

פרויקט "אקה - אלעד" בעיר אלעד -
"מחיר מטרה"
בניין: _____ קומה: _____ דירה: _____

חוזה מכר - "דירה במחיר מטרה"

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2025



אקה פיתוח ותשתיות בע"מ, ח.פ. 516582772
אהליאב 5, ירושלים
טלפון: 02-50158888

בין:

(להלן: "החברה" או "המוכר")

מצד אחד;

לבין:

1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____
מרחוב: _____
טלפון: _____
דוא"ל: _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית ביניהם

(להלן: "הרוכש" או "הקונה")

מצד שני;

הואיל: והחברה זכתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל בקשר עם "המקרקעין", כהגדרתם להלן;

הואיל: והחברה הינה בעלת זכויות החכירה במקרקעין, על פי "הסכם החכירה" כהגדרתו להלן, שנחתם בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל;

והואיל: והחברה מתעתדת להקים במקרקעין את "הפרויקט", כהגדרתו להלן;

והואיל: וברצון הרוכש לרכוש מאת החברה את "הדירה", כהגדרתה להלן, וברצון החברה למכור לרוכש את הדירה, והכל בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן, לרבות נספחיו;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.2 כותרות סעיפי ההסכם הינן לצורכי נוחות בלבד, הן אינן חלק ממנו ולא יהא להן ערך פרשני כלשהו ולא תשמשנה לפירוש ההסכם.
- 1.3 אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים, הסכם זה כולל, בין היתר, את הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד הימנו:

נספח א'	-	מפרט המכר ;
נספח ב'	-	תכניות המכר ;
נספח ג'	-	תיאור הדירה ונספח תשלומים ומועדים ;
נספח ד'	-	נספח הבנק המלווה ;
נספח ה'	-	יפוי כח בלתי חוזר מאת הרוכש ;
נספח ו'	-	כתב ההוראות לנאמן ;
נספח ז'	-	תצהיר חסר דירה וכתב התחייבות חסר דירה ;
נספח ח'	-	תצהיר היעדר יחסים מיוחדים ;
נספח ט'	-	נספח עדכון הרוכש לפי חוק המכר (דירות) ;
נספח י'	-	נספח הצמדת חניית נכה ;
נספח יא'	-	נספח היעדר היתר בניה ;

- 1.4 לכל מונח וביטוי המופיע במבוא ובנספחי ההסכם תהיה המשמעות הנתונה לאותו מונח או ביטוי בהסכם זה.
- 1.5 במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין האמור בגוף ההסכם לבין אחד מנספחיו, יגברו הוראות הנספח, אלא אם נקבע במפורש אחרת.

2. הגדרות

למונחים הבאים יהיה בהסכם זה הפירוש הניתן בצדס כדלקמן :

"המקרקעין"	מגרשים מס' 40 ו-41 לפי "התב"ע, כהגדרתה להלן, הידועים גם כחלקות 41 ו-42 (לשעבר חלק מחלקות 25 ו-30) בגוש 5458, מתחם מגורים ד' (מס' 71980), והמצויים ברחוב אבטליון בעיר אלעד, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצרנה עקב פיצול, איחוד, חלוקה מחדש, רישום בית משותף, הליכי תכנון שיאושרו וכיוצ"ב.
"התב"ע"	תמל/1081 שאושרה למתן תוקף כדין ביום 20/2/2020 ו/או כל שינוי ו/או כל תיקון לה, ו/או כל תכנית אחרת אשר חלה על המקרקעין במועד חתימת הסכם זה ו/או שתקודם על ידי צד ג' שאינו החברה או על ידי החברה בהתאם להוראות המכרז ותחול על המקרקעין.
"המכרז"	מכרז מס' מר/365/2022 על נספחיו שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון במסלול "מחיר מטר" לרכישת זכויות מהוונות לצורך בנייה רוויה למגורים ומבנים למטרות ציבור במקרקעין, בו זכתה החברה.
"הפרויקט"	פרויקט לבניה רוויה למגורים ומבנה ציבור שיוקם על ידי החברה במקרקעין (או בחלק מהם), במסגרתו, בין היתר, ייבנו "הבניינים", כהגדרתם להלן, שיכללו 168 יחידות מגורים מתוכן 134 במסלול "מחיר מטר" ו-34 יחידות מגורים במסלול שוק חופשי, וכן מבנה ציבור והכל בהתאם להיתר/י הבנייה, בהתאם לנספחים א' ו-ב' להסכם זה, וכן בהתאם להוראות המכרז והסכם זה.

"הבניין" או "הבניינים"	הבניינים שיבנו במקרקעין ויכללו, בין היתר, את הדירה, הכל בהתאם למפרט המכר והתכניות המצורפים כנספחים א' ו-ב' להסכם זה, ובהתאם להוראות המכרז וכקבוע בהסכם זה.
"הדירה" / "הממכר"	כהגדרתה בנספח ג' , על הצמודותיה וחלקה היחסי "ברכוש המשותף", כהגדרתו להלן.
"רכוש משותף"	כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין כהגדרתו להלן, למעט חלקים שיוצאו מהרכוש המשותף כאמור בסעיף 16.1 להלן ויוצמדו על ידי החברה לאחת או יותר מהיחידות שבבניינים ו/או בבניינים הנוספים בפרויקט, ולמעט החלקים שיוקנו לאחד או יותר מרוכשי דירות בבניינים ו/או בפרויקט מכוח הסכמי הרכישה שייחתמו עימם.
"הבנק המלווה"	בנק מרכזי דיסקונט בע"מ עמו התקשרה/תקשר החברה בחוזה ליווי בנקאי לפרויקט, אשר יעמיד מימון פיננסי לחברה לצורך הקמת הפרויקט ו/או ינפיק בטוחות לרוכשי דירות בפרויקט, והכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. החברה תהא רשאית להחליף את הבנק המלווה לפי שיקול דעתה הסביר, ובלבד שקיבלה את הסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב.
"מניף"	מניף שירותים פיננסיים בע"מ עמה התקשרה החברה בהסכם הלוואה לנטילת מימון לרכישת הזכויות במקרקעין בגינו נרשמה משכנתה מדרגה שניה לטובת מניף על זכויות החברה במרשם רשות מקרקעי ישראל.
"הסכם החכירה"	הסכם חכירה מהוון שנחתם ביום 26.06.2023 בין רשות מקרקעי ישראל לבין החברה לחכירת המקרקעין.
"חוזה הבניה"	חוזה בניה מס' 71980 במכרזי דיור במחיר מטרם באלעד מעטפת העיר מיום 02.05.2023 שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין החברה.
"נסחי טאבו"	נסח מרשם המקרקעין עבור גוש 5458 חלקה 41 ונסח מרשם המקרקעין עבור גוש 5458 חלקה 42.
"חוזה לביצוע תשתיות"	חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות מיום 02.05.2023 שנחתם בין החברה ובין ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן: " חברת ערים ").
"היתר הבניה"	כל היתר בנייה שניתן ו/או שיינתן על ידי הרשויות המוסמכות לצורך הקמת הפרויקט במקרקעין, לרבות היתר שינויים.
"הבית המשותף"	כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין כהגדרתו להלן, אשר יירשם בלשכת רישום המקרקעין לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ועל פי הוראות הדין.
"מחיר הדירה"	המחיר שישלם הרוכש תמורת הדירה כמפורט ב נספח ג' .
"חוק המכר (הבטחת השקעות)"	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.
"חוק המכר (דירות)"	חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.
"חוק המקרקעין"	חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד.	"הועדה המקומית"
עיריית אלעד.	"העירייה"
קבלן מבצע עמו תתקשר החברה בהסכם לביצוע עבודות הבנייה להקמת הפרויקט ו/או הבניין ו/או כל קבלן אחר שיבוא במקומו, ואשר יהיה בעל סיווג מתאים על פי דין ואשר ייבחר על ידי החברה לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם הוראות המכרז.	"הקבלן"
משד עורכי הדין נשיץ, ברנדס, אמיר ושות' מרחוב תובל 5 תל אביב, מטעם החברה.	"עוה"ד"

3. העסקה

החברה מתחייבת בזה למכור לרוכש והרוכש מתחייב בזה לרכוש מהחברה את הדירה, בכפוף לתשלום מלוא התמורה לחברה בהתאם להוראות נספח ג' וקיום יתר הוראות הסכם זה על ידי הרוכש.

4. הצהרות והתחייבויות החברה

החברה מצהירה ומתחייבת בזה כדלקמן:

- 4.1 החברה הינה בעלת זכויות החכירה המהוונות במקרקעין על פי "הסכם חכירה", כהגדרתו לעיל לתקופה שתחילתה ביום 1.2.2023 וסיומה ביום 30.1.2121 (עם אופציה להארכת החכירה לתקופה נוספת בת 98 שנים).
- 4.2 החברה תקים את הפרויקט במקרקעין באמצעות הקבלן, על פי היתר הבניה, הוראות המכרז והוראות הדין.
- 4.3 כל זכויותיה במקרקעין נקיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות צד ג' כלשהן אך למעט: (1) "המשכנתאות", כהגדרתן בסעיף 5.3.5 להלן; (2) שעבוד מס' 1 שנרשם בספרי רשם החברות של החברה לטובת הבנק המלווה; (3) שעבודים מס' 2-5 שנרשמו לטובת "מניף", כהגדרתה להלן.
- (ס"ק (2) ו- (3) ייקראו יחד להלן: "השעבודים").
- 4.4 החברה מאשרת ומצהירה כי אין מניעה על פי דין ו/או על פי הסכם ו/או על פי מסמכי ההתאגדות של החברה להתקשרותה בהסכם זה ולביצוע התחייבויותיה על פיו.
- 4.5 הדירה והבניין ייבנו בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות המכר, כאשר המפרט הטכני לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף למכרז, וזאת בכפוף להיתר/יה בניה, להוראות המכרז, לתוכניות, להוראות כל דין ולהוראות חוזה זה. הדירה הנמכרת כוללת את כלל הצמודותיה כמפורט בנספח ג' להסכם וכן את חלקה היחסי ברכוש המשותף.

5. הצהרות והתחייבויות הרוכש

- 5.1 לרוכש ניתנה ההזדמנות לבקר במקרקעין ובסביבתם, לראות ולבדוק את מצבם המשפטי, התכנוני, הקנייני, הפיזי, הרישומי, וכן את אפשרויות השימוש בבניין ובדירה, לקבל מהחברה כל מידע שהתבקש על-ידו, לבדוק את זכויות החברה במקרקעין, ובכלל זה את תכניות בניין עיר החלות על המקרקעין (ובכלל זה תכניות בהפקדה, ככל שישנן), תכניות הבניין והדירה, מסמכי המכרז, הסכם החכירה, היתר הבנייה, מפרט המכר והתכניות המצורפות להסכם **כנספח א' ו-ב'** בהתאמה, וכן כל הקשור באלה לרבות שאר נספחי ההסכם, וכן ביצע ברשויות השונות, ובכללן הועדה המקומית ובכל מקום אחר את הבדיקות הנחוצות של קונה סביר, בקשר עם המקרקעין וסביבתם, ומצא את כל אלה מתאימים לרצונו ולמטרותיו ולשביעות רצונו המלאה.
- מובהר בזאת, כי הרוכש מתקשר בהסכם זה על סמך בדיקותיו, ולאחר שניתנה לו האפשרות וההזדמנות לקבל כל יעוץ משפטי ומקצועי, בקשר עם רכישת הדירה, בטרם התקשר בהסכם זה, ובכלל זה האפשרות להיות מיוצג על-ידי עורך-דין מטעמו, וידוע לקונה כי עוה"ד כהגדרתם לעיל מייצגים את החברה בלבד בעסקה

נשוא ההסכם למעט כמפורט בסעיף 24 להלן.

5.2 הובא לידיעת הרוכש, כי על פי הוראות המכרז חלק מהדירות שווקו/ישווקו במסגרת מסלול "מחיר מטרסה" ויתר הדירות שווקו/ישווקו לשוק החופשי, וכי ידוע לרוכש כי הדירה אותה הוא רוכש הינה דירה במסלול "מחיר מטרסה" וכי הוא עומד במלוא התנאים שנקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל לצורך זכאותו לרכישת דירת מחיר מטרסה והתקשרותו בהסכם זה וימשיך לעשות כן גם לאחר התקשרותו בהסכם זה.

5.3 הודע לקונה כי במועד חתימתו על הסכם זה טרם התקבל היתר בניה להקמת הפרויקט. הודע לקונה כי היתר הבניה שיינתן להקמת הפרויקט עלול להביא לשינויים בתכניות ובמפרט המכר המצורפים לחוזה זה הכל כמפורט בתנאים ובהוראות שבנספח יא' להסכם זה.

5.4 ידוע לקונה כי על זכויות החברה במקרקעין רשומות בפנקסי המקרקעין משכנתאות כדלקמן: (1) משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הבנק המלווה (להלן: "המשכנתא") וכי לצורך הקמת הפרויקט במקרקעין התקשרה/תתקשר החברה עם הבנק המלווה לצורך קבלת ליווי פיננסי לפרויקט ובמסגרת הליווי כאמור, שועבדו מלוא זכויות החברה במקרקעין לטובת הבנק המלווה (בשעבודים ללא הגבלה בסכום אשר יירשמו בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל וזאת חלף המשכנתא או בנוסף למשכנתא או כתיקון המשכנתא או כמשכנתא בדרגה שנייה למשכנתא); (2) משכנתא בדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום, לטובת מניף, בגין הלוואה שנטלה החברה לצורך רכישת הזכויות במקרקעין (להלן: "המשכנתא הנוספת").

(המשכנתא והמשכנתא הנוספת ייקראו ביחד לעיל ולהלן: "המשכנתאות"). בגין המשכנתאות נרשמו גם "השעבודים", כהגדרתם לעיל.

5.5 הקונה מתחייב לשלם את מלוא התמורה באופן האמור לעיל. הקונה לא יהיה רשאי לקזז ו/או לעכב איזה מהתשלומים המוטלים עליו על פי החוזה חיובים כספיים כלשהם.

5.6 למרות האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, הודע לרוכש שהפרויקט והמקרקעין, וכן כל הזכויות הקשורות בהם, לרבות חשבון הפרויקט ישועבדו/משועבדים בשעבודים בדרגה שניה אחרי השעבודים לטובת הבנק המלווה לטובת מניף, וכן כי החברה המחזת ו/או תמחה למניף על דרך שעבוד, לפי חוק המחזת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הרוכש ונותן הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם ולהפקיד את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחברה ממנו על-פי הסכם זה אך ורק לחשבון הליווי של הפרויקט שמספרו 96193826 המתנהל בבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, סניף ראשי ירושלים (642) (לעיל ולהלן: "חשבון הליווי" או "חשבון הפרויקט"), וזאת באמצעות פנקס השוברים אשר הונפק לו על-ידי הבנק, שאם לא כן, לא ייחשבו התשלומים כתשלומים ע"ח תמורת הדירה שרכש על כל הכרוך והנובע מכך. ככל שבמועד חתימת הסכם זה טרם הונפק פנקס שוברים ע"י הבנק, יחולו הוראות סעיף 8.4 להלן.

מודגש בזאת במפורש והודע לרוכש שלמניף אין כל התחייבות, מכל מין וסוג שהוא, במישרין או בעקיפין, כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת, למניף אין כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את הדירה. הודע לרוכש כי אין הוא רשאי להסתמך על זכויותיה של מניף ו/או פעולותיה בקשר לפרויקט וכי אין היא אחראית להבטחת כספי הרוכש שישולמו לחברה על פי הסכם זה ו/או להנפקת בטוחות לפי חוק המכר (דירות). כל זכות שהוענקה למניף וכל פעולה שתבוצע על ידה כאמור לעיל, נעשו ויעשו לצורך הבטחת פירעון הסכומים אשר בתשלומם חייבת ו/או תהיה חייבת החברה למניף בלבד ואין בהם משום מצג או אחריות כלשהי כלפי הקונה. הובא לידיעת הקונה כי מניף אינה "תאגיד בנקאי" וכי היחסים שבינה לבין החברה אינם בגדר "ליווי פיננסי" או "מימון לפרויקט בנייה", הכל כהגדרתם של מונחים אלה בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. כל הוראות החוק הנ"ל שעניינן "ליווי פיננסי לפרויקט בנייה", לא חלות על מניף ו/או על היחסים שבין החברה ו/או הקונה לבין מניף. מניף תחריג את השיעבוד לטובתה מהדירה בתנאים המפורטים במכתב החרגה מותנה בנוסח התואם את הקבוע בחוק המכר (הבטחת השקעות) (להלן: "מכתב ההחרגה המותנה מטעם מניף"). מכתב ההחרגה המותנה מטעם מניף יימסר לרוכש לכל המאוחר בתוך 30 ימים מהיום בו התבקש ע"י החברה להוציא ולאחר שהתקיים איזה מהתנאים הקבועים בסעיף 22(ב) לחוק המכר (הבטחת השקעות), לפי המוקדם. מובהר כי לאחר התקיימות התנאים הקבועים במכתב ההחרגה המותנה מטעם מניף, יהיו זכויות הרוכש בדירה

משוחררות מכל שעבוד ו/או משכנתה ו/או התחייבות לרישום משכנתה לטובת מנין אך למעט משכנתה ו/או שעבוד שנרשמו לבקשת הרוכש או רישומים שיוטלו בעטיו. החברה מתחייבת כי במועד קיום התנאים הקבועים במכתב ההחרגה, זכויות הרוכש בדירה יהיו משוחררות מכל עיקול ו/או חוב ו/או זכויות צד שלישי, אלא אם נרשמו בעטיו של הרוכש.

סעיף 5.6 זה, על כל תנאיו ותניותיו, הינו בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973, ומנין תיחשב לצורך האמור בסעיף זה לעיל כ"אדם שלישי".

5.7 **ידוע לקונה והוא מתחייב לא להעביר ו/או למכור את הדירה כולה או חלקה בתמורה או ללא תמורה לצד ג' החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה אן עד חלוף 7 (שבע) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכש הממכר), לפי המוקדם מביניהם, לרבות חתימה על הסכם מכר ו/או התחייבות להעברת זכויות בדירה טרם תום 5 (חמש) / 7 (שבע) השנים כאמור, על פיו הזכויות בדירה יועברו לאחר תום 5 (חמש) / 7 (שבע) השנים הנ"ל. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד.**

להבטחת התחייבות הרוכש לפי סעיף זה, יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המצורף כנספח ז' להסכם זה.

5.8 הודע לרוכש כי לצורך הבטחת עמידתו בתנאי כתב ההתחייבות כנוצר בסעיף 5.7 לעיל, תירשם על ידי החברה הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בספרי החברה לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון בגין התחייבות להימנעות מעשיית עסקה בדירה כאמור.

