולחתום לשם כך בשמי ובמקומי על כל מסמך תכנית, תעודות, מפות, בקשות ומסמכים מכל סוג שהוא, לרבות בקשות לרישום הערות אזהרה ואו התחייבויות לרישום משכנתא ואו משכנתא.

5. לבקש או להסכים לייחד או לבטל או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה בפנקסי המקרקעין לטובתנו ואו לטובת צדדים שלישיים ואו מוסד פיננסי עמו התקשרנו לשם מימון רכישת הדירה ואשר לטובתו נרשמה משכנתא ואו התחייבות לרישום משכנתא על המקרקעין.

6. להתחייב להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ המועיל והדרוש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בדירה על שמי ואו צדדים שלישיים בלשכת רישום המקרקעין, ובכלל זה להגיש כל תביעה ואו לנהל כל הליך שיידרש לשם כך.

7. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שאקבל בקשר לרכישת הדירה, לרבות החלפת הבטוחות ואו צמצומן ואו ביטולן, פעם אחת או פעמים אחדות ומעת לעת ואו שהונפקו לטובת רוכשי זכויותיי בדירה מטעמי.

8. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה, ובכלל כך לחתום על כל מסמך, שהתחייבתי לעשות על פי החסכם לפיו רכשתי את הזכויות בדירה מהמוכר.

9. לקבל בשמי ובמקומי מכל גוף ואו רשות כל מידע בקשר עם המקרקעין.

10. למשכן ואו לשעבד את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ואו באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ואו יהיו בחוקים הנ"ל ואו על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר מורשיי ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור בשמי ובמקומי על כל הזכויות ואו ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ואו מכח סעיפים 38 א' וב' ואו 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כך שאני אחיה זכאי אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967. הויתור בשמי יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ואו סעיפים אלה (להלן בסעיף זה: "הדין"), ומובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אני מודע לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי באי כוחי מכח ייפוי כח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלי, שלגביו אני זכאי מכה הדין להגנה מפני מימוש ואו פינוי ואו שלגביו אני זכאי מכה הדין לזכויות של דייר מוגן ואו לדיור חלופי ואו למקום מגורים סביר אלא אם ויתרתי במפורש על הגנות ואו זכויות אלה שבדין (להלן: "הגנת בית המגורים"); הרי על אף הזכויות המוקנות לי בדין להגנת בית המגורים, יהיו באי כוחי כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד מורשים, מוסמכים וזכאים לוותר בשמי על הגנת בית המגורים. אני הח"מ מאשר בחתימתי על ייפוי כח זה כי הסמכתי באופן מפורש את באי כוחי הנ"ל כולם ביחד וכל אחד לחוד לחתום ולוותר בשמי על הגנת בית המגורים כשאני מבין היטב את משמעות הויתור שניתן על ידי וידוע לי כי משמעותו היא שבמקרה שבנק מזרחי טפחות בע"מ ואו כל בנק אחר, חברת ביטוח, קרן או מוסד אחר עמו יתקשר המוכר לצורך קבלת מימון לבניית הבניין, והודעה על כך תימסר לרוכש בכתב (להלן: "המוסד המלווה") יפעיל את זכויותיו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שייחתמו על ידי באי כוחנו הנ"ל או מי מהם, שאני אפנה את הנכס המשמש לי למגורים ואשאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ואו ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר.

להסרת ספק יובהר, כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מזכויות המוקנות לרוכש על פי כל דין ואשר לא ניתן להתנות עליהן, לרבות בכל הנוגע לבטוחות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד-1974.

11. לפעול ככל הנדרש לשם ביצוע פעולות תכנוניות מכל סוג במקרקעין, לרבות (אך לא רק) לבצע או להסכים לביצוע פעולות פיצול, איחוד ואו חלוקה של המקרקעין ופעולות ועסקאות אחרות כל שהן, ביחס