5.9 ככל והרוכש יפר התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועדים כאמור בסעיף 5.7 לעיל, כי אז הוא יחויב בתשלום למשרד הבינוי והשיכון בסך 450,000 ₪ בנוסף לכל סעד אחר.

5.10 הרוכש מצהיר, מאשר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי הוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי אז ידוע לו והוא מסכים כי ההסכם יבוטל וכי לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור. במקרה של ביטול ההסכם כאמור, מתחייב הרוכש לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול ההסכם כאמור (לרבות על כל מסמך כמפורט בסעיף 23 להלן).

5.11 הרוכש ו/או קרובי משפחתו אינם שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 160(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש]. הרוכש יחתום על תצהיר היעדר יחסים מיוחדים בנוסח המצורף כנספח ח' להסכם זה.

5.12 מוסכם בזאת, כי ביצוע התחייבויות הרוכש על-פי הסכם זה באופן מלא ובמועדו הנו תנאי הכרחי ומקדמי לקיום התחייבויות החברה על-פי הסכם זה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בכל מקרה שהרוכש איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על-פי ההסכם במלואן ובמועדו, אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, לרבות אי תשלום של כל תשלום שהקונה חייב לשלם לחברה, יתיר לחברה דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור ומבלי לגרוע מכל זכויות המוכר בהסכם זה ו/או בדיון.

5.13 הודע לרוכש כי בהתאם לדרישת רשות מקרקעי ישראל, יונפק חוזה חכירה לגבי המקרקעין על שם החברה באופן שזכויות החכירה ירשמו בלשכת רישום המקרקעין על שם החברה ותירשם הערת אזהרה על זכויות החכירה לטובת הקונה עד לרישום זכויותיו בדירה במסגרת רישום הבית המשותף. לחילופין החברה תגרום, ככל ויתאפשר הדבר ובכפוף להסכמת רשות מקרקעי ישראל, לחתימת הסכם חכירה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל בנוסח שיקבע על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: **"הסכם החכירה של הקונה"**) ולרישום זכויות החכירה בדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין (בכפוף לקיום כל התחייבויות הקונה); הכל באופן, במועדים ובתנאים כמפורט בהסכם זה להלן.

ידוע לקונה, כי נדרשת הסכמת רשות מקרקעי ישראל להעברת זכות החכירה בדירה לקונה. כן ידוע לו, כי רשות מקרקעי ישראל רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת הזכויות כאמור, בהמצאת מסמכים ו/או אישורים, לרבות אישורי מיסים, ובמילוי תנאים נוספים שיקבעו על ידו. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך רלוונטי נוסף במועד שיתבקש לכך ע"י החברה בהודעה בכתב לקונה. לא המציא הקונה את המסמכים ו/או האישורים הנדרשים להמציא על פי הסכם זה, אף לאחר שקיבל

הודעה בכתב מהחברה בת 14 ימים מראש ובכתב שבמהלכם לא מילא את התחייבויותיו כאמור, יהווה הדבר הפרת הסכם זה מצדו של הקונה על כל המשתמע מכך בהתאם להוראות הסכם זה.

6. תכנון ובניית הדירה והפרויקט

- 6.1 החברה תבנה את הדירה בהתאם למפרט המכר ותכניות הדירה המצ"ב **כנספת א'** ו- **ב'** להסכם זה, וכן בהתאם להיתר הבנייה ובהתאם להוראות הסכם זה. למען הסר ספק, מובהר כי מפרט המכר בקשר עם הדירה והבניין לא יפחת ברמתו מהמפרט המחייב המצורף לחוזה זה **כנספת ב'**.
- 6.2 הודע לרוכש שהחברה תיבנה את הדירה באמצעות "הקבלן", כהגדרתו לעיל, וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה ו/או על פי כל דין.
- 6.3 החברה רשאית להכניס שינויים, על-פי שיקול דעתו הסביר, בתכנון הפרויקט והכל בכפוף להוראות המכרז והוראות חוק המכר (דירות), ובלבד שלא יוכנס שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיווניה ו/או בקומה ו/או בשטחה על הצמודותיה ושלא תיפגענה זכויות הקונה בה. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, ככל שהוכנסו שינויים בתכנון בניגוד לאמור לעיל, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדת התכנון. ככל שתפגענה זכויות הקונה מעבר לסטיה המותרת בחוק המכר (דירות) לרבות שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיווניה ו/או בקומה ו/או בשטחה בניגוד להוראות חוק המכר (דירות), יהא זכאי הרוכש להודיע לחברה בכתב על רצונו לבטל את ההסכם, תוך 30 ימים מיום קבלת הודעת החברה בכתב בגין סטייה כאמור וקבלת התוכניות והמפרט החדשים. במקרה כאמור, יהא זכאי הקונה לקבל השבה של כל הסכומים בערכם הריאלי ששילם על חשבון התמורה זאת בתוך 45 ימים ממועד הודעת ביטול, וזאת מבלי לגרוע מזכויות הקונה הנובעות מהסכם זה ועל פי דין. ככל שלא תינתן הודעת ביטול על ידי הקונה בתוך המועד האמור, זכות זו תיפקע וההסכם ימשיך לעמוד בתוקפו ולחייב את הצדדים לכל דבר ועניין.
- 6.4 הודע לרוכש כי הוא רוכש את הזכויות בדירה בלבד כהגדרתה **בנספת ג'** להסכם ולא בכל חלק אחר בבניין ו/או בפרויקט, וכי ידוע לרוכש כי כל זכויות הבנייה, לרבות זכויות בנייה נוספות ו/או עתידיות ככל שיאושרו על ידי מוסדות התכנון, תהיינה שייכות במלואן לחברה, לרבות בגין הקלות שיינתנו, והחברה תהיה זכאית לנצלן ו/או לניידן ו/או למכרן ו/או להעבירן ו/או להצמידן לדירות אחרות בבניין ו/או בפרויקט על פי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות המכרז ועל פי כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות בנייה שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בפרויקט.
- 6.5 ידוע לרוכש כי החברה ו/או מי מטעמה תהיה רשאית להגיש בקשה ו/או לנקוט בהליך לצורך קבלת זכויות בניה נוספות בקשר למקרקעין, ובלבד שמדובר בבקשה להקלה במסגרת סעיף 147 לחוק התכנון והבניה ושלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה, לרבות גודלה, מיקומה וכיווניה בהתאם למפורט **בנספת ג'**. אין באמור בכדי למנוע מהקונה לפנות לערכאות ולהגיש התנגדות ו/או תביעה ביחס לכל הליך תכנוני במקרקעין. יובהר כי ככל שתאושרנה זכויות בנייה נוספות מעבר לזכויות הקיימות במקרקעין נשוא הפרויקט, אזי החברה תוכל לממשן לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז והוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה על פי חוזה זה לא תפגענה.
- 6.6 החברה תהיה רשאית, בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות ו/או בעקבות דרישת הרשויות, להכניס שינויים בתכנון ו/או בביצוע הבניין ו/או הפרויקט ובכלל זה, ליצור זיקות הנאה על המקרקעין ו/או לטובת המקרקעין ו/או ליתן זכויות מעבר לאדם ו/או כלי רכב, ו/או לשנות את מיקום ו/או הצורה ו/או הגודל של השטחים המשותפים ו/או המערכות המשרתות את הבניינים ו/או מבנה הציבור ו/או כל חלק אחר בפרויקט ו/או לשנות את היקף הרכוש המשותף ו/או דרכי הגישה וכן לבצע איחוד ו/או חלוקה של המקרקעין בכל דרך שתמצא לנכון, הכל ביוזמת החברה ו/או ביוזמת גורמים אחרים, ו/או מפאת אילוצי ביצוע ו/או כמתחייב בהוראות המכרז ו/או חוזה הבנייה שנחתם על ידי החברה ו/או חוזה החכירה, כל זאת בכפוף להוראות הדין והמכרז ולקבלת אישורים מתאימים מהרשויות המוסמכות, אם וככל שיידרשו, וזאת מבלי שהדבר ייחשב להפרת התחייבויות החברה על פי ההסכם, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה על הצמודותיה לפי הסכם זה, לרבות גודל הדירה, מיקומה וכיווניה.
- 6.7 הודע לרוכש כי בפרויקט יוקם חניון תת קרקעי (להלן: "החניון"), וכי החברה תהיה

רשאית על פי שיקול דעתה הסביר ובהתאם לתב"ע והיתר הבניה לקבוע זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה, לשנות את שטחו של החניון, צורתו, גובהו, כניסותיו ויציאותיו ובלבד שהכל יהיה בהתאם לדרישת הרשויות ושלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה לפי הסכם זה.

6.8 החברה תהיה רשאית להעביר ו/או להתקין דרך המקרקעין ו/או הבניינים בפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה ו/או שטחי הרכוש המשותף, בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה, מתקנים ו/או מערכות שונות, לרבות צינורות למים חמים או קרים או צינורות הסקה, מערכות חימום מכלי דלק וגז, צינורות לגז, תיעול, חשמל, תקשורת ותקשוב. הרוכש יאפשר לחברה ו/או למי מטעמה להיכנס לשטח הפרויקט, לבניין ולדירה כדי לבצע עבודות בקשר עם הנ"ל, ובכלל זה עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הנ"ל. ככל שהעבודות הנ"ל או חלקן יבוצעו לאחר מועד מסירת הדירה לידי הרוכש, כי אז הכניסה לדירה תבוצע בתיאום עם הרוכש והחברה תעשה מאמץ סביר לבצע את העבודות בשעות סבירות ותחזיר את המצב לקדמותו, טרם ביצוע הפעולות, עד כמה שניתן תוך שקידה ראויה להחזרת המצב לקדמותו, ולחברה קיימת הזכות לקבוע זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר בקשר עם המתקנים הנ"ל ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בממכר.

6.9 החברה תהיה רשאית להקים במקרקעין ו/או בבניין ו/או בבניינים ו/או בפרויקט חדרי טרנספורמציה עבור חברת חשמל, וזאת בהתאם לדרישת חברת חשמל, ואשר ישמשו לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לבניינים ו/או למקרקעין (להלן: "**חדרי הטרנספורמציה**"). הזכויות בחדרי הטרנספורמציה יהיו שייכות לחברת חשמל וכן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר לאחזקה ותיקונים בחדרי הטרנספורמציה, וכל זכות אחרת שתידרש על ידי חברת החשמל לצורך תפעול חדרי הטרנספורמציה.

ידוע לרוכש כי לחברה הזכות להקנות לחברת החשמל זכות בחדרי הטרנספורמציה כאמור ו/או זכות מעבר ו/או זיקת הנאה ו/או כל זכות אחרת שתידרש על ידי חברת חשמל, ובין היתר פטור מהוצאות אחזקה. החברה מתחייבת כי ככל שיחול שינוי מהותי במיקום חדרי הטרנספורמציה (ככל שקיים) לעומת המפורט בתכניות המצ"ב **כנספח ב'** כי אז תמסור החברה הודעה כל כך בכתב לרוכש. מובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לרוכש על פי הדין.

הוראות כאמור ייתכן ויחולו גם ביחס לחברות שיספקו גז ו/או בוק ו/או תקשורת ו/או כבלים ו/או מים ו/או הרשות המקומית וכיוצ"ב.

6.10 היקף ואופן עבודות הבניה והפיתוח, שיבוצעו על-ידי החברה ו/או על-ידי צדדים שלישיים בפרויקט ו/או בבניין ו/או בדירה ו/או בסמוך אליהם, כולל המיקום, הגודל, הצורה והחומרים בקשר לכך, במידה שלא צוינו בהסכם זה ו/או במפרט ו/או בתכניות הדירה ו/או בהיתר הבניה ו/או בתב"ע ו/או בהוראות המכרז, ייקבעו על-ידי החברה, על-פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף לדרישות הרשויות המוסמכות.

6.11 הרוכש לא יפגע ו/או יעכב ו/או יפריע לתכנון ובניית הפרויקט ו/או הבניינים ו/או הדירה עד להשלמתם, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, וזאת גם לאחר מסירת הדירה. עם זאת, אין באמור לפגוע בזכותו של הרוכש לפנות לערכאות שיפוטיות לרבות זכותו של הרוכש להגיש התנגדויות בפני מוסדות התכנון. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה לתבוע את הרוכש על כל נזק ישיר ו/או עקיף שייגרם לה עקב הפקעה ו/או עיכוב מצד הרוכש.

7. התמורה

7.1 בתמורה למכר הדירה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את "מחיר הדירה" כהגדרתו לעיל, בהתאם לשיעורים, למועדים ולתנאים, כמפורט בנספח התשלומים המצורף בזאת **כנספח ג'** להסכם זה ובהתאם לתנאי הסכם זה ("מחיר הדירה", כהגדרתו לעיל וכל יתר התשלומים החלים על הרוכש על-פי הסכם זה יקראו להלן: "**התמורה**").

7.2 הרוכש ימציא לחברה, את כל האישורים המעידים על ביצוע התשלומים הנזכרים **בנספח ג'** להסכם זה.

7.3 הוראות סעיף זה הינן יסודיות בהסכם והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ביצוע התשלומים

8.

- 8.1 ידוע לרוכש כי החברה התקשרה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי פיננסי לצורך קבלת מימון לבניית הפרויקט ולצורך הוצאת בטוחות לרוכשי דירות בפרויקט בגינו נרשמה "המשכנתה", כהגדרתה לעיל (להלן: "**הליווי הפיננסי**").
- 8.2 כל תשלום שעל הרוכש לשלם לחברה על פי הסכם זה יבוצע אך ורק באמצעות שוברי התשלום הנמסרים לרוכש על-ידי החברה במעמד חתימת הסכם זה או שיימסרו בעתיד לרוכש, שיהיו אך ורק לפקודת הבנק המלווה (ולא לפקודת מניף ו/או כל גורם פיננסי אחר שיבוא במקומו שאינו מעניק ליווי פיננסי לפרויקט) (להלן: "**שוברי התשלום**").
- 8.3 ידוע לרוכש, כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו לחברה על-פי ההסכם, היא באמצעות שוברי התשלום. הרוכש מתחייב בזאת, כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה בדרך של תשלום במזומן או העברה בנקאית לחשבון הפרויקט (להלן: "**חשבון הפרויקט**"), אלא באמצעות שוברי התשלום. כל תשלום שלא יבוצע באמצעות שוברי התשלום כאמור בסעיף 8.2, לא ייחשב כתשלום ששולם על פי הוראות הסכם זה ולא תתקבל בגינו בטוחה.
- 8.4 על אף האמור בסעיף 8.3 לעיל, ככל שבמועד חתימת הסכם זה טרם התקבל הליווי הפיננסי, אזי הרוכש יהא מחויב אך ורק בתשלום שלא עולה על 7% ממחיר הדירה אשר יועבר לחשבון נאמנות שייפתח עבור הפרויקט וינוהל על ידי ב"כ החברה (בס"ק זה להלן: "**הנאמן**" או "**חשבון הנאמנות**"), אשר פרטיו יימסרו לו על ידי החברה. עם קבלת הליווי הפיננסי והנפקת שוברי התשלום, הנאמן יעביר את התשלום הראשון, מחשבון הנאמנות לחשבון הפרויקט באמצעות שובר התשלום הראשון בפנקס השוברים. אין באמור כדי לגרוע מהוראות נספח התשלומים המצורף **כנספח ג'** להסכם זה, לרבות לעניין המעדים הקבועים בו.
- 8.5 הרוכש לא רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש, פרטי הדירה הנרכשת על ידו וסכום התמורה, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום.
- 8.6 הרוכש יעביר לחברה העתק האישור על ביצוע כל תשלום לחברה, עם ביצוע התשלום באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת: yochanan@aka-nadlan.co.il.
- 8.7 הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס שוברי התשלום בשלמותו ולהשיב לידי החברה את כל שוברי התשלום אשר לא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא במועד מסירת החזקה בדירה ו/או במועד אחר עליו תודיע החברה לרוכש מראש ו/או במקרה של ביטול הסכם זה, מיד עם ביטולו. כמו כן מתחייב הרוכש כי במקרה של גניבה ו/או אובדן ו/או נזק שייגרם לפנקס שוברי התשלום, שבגינו יידרש הבנק המלווה להנפיק פנקס שוברי תשלום חדש, כי אז הרוכש יישא בכל הוצאה ו/או עלות הכרוכות בכך, לרבות בעלות הנפקת פנקס שוברים נוסף ומסירתו לידי הרוכש, וזאת מיד עם דרישה ראשונה מאת החברה וכתנאי לקבלת פנקס שוברי התשלום החדש, וכן יחתום על כל מסמך בנוסח המקובל שיידרש על ידי הבנק המלווה ו/או החברה לצורך כך.
- 8.8 הרוכש מאשר כי פרטיו וכתובתו לצורך שליחת הבטוחות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק המלווה הינם כמפורט בכותרת הסכם זה, ומתחייב להודיע לבנק המלווה ולחברה בכתב על כל שינוי שיחול בפרטיו.
- 8.9 לא יהיה בתשלום על פי שוברי התשלום כדי להקנות לרוכש זכות כלשהי מעבר לזכות לקבל ערבות לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) בסכום ששולם באמצעות שובר התשלום, בהפחתת מס הערך המוסף הנכלל באותו תשלום בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 במועד תשלום אותו שובר תשלום, והכל כאמור בחוק המכר (הבטחת השקעות) ו/או לא יהיה בהנפקת הערבות כאמור לעיל בעקבות זאת כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לזכויותיו על פי חוק המכר (הבטחת השקעות), לרבות זכויות לשחרור הדירה שרכש מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק המלווה על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט.
- 8.10 הוראות סעיף זה הינן יסודיות בהסכם והפרתן ו/או הפרת הוראות **נספח ג'** תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

הבטחת כספי הרוכש

9.