- למקרקעין - ובכללן ומבלי לצמצם - לחתום ולהגיש על כל תכניות ו/או בקשות לחלוקה, פרצלציה, רפרצלציה, לרשום בעלות, חכירה, זיקה או זיקות הנאה.
12. לשלם בשמי ובמקומי ועל חשבוני את כל המיסים התשלומים האגרות הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי החובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים על המקרקעין ו/או שידרשו להשגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין לשם העברת רישום הזכויות על שם הרוכשת ו/או על שם הצדדים השלישיים.
13. לבקש ו/או להסכים לרשום את הבניין כבית משותף על המקרקעין ו/או על חלק מהם (ו/או על כל חלק ו/או חלקה שיווצרו במסגרת הליכי הפרצלציה מהחלקות המהוות את המקרקעין) (להלן: "הבית המשותף") ו/או לתקן את הרישום של הבית המשותף ו/או לבצע כל פעולה אחרת בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לרבות חקיקת המשנה שלו (להלן: "חוק המקרקעין") ולרשום ו/או למחוק ו/או לתקן את תקנון הבית המשותף (להלן: "התקנון"), לכלול מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, להוציא חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידם ליחידה או ליחידות שבבית המשותף, להעבירן מיחידה אחת לאחרת, לרשום הערות אזהרה, שעבוד, זיקת הנאה, לזכות דירה או הבית או לחובתם, לרחובות ולמתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, לרבות לזכות צדדים שלישיים.
14. לחתום בשמי ובמקומי על התקנון.
15. להסכים בשמי ובמקומי להצמדת כל חלק מתבניין, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כל שהיא באותו מבנה או מחוצה לו.
16. ייפוי כוח זה מקנה למיזם הכוח את הסמכות לחתום על כל המסמכים הדרושים לשם רישום הבניין שנבנה ו/או שיבנה על המקרקעין כבית משותף או על כל מסמך בקשר לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף ומקרקעין בכלל.
17. לבקש או להסכים לרשום זיקות הנאה על החלקות והבניין, שתידרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות הדרך, מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש בעלי הדירות ו/או של צדדים שלישיים.
18. לפעול ולבצע כל פעולה שתידרש במקרקעין, או כל חלקה שתיווצר בעתיד כתוצאה מפעולות הסדר ורישום ו/או מפעולות איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין, לרבות פעולות בנייה וכל פעולה לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 לרבות חקיקת המשנה שלו (להלן: "חוק התכנון והבניה"), וכן לבצע כל עסקה ו/או להקנות כל זכות בחלקות, לזיום, להגיש ולטפל בשינוי תוכניות מתאר ו/או תוכניות בנין עיר ו/או תוכניות מפורטות ו/או תוכניות מיוחדות ו/או תוכניות בינוי ו/או כל תוכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין.
19. לחתום בשמי ובמקומי, להגיש, לבקש ולקבל בקשות לפרצלציה ולהיתר בניה על המקרקעין מהועדות לתכנון ובניה מקומית ו/או ממוזית ו/או הארצית ו/או כל ועדה אחרת על פי חוק התכנון והבניה על כל תיקונו (להלן: "ועדת התכנון").
20. להסכים או לגרום לפעולות הסדר ורישום, לאיחוד ו/או לחלוקת החלקות ולהעברת חלקים מהחלקות, בין בתמורה ובין ללא תמורה לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקות לפי חוק התכנון והבניה.
21. לחתום בשמי ובמקומי ולהגיש לוועדות התכנון כל סוגי בקשות, תכניות, ערעורים, התנגדויות, הסכמות ומסמכים אחרים כלשהם ולבצע כל פעולה שהיא בקשר לכך, לרבות בקשות הנוגעות לשינוי התב"ע החלה על המקרקעין ו/או למימוש זכויות הבניה במקרקעין ו/או זכויות בניה עתידיות ו/או מימוש כל זכות נוספת על המקרקעין, בין אם קיימות נכון למועד התיימתי ייפוי כוח זה ובין אם תיווצרנה בעתיד.
22. לחתום בשמי ובמקומי על הבקשות ו/או התוכניות ו/או ההתחייבויות ו/או כל מסמך אחר המחייב את התיימתינו ככאלו והדרוש לשם הוצאת היתרי בנייה במקרקעין ו/או בכל חלק מהמקרקעין בהתאם לכל תכנית החלה על המקרקעין ו/או שתחול על המקרקעין וכן לחתום בשמי ובמקומי על היתר שינויים וכל פעולה תכנונית שתידרש בקשר למקרקעין.
23. ליתן הסכמה בשמי ובמקומי לכל הליך תכנוני ו/או רישומי ו/או אחר הקשור במקרקעין, ולחתום על כל מסמך הנדרש לשם מתן הסכמתנו לביצוע ההליך ו/או לבצע את ההליך, כאמור.
24. לחתום על כל מסמך הנדרש לביטול העסקה מושא רכישת הדירה וההסכם בגינה (להלן: "ביטול העסקה") ומבלי למעט, לבטל ולמחוק רישומה של הערת אזהרה ככל שנרשמה, לבטל ולמחוק כל התחייבות לרישום משכנתא ככל שנרשמה לטובתנו ו/או לטובת המוסד המלווה שיעניק לנו מימון במסגרת רכישת הדירה.
25. לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה לצורך ביטול ההסכם אצל רשויות המס לרבות ומבלי למעט, התיימה על תצהירי ביטול העסקה.
26. מבלי למעט, לחתום על כל מסמך שיאפשר מחיקת, ביטול או הסרת כל רישום בגין הדירה ו/או העסקה, בין היתר ומבלי למעט, ברשות המקומית, ו/או ביחבריה המעין משכנתי ובכל מוסד או רשות אחרים, וכן לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטולן של ערבויות חוק המכר ככל שאלו יונפקו עבורי ועל שמי, וכן לחתום על כל מסמך שיידרש מאת המוסד המלווה במסגרת ביטול העסקה.
27. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ולחתום בשמי ברשות מקרקעי ישראל, בלשכת רישום המקרקעין, אגף מרשם והסדר מקרקעין, רשויות המס (לרבות מיסוי מקרקעין, מס הכנסה, מע"מ), בתי משפט בכל

הדרגות והערכאות, משרד הבינוי והשיכון על אגפיו, משרד האוצר, המוסד המלווה ו/או כל בנק ו/או מוסד פיננסי אחר, עיריית נתיבות, ועדות התכנון, המרכז למיפוי ישראל, רשם התברות, רשם המשכונות, ובפני כל אדם, גוף פרטי, ציבורי, ממשלתי או עירוני, כל גוף ו/או אדם הקשור למקרקעין ו/או לפרויקט ולחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, בקשה (לרבות בקשות לרישום מקרקעין, בקשות לרישום/ביטול/ייחוד הערות אזהרה, התחייבויות לרישום משכנתא), הסכמה, הסכם, תשריט, תרשים, תכנית, מפה (לרבות בקשות ותכניות), זיקת הנאה, שטר (לרבות שטר מכר, שטר העברת זכויות, שטר משכון, שטר משכנתא שיידרשו לצורך קיום התחייבויותי לפי הסכם המכר ו/או העברת הזכויות במקרקעין על שמי ו/או צדדים שלישיים) ו/או כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע פרצלציה של המקרקעין ו/או רישום בית משותף במקרקעין ו/או לבקשת הקלה (לפי סעיף 147 לפי לחוק התכנון והבניה) מהתביע החלה על המקרקעין ו/או קבלת היתרי בניה בקשר עם המקרקעין.

28. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיופי הכת יוכלו לעשות בשמי ובמקומי את כל אשר אני או רשאי לעשות בעצמי ו/או באמצעות אחרים.
29. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחרר אותי מן החובה למלא בעצמי את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד מבאי כותנו רשאי למנוע בעדי מלבצע בעצמנו כל פעולה כנייל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי.
30. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצורכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופה הכוח ימצאו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כוח זה. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיופה הכוח הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה ומשחרר אותנו מכל אחריות כלפינו למעשיו הנ"ל.
31. להעביר ייפוי כוח זה, על כל הסמכויות שבו או חלק מהן, לעו"ד אחר או אחרים.
32. ייפוי כוח זה הנו בלתי חוזר, לא תהיה לי וכל מי שיבוא במקומי או תחתי רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם כלפי יורשי, אפוטרופסי, מנהלי עזבוני, נאמן ו/או מפרק ו/או כונס נכסים ו/או כל בעל תפקיד אחר שאמנה ו/או שימונה לי.
33. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום היום לחודש _____, שנת _____

אישור עו"ד

אני, הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת כי ייפוי כוח זה נתם בפני על ידי ה"ה _____

ת.ז. _____ ר- _____, ת.ז. _____.

חתימה וחותמת עו"ד

תאריך

י.ת.ב. בע"מ		
נבדק		
שם הנודק: _____		
שם המנקה: _____		
09	09	19
תאריך: _____		
אין כניקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או הנויה		

נספח יא' - נוסח עקרונות הסכם ניהול לדוגמא

י.ת.ב. בע"מ
נבדק
 שם הבדוק: _____
 שם המבקר: _____
 תאריך: 09/09/19
 אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק
 ולא התקנות ולא המכרז ולא התנאי

לכבוד
 י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ.ח. 511399388
 מרח' ירושלים 1
 נתיבות

אנו הח"מ:

1. ת"ז
2. ת"ז

(להלן יחד ולחוד: "הרוכש")

אשר רכשנו מי.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ"ח 511399388, בהתאם להסכם מיום _____, את דירה מס' _____ בקומה בבניין המצויה ברחוב _____ בשכונת נווה שרון בנתיבות, על המקרקעין הידועים כמגיש לפי תמל/1050 והידועים גם כחלקה בגוש 39947, בתוספת הניה/ות מספר _____ בקומה ומחסן בקומה (להלן: "הדירה"), מאשרים בזאת, כי נמסרו לנו פרטים הנוגעים לגורם שיבצע את עבודות התחזוקה השוטפת של הבית המשותף, לרבות זכותו ותנאי ההתקשרות עמו, כנדרש על פי הוראות סעיף 6א(ב) לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, כדלהלן:

1. חברת הניהול

עבודות התחזוקה יתבצעו ע"י חברת _____ בע"מ, מ"ח _____ מרח' _____ טל' _____

להסרת ספק יובהר, כי אנו הרוכשים מאשרים בזאת באופן בלתי חוזר כי תהיו רשאים להחליף את חברת ניהול הנייל בכפוף להודעה, מראש ובכתב, הכוללת את פרטי חברת הניהול החדשה.

2. תקופת שירותי הניהול

- א. חברת הניהול תספק שירותי ניהול לרוכש, וליתר דיירי הבניין ו/או הפרויקט לפי העניין, החל ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין, ולמשך תקופה בת שנים עשר (12) חודשים ממועד זה, ותקופה זו תתחדש לשנים עשר (12) חודשים נוספים ככל ובעלי הדירות בבניין ו/או בפרויקט, לפי העניין, לא יקבלו החלטה אחרת בהתאם לכל דין.
- ב. בתקופה של עד עשרים וארבעה (24) חודשים מיום תחילת פעילותה של חברת הניהול, לא יהיו רשאים הרוכש ויתר דיירי הבניין ו/או הפרויקט לפי העניין, להביא את הסכם הניהול לידי סיום, אלא לאחר מינוי נציגות קבועה על ידי בעלי הדירות כדין ובהתאם להחלטות בעלי הדירות באסיפה כללית כדין, בהודעה שתינתן לחברת הניהול תשעים (90) יום מראש ובכתב.
- ג. בתום עשרים וארבעה (24) החודשים מיום תחילת פעילותה של חברת הניהול, יהיו רשאים הרוכש ויתר הדיירים בבניין ו/או הפרויקט לפי העניין, בהחלטה שהתקבלה ברוב של בעלי הדירות שמרבית הרכוש המשותף המתוחזק צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הארכת תוקף הסכם הניהול, לתקופה שתיקבע על ידם.
- ד. במקרה בו לא התקבל החלטה בדבר הארכת תוקף הסכם הניהול, כאמור לעיל, נציגות הבית המשותף תודיע לחברת הניהול בהודעה מראש ובכתב שלושים (30) יום לפחות לפני תום תקופת עשרים וארבעה (24) החודשים, כי בתום התקופה יבוא ההסכם לידי סיום, ונציגות הבית המשותף תקבל על עצמה לבצע בעצמה או על ידי חברת ניהול אחרת את מתן מלוא השירותים שעל פי הסכם הניהול לתקופה ובתנאים כמתחייב על פי הדין.
- ה. האמור לעיל אינו גורע מזכותה של חברת הניהול לבטל את ההסכם עם הרוכש במקרה של הפרתו על ידי הרוכש ו/או איחור בתשלום כל סכום מהסכומים שיפורטו בהסכם, ובלבד שתיתן לרוכש הודעה כאמור בסעיף 8.1 להלן.

3. תרכוש המשותף שיתוחזק

כל המתקנים, המערכות, הציוד והשטחים המשותפים בבניין ו/או בפרויקט, כולו או חלקו, לרבות השטחים והמתקנים המהווים את הרכוש המשותף כמפורט במפרט הטכני **נספח ד'** לחוזה הרכישה ולרבות מסד, מרתפים, מקלטים, תדר מדרגות, גגות, קירות תיצוניים, תדרי אשפה, גינה, חצרות, כניסה, מתקני מיזוג, מתקני אוורור, מעליות, אינסטלציה חשמלית וסניטארית, קווי מים וביוב, משאבות, מתקני כיבוי אש, מכלי גז מרכזי, אנטנה מרכזית, וכל יתר המתקנים, המערכות, הציוד והשטחים הנמצאים ו/או חקשורים לבניין ו/או למקרקעין, כולם או מקצתם ו/או המשמשים ו/או המיועדים לשימוש ו/או הדרושים לצורך מתן שירותי הניהול.

4. שירותי הניהול

- א. חברת הניהול תקבל על עצמה את הניהול והביצוע של השירותים הנדרשים והנחוצים לצורך הניהול, האחזקה, התפעול הביטוח והשימוש ברכוש המשותף שיתוחזק.
- ב. לצורך ביצוע שירותי הניהול תהיה חברת הניהול רשאית לבצע את הפעולות הבאות:
 - 1.ב.4. קביעת נהלים וחוראות בקשר לאופן ביצוע וניהול השירותים ומועדי ביצועם, הכל בהתחשב בשימוש סביר על ידי הרוכש, והדיירים האחרים בבניין ו/או בפרויקט לפי הענין, ברכוש המשותף שיתוחזק.
 - 2.ב.4. קביעת נהלים וחוראות בקשר עם שמירת הרכוש המשותף שיתוחזק, ניקיונם ורמתם והשימוש בהם ולצורך מניעת הפרעות ומטרדים לרוכש, ולדיירים האחרים בבניין ו/או בפרויקט לפי הענין.
 - 3.ב.4. התקשרות עם קבלנים, קבלני משנה, עובדים מקצועיים ויועצים טכניים ואחרים, לצורך ניהול וביצוע שירותים טכניים ושירותי ניהול או חלק מהם, באופן ובתנאים שיקבעו על ידי חברת הניהול.
 - 4.ב.4. רכישת ציוד ומתקנים הנדרשים לצורך מתן שירותי הניהול על ידי חברת הניהול.

5. התחייבויות הרוכש בהסכם הניהול

- א. הרוכש יתחייב לשמור על הניקיון ברכוש המשותף שיתוחזק, וימנע מכל פעולה העלולה לגרום מטרד או הפרעה ליתר הדיירים המשתמשים בו בבניין ובפרויקט.
- ב. הרוכש יאפשר לחברת הניהול, לנציגיה ולעובדיה, לבצע את כל הפעולות הנדרשות והנחוצות לצורך ביצוע שירותי הניהול.
- ג. הרוכש יאפשר לעובדי חברת הניהול ו/או נציגיה להיכנס לדירתו, ואף לבצע עבודות מתוכה, וזאת במידה ולא תהיה אפשרות סבירה אחרת והדבר יידרש לצורך בדיקה של הרכוש המשותף המתוחזק ו/או תיקונו ו/או תתקנתו. הרוכש יוותר על כל תביעה מפאת הפרעות לנחותו עקב כך. חברת הניהול תודיע לרוכש על כל ביקור בדירתו זמן סביר ככל האפשר מראש, וכן תפעל לסיים את ביצוע הבדיקה ו/או הטיפול ו/או התיקון ו/או ההתקנה, במידה ויידרש ביצועם מתוך הדירה, תוך זמן סביר, ותחזיר את מצב הדירה לקדמותו.
- ד. הרוכש מתחייב להודיע לחברת הניהול על כל תקלה, פגם, נזק, הפרעה או קלקול ברכוש המשותף שיתוחזק, או כל חלק ממנו, מיד לאחר שייודע לו על כל תקלה, פגם, נזק, הפרעה או קלקול כאמור.

6. דמי הניהול

- א. תמורת ביצוע כל פעולותיה של חברת הניהול ישלם הרוכש לחברת הניהול דמי ניהול אשר יכללו את הסכומים הבאים:
 - 1.א.6. סכום חודשי לכיסוי ההוצאות השוטפות הכרוכות בביצוע שירותי הניהול על ידי חברת הניהול (להלן: "ההוצאות השוטפות").
 - 2.א.6. סכום חודשי לכיסוי הוצאות חד-פעמיות, והוצאות תקופתיות הכרוכות בחידוש והחלפת ציוד ומתקנים המהווים חלק מהרכוש המשותף שיתוחזק או

מהווים חלק מהמתקנים והציוד אשר ישמשו את חברת הניהול לצורך ביצוע שרותי הניהול, ככל ויהיה בכך צורך (להלן: "ההוצאות המיוחדות").