- 9.1 הודע לרוכש, בחתימתו על הסכם זה, כי על-פי חוק המכר (הבטחת השקעות) הינו זכאי להבטחת הכספים שישולמו על-ידו ועל הדרכים שנקבעו בעניין לפי החוק המכר (הבטחת השקעות), קרי באמצעות ערבות חוק מכר או כל בטוחה אחרת על-פי החוק, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות סעיפים 9.2 ו- 9.3 להלן. מובהר כי כל עוד לא התקבל מכתב ההחרגה ומכתב ההחרגה מטעם מניף, לא תבוטלנה ערבויות חוק מכר או בטוחות אחרות על פי חוק כאמור.
- 9.2 החברה מתחייבת להבטיח כספים שתקבל על חשבון מחיר הדירה בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות), וזאת על-ידי מתן ערבות בנקאית מתאימה מהבנק המלווה או פוליסת ביטוח לרוכש ואולם לאחר מסירת החזקה בדירה תהא רשאית החברה להחליפה בכל אחת מהבטוחות על פי התנאים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות).
- ידוע ומוסכם על הצדדים כי לשם הבטחת כספי הרוכש תימסר לרוכש על-ידי הבנק המלווה או מי מטעמו, במסירה אישית או באמצעות דואר רשום או בכל דרך אחרת כפי שימצא לנכון הבנק המלווה, ערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות) (להלן ולעיל: "**הערבות**" או "**ערבות חוק המכר**"), אשר הוצאותיה יחולו על החברה, וזאת לאחר תשלום של מעל 7% ממחיר הדירה ובלבד שישולמו באמצעות שוברי התשלום. הערבות תהא בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הרוכש לחברה בפועל (למעט רכיב המע"מ), שישולמו כמפורט בנספח התשלומים המצורף בזאת **כנספת ג'** להסכם זה.
- 9.3 ידוע לרוכש כי החברה תהיה רשאית בכל עת, ולפי שיקול דעתה הסביר, לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל בבטוחה אחרת מאותו סוג ו/או מסוג אחר, ובלבד שעד למועד מסירת החזקה והתנאים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות) הערבות החלופית תהיה ערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח, הכל בכפוף להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) והוראות המכר. מוסכם בזה, כי אם תינתן בטוחה חדשה, תיחשב הבטוחה המוחלפת לבטלה ומבוטלת ולא יהיו לה כל תוקף וכל נפקות, וזאת ללא כל צורך בהסכמה ו/או אישור ו/או חתימה כלשהי מצד הרוכש, זולת הסכמה זו. ואולם, הרוכש מתחייב להחזיר לחברה את הבטוחה המוחלפת ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחה המוחלפת ו/או לשעבוד הבטוחה החדשה וזאת תוך 10 (עשרה) ימים מדרישת החברה. מובהר בזאת, כי החברה תהיה זכאית להשתמש ביפוי הכח הנזכר בסעיף 21.1 להלן, לצורך החלפת הבטוחות הנ"ל.
- 9.4 הרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על-ידי הבנק המלווה ו/או החברה ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון לצורך קבלת הבטוחה.
- 9.5 במועד מסירת החזקה בדירה, ימסור הרוכש לחברה את הבטוחה, לרבות בטוחות שהוסבו לטובת מוסד פיננסי, בידי עורך דין אשר ימונה על ידי החברה (ושאינו אחד או יותר מתוך עוה"ד כהגדרתם לעיל, ושימונה על ידי החברה וישמש לעניין זה כנאמן של שני הצדדים ואשר יפעל בהתאם לכתב ההוראות לנאמן המצ"ב **כנספת ו'** (בס"ק זה להלן: "**הנאמן**"). הנאמן יחזיק את הערבות בידי עו"ד הצדדים ויחזיר את כל הבטוחות לבנק המלווה בהתמלא התנאים הבאים:
- (1) החברה המציאה לנאמן אישור מהנדס בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה) התשל"ז-1976, לפיו החברה השלימה את בניית הדירה.
 - (2) החברה הציגה לנאמן פרוטוקול מסירת הדירה לרוכש החתום על ידי הרוכש והחברה.
 - (3) החברה הציגה לנאמן אישור החתום על ידי החברה כי מלוא התמורה שולמה לחברה על ידי הרוכש.
 - (4) נחתם חוזה חכירה פרטני בין הרוכש ובין רשות מקרקעי ישראל כשהדירה נקיייה מכל עיקול, שעבוד, משכנתא, וזכות צד ג' אחרת, למעט משכנתא לטובת הבנק המלווה כהגדרתה להלן, ולמעט משכנתא ו/או הערה שמקורה בהלוואה שנטל הרוכש לצורך מימון רכישת הדירה ולמעט כל הערה שתירשם לפי הוראות כל דין ו/או הוראות המכר, או לחלופין, נרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.
 - (5) החברה תמסור לרוכש ו/או לנאמן מכתב החרגה כהגדרתו להלן.
- 9.6 עם התמלא התנאים המחייבים את הרוכש להחזיר לחברה את ערבות חוק המכר,

בהתאם לקבוע בחוק המכר (הבטחת השקעות), תחשב ערבות זו שנתנה החברה לקונה על-פי הסכם זה, בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה ו/או באישור ו/או בחתימה כלשהם מצד הרוכש. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הרוכש למסור את הערבות הנ"ל לידי החברה, כאמור בהסכם זה. מכל מקום, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל ויחולו בגין הערבויות שלא הוחזרו על ידי הרוכש עמלות והוצאות כלשהן, יחולו אלה על הרוכש לרבות הוצאות ריבית, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לזכות החברה בגין האמור.

- 9.7 הרוכש בזאת כי הובהר לרוכש כי הבטחות יוצאו לטובתו בתנאי מפורש שהוא מתחייב לא לרשום כל הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל לגבי זכויות החכירה שלו בדירה על-פי הסכם זה. במקרה בו יפר הרוכש את התחייבותו האמורה ויגרום לרישום הערת אזהרה מבלי שהחברה נתנה לכך הסכמתה מראש ובכתב, כי אז החברה תהיה רשאית למחוק את הערת האזהרה ולשם כך לעשות שימוש ביפוי הכח הנזכר בסעיף 21 והחברה תהא רשאית לפעול למיצוי זכויותיה מול הרוכש כל הנזקים ו/או העלויות ו/או ההוצאות שיהיה על החברה לשאת בהן בשל הליכי ביטול הערת האזהרה.
- 9.8 יובהר כי ההוצאות והעמלות בגין הוצאת הבטחות על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) תחולנה על החברה. הרוכש מתחייב להשיב את הבטחות במועד בו היה להשיבן על פי הוראות ההסכם. במקרה והרוכש יבקש ליתן הוראה בלתי חוזרת למסירת הערבות למוסד פיננסי שנתן לו את ההלוואה לרכישת הדירה, בגובה ההלוואה, תחול עמלת ההוראה הבלתי חוזרת, על הרוכש.
- 9.9 מומשה הבטוחה כדין, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו של הרוכש בדירה ותועברנה לטובת החברה ו/או הבנק המלווה, ללא צורך בחתימת מסמך כלשהוא מצד הרוכש.
- 9.10 החברה תאפשר לרוכש, ככל שהוא מעוניין בכך, לכלול בחוזה המכר סעיף/נספח "היתר עסקה", בנוסח המקובל אצל הבנק המלווה, או בנוסח המקובל על הצדדים.
- 9.11 הוראות סעיף זה הינן יסודיות בהסכם והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

10. זכויות הבנק המלווה ומניף

- 10.1 החברה מצהירה כי היא התקשרה/בכוונתה להתקשר עם הבנק המלווה בהסכם ליווי פיננסי לצורך קבלת מימון לבניית הפרויקט ולצורך הוצאת בטוחות לרוכשי דירות כאמור לעיל. הרוכש יחתום על המסמכים שידרשו על ידי הבנק המלווה בנוסח שיידרש על ידו, ואלו יצורפו כנספח ד' להסכם זה, או בנוסח אחר כפי שיידרש על-ידי הבנק המלווה מפעם לפעם, ועל כל נספח נוסף אשר יידרש על-ידי הבנק המלווה, ולפעול בהתאם לאמור בהם, וזאת מוקדם ככל הניתן. חתימת הרוכש על הסכם זה מהווה הסכמה מצידו לפעול בהתאם לאמור לעיל.
- 10.2 ידוע לרוכש כי בגין האמור לעיל, החברה שיעבדה ו/או תשעבד את זכויותיה במקרקעין, כולן או חלקן, בשעבוד ו/או שעבדים בדרגה ראשונה או אחרת, עם או ללא הגבלה בסכום, לטובת הבנק המלווה ולטובת מניף ורשמה ו/או תרשום הערות אזהרה לטובת הבנק המלווה ומניף ו/או משכנתא בדרגה ראשונה ו/או בדרגה אחרת בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל בגין השעבוד/ים כאמור. השעבוד/ים כאמור בסעיף זה יגברו על זכויות הרוכש על-פי הסכם זה.
- על אף האמור לעיל, בכפוף לביצוע התשלום הראשון באמצעות שוברי התשלום, ימציא הבנק המלווה לרוכש מכתב החרגה מותנה, בנוסח הקבוע בחוק המכר (הבטחת השקעות) ומניף תמציא לרוכש את "מכתב ההחרגה מטעם מניף", כהגדרתו לעיל.
- 10.3 ידוע לרוכש כי החברה ממחה על דרך השעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הרוכש, לבנק המלווה, ונותנת בזה לרוכש הוראה בלתי חוזרת, עם קבלת הודעת החברה לשלם את כל הכספים והתשלומים שיגיעו לחברה מהרוכש על פי הסכם זה לחשבון הפרויקט, והרוכש מתחייב בזאת לפעול על-פי ההוראה הנ"ל והכל בהתאם לנספח ג' להסכם זה. חתימת הרוכש על הסכם זה מהווה הסכמה מצידו לפעול בהתאם לאמור לעיל.
- 10.4 הודע לרוכש כי החברה תעביר לבנק המלווה כל אינפורמציה שתידרש על-ידי הבנק המלווה בקשר עם הרוכש ובקשר עם הסכם זה וביצועו, לרבות העברת העתק הסכם זה לבנק המלווה.
- 10.5 ידוע לרוכש, כי רק בגין הסכומים שיופקדו באמצעות שוברי התשלום לחשבון

הפרויקט, יהא זכאי לקבלת ערבות חוק מכר או בטוחה אחרת כאמור בהסכם זה. כמו כן, כל עוד תהיה הערבות שקיבל מהבנק בתוקף, לא יעביר הרוכש את זכויותיו על-פי הסכם זה ללא הסכמה מוקדמת של הבנק המלווה ו/או של החברה. העברת ו/או המחאת זכויותיו של הרוכש בדירה לצד שלישי בניגוד לאמור תגרום מידית לביטולה של הערבות ולרוכש לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הבנק המלווה ו/או כלפי החברה בנוגע לביטול הערבות כנ"ל.

10.6 ידוע לרוכש כי ככל שמימון בניית הפרויקט יאושר ויעשה באמצעות הבנק המלווה כאמור, לא תהיה לבנק המלווה כל מחויבות, מכל סוג שהוא, כלפיו, בקשר להקמת הדירה ו/או הפרויקט והסכם זה. כמו כן, הרוכש ידוע לרוכש כי הפיקוח על הפרויקט על ידי הבנק המלווה, או מי מטעמו, ככל שיהיה, הינו לצורך הבטחת התחייבות החברה כלפי הבנק המלווה בלבד וכי אין בפיקוח כדי ליצור כל התחייבות או חבות של הבנק המלווה כלפי הרוכש ו/או להגנת הכספים ששולמו על ידו וכן כי במקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבותיה כלפי הבנק המלווה להקמה וביצוע הפרויקט, יהיה זכאי הבנק המלווה, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר זכויותיו ו/או חובותיו בקשר עם הפרויקט, לאחר, או להמשיך את הפרויקט בעצמו ו/או באמצעות אחרים, על פי שיקול דעתו הסביר, מבלי שלרוכש תהא כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק ממנו על ידי הבנק המלווה או מי מטעמו.

10.7 עם קבלת החזקה בדירה על-ידי הרוכש וחתימת הרוכש על הסכם חכירה פרטני מול רשות מקרקעי ישראל ו/או רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש על זכויותיו בדירה, ובכפוף להשבת או ביטול הערבות שקיבל הרוכש ובתנאי קודם כי כל התשלומים על חשבון מחיר המדירה שולמו לחשבון הפרויקט, באמצעות שוברי התשלום תמציא החברה לרוכש אישור החתום על ידי הבנק המלווה ועל ידי מניף, כי המשכנתא, במידה ותירשם על המקרקעין, לא תמומש ביחס לדירה, בנוסח שיהא מקובל אצל הבנק המלווה מעת לעת ומטעם מניף את מכתב ההחרגה מטעם מניף (לעיל ולהלן: **"מכתב החרגה"**).

10.8 ידוע לרוכש כי באפשרותו לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישור הבנק בדבר מספר חשבון הפרויקט באמצעות פנייה לסניף הבנק המלווה ו/או פניה באמצעות מענה טלפוני ו/או באמצעות פנייה באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה.

10.9 הודע לרוכש כי ככל שהבנק המלווה ידרוש שינוי ו/או תיקון ו/או הוספה של הוראה כלשהיא להוראות הסכם זה, הרוכש יחתום על כל מסמך שיידרש לאור דרישת הבנק המלווה כאמור וזאת תוך לא יאוחר מארבעה עשר (14) ימי עסקים מדרישת החברה לעשות כן.

11. הלוואה המובטחת במשכנתא

היה והרוכש ירצה לקבל הלוואה ממוסד פיננסי ו/או מחברת ביטוח בישראל לתשלום חלק ממחיר הדירה, ולצורך זה בלבד, לפי שיקול דעת הרוכש ושלא באחריות החברה, תחולנה ההוראות הבאות:

11.1 ההלוואה תינתן לרוכש על-ידי מוסד פיננסי שיבחר (להלן: **"המוסד הפיננסי"**), בתנאים המקובלים בו, ועל הרוכש האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכו'. לרוכש ידוע שההלוואה ניתנת על-ידי המוסד הפיננסי על-פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידו בלבד ועל כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובאמור בסעיף זה בפרט, משום התחייבות כלשהי מצד החברה כי לרוכש תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים ב**נספח ג'** להסכם זה.

11.2 הרוכש יחתום על הוראה בלתי חוזרת למוסד הפיננסי להעביר את מלוא כספי ההלוואה לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום כמפורט בסעיף 8.2 לעיל בהתאם למועדים והסכומים הקבועים לתשלום התמורה ב**נספח ג'** המצ"ב להסכם זה. הודע לרוכש כי אך ורק יום פירעון סכום ההלוואה בפועל בחשבון הפרויקט מהמוסד הפיננסי ייחשב כיום פירעון חלק ממחיר הדירה כאמור לעיל. כמו כן, הובא לידיעת הרוכש שמועד העברת סכום ההלוואה לחשבון הפרויקט הנו באחריותו הבלעדית של הרוכש ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על-פי המועדים הקבועים ב**נספח ג'** להסכם זה.

11.3 הובא לידיעת הרוכש כי תנאי מקדמי להסכמת החברה לחתימה על כתב התחייבות לצורך לקיחת הלוואה על-ידי הרוכש מאת מוסד פיננסי כלשהו, הינו תשלום בפועל באמצעות כספי הון עצמי של הרוכש של לפחות 100,000 אלף ₪ ממחיר הדירה והכל

בהתאם ובכפוף להוראות בנק ישראל (כפי שתהיינה מעת לעת) ו/או משרד השיכון והבינוי בפרויקטים של "מחיר מטר" (לרבות הוראות שיעודכנו מעת לעת) (להלן: "ההון העצמי הנדרש"), וכן כי כל כספי ההלוואה ישולמו ישירות לידי החברה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט, על-פי הוראות הסכם זה. תנאי לגרירת משכנתה מדירה אחרת של הרוכש הינו תשלום לחברה של ההון העצמי הנדרש בתוספת תשלום בגובה הסכום שבגרירה וכל זאת מהון עצמי.

11.4 החברה תחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הפיננסי בנוסח שיהא מקובל על-ידי החברה והמוסד הפיננסי, אשר תהא כפופה לשעבודים שנרשמו לטובת הבנק המלווה ולטובת מניף ככל שהנ"ל יממן לחברה את בניית הפרויקט ו/או את העמדת הבטוחות לרוכשים. הרוכש מתחייב לתתם על כתב הוראות בלתי חוזרות לטובת הבנק המלווה, במסגרתו יתחייב כי במידה וידרוש ביצוע תשלום כלשהו על פי ערבות חוק המכר או פוליסת הביטוח שתופק עבורו בגין התשלום שמומן כאמור על ידי המוסד הפיננסי, אזי הבנק המלווה ישלם את הכספים ישירות למוסד הפיננסי.

11.5 הרוכש מתחייב לשאת בעלות הסבת הבטוחה שניתנה לרוכש, ברישום המשכנתא יובהר, החברה תישא באגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש הלוואה.

מובהר, כי הרוכש יישא רק בהוצאות עבור רישום המשכנתא כאמור בלשכת רישום המקרקעין ואילו החברה תשא בהוצאות עבור רישום זכויות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.

11.6 למען הסר ספק, אי קבלת הלוואה, מכל סיבה שהיא, לא תשמש צידוק לאיחור בביצוע איזה מהתשלומים במועדים הנקובים בהסכם זה **ובנספח ג'**, וכי החברה לא תישא באחריות כלשהי לאישור ו/או לביצוע ההלוואה.

11.7 הוראות סעיף זה הינן יסודיות והפרתן תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.

12. השלמת הדירה ומסירת החזקה

מועד המסירה

12.1 החברה מתחייבת בזאת, בכפוף להשלמת התחייבויות הרוכש במלואן ובמועדן, ובכלל זה תשלום כל התשלומים שחלים ו/או יחולו על הרוכש על-פי הסכם זה ועל-פי הדין, להשלים את בניית הדירה ולמסור את החזקה בדירה לרוכש במועד המסירה שלא יהיה מאוחר מהמועד הקבוע ב**נספח ג'**, ובכל מקרה בתיאום מראש עם הרוכש (להלן: "מועד המסירה"), כשבניית הדירה הושלמה, כשהדירה ראויה לשימוש למגורים, פנויה מכל אדם וחפץ, לאחר שנתקבל לגביה טופס 4, וחופשית מכל חוב, עיקול, משכנתא או שיעבוד לטובת צד ג' כלשהו, למעט: (1) משכנתא מדרגה ראשונה שתירשם/נרשמה לטובת הבנק המלווה אשר תוחרג מהדירה כאמור בסעיף 10.7 לעיל; (2) משכנתא מדרגה שניה שנרשמה לטובת מניף אשר תוחרג מהדירה כאמור בסעיף 10.7 לעיל; (3) זכויות רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון; (4) שעבודים לטובת צד ג' כלשהו אשר יעשו לבקשת הרוכש ו/או בגין סיבה בעטיו של הרוכש; (5) הערה שתירשם לטובת משרד השיכון והבינוי בגין הימנעות מעשיית עסקה להבטחת התחייבות הרוכש כאמור בסעיף 5.7 להסכם זה; (6) הערות שתירשמה לטובת הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או מדינת ישראל ו/או הערות לפי פקודת הדרכים ו/או פקודת הקרקעות ו/או הערה בדבר אתר עתיקות ו/או זיקת הנאה ו/או כל הוראה אחרת שתידרש על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות התב"ע ו/או היתר הבניה ו/או הוראות המכרז ו/או דרישת מוסדות התכנון ו/או הרשויות השונות ו/או כל דין.

12.2 מובהר כי הדירה תחשב כראויה למגורים אף אם טרם הושלמו עבודות הפיתוח אשר תסתיימנה בתוך 6 חודשים מיום קבלת אישור אכלוס או תעודת גמר לבניין, לפי המוקדם, ולפני תפעול מלא של שירותי הבניין והמערכות בו (בכפוף לקבלת אישור אכלוס או כל טופס אחר שיידרש על פי דין), ובלבד שהדירה על הצמודותיה תהיה שלמה וראויה לשימוש סביר למטרת מגורים, ושתהיינה דרכי גישה נוחות ובטוחות לדירה והצמודותיה ושכל מערכותיה פועלות ותקינות (לרבות מעלית אחת לפחות).

12.3 מובהר ומוסכם בזאת, כי הדירה תימסר לרוכש לאחר שמילא אחר התחייבויותיו כמפורט בהסכם זה ושילם את מלוא התמורה לחברה במועדה בהתאם לקבוע

בנספח ג'. הרוכש ישלם את מלוא תשלומי האגרות, ההיטלים והמיסים אשר חובת תשלומם מוטלת עליו לחברה ו/או לצד שלישיים בהתאם להסכם זה ו/או על פי דין, וימציא לחברה אישורים על היעדר חובות כאמור (לרבות אישור מס רכישה). כמו כן, בכפוף לאמור בסעיף 19.6 להלן, מתחייב הרוכש לחתום על כתבי ההתחייבות הנדרשים לרשויות המוסמכות ככל והדבר יידרש על ידן ולהירשם כמחזיק בספרי הרשות המקומית. הרוכש ימציא לחברה אישורים בדבר ביצוע האמור לעיל.

12.4 סמוך למועד השלמת בניית הדירה, תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ותזמן אותו לקבל את הדירה לרשותו, וזאת במועד שיתואם בין החברה לבין הרוכש, שלא יהיה מאוחר מ-21 (עשרים ואחד) ימים מיום שליחת ההודעה לרוכש.

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל הדירה לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים משליחת ההודעה נוספת זו.

12.5 החברה תהיה רשאית להקדים את מועד המסירה הנקוב בנספח ג' בתקופה של עד 60 (שישים) ימים ובלבד שנמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור וזאת לא יאוחר מחודשיים לפני תאריך המסירה שהוקדם (להלן: "מועד המסירה המוקדם"). הקדמת מועד מסירת הדירה בתקופה העולה על 60 (שישים) ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

12.6 במקרה בו הוקדמה המסירה כאמור, מתחייב הרוכש להשלים את כל התחייבויותיו על פי ההסכם וכי מועד המסירה המוקדם יחשב כמועד המסירה לכל דבר ועניין. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, במקרה כאמור, מתחייב הרוכש לפרוע את התשלומים שטרם הגיע מועד פירעונם כך שמלוא התמורה תשולם על ידי הרוכש לחברה עד ולא יאוחר ממועד המסירה המוקדם.

עבודות פיתוח לאחר מסירת החזקה

12.7 הודע לקונה כי חברת ערים תבצע את כל עבודות הפיתוח הציבורי הנדרשות במקרקעין ובסביבתם לצורך קבלת היתר בניה, טופס 4 ותעודת גמר לבניין, כמתחייב ב"חוזה לביצוע תשתיות", כהגדרתו לעיל, ועל כן המוכר לא יהא אחראי לעיכובים הנובעים מביצוע (או אי ביצוע) עבודות הפיתוח כאמור. במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה הסביר, חברת ערים רשאית להעביר בתחומי המקרקעין קווי תשתית למיניהם (לרבות קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת וכד') לשם מתן פתרונות למגרשים סמוכים ו/או לכל צורך שתחליט חברת ערים. חברת ערים תבצע בעצמה ו/או באמצעות קבלנים מטעמה את עבודות תכנון ו/או פיתוח התשתיות הציבוריות, לרבות ביצוע כבישים מאספלט ומדרכות מאבנים משתלבות, ניקוז/תיעול מי גשם על פני הכבישים, הנחת ביוב ציבורי בדרכים עם חיבור עד סמוך לגבול המקרקעין, ביצוע רשת מים תשתית לתקשורת, חברת חשמל תבצע בתיאום עם חברת ערים תשתית רשת חשמל, תאורת כבישים, פיתוח נוף וגינון ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים בהתאם לתוכניות מאושרות וכיוצ"ב. עוד ידוע לקונה, כי חברת ערים רשאית לבצע חלק מהעבודות המבוצעות על ידה בתוך גבולות המקרקעין, אף לאחר שהחברה תשלים את בניית הפרויקט ותאכלסו.

12.8 ידוע לקונה כי החברה מחויבת על פי הסכם לביצוע תשתיות כי במידת הצורך ועל פי דרישת חברת ערים, לאפשר מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים, דרך המקרקעין, אל מערכת התיעול המרכזית, וכן במידת הצורך על פי דרישת חברת ערים, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המקרקעין, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרשים. כמו כן, אם הדבר יידרש על פי מיקום הפרויקט ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במקרקעין, החברה מחויבת לאפשר התחברות של בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למקרקעין, אל מערכת הביוב המרכזית ואל מערכות התשתיות האחרות, אם אלה ימצאו בתחום המקרקעין. חברת ערים ו/או כל נציג מוסמך מטעמה יהיו רשאים להיכנס למקרקעין במהלך ביצוע עבודות הבנייה של החברה במקרקעין, עד למועד קבלת אישור אכלוס מאת הרשויות המוסמכות.

12.9 עבודות הפיתוח הסביבתי בתוך גבולות המקרקעין ובהתאם למכרז, יבוצעו על-ידי החברה ויושלמו תוך לא יאוחר מ-6 (שישה) חודשים מיום קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם ובלבד שלא יפגע השימוש הסביר והבטוח בדירה וכן דרכי הגישה לדירה על הצמודותיה. העבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה. הפיתוח הסביבתי בגבולות המקרקעין יהא אך ורק כמוגדר במפרט ובכפוף להוראות המכרז. הודע לרוכש, כי אין החברה אחראית לפיתוח השטחים

מחוץ לשטח המקרקעין, לביצוע ו/או השלמת התשתיות מחוץ למקרקעין אשר הינן באחריות הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או צד ג' אחר ואין לחברה אחריות ו/או שליטה על ביצוען.

12.10 מובהר בזאת, כי החברה ו/או מי מטעמה רשאים להעביר דרך המקרקעין והבניין, בעצמה ו/או באמצעות כל רשות או גוף אחר - צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, כבלי טלוויזיה, צנרת ביוב, ניקוז, מיכלי דלק וגז, צינורות לגז, תיעול, דלק, חשמל וכיוצא באלה, להציב גנרטור וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וחוטאים, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את אותו הבניין ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים ו/או את הפרויקט. ככל ונדרש ובתיאום מראש הרוכש יאפשר לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לרשויות או לגופים העוסקים בנ"ל, לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס למקרקעין ולבניין בכל עת ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל, לרבות לצרכי בדיקות ותיקונים והכל בכפוף להוראות כל דין.

12.11 החברה תעשה כמיטב יכולתה שעבודות הפיתוח כאמור בסעיף 12.9 לעיל, תושלמנה בטרם מסירת הדירה. נמסרה הדירה, ועדיין נותרו עבודות כאמור בסעיף 12.9 שטרם בוצעו, לא יהא בכך כדי לפגוע במסירת החזקה בדירה לרוכש בהתאם להוראות הסכם זה, ובלבד שלא יהא בעבודות שנותרו לביצוע כדי לפגוע בשימוש הסביר של הרוכש בדירה ובדרכי הגישה לבניין ולדירה על הצמודותיה. במקרה כאמור, עבודות הפיתוח תבוצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש.

12.12 הרוכש מתחייב שלא להפריע ו/או להתערב ו/או לעכב את ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל. אין באמור בכדי לגרוע מזכות הקונה להעלות כל טענה ו/או תביעה ולפנות לערכאות על פי כל דין בעניין זה.

אופן המסירה ופרוטוקול מסירה

12.13 לא הופיע הרוכש לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה כפי שהוזמן או לא הופיע במועד המסירה הנוסף כאמור בסעיף 12.4, ו/או לא היה זכאי הרוכש לקבל את החזקה בדירה עקב אי מילוי התחייבות מהתחייבויותיו ו/או עקב סירובו לחתום על פרוטוקול מסירה כאמור בסעיף 12.15.7 להלן, ובלבד שהסירוב לא נבע מקיומם של ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או שהדירה אינה ראויה למגורים כי אז ומבלי לגרוע מזכויות החברה על פי הסכם זה, לרבות לפי סעיף 23 להלן ו/או הוראות הדין, תהיה החברה רשאית להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הרוכש, לכל דבר ועניין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ממועד זה תחל להימנות תקופת הבדק. כמו כן, מאותו מועד הרוכש יהא חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או הסכם חל מועד תשלומם החל ממועד המסירה ואילך, לרבות בגין הוצאות אחזקת הדירה, וכן לא תהיה החברה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שייגרם לדירה לאחר תאריך המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד המסירה כקבוע הסכם זה או עקב העדר טיפול ובלבד שהוכח ע"י החברה כי הליקוי ו/או הפגם ו/או הנזק ו/או הקלקול נגרמו בפועל עקב אי קבלת החזקה במועד והכל בכפוף להוראות כל דין. יובהר כי אין באמור בכדי לפטור את החברה מאחריותה ככל שקיימת כ"שומר חנם" בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז-1967. יובהר כי החברה תהא רשאית לפעול למיצוי זכויותיה מול הקונה, לרבות להשבת כל התשלומים ו/או ההוצאות שנאלצה החברה לשלם עקב סירובו ו/או הימנעותו לקבל את החזקה בדירה

12.14 הרוכש מתחייב בזאת, בהתחייבות שהפרתה תחשב כהפרה יסודית של ההסכם, שלא לתפוס חזקה בדירה ו/או להכניס אליה חפצים או ציוד ו/או לבצע שינויים כלשהם בדירה בטרם תוענק לו החזקה על פי הוראות הסכם זה, ולא יהא רשאי להיכנס לדירה, אלא בתיאום מראש עם החברה ובליווי נציג החברה, וזאת למטרות צפייה ובחינה של הדירה בלבד. הרוכש מתחייב בזאת, כי בשום מקרה לא יעשה דין לעצמו ויתפוס ללא תיאום והסכמה מראש של החברה את החזקה בדירה, אף אם החברה איחרה במועד המסירה.

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

12.15.1. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד

מהצדדים.

12.15.2. 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.

12.15.3. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.

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

12.15.5. החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 12.15.2-12.15.4 בפרוטוקול המסירה.

12.15.6. מובהר כי אין ברישום הפגמים ו/או בחתימת החברה ו/או נציגה על פרוטוקול המסירה משום הודאה ו/או אישור לקיום איזה מהליקויים הנטענים שפורטו על ידי הרוכש בפרוטוקול המסירה.

12.15.7. סירב הרוכש לחתום על פרוטוקול המסירה, לא יגרע הדבר ממשקלו וממעמדו של פרוטוקול המסירה, אולם הדבר יצוין בפרוטוקול המסירה. יצוין כי במקרה כזה תהיה רשאית החברה לראות בדירה כאילו נמסרה לידי הרוכש במועד שנקבע לעריכת הפרוטוקול ו/או במועד שנקבע למסירה, לפי המאוחר מבניהם ובמקרה זה יחולו הוראות סעיף 12.13 לעיל.

12.16. החברה תהיה רשאית להסב לקבלן המבצע מטעמה את התחייבויותיה לביצוע תיקונים על פי הסכם זה, וזאת מבלי לפטור את החברה ולגרוע מאחריותה לתיקון הליקויים והתחייבויותיה על פי הסכם זה ועל פי הוראות חוק המכר (דירות).

12.17. במועד מסירת החזקה תימסר לרוכש חוברת הוראות תחזוקה ושימוש חתומים על ידה למתקנים ולאביזרים המצויים בדירה ו/או ברכוש המשותף (להלן: "**חוברת התחזוקה**"), והרוכש מתחייב למלא אחר הוראותיה. מבלי לגרוע מאחריות המוכר עפ"י חוק המכר (דירות), ליקויים אשר הוכח כי נבעו עקב שימוש שאינו סביר, בניגוד להוראת התחזוקה שנמסרו לרוכש, לא יהיו באחריות המוכר.

12.18. הרוכש יסלק על חשבונו את כל החפצים בהם השתמש לצורך העברת מיטלטלין לדירה. בכל מצב, אסור לרוכש לרכוש בכניסת הבניין ו/או בכל שטח אחר בבניין ו/או בפרויקט, וחתימת הרוכש על הסכם זה מהווה הסכמה לאמור בסעיף זה.

איחור במסירה

12.19. איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה, לרוכש, שלא יעלה על חודש, לא יהווה הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לרוכש לאחר שחלף חודש ימים כאמור ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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

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

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

12.20. הפיצויים הקבועים לעיל (לפי העניין) ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

12.21. הוראות סעיף 12.19 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד

מאלה :

- 12.21.1 הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד ;
- 12.21.2 הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.
- 12.22 בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיפים 12.21.1 ו- 12.21.2 לעיל, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.
- 12.23 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיפים 12.21.1 ו- 12.21.2 התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, החברה תודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה.
- 12.24 מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנויה לעיל, תודיע החברה לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה.
- 12.25 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 1 לעיל), ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, 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 חוזה במקרה של סיכול.

13. אחריות ובדק

- 13.1 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תשל"ל-1970 כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על-פי הוראות חוק המכר (דירות) (להלן בהתאמה: "אי התאמה" ו-"אי התאמות"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות).
- 13.2 התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה בכתב על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "ההודעה בדבר אי ההתאמה").
- 13.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על-פי הוראות חוק המכר (דירות) או על-פי הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה על-פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- 13.4 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד ההודעה בדבר אי ההתאמה, רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 13.5 הרוכש מתחייב לאפשר לחברה ו/או לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה את כל התיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 13.6 החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.
- 13.7 ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על-ידי החברה כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש

המשותף, תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

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

13.9 החובה לביצוע תיקוני תקופת הבדק לא תחול על ליקויים הנובעים משימוש בלתי סביר בדירה ו/או ברכוש המשותף אשר אינו תואם את הוראות התחזוקה שנמסרו לקונה, ובלבד שהוכח ע"י החברה כי הליקוי ו/או הנזק נגרמו בפועל כתוצאה מכך, והכל בכפוף להוראות כל דין.

13.10 הרוכש יאפשר לחברה ו/או לקבלן גישה סבירה לצורך ביצוע התיקונים, וככל שהדבר יידרש, לפנות מהדירה ו/או מהרכוש המשותף כל פריט השייך לרוכש ואשר פינויו דרוש לצורך ביצוע התיקון. כמו כן מתחייב הרוכש כי הוא ו/או מי מטעמו יהיה נוכח בעת בדיקת אי ההתאמות ו/או תיקון אי ההתאמות.

13.11 הרוכש יחתום לפי דרישת החברה ו/או הקבלן על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון.

13.12 הוראות סעיפים 13.11 - 13.1 לעיל יחולו בהתאמה גם על הרכוש המשותף בשינויים המחויבים וכמפורט בסעיפים 16.11 - 16.16 להלן.

13.13 הוראות סעיף זה הינן יסודיות והפרתן תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.

14. איסור שינויים ותוספות

14.1 ידוע לרוכש כי בהתאם להוראות המכרז, הוא לא יהיה רשאי לבקש מהחברה ו/או מהקבלן לבצע שינויים פנימיים ו/או שינוי מיקום של פריטים ו/או להזמין תוספות לדירה ו/או לבקש שדרוג, וזאת החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למסירת החזקה בדירה בפועל. שינויים פנימיים שיעשו בדירה לאחר מועד מסירת החזקה, יעשו על ידי הרוכש בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, וזאת על חשבונו ועל אחריותו בכפוף להוראות כל דין.

14.2 על אף האמור בסעיף 14.1, הרוכש יהיה רשאי לוותר אך ורק על הפריטים שלהלן (עליהם ניתן לוותר כנגד קבלת זיכוי כספי על פי הקבוע במפרט המכר), ובהתאם לסכומים הנקובים בו: (1) ארון מטבח; (2) דלת כניסה למרפסת שירות כמפורט במפרט; (3) סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת); (4) בית תקע.

14.3 אפשרות הרוכש לקבל זיכוי כספי כאמור בסעיף 14.2 כפופה לכך שהרוכש יודיע לחברה או לקבלן בכתב על רצונו לוותר על הפריטים כמפורט בסעיף 14.2 לעיל וזאת בפרק הזמן הנקוב בסעיף 14.4 להלן.

14.4 ביחס לבחירת פריטים ו/או אביזרים שיוקנו בדירה (וזאת ביחס לאביזרים/פריטים הניתנים לבחירה ממפרט המכר כמפורט בנספח א') ו/או ביחס לוויטורים על פריטים כנגד זיכוי כספי כמפורט בסעיף 14.2 לעיל, הרוכש מתחייב לבחור את הפריטים כאמור ו/או להודיע לחברה על הויתור כאמור, וזאת בתוך 30 ימים מהודעת החברה על כך. מובהר בזאת כי ככל שהרוכש לא יבחר את הפריטים כאמור ו/או לא יודיע לחברה על הויתור כאמור בתוך הזמנים הנקובים לעיל, כי אז החברה תהיה רשאית לבחור עבור הרוכש את הפריטים אשר יוקנו בדירה ובלבד שנתנה לרוכש הזדמנות נוספת שלא תפחת מ- 7 ימים להגיע לבחור את הפריטים/האביזרים, וכן החל ממועד זה הרוכש לא יהיה רשאי לוותר על פריטים כאמור בסעיף 14.2 לעיל.

14.5 בכפוף לאמור לעיל, ויתורים על פריטים ו/או בחירת פריטים יבוצעו על ידי הרוכש לפי טופס הזמנה שיחתם על ידי הרוכש ועל ידי החברה או הקבלן.