3.A.6. סכום חודשי, המהווה תשלום הוצאות תקורה ודמי עמלה בשיעור המקובל בבניינים דומים עבור אותם שירותים וזאת בתמורה למתן שרותי הניהול (להלן: "עמלת הניהול").

ב. הסכום המתווה את חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות השוטפות, ההוצאות המיוחדות ועמלת הניהול, ואשר ישולם על ידי הרוכש לחברת הניהול, יקבע על ידי חברת הניהול בהתאם לחלקו היחסי של הרוכש ברכוש המשותף המתחזק.

ג. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 6.2 לעיל, חברת הניהול תהיה רשאית לגבות מהרוכש ומדיירים נוספים בבניין ואו הפרויקט לפי העניין, סכומים נוספים שאינם נגבים מכלל הדיירים, וזאת ככל ויינתנו להם שירותים מיוחדים שאינם ניתנים לכלל הדיירים.

כמו כן, חברת הניהול תהיה רשאית להתאים את הסכומים הנוספים לסוגי ושימושי הדירות השונות שבבניין, וכן לאפיונים השונים של הדירות בבניין.

ד. מוסכם בזה כי חברת הניהול תהיה רשאית, בהתחשב בסכומי ההוצאות ובתשלומים אשר ידרשו מדי פעם בפעם לצורך מתן שירותי הניהול, להעלות את סכומי ההוצאות השוטפות, ההוצאות המיוחדות ועמלת הניהול ובלבד שנמסרה לרוכש, וליתר הדיירים בבניין ואו בפרויקט לפי העניין, הודעה בכתב לפחות שלושים (30) ימים מראש, בה יפורטו הסיבות להעלאה בצירוף אסמכתאות ככל וישנן.

ה. תרוכש ישלם לחברת הניהול את דמי הניהול המגיעים ממנו (דהיינו חלקו היחסי בהוצאות השוטפות, ההוצאות המיוחדות ועמלת הניהול) באופן, בסכומים ובמועדים כפי שיקבעו על ידי חברת הניהול.

ו. מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק 6.5 לעיל, דמי הניהול ישולמו על ידי הרוכש באופן ובמועדים כדלקמן:

1.1.6. אחת לחודש תמציא חברת הניהול לרוכש חשבון בכתב, המבוסס על אומדן ההוצאות החודשיות המשוער (להלן: "החשבון החודשי"). הרוכש ישלם את סכום החשבון החודשי לחברת הניהול לא יאוחר מאשר שבעה (7) ימים ממועד הוצאת החשבון החודשי.

2.1.6. מעת לעת, ולפחות אחת לשנה, תמציא חברת הניהול לרוכש חשבון סופי בכתב, המבוסס על התיוב בפועל של הרוכש בסכומי ההוצאות השוטפות, המיוחדות ועמלת הניהול במשך התקופה שקדמה להוצאת החשבון הסופי. עלה סכום החשבון הסופי על סכומי החשבונות החודשיים אשר שולמו על ידי הרוכש בתקופה שקדמה להוצאת החשבון הסופי, ישלם הרוכש לחברת הניהול את התפרש תוך שבעה (7) ימים ממועד הוצאת החשבון הסופי. פחת סכום החשבון הסופי על סכומי החשבונות החודשיים אשר שולמו על ידי הרוכש בתקופה שקדמה להוצאת החשבון הסופי, תזכה חברת הניהול את חשבון הרוכש אצלה בהתאם.

3.1.6. הרוכש מתחייב לשלם לחברת הניהול, בנוסף לכל תשלום מהתשלומים המפורטים לעיל, מס ערך מוסף בשיעורו כחוק במועד כל תשלום בפועל, כנגד המצאת חשבונית מס של חברת הניהול.

4.1.6. איחר הרוכש בתשלום כל סכום מהסכומים המפורטים לעיל, איחור העולה על שבעה (7) ימים, מתחייב הרוכש לשלם לחברת הניהול, בגין תקופת האיחור, ריבית פיגורים בשיעור שיהיה מקובל באותה עת בבנק מזרחי טפחות בע"מ בגין משיכות יתר תריגות, החל מהיום הראשון לאיחור ואילך.

ז. לתבטח תשלום סכומי ההוצאות, החשבונות החודשיים והחשבונות הסופיים יפקיד הרוכש בידי חברת הניהול, במעמד מסירת החזקה בדירה, סכום של _____ ש"ח (_____ ש"ח) המתווה אומדן משוער של סכום שלושה חשבונות חודשיים (להלן: "סכום הפיקדון").

ת. בכל מקרה בו איחר הרוכש בתשלום כל סכום מהסכומים המפורטים לעיל בלמעלה משבעה (7) ימים תהיה חברת הניהול תהיה רשאית לפדות את הפיקדון, כולו או חלקו, בהתאם לסך שטרם שולם בפועל על ידי הרוכש, וכל זאת מבלי לגרוע מכל יתר הסעדים המוקנים לחברת הניהול על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, ובכפוף להמצאת לרוכש הודעה בכתב לפחות שבעה (7) ימים בטרם פדיון הפיקדון בפועל.