14.6 בנוסף לאמור לעיל, הרוכש לא יבצע, לא ירשה ביצוע ולא יסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים בדירה, ובכלל זה שינויים בגג הדירה ו/או הבניין, בכל פתחי הדירה ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה, בבנין וברכוש המשותף, ללא קבלת כל האישורים הנדרשים לכך על פי דין, ככל ונדרש. הודע לרוכש שהאיסור הנ"ל על שינויים, ייכלל בתקנון הבית המשותף וכי נציגות הבניין תהא מוסמכת להתקשר בשמו ובשם כל יתר בעלי הדירות בהתחייבות כלפי החברה לפיו יהא כל אחד מהם זכאי למנוע בכל האמצעים החוקיים ביצוע שינויים כאמור, וכן לקבל כל סעד משפטי אחר נגד ההפרה, לרבות על-ידי צו עשה להחזרת המצב לקדמותו. מובהר, כי לאחר מסירת החזקה בדירה, לרוכש מותר לבצע שינויים חיצוניים בדירה בכפוף לקבל היתר כדן, ככל ונדרש. הובא לידיעת הקונה, כי שינויים כאמור עשויים לעכב את רישום הבית המשותף. ככל שהרוכש יבצע בניה שלא על פי היתר בניה כדן, יהא עליו להרוס את הבניה ולהשיב את המצב לקדמותו, באחריותו ועל חשבונו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד שיעמוד לחברה בגין הפרת הסכם זה ו/או עיכוב ברישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים ו/או את זכויות הרוכשים ביחידות.

המושג "שינויים חיצוניים" בהסכם זה:

לרבות, התקנת מזגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, סגירת מרפסת, בניית פרגולות, בניית סוככים, בניית מרקזות, שינוי במעקה, פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים בחלונות ובמרפסות, שינוי צבע התריס, התקנת סורגים, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בדירה (אם קיימים), התקנת אנטנות מכל סוג כולל צלחות לקליטת לוויינים, התקנת צינורות לחוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים קבועים וכיוצא באלה שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין ו/או שיש בהם כדי לפגוע בעמידות או בשלד הבניין.

14.7 הובא לידיעת הרוכש, כי החברה ו/או הקבלן ו/או נציגות הבניין ו/או הנציגות הזמנית כהגדרתה להלן ו/או מי מטעמם, יהיו רשאים בכל עת לדרוש ולתבוע ממנו את קיום ההתחייבות בדבר איסור שינויים כנ"ל, ובכלל זה תביעה להחזרת המצב לקדמותו.

14.8 אם וככל שהרוכש יבצע שינויים חיצוניים כאמור לעיל, ללא היתר בניה כדן, כי אז תהיה רשאית החברה לדרוש את הריסת השינוי כאמור ולהשיב המצב לקדמותו, וזאת בנוסף לכל סעד המגיע לה על פי הסכם זה ו/או על פי הדין.

14.9 הוראות סעיף זה הינן יסודיות והפרתן תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.

15. זכויות הרוכש בדירה

15.1 מובהר בזאת, כי זכויות הרוכש הן אך ורק בדירה כהגדרתה בנספח ג', לרבות הצמודותיה ולרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף, והחברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, למכור, להחכיר, להשכיר, להעביר ו/או להעניק, בכל דרך שתמצא לנכון, את שאר יחידותיה ו/או זכויותיה במקרקעין ו/או בפרויקט ובכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהן, ולנהוג בהן מנהג בעלים, והכל ללא כל צורך בהסכמת הרוכש, וזאת בכפוף להוראות המכרז והוראות כל דין.

15.2 ידוע לרוכש כי החברה זכאית להעביר, בתמורה ו/או שלא בתמורה, לרשויות המוסמכות חלקים מהמקרקעין, בכל דרך שתמצא לנכון לפי שיקול דעתה הסביר, לצורכי הציבור, לרבות לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, על-פי תכניות בניין ערים ו/או היתר הבנייה. עוד ידוע לרוכש לכך שהחברה תהיה רשאית לבצע שינויים בשטח המקרקעין ו/או בצורתם ו/או בגבולותיהם וכן לבצע חלוקה ו/או פיצול ו/או הפרדה ו/או איחוד של המקרקעין, לרבות עם מקרקעין סמוכים, וכן להעניק, ליצור ולרשום לחובת המקרקעין זיקות הנאה לצורכי מעבר ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כל אדם ו/או מקרקעין סמוכים, והכל על פי דרישות הרשויות המוסמכות, תכנית בניין ערים, תנאי היתר הבנייה והוראות המכרז ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה לרבות גודל הדירה, מיקומה וכיווניה.

16. רכוש משותף

16.1 החברה תהיה רשאית לקבוע, לפי שיקול דעתה הסביר, ובהתאם להוראות חוק המקרקעין את חלקי הבניין והפרויקט המיועדים לשימוש משותף של כלל המחזיקים בבניין, אשר יכללו, בין היתר, חדרי מדרגות, מעליות, מבואת כניסה וכיוצא באלה, ושטחים אלו יהיו את הרכוש המשותף של הבניין. כן תהיה החברה רשאית לקבוע, להצמיד ולהקנות ו/או לנייד זכויות, לרבות זכויות בניה קיימות ו/או

עתידידות, בכל השטחים שבבניין, שאינם שטחי הרכוש המשותף, למי שימצא לכח, בכפוף להוראות כל דין ובתנאי שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין, ובלבד ששטח הדירה לא ישתנה ובכפוף לאמור בסעיף 6.4 לעיל ולהוראות כל דין והמכרז.

16.2 החל ממועד המסירה, הרוכש ישתף פעולה וינקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושות לשמירה ותחזוקה של הרכוש המשותף בבניין ו/או בפרויקט, ובכלל זה לשאת בחלקו היחסי, לפי שטח רצפת דירתו כפי שנקבע במפרט המכר המצורף להסכם זה **כנספת א'** ביחס לכלל רצפות הדירות בבניין ו/או בפרויקט, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבבניין, כולל מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיצוניים, פחי אשפה או עגלות מיכל, ביוב, גינה, ניקיון (בחדר המדרגות) ובחצר, מאור חיצוני, תפעול המתקנים המשותפים בבניין כולל דמי שירות למתקנים אלה וכו' וישלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבניין וחברת הניהול.

16.3 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הודע לקונה כי החברה רשאית להוציא מהרכוש המשותף שטחים וחלקים משטח המקרקעין בכפוף לחוק המקרקעין, חדרים טכניים (כגון חדר בזק, חדר טרנספורמציה, שטחים לטל"כ ו/או חדרת הלוויין וכיוצ"ב) וחדרים אחרים שיידרשו לשימושה של החברה ו/או מי מטעמה ו/או מי בהסכמתה ו/או כל רשות מוסמכת לפי דרישתה, חצרות, גינות, חניות, מחסנים, חללים, שטחי שירות, מרפסות, גג ו/או גגות וכל שיבנה עליהם לרבות גגות של יחידות בבניין, וכן כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות על שטחים אלה, חלקים בלתי בנויים של חצר הבניין, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, מתקנים ושטחים מבונים ובלתי מבונים שמטבעם ו/או מיקומם עשויים לשמש בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי יחידה או יחידות מסוימות בבית. אלו או מי מהם הוצאו מן הרכוש המשותף והינם מוצמדים/יוצמדו לדירות מסוימות בבניין או יועמדו לשימוש הבלעדי של החברה במקרקעין ו/או מי מטעמה ו/או מי בהסכמתה ו/או לשימושה הבלעדי של כל רשות מוסמכת אחרת, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, הכל בכפוף להוראות המכרז ולכל דין.

16.4 החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, ליעד ו/או להוציא שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים שונים כגון: דוודים וקולטי שמש, מיכלים לאספקת גז מרכזי, אנטנות וצלחות לקליטת לוויינים, מתקני אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, חדר שנאים, חניות, חדר טרנספורמציה, חדר משאבות, מחסנים וכל מטרה אחרת, לרבות הענקת זכות שימוש לחברות המטפלות באותם מתקנים (להלן: **"מתקנים משותפים"**), והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות כל דין. מובהר ומוסכם, כי החברה תהיה רשאית להתקין שילוט בבניין שיקול דעתה ובהתאם לאישור שתקבל מהרשויות, ככל שיידרשו, באחריות החברה ועל חשבונה. מוסכם כי ככל שהשילוט יצרוך חשמל (בהתאם לשיקול דעת החברה), הוא יחובר למונה חשמל נפרד בבניין, וצריכת החשמל תשולם על ידי החברה לחברת החשמל. תחזוקת השילוט ומתקניו תבוצע על ידי החברה ועל חשבונה. כמו כן, הודע לקונה, כי החברה תהיה רשאית להציב שילוט מכל סוג שהוא באתר הבנייה. לאחר מסירת הדירה לקונה החברה תהיה רשאית להציב שילוט לתקופה שלא תעלה על שנתיים ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. מובהר כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך לחברה. כמו כן, הוצאות הצבת השילוט ותחזוקתו, לרבות תשלום צריכת החשמל ופירוק השילוט, יחולו על החברה בלבד.

16.5 **מובהר בזאת כי, לגבי דירות שבבעלות החברה ואשר טרם נמכרו, רשאית החברה לפטור את עצמה רק מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכולה להוכיח החברה כי לא צרכה, אך אין החברה רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף.**

16.6 הרוכש יאפשר לחברה ו/או מי מטעמה ו/או לבעלי זכויות נוספים בבניין להיכנס למקום בו נמצאים מתקנים משותפים ולהשתמש בהם, ככל שיידרש לצורך ביצוע תיקון/התקנה/טיפול וכיוצ"ב, וזאת מבלי שיקבל תמורה כלשהי לכך. בנוסף, ידוע לרוכש כי לעניין רישום הבית המשותף, רשאית החברה לרשום את הזכויות במתקנים המשותפים, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות דין מחייב וכי מיקומם הסופי, גודלם והיקפם ייקבע על-ידי החברה, ולפי שיקול דעתה הסביר בכפוף לדרישת הרשויות המוסמכות (ככל שיהיו), ובלבד שמיקום המתקנים המשותפים יהא במסגרת הרכוש המשותף בבניין ולא יהיה ברישום כאמור כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה.

- 16.7 החברה רשאית לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ולהתקשר לגביהם עם כל גורם שתראה לנכון, לפי שיקול דעתה הסביר, והכל בכפוף להוראות הסכם זה, הוראות הדין והוראות המכרז.
- 16.8 החברה תהיה זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה לזכות/לחובת המקרקעין ו/או הבניין ו/או דירות בבניין, אשר תידרשנה על-פי שיקול דעתה הסביר, בין היתר, לעניין השימוש להולכי רגל ו/או כלי רכב מהרחוב למקרקעין או אליו, והוא הדין בקשר למקומות החניה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת, צוברי גז ו/או בלוני גז לשם תחזוקתם ותיקונם, בין אם השימוש באלו קשור בבניין ובין אם המתקנים ישמשו בניין אחר בסביבתו, וזאת נוסף לאמור בתקנון שיירשם. רישום כאמור יכול שיעשה גם לטובת בניינים אחרים.
- 16.9 בנוסף לאמור בהוראות אחרות בהסכם זה, רשאית החברה, ללא צורך בהסכמת הרוכש, להוסיף ולבצע את הפעולות המפורטות להלן אף לאחר מועד מסירת הדירה לרוכש, לרבות לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הפריטים הנ"ל, ובלבד שלא ימנע מהרוכש שימוש סביר בדירה וגנישה סבירה לדירה על הצמודותיה:
- 16.9.1 לבצע את עבודות הפיתוח ברכוש המשותף, בגבולות המקרקעין בכפוף לאמור בסעיף 12.2 לעיל.
- 16.9.2 להתקין ו/או להעביר דרך המקרקעין, הבניין או הדירה, לפי העניין, בעצמה או באמצעות אחרים, לרבות כל רשות שלטונית, מוסד או גוף אחר צינורת מים, צינורות הסקה, מיזוג אוויר, כבלי וחוט חשמל, כבלי טלפון, כבלים לאנטנות וטלוויזיה, תיעול, בויב, צינורות ומכלי גז, אנטנות, עמודי חשמל וכיוצא באלה וכן לבנות, להתקין ולהעמיד במקרקעין, במיקום ובאופן שיקבעו על ידו ועל פי שיקול דעתה הסביר, כל מבנה, מתקן ו/או עמוד, והכול בין אם לשימוש הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה ובין אם לשימוש במקרקעין אחרים. הרוכש מתחייב לאפשר ולהרשות לחברה בעצמה או באמצעות אחרים וכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין ולבניין ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל ובלבד שאלו יעשו בשעות סבירות ובתאום מראש עם הרוכש.
- 16.9.3 להמשיך בביצוע עבודות הפיתוח בגבולות המקרקעין בכפוף לאמור בסעיפים 12.7 - 12.12.
- 16.10 הודע לרוכש כי ייתכן והבניין ו/או הבניינים ו/או הפרויקט ו/או חלק מאלו ינוהלו על ידי חברת ניהול שתיבחר על ידי החברה (להלן: "**חברת הניהול**") אשר תעניק את שירותי הניהול והאחזקה והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שתקופת הניהול לא תעלה על שנתיים, לאחר התקופה כאמור, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים (כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969). כאשר מדובר בחברת ניהול בבעלות החברה או חברה אשר קשורה לחברה שאז תוגבל תקופת הניהול לשנה אחת. לעניין זה, הרוכש יחתום על הסכם ניהול וכן ומתחייב לנהוג בהתאם להוראותיו לרבות בהתאם להוראות ולכללים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי חברת הניהול. במקרה כאמור תיתן החברה לרוכשים הודעה לפחות 30 יום קודם למועד בו יתבקשו הרוכשים לחתום על הסכם הניהול. החברה מתחייבת כי הוראות הסכם הניהול יהיו סבירות וכמקובל בשוק לדירה דומה באותו אזור לרבות בכל הנוגע לעלות השירותים.

מסירת הרכוש המשותף

- 16.11 ידוע לרוכש כי עד ולא יאוחר מ- 7 ימים לפני מועד תחילת אכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבניין להציג בפני החברה את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, תהא זכאית החברה למנות את הנציגים בעצמה ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "**הנציגות הזמנית**").
- 16.12 הנציגות הזמנית, תקבל בשם כל דיירי הבניין את הרכוש המשותף ותחתום על תעודות אחריות לגבי המתקנים המשותפים שיוקנו בו, תחתום בחברת החשמל על מונה חשמל ציבורי (הנחוץ להפעלת הרכוש המשותף) ותחתום על כל מסמך אחר שיידרש על-ידי החברה לשם קבלת הרכוש המשותף ולהפעלה תקינה של הרכוש

המשותף.

- 16.13 חתימתו של הרוכש על הסכם זה מהווה הסכמה בלתי חוזרת למסירת הרכוש המשותף לידי הנציגות הזמנית או נציגות הבניין.
- 16.14 במעמד מסירת הרכוש המשותף תבדוק הנציגות הזמנית את הרכוש המשותף וייערך פרוטוקול מסירה אשר ייחתם על ידי הנציגות הזמנית ועל ידי החברה, ולעניין זה יחולו הוראות סעיף 12.15 בשינויים המחויבים. במסגרת מסירת הרכוש המשותף תמסור החברה לנציגות הזמנית חוברת תחזוקה ביחס לרכוש המשותף, אבזורים ומתקניו וכן הנחיות ביחס לחבות הנציגות הזמנית להתקשר בהסכמים ביחס למתקנים המשותפים.
- 16.15 האמור בהסכם זה לגבי אופן מסירת הרכוש המשותף, לרבות עריכת פרוטוקול מסירה כמפורט בסעיף 12.15 ואחריות החברה לליקויים, פגמים ואי התאמות בדירה כמפורט בסעיף 13 יחול גם על אופן מסירת הרכוש המשותף ואחריות החברה לאי התאמות וליקויים ברכוש המשותף, בשינויים המחויבים.
- 16.16 הפרה של כל הוראה מהוראות סעיף 16 ותתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

17. תקנון הבית המשותף

- 17.1 החברה תהיה רשאית לרשום תקנון בית משותף בנוסח המקובל על-ידה על פי שיקול דעתה הסביר, ללא צורך בהסכמת הרוכש, בכפוף להוראות המכרז, הוראות הדין ואישור הרשויות המוסמכות, ולכלול בו בין היתר, אך לא רק, את ההוראות שלהלן שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי הדירות, ולשמור על אופיו הייחודי של הבניין ו/או הפרויקט, לרבות הסדרי חובות אחזקת הרכוש המשותף, תיקון ושירות הדירות והחלקים המשותפים בבניין וחלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, בדק ושירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות, זכויות בניה בשטחים ובגגות, גגות, מרפסות, פנטהאוזים, זכויות שימוש של בעלי דירות בבניין, חניה, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי הדירות בבניין, הצמדת שירותים ושטחים לאגפים בבניין או לדירות אחרות, הוראות בדבר זיקות הנאה, הוראות בדבר חדרי טרנספורמציה ו/או חדרי אחרים כאמור בסעיפים 6.9 ו-20.4 לעיל (ככל שתידרש הקמתם). הוראות בדבר דרכי תיקון ו/או שינוי הוראות התקנון וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבניין ומתן שירותים לבעלי הדירות בבניין ובכלל זה באמצעות חברת ניהול והכל בכפוף להוראות כל דין (להלן: "התקנון המוסכם").

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה רשאית החברה לקבוע בתקנון המוסכם, בין היתר, ולפי שיקול דעתה הסביר, את ההוראות שלהלן:

- 17.1.1 הוראות בדבר איסור לבצע שימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף באופן אשר מהווה מטרד על פי כל דין ו/או סיכון בטיחותי ו/או מפריע ו/או פוגע ו/או מונע שימוש סביר ברכוש המשותף ובדירות בבניין ו/או בפרויקט, הן על ידי בעלי הדירות והן על ידי מחזיקים.
- 17.1.2 הוראות האוסרות לנהל בדירות בבניין ו/או בפרויקט עסקים האסורים על פי דין ו/או שלא התקבל רישיון להפעילם ו/או שאינם מחזיקים ברישיון תקף ו/או המייצרים והגורמים לרעש שאינו סביר ו/או מפיצים ריח שאינו סביר ו/או לכלוך ו/או אשר אינם מותרים על פי תוכניות בניין עיר החלות במקרקעין וכיוצ"ב. מובהר כי יש להשתמש בדירה למטרת מגורים בלבד.
- 17.1.3 הוראות בדבר החלק היחסי ברכוש המשותף והן בדבר שיעור ההשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין.
- 17.1.4 הוראות בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות בבניין ו/או בפרויקט, לרבות שטחי החניון כהגדרתו בהסכם זה, גגות (למעט אלו המיועדים להצבת מתקנים משותפים), גינות, מחסנים וכיוצ"ב וכן הוראות בדבר הצמדת זכויות בניה, אופן מימוש זכויות בניה לרבות קיימות ו/או עתידיות והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין.