ט. הסתיים, התבטל או פקע תוקפו של הסכם הניהול, תחזיר חברת הניהול לרוכש את יתרת סכום הפיקדון, בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ובניכוי הסכומים שהרוכש חייב בתשלום לחברת הניהול עד למועד הסיום, הביטול או הפקיעה כאמור.

י. חברת הניהול תהיה רשאית להעלות את סכום הפיקדון בכל מקרה בו נוכח מסכום הפיקדון סכום כלשהו, וכן בכל מקרה בו עלה סכום ההוצאות.

יא. במשרדי חברת הניהול יוחזקו וינוהלו פנקסים, רשימות, חשבונות הוצאות, דוחות, מסמכי גביית חשבונות והוצאות וכיוצא באלה. חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות מסודרים ונפרדים לגבי כל הוצאותיה והכנסותיה בבניין ו/או בפרויקט. חברת הניהול רשאית להעסיק רואה חשבון לשם בדיקת ספרי החשבונות שלה והכנת מאזניה. שכר רואה החשבון יחשב כחלק מההוצאות.

יב. הרוכש רשאי לבקש ולקבל הסבר בנוגע להוצאות בבניין ו/או בפרויקט ולעניין בספרי הנתלת החשבונות המתייחסים אליהם. המועדים לקיום הבירורים ייקבעו על ידי חברת הניהול.

יג. הרוכש, ביחד עם יתר דיירי הדירות בבניין ו/או בפרויקט, יכוננו נציגות לענייני הרכוש המשותף המתוחזק, ושירותי הניהול, וחברת הניהול תקיים מגעים שוטפים עם הנציגות האמורה לשם ייעול ושיפור השירותים מחד, וחסכון בהוצאות ובדמי הניהול מאידך.

יד. ספרי חברת הניהול וחשבונותיה ייחשבו וישמשו בכל עת כהוכחה לכאורה בכל הנוגע לתשלומים המגיעים מהרוכש ו/או ששולמו על ידו לחברת הניהול.

טו. מובהר ומוסכם בזאת, כי על ניהול החשבונות ואישורם, המצאת מידע לרוכש ויתר דיירי הדירות בבניין ו/או בפרויקט, והחובות בגין ניהול פנקסים ו/או אישורם ו/או אופן עריכת הדוחות הכספיים ו/או מועדיהם ו/או זכות הרוכש לעיון בהם וכיו"ב, יחולו הוראות הסכם הניהול בכפוף להוראות כל דין קוגנטי (שאינו ניתן להתניה).

7. העברת זכויות

א. הרוכש יתחייב בהסכם הניהול, כי במידה ויעביר את זכויותיו בדירה לאחר ו/או ישכיר את הדירה ו/או ימסור לאחר את זכות החזקה ו/או השימוש בדירה (להלן: "מקבל ההעברה"), ימסור הרוכש את החזקה בדירה למקבל ההעברה אך ורק לאחר שהתמלאו התנאים המוקדמים כדלקמן:

7.א.1. הרוכש שילם לחברת הניהול את כל הסכומים שהתחייב לשלם בהתאם להסכם הניהול.

7.א.2. מקבל ההעברה חתם על הסכם ניהול עם חברת הניהול, ושילם את כל הסכומים שהתחייב לשלם בהתאם להסכם הניהול.

ב. כל עוד לא התמלאו התנאים המוקדמים הקבועים לעיל, יעמוד הסכם הניהול בין הרוכש לחברת הניהול בתוקפו, ולא תישמע כל טענה של הרוכש כי אין הוא חייב משום שאינו בעל הזכויות בדירה ו/או כי אין הוא מתזיק בדירה ו/או כי אין הוא משתמש בדירה.

ג. חברת הניהול תהיה רשאית להעביר ו/או להסב ו/או להמתות את זכויותיה והתחייבויותיה בהתאם להסכם הניהול לחברת ניהול אחרת (להלן: "התאגיד החלופי") ובלבד שהתאגיד החלופי יאשר מראש בכתב כי הינו מסכים ומחויב לבצע את כל התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם הניהול, ובלבד שהומצאה על כך הודעה לרוכש וכל בעלי הדירות שלושים (30) ימים מראש ובכתב.

א. חברת הניהול תהיה רשאית, לאחר מתן הודעה מוקדמת בת שלושים (30) ימים, לבטל את הסכם הניהול ו/או להפסיק את מתן שירותי הניהול לרוכש ו/או יתר הדיירים, במקרים כדלקמן:

1.א.8. הרוכש לא שילם תשלום כלשהו מהסכומים הקבועים בהסכם הניהול.

2.א.8. הרוכש הפר הוראה מהוראות הסכם הניהול, ולא תיקנה לאחר שקיבל התראה בכתב על כך.

ב. במקרה וחברת הניהול תבטל את הסכם הניהול כאמור לעיל, תהיה חברת הניהול רשאית לנכות מכל סכום ששולם לה על ידי הרוכש את כל ההוצאות והנזקים שנגרמו לחברת הניהול על ידי הרוכש, ואת כל הסכומים שהרוכש חייב בתשלום ו/או הסכומים שחברת הניהול עלולה לחוב בהם, ובלבד שתמציא לרוכש פירוט כתוב בגין הנזקים ו/או ההוצאות שנגרמו לה בפועל, כשהוא חתום על ידי רואה חשבון.

ג. חברת הניהול תהיה רשאית לרשום את הסכם הניהול עם רישום התקנון המוטכס בבית המשותף שירשם ו/או בכל דרך חוקית אחרת לפי שיקול דעתה של חברת הניהול.

* * *

נספח יב' – תצהיר רוכש - "חסד קרקע ביעוד מגורים"

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

1. בעלות / חכירה / חכירה לדורות / בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשלי"ב-1972.
2. זכות על פי חוזה פיתוח / חוזה לבעלות / לחכירה / לתכירה לדורות או בכל דרך אחרת (למשל ירושה / מתנה / נאמנות וכו').

3. זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל או דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קִיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
4. זכות לקבלת חוזה פיתוח / חכירה / בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי / הרשמה והגדלה / פטור ממכרז.

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

הגדרות:

"תא משפחתי" –

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

שם משפחה: _____ ; שם פרטי: _____ ; מספר ת"ז: _____ ; חתימת המצהיר: _____

שם משפחה: _____ ; שם פרטי: _____ ; מספר ת"ז: _____ ; חתימת המצהיר: _____

* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

אישור:

אני הח"מ, עו"ד, מאשר בזה כי ביום הופיע בפני מר / גב' ת"ז המוכר/ת לי באופן אישי / אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהזרת/ת אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יתעשה כן יתהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה בפניי.

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

נספח יג' – אישור זכאות מטעם משהב"ש לצורך רכישת דירה בפרויקט

י.ת.ב. בע"מ		
נבדק		
שם הנודק: חברת אש בטל		
שם המבקר: _____		
תאריך: 09/09/19		
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ולאו התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה		

י.ת.ב. בע"מ
נבדק
 שם הבודק: דפא' פא' סלמ
 שם המבקר: _____
 תאריך: 09/09/19
 אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק
 ולא התקטת ולא המכרז ולא החוזה

**נספח יד' – כתב להבטחת התחייבות הרוכש בנוגע לאיסור העברת זכויותיו בדירה עקב מגבלת מכירת
 (נוסת חסר דירה)**

אנחנו החתומים מטה: , ת"ז

, ת"ז

חתמת/ינו על "הסכם מכר דירת מחיר למשתכן" בפריקט מחיר למשתכן – "דמרי VIEW", המוקם במגרשים 703-701 לפי תמל/1050 בחלקות 120-118 ו-131 בגוש 39947 בשכונת "נווה שרון", בנתיבות (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ"ח 511399388 (להלן: "המוכר").

ידוע לילנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז רשות מקרקעי ישראל מספר בש/329/2017 במסלול מחיר למשתכן בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירת כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

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. אני/אנו מתחייבים שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד תלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או תלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגדלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), המוקדם מבניהם.

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 או 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 ו/או מוסד פיננסי שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון 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 התחייבות/נו זו.

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

שם _____

שם _____

אישור

חריני לאשר כי ביום חופיעו בפניי, עו"ד, בכתובת, מר/גב' ת"ז המוכר/ים לי באופן אישי / אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרת/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

י.ת.ב. בע"מ	
נבדק	
שם הבודק: חסר אב כח	
שם המבקר: _____	
תאריך: 09/09/19	
אין נבדיקה זו משום אישור לטענה מכל הוראות החוק ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה	

עו"ד, _____

נספח יד' – כתב להבטחת התחייבות הרוכש בנוגע לאיסור העברת זכויותו בדירה עקב מגבלת מכירה (נוסח משפר דיור)

אני/נו החתומים מטה: _____, ת"ז
_____ , ת"ז

חותמת/נו על "הסכם מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט מחיר למשתכן – "דמרי VIEW", המוקם במגרשים 703-701 לפי תמל/1050 בחלקות 118-120 ו- 131 בגוש 39947 בשכונת "נווה שרון", בנתיבות (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר י.ת. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ"ח 511399388 (להלן: "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה תרכש כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז רשות מקרקעי ישראל מספר בש/329/2017 במסלול מחיר למשתכן בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת זירת מחיר למשתכן.

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

ב. אני/אנו מתחייבים שלא למכור את זירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), המוקדם מביניהם.

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

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש זירת מחיר למשתכן על ידי בנק ו/או מוסד פיננסי שיעניק לנו הלוואת המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון 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 בזירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/י התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון.

שם

שם

אישור

הריני לאשר כי ביום הופיעו בפניי, עו"ד, בכתובת, מר/גב' ת"ז המוכר/ים לי באופן אישי / אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיה/יו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד,

י.ת.ב. בע"מ	
בבדק	
שם הבודק: <u>ד"ר יצחק קל</u>	
שם המבקר: _____	
תאריך: <u>09/09/19</u>	
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה	

נספח טו' – הצהרה בדבר היעדר יחסים מיוחדים

אני/נו הח"מ: _____, ת"ז _____, כלפי כל גורם שהוא, לרבות י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ"ח 511399388 (להלן: "המוכר"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהמוכר בפרויקט מחיר למשתכן בשכונת "נווה שרון" בנתיבות, המוקם במגרשים 703-701 לפי תמל/1050, חלקות 118-120 ו-131 בגוש 39947, בהתאמה, בהתאם למכרז רשות מקרקעי ישראל בש/329/2017 במסלול מחיר למשתכן (להלן: "הפרויקט").