- 17.1.5 הוראות בדבר חדר טרנספורמציה שיוקם בבניין ו/או בפרויקט, ככל שיידרש, והסדרת זכויות חברת חשמל בחדר הטרנספורמציה, והכל בהתאם לדרישות חברת החשמל ובהתאם לתנאים המקובלים בהסכמים אשר נחתמים עמה, לרבות הוראה כי חברת החשמל לא תשא בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, קביעת זכות מעבר ו/או זיקת הנאה ו/או כל זכות אחרת שתידרש על ידי חברת חשמל, וכן קביעת הוראות דומות גם ביחס לחברות שישפכו גז ו/או בזק ו/או תקשורת ו/או כבלים ו/או מים וכיוצא ב.
- 17.1.6 הוראות האוסרות על ביצוע שינויים ו/או עבודות שיש בהם כדי לשנות את המראה החיצוני האחד של הבניין ו/או של הפרויקט לרבות ביצוע שינויים ו/או תיקונים ו/או עבודות בקירות חיצוניים ו/או בחזיתות.
- 17.1.7 הוראות בדבר רישום זיקות הנאה.
- 17.1.8 הוראות בדבר התקשרות עם חברת ניהול לצורך אחזקה וניהול של הרכוש המשותף ותחזוקת האביזרים והמתקנים המהווים חלק מהרכוש המשותף בהתאם להוראות הסכם זה.
- 17.1.9 הוראות בדבר כללים לצורך הבטחת הסדר והניקיון, לרבות נשיאת ציוד ו/או מיטלטלין בשטחים ציבוריים, וכן הוראות בדבר איסור הצבת שילוט קבוע על ידי הרוכשים, אלא במקומות המיועדים לכך.
- 17.1.10 הוראות בדבר איסור התקנת ו/או הצבת אנטנות שידור לרבות אנטנות סלולריות.
- 17.2 רישום הזכויות בדירה על הרוכש יעשה בכפוף לתקנון שירשם בהתאם להוראות הסכם זה, הוראות המכרז והוראות הדין, וכמפורט בסעיף 17.1 על תתי סעיפיו.
- 17.3 יובהר כי כל הוראה שתיקבע בתקנון, יכול שתתייחס לבניין ו/או לפרויקט והחברה תהיה רשאית להחיל את התקנון וזאת אף טרם רישום הבניין בבית משותף בכפוף להוראות הדין.
- 17.4 הוראות סעיף זה לעיל הן יסודיות בחוזה זה והפרתן תיחשב הפרה יסודית של הסכם זה.
- 18. רישום**
- 18.1 החברה מתחייבת כי תבצע את כל הפעולות הדרושות ותקיים את החיובים המוטלים עליה בהתאם להסכם זה ועל פי הוראות המכרז לצורך רישומה של הדירה (חכירות רשומות) בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת במסגרת רישום הבניין, לבדו ו/או יחד עם בניינים נוספים, כבית משותף, וזאת בכפוף לקיום התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה ועל פי הוראות המכרז (להלן: "הרישום").
- 18.2 הובהר וידוע לרוכש כי עד אשר לא יסתיימו הליכי פיצול ו/או איחוד ו/או חלוקה מחדש (להלן: "הפרצלציה") במקרקעין ו/או בסביבתם, ככל שיבוצעו, לא ניתן יהיה לרשום את הבניין ו/או הבניינים כבית משותף. רישום הבית המשותף יבוצע על ידי החברה רק לאחר רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין. ככל שהפרצלציה (ככל שזו תידרש), לא תבוצע על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או על ידי הועדה המקומית והנ"ל יידרש לביצוע על ידי החברה, כי אז החברה מתחייבת כי תפעל לצורך ביצוע האמור במועד המוקדם האפשרי, ככל שהדבר תלוי בחברה.
- 18.3 החברה מתחייבת לגרום לרישום כל בניין בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של הפרצלציה כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק (דירות) או ממועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, לפי המאוחר מבניהם ולגרום לרישום זכויות הרוכש בדירה, על שמו של הרוכש, בפנקס הבתים המשותפים וזאת לא יאוחר מתום ששה (6) חודשים ממועד רישום הבניין ו/או הבניינים בפנקס הבתים המשותפים או ממועד מסירת החזקה בדירה בפועל לידי לרוכש, לפי המאוחר מבניהם.
- 18.4 יובהר כי בתקופות הרישום האמורות בסעיף 18.3 לעיל, לא יבואו במניין עיכובים שהחברה תוכיח לגביהם שנגרמו עקב נסיבות אשר לא היו בשליטתה של החברה ואשר החברה לא הייתה יכולה למנען.
- 18.5 בעת רישום הבניין ו/או הבניינים כבית משותף, תרשום החברה תקנון מוסכם

שיסדיר את היחסים בבית המשותף כאמור בסעיף 17 לעיל, ללא צורך בהסכמת הרוכש לרישום תקנון זה.

18.6 מוסכם כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, גם לאחר רישום זכויות הרוכש בדירה, להגיש בקשה לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי תקנון הבית המשותף והצמדות ולשינוי המכנה המשותף ברכוש המשותף וחלקה של דירה כלשהי ברכוש המשותף, וזאת ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש בלבד שאין בשינוי כאמור כדי לפגוע בזכויות הרוכש בדירה על-פי הסכם זה ו/או על פי הוראות המכרז.

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

18.8 כמו כן, מתחייב הרוכש למלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא בהתאם להסכם זה עד למועד הרישום וכן להמציא לחברה או לעוה"ד לפחות 14 (ארבעה עשר) ימים בטרם מועד הרישום, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישורים על תשלום כל המיסים, ארנונות, היטלים שחובת תשלומם על פי הסכם זה מוטלת על הרוכש, אשר יהיו תקפים לפרק זמן של חודשיים לפחות, מופנים ללשכת רישום המקרקעין, וכן להציג אישור מהמוסד הפיננסי אשר נתן הלוואה לרוכש לצורך רכישת הדירה, כי ההלוואה סולקה, או לחילופין, שטרי משכנתא חתומים ומאומתים לצורך רישומה.

כמו כן, מתחייב הרוכש לשתף פעולה באופן מלא עם החברה וזאת לצורך ביצוע הרישום כאמור, וכן לאפשר לאדריכל ו/או מודד ו/או בעל מקצוע אחר מטעם החברה להיכנס לדירה ו/או לבניין וזאת בתיאום מראש עם הרוכש לצורך ביצוע מדידות ו/או תשריטים ו/או כל מסמך אחר שיידרש לביצוע הרישומים.

18.9 בכל מקרה שהרוכש לא הופיע במועד אשר תואם עמו כאמור בסעיף 18.7 ו/או לא המציא מסמך כלשהו הנדרש לעיל ו/או מחמת מעשה או מחדל של הרוכש שבעטיו לא ניתן היה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד אשר נקבע לכך על פי הוראות ההסכם, ולאחר שנשלחה התראה לרוכש, כי אז הרוכש יחשב כמפר תנאי יסודי בהסכם זה, ומבלי לגרוע מזכות החברה למצות זכויותיה על פי כל דין והסכם זה.

18.10 לא מילא הרוכש אחר התחייבויותיו בחוזה זה להמצאת מסמכים לרישום ו/או לא המציא מסמך כלשהו כנדרש כאמור לעיל ו/או לא הופיע לשם חתימה על מסמכים והצהרות לצורך קבלת רישום הדירה, הרוכש יחשב כמפר תנאי יסודי בחוזה זה, וזאת לאחר שניתנה לקונה התראה בת 14 (ארבעה עשר) ימים במסגרתה לא ביצע הקונה את הנדרש ממנו. במקרה זה, החברה תהא רשאית לתבוע את הרוכש על כל הנזקים שייגמרו לה בגין העיכוב ברישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים וכן רישום זכויות הרוכשים ביחידות.

18.11 הוראות סעיף זה לעיל הן יסודיות בהסכם זה והפרתן תיחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

19. מסים, אגרות ותשלומים

19.1 הרוכש מתחייב בזאת לשלם את כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים למיניהם, עירוניים, ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא וכן כל תשלומי חובה אחרים החלים ו/או שיחולו על הדירה לגבי התקופה שממועד המסירה ואילך, כאשר עד מועד המסירה יחולו אלו על החברה. הרוכש ישלם את המיסים והתשלומים הנ"ל לפי דרישת הרשות הגובה ו/או לפי דרישת החברה במועדים שנקבעו לתשלומם ובהיעדר קביעה, ללא דיחוי, ובלבד שמדובר בתשלום החל על רוכשי דירות ע"פ דין.

19.2 הרוכש יישא במס רכישה, בגין רכישת הזכויות בדירה, שישולם ישירות לאוצר המדינה במועדים הקבועים בחוק. כן יישא הרוכש בכל מס אחר אשר יחול עליו על-פי דין בגין רכישת הדירה.

החברה אחראית להגיש דיווח מקוון לרשות מיסוי מקרקעין בגין ביצוע העסקה בתוך המועדים הקבועים לכך ע"פ חוק. הרוכש פוטר את החברה מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו החתומים ע"י יחיד הרוכש ומאומתים כדין ימסרו לחברה. כמו כן הרוכש פוטר את החברה מאחריות

לגובה השומה שתקבע על ידי מנהל מיסוי מקרקעין.

הודע לרוכש כי מסמכים אשר אמורים להישלח אליו מרשויות המס, כגון שובר תשלום מס רכישה, יתכן וישלחו על ידי רשויות המס לכתובתו כפי שהיא רשומה במאגרי המידע של משרד הפנים ולא לכתובתו המצוינת בחוזה זה ו/או בטופס הדיווח לרשויות המס. לאור האמור, ידוע לקונה כי האחריות הבלעדית לקבלת מסמכים מרשות המיסים במועד, ו/או לעדכון הכתובת במאגרי משרד הפנים ולרבות לקבלת שובר מס רכישה על מנת שישלמו במועד, תחול עליו באופן בלעדי, וכי לחברה ו/או לעוה"ד לא תהא כל אחריות בקשר לכך.

לא יאוחר מהמועד המצוין בסעיף 18.8 ובכל מקרה עד למסירת החזקה בדירה, ימציא הרוכש לחברה אישור מס רכישה לרישום בפנקסי המקרקעין.

19.3 החברה תישא בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה המוטלים עליה כמוכרת על פי חוק וכן במס רכוש בגין התקופה עד למועד המסירה (ככל שיחול).

19.4 ידוע לרוכש כי התמורה לפי הסכם זה כוללת רק את עבודות הפיתוח הכלולות במפרט המכר ובתכניות המכר (**נספחים א' ו-ב'**) ובהיתר הבניה. כל תשלום שיחול ואשר יידרש על ידי הרשויות לאחר מועד מסירת החזקה לרוכש בקשר לעבודות פיתוח נוספות, יחול על הרוכש בלבד והרוכש מתחייב לשלם לרשויות במועד, וזאת בהתאם לחלקו היחסי בבניין ו/או בפרויקט בכפוף להוראות הדין.

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

19.6 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור הבניין והדירה לתשתיות (רשת מים, גז (מיכל או צובר בית/שכונת), עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל). יובהר בזאת כי ככל שהחברה תבצע תשלומים עבור הרוכש מקום בו אי תשלום החוב עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, אזי הקונה ישלם או ישיב סכומים אלה לחברה (ובלבד שהצגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן, וזאת בלבד שהתקיימות ההוראות הבאות: מים - גביית תשלום בגין מונה המים שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החיבורים למערכות הנ"ל עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל למעט באשר לחיבור המונה למערכת הגז שאז יידרש מהחברה לקבל את הסכמת הקונה מראש. חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסט" - יחולו על החברה. יובהר כי לרוכש תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

19.7 הרוכש יישא בתשלום מס ערך מוסף (להלן: **"מע"מ"**) החל על העסקה, נשוא הסכם זה. הובא לידיעת הרוכש שהסכומים הנקובים ב**נספח ג'** להסכם כוללים מע"מ בשיעור החל במועד חתימת הסכם זה (שהינו בשיעור של 18%), וכי במקרה בו תחול עליה או ירידה בשיעור המע"מ, יוגדלו או יופחתו, לפי העניין, התשלומים שמועד פירעונם יחול לאחר השינוי בהתאמה לעלייה או לירידה בשיעור המע"מ כפי שיהא במועד ביצוע כל תשלום ותשלום. מובהר כי לא יהיה זיכוי רטרואקטיבי.

19.8 מובהר כי מחיר הדירה כולל שכר טרחת עורך הדין וזאת על אף האמור בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.

19.9 יובהר, החברה תישא באגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש הלוואה. מובהר כי האגרות וההוצאות הנדרשות עבור רישום הבית המשותף ורישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין יחולו על החברה.

19.10 החל ממועד המסירה, הרוכש מתחייב לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, ובכלל זה המתקנים המשותפים והשירותים שיינתנו לדירתיים (אחזקה, גינון, נקיון, מעליות וכיוצא באלה), זאת על פי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה, אף בטרם נרשם הבניין כבית משותף.

מובהר בזאת כי, לגבי דירות שבבעלות החברה ואשר טרם נמכרו על ידי החברה, החברה לא תשא ביחס לדירות אלו בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף המשותף בגין צריכת שירותים בפועל, אשר לגביהן יכולה החברה להוכיח שלא צרכה, אך אין החברה רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף בדירות אלו.

19.11 בקביעת מחיר הדירה נלקחו בחשבון ההיטלים, האגרות, המסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המקרקעין, על הבניין, על הדירה, על הבנייה, על מכירת הדירה לרוכש, או בהקשר לכך (להלן: "תשלומי החובה") כפי שידועים בתאריך חתימת הסכם זה, ועל כן, במקרה ויועלו המיסים (לרבות מע"מ), תשלומי החובה ו/או יוטלו היטלים ו/או תשלומי חובה כלשהם בקשר למקרקעין ו/או לבניין ו/או לדירה ו/או בקשר לבניית הדירה ומכירתה לרוכש, יחולו אלה על הרוכש ובלבד שמדובר בתשלומים החלים על רוכשי דירות ע"פ דין, והרוכש ישלם לחברה תוך 21 ימים מהיום שעל החברה לשלם ו/או מהיום שקיבל את דרישת החברה לכך, לפי המוקדם. למען הסר ספק יובהר כי מיסים המוטלים על פי דין ישירות על הכנסות החברה, כגון: מס הכנסה, מס מעסיקים ומס רווחי הון, יחולו על החברה.

19.12 כל סכום שעל הרוכש לשלם על-פי ההסכם והוא לא שילמו, רשאית החברה (אך לא חייבת) לשלמו על חשבון הרוכש, ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. לרוכש תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. החברה תשלם לרוכש הודעה על כך 7 (שבעה) ימים מראש. שילמה החברה תשלום כאמור, לא יראו את החברה כאילו קיבלה על עצמה את החבות בתשלום או כאילו ויתרה על זכות כלשהי מזכויותיה, והרוכש ישיב לחברה כל סכום ששולם על-ידי החברה תוך 7 (שבעה) ימים ממועד דרישת החברה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים בשיעורים המפורטים בנספח התשלומים המצורף בזאת **כנספח ג'** להסכם זה, בגין התקופה המתחילה במועד בו ביצעה החברה את התשלום חלף הרוכש ועד למועד בו ישולם סכום זה לידי החברה בפועל.

19.13 מובהר כי אי ביצוע התשלומים כנדרש ו/או השבת התשלומים ששולמו על ידי החברה עבור הרוכש כאמור, מהווה הפרה יסודית של ההסכם. למען הסר ספק, מובהר כי אין באמור כדי להטיל על החברה התחייבות לתשלום איזה מהתשלומים האמורים.

19.14 הוראות סעיף זה לעיל הן יסודיות בחוזה זה והפרתן תיחשב הפרה יסודית של ההסכם זה.

20. חיבורי תשתיות והתקשרות עם רשויות

20.1 עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה, הרוכש יחתום עם הרשויות המוסמכות לכך על חוזים לאספקת שירותים מרכזיים ו/או חיבור הדירה לרשתות המים, החשמל, הגז (ככל שיבחר לבצע חיבור לרשת הגז) ו/או כל רשת מרכזית אחרת וזאת כמקובל באותן רשויות וישא בעלויות הכרוכות בכך בכפוף לאמור בסעיף 19.6 לעיל. ככל שהרוכש לא ייעשה כן, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם זה. מובהר כי חיבור הבניין לרשת המים, לגז וחיבור הבניין לחשמל לא יוטלו על הרוכש.

20.2 הרוכש מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים ברשות המקומית לצורך רישומו כמחזיק ובעל זכויות בדירה לצורך תשלום מסים וארנונה וזאת לפני מסירת החזקה בדירה.

20.3 החל ממועד המסירה ישא הרוכש יחד עם רוכשי הדירות האחרים בבניין בכל הוצאות הניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה, של הרכוש המשותף, כולל ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בהוצאות הכרוכות במעליות, חשמל, אינסטלציה, מים וביוב והכל בכפוף להוראות כל דין.

20.4 מובהר בזאת, כי החברה תהיה רשאית, לפי דרישת חברת הגז ו/או ספקיות התקשורת ו/או חברת החשמל ו/או חברת בזק, להקים בפרויקט ו/או בבניין או בסמוך לו או בחלק ממנו, חדר הכולל מתקנים רלוונטיים ו/או חדרי טרנספורמציה עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או להקצות שטחים עבור חברת בזק לצורך הקמת מתקני תקשורת לבניין ו/או לפרויקט במיקום המצוין במפרט המכר או שיידרש על ידי רשויות כאמור (במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל תודיע על כך החברה לקונה בכתב. כמו כן, אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין). אם יידרש ע"י הרשויות המוסמכות כי חדרי הטרנספורמציה ו/או חדר הבזק ישרתו גם בנינים סמוכים,

רשאית החברה לבנותם בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות. לגבי חדרי הטרנספורמציה וחדר הבזק, מובהר כי אלה יהיו שייכים לחברת החשמל ולחברת הבזק בהתאמה וכן יוקנו להן זכויות מעבר להחזקה ולתיקונים בקשר לחדר הטרנספורמציה ולחדר הבזק. הודע לרוכש כי החברה תעניק לחברת החשמל ולחברת הבזק את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שידרשו על ידן וכי בתקנון הבית המשותף תיכללנה ההוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל.

20.5 הוראות סעיף זה לעיל הן יסודיות בחוזה זה והפרתן תיחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

21. ייפוי כוח

21.1 במעמד חתימת הסכם זה ולשם הבטחת התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, יחתום הרוכש על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצ"ב להסכם זה **כנספח ה'** המסמך את עוה"ד כמיופי כח לבצע את כל הפעולות כמפורט ביפוי הכח ובכלל זאת - לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך הנדרש לצורך רישום פרצלציה, רישום זכויות הרוכש בדירה ברשות מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעין, רישום הבניין ו/או הבניינים כבית משותף, רישום תקנון לבית המשותף, רישום הערות אזהרה, ייחוד הערות אזהרה, מחיקת הערות אזהרה לטובת הרוכש ו/או מי מטעמו שנרשמו בניגוד להוראות ההסכם, רישום וביטול משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתה, רישום שעבדים, ביטול ערבויות בנקאיות, חתימה על הסכם חכירה פרטני עם רשות מקרקעי ישראל, בקשת היתרי בניה, תיקון צו הרישום לבית המשותף, תיקון הצמדות ו/או חתימה על הצהרה ו/או הודעה למיסוי מקרקעין במקרה של ביטול ההסכם ו/או כל פעולה אחרת שהחברה רשאית לבצע בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לצורך קיום התחייבויות הרוכש ו/או מימוש זכויות החברה על פי הסכם זה ו/או לחתום בשם הרוכש על הסכמתו לכל אלה.