2. הודע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש זירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הוא כי לא מתקיים בינו או בין קרובנו, לבין המוכר או קרובו, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ז-1976. להלן נוסח סעיף 106 הנ"ל:

"יחסים מיוחדים" – יחסים כאמור בפסקאות (1) עד (3) להגדרה "יחסים מיוחדים" שבסעיף 129 לפקודת המכס, החלים בין צדדים להעברה כאמור בסעיף זה, ואולם לענין פסקה (2) להגדרה האמורה, לא יראו בעל מניות מיעוט בחברה כשולט באחר רק בשל כך שיש לו זכות וטו בחברה שמטרתה להגן על זכויותיו כמיעוט בחברה"

י.ת.ב. בע"מ
נבדק
 שם הנוזק: דבא אבא
 שם המבקר: _____
 תאריך: 09/09/19
 אין בנדיקה זו משום אישור לטעיה מכל הוראות החוק
 ולא התקנות ולא המכרז ולא החוזה

להלן נוסח סעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש]:

"יחסים מיוחדים"

- (1) "יחסים בין צדדים לעסקת ייבוא, שמתקיים בהם לפחות אחד מהם:
- (א) אחד מהצדדים לעסקה הוא נושא משרת בעסקו של האחר; לעניין זה, "נושא משרת" – דירקטור, מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, מנהל אחר הכפוף במישרין למנהל הכללי, וכל ממלא תפקיד כאמור בחברה אף אם תוארו שונה;
 - (ב) הצדדים לעסקה מוכרים על פי דין כשותפים לעסקים;
 - (ג) הצדדים לעסקה הם עובד ומעביד;
 - (ד) אדם כלשהו הוא בעלים, שולט או מתזיק, בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או מהמניות בכל אחד מהצדדים לעסקה, במישרין או בעקיפין;
 - (ה) אחד מהצדדים לעסקה שולט באחר, במישרין או בעקיפין;
 - (ו) הצדדים לעסקה נשלטים בידי צד שלישי, במישרין או בעקיפין;
 - (ז) הצדדים לעסקה שולטים ביחד בצד שלישי, במישרין או בעקיפין;
 - (ח) הצדדים לעסקה הם קרובי משפחה; לעניין זה, "קרוב משפחה" – בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, תורה של בן-הזוג, צאצא, צאצא של בן-הזוג, ובן-זוגו של כל אחד מאלה";
- (2) "לעניין הגדרה זו יראו אדם כשולט באחר, כאשר הוא מצוי בעמדה חוקית או מעשית, המאפשרת לו להגביל או לכוון את פעילותו";
- (3) "סוכן בלעדי, מפיץ בלעדי או בעל זכיון בלעדי, בעסקו של אחר, יהא תיאור היחסים ביניהם אשר יהא, יראו כאילו מתקיימים ביניהם יחסים מיוחדים רק אם מתקיים לגביהם לפחות אחד התנאים שבפסקה (1)".

3. הננו מאשרים כי הצהרתנו זו היא האמת, ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת - אנו נפצה ונשפה את המוכר ו/או את מי מבעליו ו/או מי מנושאי המשרה בו, בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ועל כן באנו על החתום:

שם הרוכש	שם הרוכש
מ/ר/גבי ת"ז ומ/ר/גבי ת"ז	מ/ר/גבי ת"ז ומ/ר/גבי ת"ז
הריני לאשר כי ביום הופיעו בפניי, עו"ד, בכתובת מ/ר/גבי ת"ז ומ/ר/גבי ת"ז המוכרים לי באופן אישי / אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיו/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשהו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.	
שם מלא של עורך הדין	מסי רישיון
חתימה וחותמת	תאריך

נספח טז' – תוספת בעניין רישום בית משותף רב אגפי

בין: י.ת. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ.ח. 511399388
 מרח' ירושלים 1, נתיבות
 (להלן: "המוכר")

מצד אחד;

לבין: 1. ת.ז.
 2. ת.ז.
 מרחוב
 טלפון
 (להלן, ביחד ולחוד: "הרוכש")

מצד שני;

הואיל והמוכר מקים את הפרויקט על מגרשים 701-703 לפי התביעה כהגדרתה בהסכם ;
 והואיל והפרויקט יכלול הקמת מספר בניינים, אשר יירשמו על ידי המוכר כבית משותף ו/או כבית משותף רב אגפי אחד או יותר, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ;
 והואיל והרוכש קונח את הממכר, כהגדרתו בהסכם, מהמוכר ;

לפיכך הוצעה, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המוכר רשאי לרשום את הפרויקט או חלק מהבניינים בפרויקט כבית משותף אחד עם אגפים נפרדים או כ"בית מורכב" או לרשום כל בניין כבית משותף נפרד, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ובכפוף לדרישות המפקח על רישום המקרקעין וכל גורם מוסמך אחר.
2. תחום החניונים והמעברים התת-קרקעיים ינוחל ויתוחזק באמצעות חברת ניהול אחת לכל בית משותף ו/או בית משותף רב אגפי.
3. עלויות האתזקה והניהול של כל שטחי החניונים ושטחי המעברים התת-קרקעיים יוטלו על בעלי הדירות בבניינים.
4. הרוכש יישא בחלקו היחסי בעלויות אחזקת הבית המשותף, כמפורט בסעיף 15.1.7.3 להסכם.
5. החוראות המפורטות לעיל ייקבעו גם בתקנון הבית המשותף, לכשיירשם.
6. אין באמור בנספח זה בכדי לגרוע מהוראות ההסכם ונספתיו, לרבות תכניות הדירה והמפרט.

ועל כן באנו על החתום:

שם הרוכש _____ שם המוכר _____