21.2 אין באמור בסעיף זה לעיל ובמתן יפוי הכח, כדי לשחרר את הרוכש מביצוע התחייבויותיו על-פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ואין במתן יפויי הכוח משום הטלת חובה על עוה"ד ו/או על החברה לייצג את הרוכש בעניין כלשהו, ומובהר בזאת כי ככל שתדרש על ידי מיופי הכח הופעתו האישית של הרוכש לצורך חתימת כל מסמך שיידרש, כי אז הרוכש יתייצב לצורך חתימה על כל מסמך כאמור תוך 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלת דרישת החברה במועד שיתואם עמו מראש על ידי החברה.

21.3 מוסכם על הצדדים כי עוה"ד יהיו רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי בהפעלת סמכויותיהם שעל-פי ייפוי הכוח, הכל לפי שיקול דעתם הסביר ובלבד שישמש בידי עוה"ד אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה. אין במתן הסמכויות לעוה"ד על-פי ייפוי כוח זה כדי לחייבם לפעול או לעשות פעולה כלשהי על פיו.

21.4 מובהר, כי ככל והחברה תדרוש מהרוכש לחתום על יפויי כח נוטריוני בלתי חוזר החברה תישא בעלויות הוצאת ייפוי הכוח כאמור.

21.5 הוראות סעיף זה מהוות הוראות בלתי חוזרות למיופי הכוח הנ"ל (עוה"ד) לפעול כאמור לעיל, זאת הואיל וזכויות החברה, כמו גם זכויות צדדים שלישיים תלויות בהן. הרוכש יביא לידיעת כל הבאים מכוחו, לרבות רוכשים חדשים של הדירה, את דבר קיומו של ייפוי כוח זה.

21.6 הפרת סעיף זה על-ידי הרוכש מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

22. העברת זכויות

22.1 החברה זכאית להעביר, להמחות, להחכיר בכל דרך שתמצא לנכון את זכויותיה ו/או התחייבויותיה, כולן או חלקן, לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי זולתו, לפי שיקול דעתה הסביר ומבלי שיהא צורך בקבלת הסכמה מהרוכש, ובלבד שהחברה תיוותר ערבה כלפי הרוכש למילוי התחייבויותיה לפי הסכם זה וכי לא יפגעו זכויות הרוכש עפ"י הסכם זה, והרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך העברת זכויות כאמור לעיל, והכל בכפוף למגבלות הקבועות במכרז.

22.2 בכפוף להגבלה בסעיף 5.7 לעיל כל עוד לא נמסרה הדירה לרוכש ולא נרשמו זכויותיו בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה רשאי הרוכש להעביר ו/או להסב ו/או לשעבד לטובת אחר (להלן: "**הנעבר**") את זכויותיו על פי הסכם זה לרבות התחייבות בכתב לבצע פעולות הנ"ל, בשלמותן ו/או בחלקן, בכל דרך וצורה שהיא, אלא אם

יקבל את הסכמת החברה לכך מראש ובכתב, ובכפוף לתנאים שתקבע החברה לצורך מתן הסכמתה, לפי שיקול דעתה הסביר, ואישור הבנק המלווה בדבר הסכמתו לביצוע העברה. החברה לא תסרב להעברה אלא מטעמים סבירים וענייניים.

22.3 לאחר מסירת הדירה בכפוף להגבלה בסעיף 5.75.5 לעיל וכל עוד לא נרשמו זכויות החכירה בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, לא יהא רשאי הרוכש להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיו מכוח ההסכם לאחר, או כל חלק מהו, לרבות התחייבות בכתב לבצע פעולות כנ"ל, אלא אם קיבל מראש ובכתב, את הסכמת החברה לכך. החברה לא תסרב להעברת זכויות הרוכש לנעבר אלא מטעמים סבירים וענייניים, ובלבד שיתמלאו במלואם כל התנאים המצטברים דלהלן:

22.3.1 הרוכש עמד בכל התחייבויותיו על-פי הסכם זה, לרבות תשלום מלוא התמורה וקיבל את החזקה בדירה.

22.3.2 הרוכש השיב לחברה או לעוה"ד כל ערבות ו/או בטוחה אחרת שקיבל מהחברה בקשר עם ההסכם, וחתם על מסמך מתאים לביטולה. מובהר כי בכל מקרה של העברת זכויות הרוכש בדירה, תהא הערבות שקיבל הרוכש בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות) בטלה.

22.3.3 הרוכש המציא לחברה את המסמכים הבאים:

א. אישורים ללשכת רישום מקרקעין בדבר תשלום מלוא החובות לשלטונות מס שבח, מס רכישה (הן בגין העסקה נשוא הסכם זה והן בגין העסקה עם הנעבר) ומס מכירה (ככל שיחול), לרבות אישור כי אין חוב במס רכוש, בגין ההעברה כאמור או שינבעו ממנה ובגין העדר חובות על הדירה.

ב. אישורים ללשכת רישום המקרקעין מאת הרשות המקומית, ומאת הועדה המקומית, כי תשלומי החובה לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם, ואין לכל אחד מהם התנגדות כלשהי בגין ההעברה כאמור.

ג. אישור מאת מוסד פיננסי שהלווה לרוכש כספים לתשלום מחיר הדירה, באם הייתה הלוואה כזו, כי המשכנתא שאמורה להירשם לזכותו סולקה במלואה ו/או נגררה לנכס אחר, כי המוסד הפיננסי נותן ההלוואה משחרר את החברה מהתחייבותה לרישום המשכנתא כאמור (לרבות ביטול הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובת המוסד הפיננסי), וכי הינו מסכים להעברת הזכויות. כמו כן, ימציא הרוכש לחברה תצהיר על פי פקודת הראיות לפיו הדירה משוחררת מכל חוב/שעבוד/עיקול/זכות צד ג' כלשהו.

ד. הסכם תקף וחתום (עותק מקורי או נאמן למקור) שנערך בין הרוכש לבין הנעבר בדבר העברת זכויות הרוכש לנעבר או תצהירי הצדדים מאומתים כדין על-ידי עו"ד במקרה של העברה ללא תמורה בין קרובים.

ה. כתב העברת זכויות בנוסח המקובל על ידי החברה ובו יאשרו הרוכש והנעבר, בין היתר, כי הרוכש ממחה לנעבר את מלוא זכויותיו על פי הסכם זה וכי הנעבר מקבל על עצמו את התחייבויות הרוכש כלפי החברה על פי הסכם זה. כתב העברת הזכויות יהיה חתום על-ידי הרוכש ועל-ידי הנעבר, ומאומת כדין.

ו. הנעבר יתחייב בהסכם למלא את כל התחייבויות הרוכש על-פי הסכם זה.

ז. שני עותקים של ייפוי כוח חתום על-ידי הנעבר ומאומת כדין, בנוסח שיהא מקובל אצל החברה באותה עת או בנוסח החתום על-ידי החברה (לפי בחירת החברה).

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

אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.

- ט. אישור לפיו כל בטוחה (לרבות הערת אזהרה) אשר ניתנה על-ידי החברה לרוכש בוטלה.
- י. היה והומצאו לרוכש כתבי ערבות חוק מכר (הבטחת השקעות) כאמור לעיל, השיב הרוכש לחברה את כל כתבי הערבות כאמור.
- יא. אישור מאת ועד הבית /הנציגות הזמנית/ נציגות הבניין/חברת הניהול לפיו לא מגיע להם כספים בגין הדירה עד למועד העברה.
- יב. ככל וקיימת חברה ניהול בפרויקט ו/או בבניין - הסכם ניהול חתום על ידי הנעבר.
- יג. מקום בו נדרש אישור צד ג', כגון אישור בית משפט, ימציא הרוכש והנעבר אישור כאמור כתנאי להעברת הזכויות.
- יד. כל מסמך או אישור נוסף שיהא דרוש לחברה לפי שיקול דעתה הסביר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות והבטחת זכויות החברה.

22.4 על אף האמור בסעיפים 22.2 ו-22.3 לעיל, ידוע לקונה והוא מתחייב לא להעביר את הדירה, כולה או חלקה לצד ג' החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או עד חלוף 7 (שבע) שנים ממועד ביצוע ההגדרה (אשר בעקבותיה נרכשה הדירה), המוקדם מבניהם, לרבות חתימה על הסכם מכר ו/או התחייבות להעברת זכויות בדירה שתחתם טרם תום חמש (5) /שבע (7) השנים כאמור, על פיו הזכויות בדירה יועברו לאחר תום חמש (5) /שבע (7) השנים הנ"ל. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד.

להבטחת התחייבות הרוכש לפי סעיף זה, יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המצורף **בנספח ז'** להסכם זה.

ידוע לרוכש כי לצורך הבטחת עמידתו בתנאי כתב ההתחייבות כמצוין בסעיף זה לעיל, תירשם על ידי החברה הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין ו/או בספרי החברה לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון בגין התחייבות להימנעות מעשיית עסקה בדירה.

ככל והרוכש יפר התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועדים כאמור בסעיף זה, כי אז הוא יחויב בתשלום ל משרד הבינוי והשיכון על סך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמשים אלף ₪) שישלם לחברה נזק ו/או הוצאה שהוכח כי נגרמו לה בפועל עקב הפרת סעיף זה על ידו.

22.5 בסעיף 22 זה על תתי סעיפיו, "העברה" - בכל דרך שהיא לרבות הסבה, ויתור, שעבוד או המחאה, בתמורה או ללא תמורה.

22.6 הוראות סעיף זה מהווה תנאים יסודיים בהסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הרוכש.

23. הפרות ותורפות

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

23.2 מבלי לפגוע בזכויות אחרות השמורות לחברה, רשאית החברה (אך לא חייבת) לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ולבחירתה, להביא הסכם זה לידי ביטול ו/או למנוע כניסתו של הרוכש לדירה, אם הרוכש יפר את הסכם זה הפרה יסודית, ובכלל זה לא ישלם את מלוא התמורה הנקובה **בנספח ג'**, ובלבד שהחברה תנקוט פעולות אלו לאחר שנתנה לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים מראש בכל מקרה של הפרה יסודית ו-21 (עשרים ואחד) ימים מראש בכל מקרה של הפרה לא יסודית, בהם הרוכש לא תיקן את ההפרה.

23.3 במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרתו היסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, צמוד בהתאם לתנאי ההצמדה כמפורט **בנספח ג'** להסכם, ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול הסכם (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה

רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה על ידי הרוכש.

23.4 בחרה החברה לבטל את ההסכם כאמור לעיל עקב הפרתו על ידי הרוכש, תחזיר החברה לרוכש ו/או למוסד הפיננסי שנתן משכנתא לקונה, כל סכום ששולם במישרין על ידו על חשבון מחיר הדירה בלבד, בערכם הריאלי. מסכום זה תהיה רשאית החברה לקזז את סכום הפיצוי המוסכם כהגדרתו לעיל.

מוסכם כי בכל מקרה של ביטול הסכם זה כדין על ידי החברה יתרת הכספים תושב לידי הרוכש ו/או למוסד הפיננסי שנתן משכנתא לקונה, בערכם הריאלי בניכוי הפיצוי המוסכם, וזאת לא יאוחר מ-45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש, ובמקרים בהם טרם נמסרה החזקה בדירה לרוכש, תוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים ממועד ביטול ההסכם כדין.

23.5 החברה תשיב, לפי שיקול דעתה הסביר, למוסד הפיננסי שהעניק לרוכש הלוואה למימון רכישת הדירה כל סכום שיידרש על ידו לסילוק הלוואה כזו. חתימת הרוכש על הסכם זה מהווה הרשאה בלתי חוזרת לחברה להעברת הכספים למוסד הפיננסי כאמור. כספים שתשיב החברה למוסד הפיננסי כאמור יופחתו מהכספים שהרוכש זכאי להשבתם במקרה של ביטול ההסכם.

23.6 הרוכש מצהיר, מאשר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי הוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי אז ידוע לו והוא מסכים כי ההסכם יבוטל וכי לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או סעד ו/או שיפוי בגין הביטול כאמור.

23.7 מוסכם בזאת, כי עם ביטול ההסכם תהיה החברה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח שקיבל מהרוכש והמצ"ב **כנספח ה'** להסכם זה, ולמחוק הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשם הרוכש, ככל שנעשו. כמו כן, יעשה שימוש בייפוי הכוח על מנת לבטל בטוחות שניתנו לקונה כמפורט בהסכם זה לעילולחתום בשמו של הרוכש על כל המסמכים הנדרשים לשם ביטול ההסכם כאמור, לרבות חתימה על תצהירי ביטול עסקה למיסוי מקרקעין, בקשות למחיקת הערות אזהרה ו/או משכנתאות, והכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה וע"פ הסכם זה.

24. עורכי הדין

24.1 הרוכש מצהיר בזאת, כי ידוע לו שעוה"ד מייצגים את החברה בלבד בעסקה נשוא הסכם זה וכי הם רשאים לייצג את החברה כנגד הרוכש בהליכים עתידיים הנובעים מן העסקה נשוא ההסכם (אם יהיו כאלה). כן הודע לרוכש כי עוה"ד אינם מייצגים אותו והוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על-ידי כל עורך דין אחר מטעמו. למרות האמור לעיל, הצדדים מסכימים כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע רישומי הזכויות בלשכת רישום המקרקעין וברשות מקרקעי ישראל וכן ברישום הבית המשותף.

25. חבות הרוכש - יחד ולחוד

25.1 כל אחד מהמוגדרים ביחד במבוא להסכם כרוכש (להלן בסעיף זה: **"יחיד הרוכש"**), חייב יחד ולחוד וערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על-ידי החברה לאחד מיחיד הרוכש.

25.2 כל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה או אישור של אחד מיחיד הרוכש בעניין הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, תחייב את שאר יחיד הרוכש, וחתימת יחיד הרוכש על הסכם זה תחשב כהרשאה של יחיד הרוכש שניתנה לכל אחד מהם לחייב את יתר יחיד הרוכש. עם זאת, מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחיד הרוכש מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי ההסכם.

25.3 מובהר בזאת, כי מסירת החזקה בדירה לאחד מיחיד הרוכש כמוה כמסירת חזקה לכל יחידיו.

25.4 בכל מקרה שהחברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הרוכש, היא תהיה רשאית לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחיד הרוכש, הכול לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. ביקש אחד מיחיד הרוכש מהחברה לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחיד הרוכש לוותר על הסכם זה והחברה הסכימה לכך, הרי הביטול

ו/או הויתור של אחד מיחיד הרוכש, דינו כדין ביטול או ויתור של כל יתר יחיד הרוכש.

26. ויתור

- 26.1 שום ויתור, ארכה, הנחה וכיוצא באלה בתנאי מתנאי הסכם זה, על נספחיו, לא יהיו בני תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו על-ידי מורשי חתימה של החברה. שום איחור בשימוש בזכויות על-ידי החברה לא ייחשב כוויתור. החברה רשאית להשתמש בזכויותיה, בכולן או בכל אחת מהן לחוד, לפי הסכם זה ולפי החוק, בכל עת שתמצא לנכון ובסדר שימצא לנכון.
- 26.2 שום ויתור, ארכה, הנחה וכיוצא באלה שניתנו על-ידי החברה להסכם זה ו/או לנספחיו, לא יהיו תקדים למקרה אחר ולא יהיה כדי לגזור ממנו גזירה שווה למקרה אחר או כדי לשמש לצורך פירושו של ההסכם.
- 26.3 שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.
- 26.4 לא השתמשה החברה בזכות מזכויותיה על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, לא יהא בדבר כדי להיחשב כוויתור מצידה על הזכות האמורה.

27. כללי

- 27.1 הסכם זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטר" אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים משא ומתן 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.
- 27.2 ביצוע כל אחת מהתחייבויות החברה על פי הסכם זה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו על פי הסכם זה שקיומן נדרש עד לאותו מועד, ומבלי לפגוע באמור בכל מקום אחר בהסכם זה.
- 27.3 הודע לרוכש שהחברה תחזיק בבניין ו/או בפרויקט דירה אחת כ"דירה לדוגמא" ו/או "משרד מכירות" אשר ישמשו לפגישות עם רוכשים פוטנציאליים. הרוכש לא יפריע להפעלתם של "הדירה לדוגמא" ו/או של "משרד המכירות" ובלבד שהדירה לדוגמא תפעל בשעות סבירות ושהדבר לא יהווה הפרעה לשימוש סביר בדירה למגורים ולא תימנע ו/או תפגע הגישה ו/או השימוש הסביר בדירה למגורים. אין באמור כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 27.4 הרוכש לא יוכל לקזז חובות שלטענתו החברה חבה כלפיו.
- 27.5 כל שינוי, ביטול או תוספת בתנאי הסכם זה או נספחיו לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על-ידי הצדדים. הצדדים מתחייבים לאשר האחד למשנהו, בהקדם, כל שינוי, ביטול או תוספת כזו שישכימו עליהם.
- 27.6 סמכות השיפוט המקומית בכל מחלוקת ו/או סכסוך שיתגלעו בין הצדדים בקשר להסכם זה ו/או הנובע ממנו, ולא עלה בידי הצדדים להסדירו בדרכי שלום, נתונה באופן ייחודי ובלעדי לבתי המשפט המוסמכים בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984.
- 27.7 הסכם זה יחייב את הצדדים ויכנס לתוקפו רק לאחר שייחתם על-ידי החברה.
- 27.8 במקרה בו התקשרות הרוכש בהסכם זה טעונה אישור ו/או היתר על פי דין, ובכלל זה במקרים בהם הרוכש הינו קטין, פסול דין, תושב חוץ וכיוצא באלה, מתחייב הרוכש, להמציא לחברה את האישור ו/או ההיתר, וזאת בתוך 60 (שישים) ימים ממועד חתימת הסכם זה.
- לא המציא הרוכש את האישור ו/או ההיתר תוך פרק הזמן הנ"ל, תהיה החברה רשאית, לפנות למשרד השיכון בבקשה לביטול ההסכם.
- 27.9 מוסכם בזה במפורש כי הדין החל על ההסכם הוא הדין הישראלי בלבד.
- 27.10 הרוכש מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל. על אף האמור, במקרה ואחד מיחיד הרוכש הינו תושב חוץ, עליו לקיים את הוראות הדין הישראלי, החלות בעניין זה. כמו כן, במקרה זה מתחייב הרוכש למסור לחברה כתב מינוי הממנה

מורשה ו/או מיופה כוח בעל מען קבוע בישראל, אשר ישמש כשלוחו של הרוכש, וכמענו לשם ביצוע כל פעולה בקשר להסכם זה, בשם הרוכש ועבורו, לרבות לעניין המצאת כתבי בי-דין, ולכל צורך אחר הקשור בהסכם זה וכל הנובע ממנו.

27.11 הובא לידיעת הקונה שמידע אשר נמסר על ידו לחברה יחזק, כולו או חלקו, אצל החברה ו/או גופים אחרים מטעמו, במאגר מידע הרשום בפנקס מאגרי המידע. מוסכם כי המידע ישמש את החברה ו/או גופים מטעמה לצרכי קיום וביצוע ההסכם וכל הקשור והנלווה לכך, וכן לצורך פניות של החברה לקונה בהצעות שונות.

27.12 הודע לרוכש שביצוע הקניית זכות הבעלות בקשר עם הדירה נשוא הסכם זה יהיה בכפוף לקבלת אישור מאת רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שייקבעו על ידה מעת לעת. הוראות הסכם זה יחולו אך ורק לגבי הרוכש ואין באמור בהסכם זה כדי לחייב את החברה כלפי כל צד שלישי, לרבות אך לא רק רוכשי דירות אחרות בבניין ו/או בפרויקט ו/או בפרויקטים אחרים.

27.13 למען הסר ספק מובהר כי אין באמור בהסכם זה כדי לגרוע ו/או לפגוע ו/או להתנות על ההוראות הקוגנטיות הקבועות בחוק המכר (דירות) ו/או בחוק המכר (הבטחת השקעות) ו/או מזכויותיו של הרוכש על פי דין.

27.14 מוסכם בזה במפורש כי הסכם זה בא לקבוע ולהסדיר סופית את היחסים שבין הצדדים וכי תנאי הסכם זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו, וכי החברה (לרבות מי מטעמה) לא תהיה קשורה בכל התקשרות, הבטחות, מודעות, פרסומים, הצהרות, סידורים, מצגים, הסכמים, השפעות או התחייבויות בעל פה או בכתב, לרבות תצוגת הדירה לדוגמא (כולל תכנונה, הריהוט והאביזרים המוצגים בה), שאינם נכללים בהסכם זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו, ומוצהר כי עם חתימת הסכם זה הינם בטלים ומבוטלים. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין לדרוש ו/או לתבוע בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם ואין בהם כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במידה וההסכם או נספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה. כמו כן, אין באמור כדי לשלול מרוכש הדירה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם החברה ערב כריתת הסכם זה.

28. כתובות והודעות

כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כדלקמן:

- 28.1 החברה: הכתובת הרשומה במבוא להסכם.
28.2 הקונה: הכתובת הרשומה במבוא להסכם עד מועד המסירה או כתובת הדירה לאחר מכן וכן כתובת דוא"ל.

28.3 כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום למען הצד האחר כקבוע בהסכם זה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 5 (חמישה) ימים לאחר מסירתה לסניף דואר בישראל למשלוח. הודעה שנמסרה ביד, תיחשב לכזו שנמסרה, עם מסירתה. שינה צד כלשהו את כתובתו, יהא חייב הוא להודיע על כך לצד השני תוך 5 (חמישה) ימים ממועד שינוי הכתובת, ואולם שינוי כתובת יעשה אך ורק למען אחר בישראל בתחום חלות הדין הישראלי.

ולראיה באנו על החתום:

אקה פיתוח ותשתיות בע"מ

החברה

הרוכש

אקה פיתוח ותשתיות בע"מ

הרוכש

אישור הרכש

הודע לי, כי עורכי הדין ממשרד נשיץ ברנדס אמיר ושות' מייצגים אך ורק את החברה בעסקה זו וכי ניתנה לי האפשרות להיות מיוצג על-ידי עורך-דין אחר בחוזה לרכישת הדירה שביני לבין החברה.

משרד עורכי-הדין נשיץ ברנדס, אמיר ושות' יבצע את רישום הבית המשותף וכן רישום הדירה על-שמי.

החברה ועורכי הדין הודיעו לי, כי רכישת הדירה חייבת על פי דין בדיווח (הצהרה) לרשויות מיסוי מקרקעין, בתשלום מס רכישה ובהצהרה בהתאם להוראות חוק צמצום השימוש במזומן (להלן: "חוק צמצום השימוש במזומן" או "החוק"). ידוע לי כי חובת הדיווח והתשלום במועד חלה עלי ובאחריותי הבלעדית, ועלי לקבל יעוץ מעו"ד בעניין זה. בכל מקרה, החברה ו/או מי מטעמה לרבות עורכי הדין המייצגים אותה לא יישאו בכל אחריות לכל תקלה בדיווח.

כמו כן, מבלי לגרוע האמור לעיל עוה"ד, יטפלו עבורי ועבור החברה בהגשת הדיווח בגין חוזה זה לשלטונות המס. כמו כן ככל שתיערך שומה עצמית עבורי על ידי עוה"ד בקשר עם מס הרכישה, היא תיחשב שנערכה על פי בקשתי, וזאת לאחר שעורכי הדין הודיעו לי כי באפשרותי להכין את השומה בעצמי או באמצעות עורך דין מטעמי או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכת השומה. הובהר לי שעורכי דין לא אחראים לביצוע השומה ולגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי שלטונות המס, לרבות במקרה ששלטונות המס ידרשו ממני מס רכישה גבוה מהמצוין בשומה שהוכנה עבורי.

ההצהרה בהתאם להוראות חוק צמצום השימוש במזומן תבוצע על ידי, על פי בקשת עורכי הדין, בהתאם לנתונים שנמסרו על ידי. ככל שבמועד חתימת החוזה לא נמסרו נתונים מלאים, או שפרטי אמצעי התשלום אינם ידועים, הובהר לי כי באחריותי הבלעדית להגיש הצהרה בהתאם להוראות החוק והחברה ו/או עורכי הדין המייצגים אותה לא יבצעו מעקב ו/או יישאו בכל אחריות, לרבות אחריות להעדר הצהרה או הצהרה חלקית.

(שם + חתימה)	(שם + חתימה)	תאריך
--------------	--------------	-------

נספחים

נספח ג'

תיאור הדירה ונספח תשלומים ומועדים

בין: **אקה פיתוח ותשתיות בע"מ ח.פ. 516582772**
אהליאב 5, ירושלים
טלפון: 02-50158888

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:

1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____
מרחוב: _____
טלפון: _____
דוא"ל: _____

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

מצד שני;

כחלק בלתי נפרד מהחוזה, מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. כללי

- 1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת החוזה הנ"ל ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בחוזה, אלא אם נקבע לו פירוש אחר בנספח זה, שאז יגבר הפירוש אשר נקבע בנספח זה.
- 1.3. הוראות נספח זה משלימות את הוראות החוזה, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לחוזה, יגברו ויכריעו ההוראות המפורטות בנספח זה.

2. תיאור הדירה

דירה מס' (זמני) _____ הנמצאת בבניין _____, בקומה _____, הכוללת _____ חדרים, לה יוצמדו ו/או יוקנו זכויות שימוש ו/או זכויות חכירה ב _____ מקום/ות חניה (להלן: "החניה"), _____ מחסן (להלן: "המחסן"), וכן חלק יחסי ברכוש המשותף שיקבע בהתאם להוראות החוזה (הדירה, החניה, המחסן והחלק היחסי ברכוש המשותף יקראו ביחד להלן: "הדירה").

3. מועד המסירה

הדירה תימסר לרוכש עד ליום 30.03.2029. להסרת ספק, מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה לדחיית או הקדמת מועד המסירה בהתאם להוראות החוזה.

4. מחיר הדירה

- 4.1. בתמורה לרכישת "הדירה" כהגדרתה לעיל, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את מחיר הדירה בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) כולל מע"מ (להלן: "מחיר הדירה").
- 4.1.1. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (המהווה 7% ממחיר הדירה) (להלן: "התשלום הראשון") ישולם על ידי הרוכש באמצעות פנקס השוברים לחשבון הפרויקט תוך 3 ימי עסקים ממועד חתימת החוזה.
- 4.1.2. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (המהווה 13% מהתמורה, השלמה ל-20% ממחיר הדירה) (להלן: "התשלום השני") ישולם על ידי הרוכש לחברה עד ולא יאוחר מיום מ-45 ימים ממועד חתימת החוזה, באמצעות פנקס השוברים לחשבון הפרויקט. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.
- 4.1.3. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (10% מהתמורה המהווה השלמה ל-30% ממחיר הדירה) (להלן: "התשלום השלישי") ישולם על ידי הרוכש לחברה עד ליום 1.5.2026. ככל שעד למועד התשלום השלישי לא התקבל היתר הבניה לפרויקט, אזי תשלום זה יידחה עד לאחר קבלת היתר בניה מלא לפרויקט. הרוכש יידרש לשלם את התשלום השלישי עד ולא יאוחר מ-3 ימים מהודעת החברה בכתב בדבר קבלת היתר הבניה לפרויקט.
- 4.1.4. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (10% מהתמורה המהווה השלמה ל-40% ממחיר הדירה) (להלן: "התשלום הרביעי") ישולם על ידי הרוכש לחברה עד ליום 1.10.2026.
- 4.1.5. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (10% מהתמורה המהווה השלמה ל-50% ממחיר הדירה) (להלן: "התשלום החמישי") ישולם על ידי הרוכש לחברה עד ליום 1.3.2027.
- 4.1.6. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (10% מהתמורה המהווה השלמה ל-60% ממחיר הדירה) (להלן: "התשלום השישי") ישולם על ידי הרוכש לחברה עד ליום 1.8.2027.
- 4.1.7. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (10% מהתמורה המהווה השלמה ל-70% ממחיר הדירה) (להלן: "התשלום השביעי") ישולם על ידי הרוכש לחברה עד ליום 1.1.2028.
- 4.1.8. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (10% מהתמורה המהווה השלמה ל-80% ממחיר הדירה) (להלן: "התשלום השמיני") ישולם על ידי הרוכש לחברה עד ליום 1.6.2028.
- 4.1.9. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (10% מהתמורה המהווה השלמה ל-90% ממחיר הדירה) (להלן: "התשלום התשיעי") ישולם על ידי הרוכש לחברה עד ליום 1.11.2028.
- 4.1.10. סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (המהווה 10% מהתמורה והשלמה ל-100% ממחיר הדירה) (להלן: "תשלום יתרת התמורה") ישולם על ידי הרוכש לחברה עד שבעה ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירה.
- 4.2. כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על החוזה (18%). במקרה בו תחול עליה או ירידה בשיעור המע"מ, יוגדלו או יופחתו, לפי העניין, התשלומים שמועד פירעונם יחול לאחר השינוי בהתאמה לעלייה או לירידה בשיעור המע"מ כפי שהוא במועד ביצוע כל תשלום ותשלום. מובהר כי לא יהיה זיכוי רטרואקטיבי.
- 4.3. מחיר הדירה אינו כולל את התשלומים הנוספים החלים על הרוכש מכח החוזה אותם ישלם הרוכש לפי הקבוע בחוזה.
- 4.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הרוכש לשאת במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי החוזה אם חל לגביו מע"מ, ובכלל זה תשלומי חובה, הפרשי הצמדה,

ריבית פיגורים וכיוצ"ב בכפוף להוראות כל דין. מובהר כי, הרוכש יישא בכל התשלומים הקשורים ו/או הנובעים מרישום המשכנתא שנטל לצורך מימון רכישת הדירה בלשכת רישום המקרקעין, ככל שנטל.

4.5. כל התשלומים הנקובים בסעיף 4.1 לעיל ישולמו באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט בבנק המלווה וידוע לרוכש כי זו הדרך היחידה והבלעדית לביצוע התשלומים כאמור. תשלום אשר יבוצע שלא באמצעות שוברי התשלום, לא ייחשב כתשלום על חשבון מחיר הדירה.

4.6. יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים בהתאם להוראות ההסכם.

4.7. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

4.8. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות התלויות ברוכש, שאז ההצמדה תחול עד מסירת הדירה בפועל לידי הקונה.

למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הרוכש המפורטים בחוזה ובנספח זה, לרבות הפרשי ריבית והצמדה.

5. הפרשי הצמדה

5.1. בנספח זה:

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

"מדד הבסיס" משמעו מדד תשומות הבניה לחודש _____ שנקבע על _____ נקודות [_____]. משמעו המדד הידוע במועד חתימת החוזה או מיום קבלת היתר בניה מלא, המאוחר מבניהם.

"המדד הקובע" משמעו המדד הידוע במועד התשלום בפועל.

"הפרשי הצמדה" יהיו כמפורט להלן-

5.2. מחצית מכל תשלום שישלם הרוכש למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבניה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום והכל בכפוף להוראות חוק המכר דירות.

5.3. למען הסר ספק, מחיר הדירה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה על-פי החוזה ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה, יישא הפרשי הצמדה עד מועד התשלום בפועל.

5.4. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה שייגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלם על פי החוזה ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהרוכש על-פי החוזה ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על-פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 (ארבעה עשר) ימים מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה לפני מסירת החזקה בדירה לרוכש.

6. ריבית פיגורים

- 6.1. בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בחוזה ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה, ריבית פיגורים בשיעור של 8% ריבית שנתית (כולל הפרשי הצמדה) וזאת החל מהמועד הקבוע לביצוע התשלום ועד למועד התשלום בפועל (להלן: "ריבית הפיגורים").
- 6.2. איחר הרוכש בתשלום הפרשי הצמדה, יהיה על הרוכש לשלם תוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום דרישת החברה לביצוע תשלום כאמור. לא שילם הרוכש את הפרשי ההצמדה בתום התקופה כאמור, תהיה רשאית החברה לחייב את הרוכש בריבית פיגורים.
- 6.3. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הרוכש ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי ההצמדה ולבסוף על חשבון התמורה.
- 6.4. האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי החוזה ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנים לחברה בגין הפרת החוזה ו/או נספח זה על-ידי הרוכש, לרבות הוראות המאפשרות לו לבטל את החוזה עקב ההפרה.

7. הקדמת תשלומים

- 7.1. הרוכש יהיה רשאי להקדים את ביצועם של אחד או יותר מהתשלומים המפורטים בסעיף 4 לעיל, ובלבד שכל סכום לתשלום לא יפחת מסך של 70,000 ₪ (שבעים אלף שקלים חדשים). מובהר בזאת כי לא יהיה בהקדמת התשלום כאמור משום הקדמת התחייבויות החברה, לרבות הקדמת מועד המסירה.
- 7.2. למען הסר ספק, מובהר כי ביחס לתשלום שיוקדם כאמור, ההצמדה תהיה בהתאם למועד התשלום בפועל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אקה פיתוח ותשתיות בע"מ

הרוכש

החברה

תנאים כלליים למימון הבניה – חלק 1

נספח להסכם מיום

שבין: _____ ת.ז. _____ (להלן - "הקונה")

לבין: _____ (להלן - "המוכר")
(שם החברה הבונה)

1. ידוע לקונה שלצורך הקמת פרוייקט בניה (להלן - "הפרוייקט") על המקרקעין הידועים כחלקות 41 ו-42 (לשעבר חלק מחלקות 25 ו-30) בגוש 5458 המהווים גם את מגרשים מס' 40 ו-41 ע"פ תכנית תמל/1081 בשטח כולל של 9,282 מ"ר ביעוד לבנייה רוויה למגורים ומבנה ציבור ברחוב אבטליון בדרום מערב העיר אלעד (להלן ביחד - "המקרקעין"), מקבל המוכר מבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ (להלן - "הבנק") אשראיים, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים לרבות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (האשראיים וערבויות חוק המכר ייקראו להלן במאוחד - "האשראיים") וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר שעבוד ו/או משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק.

2. ידוע לקונה, כי היחידה במקרקעין שרכש מהמוכר עפ"י ההסכם (להלן - "היחידה") הינה חלק מהפרוייקט וכי המוכר התחייב כלפי הבנק לביצוע הפרוייקט.

3. ידוע לקונה כי עליו להפקיד את מלוא התמורה עבור רכישת הדירה בחשבון הפרוייקט שהינו חשבון מס' 96193826 בסניף 642 של בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ (להלן - "חשבון הפרוייקט") וכי אינו רשאי לשלם כל תשלום שהוא בגין רכישת הדירה על ידיו אלא רק על דרך של הפקדתו בחשבון הפרוייקט באמצעות תשלום על פי שובר הכלול בשובר התשלומים שיוצא על ידי הבנק המתייחס לדירה הנמכרת ואשר יימסר לו במעמד חתימת הסכם המכר ובכפוף ובתנאי שהרוכש חתם קודם לכן על נספח ג' של הסכם זה.

המונח "פנקס התשלומים" משמעו פנקס שיוצא על ידי הבנק הכולל שוברים לתשלום הנושאים עליהם את פרטי הדירה שרכש הרוכש, את פרטי הפרוייקט, את פרטי חשבון הפרוייקט וכן כל מידע שהכללתו בפנקס התשלומים נדרשת על פי הוראות המפקח על הבנקים כפי שיהיו מעת לעת.

ידוע לקונה כי רק תשלומים שישולמו על ידיו לחשבון הפרוייקט באמצעות תשלום על פי שוברים הכלולים בפנקס התשלומים יזכו אותו בקבלת ערבות (להלן - "הערבות") עפ"י חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן - "חוק המכר") וכי כל תשלום שישולם על ידיו בכל דרך ואופן שהם, אפילו אם שולם בפועל לחשבון הליווי שלא באמצעות שובר התשלום ו/או גם אם שולם לידי הקבלן לא יזכו אותו בקבלת ערבות בגין אותם תשלומים שלא שולמו על דרך של הפקדתם לחשבון פרוייקט באמצעות שובר התשלום.

ידוע לקונה כי סכום הערבות שתונפק לו בגין כל תשלום שישולם על ידיו באמצעות הפקדתו לחשבון הליווי לא יכלול את הסכום המהווה את מרכיב מס הערך המוסף, שייכלל בתשלומים אותם נשלם לקבלן באמצעות שוברי תשלום בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 במועד תשלום השובר (להלן - "מס הערך המוסף").

הקונה מאשר כי ידוע לו כי בהתאם להוראות חוק המכר, על הקרן שהוקמה

במשרד האוצר (להלן - "הקרן"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לקונה על ידי הקרן באמצעות הבנק.

הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי במקרה בו יהיה זכאי לקבל את סכום הערבות הבנק יעביר אליו את הסכום המהווה את מרכיב מס הערך המוסף מתוך התשלומים שישולמו על ידיו רק באם הבנק יקבל מהקרן את הסכום המהווה את מרכיב מס הערך המוסף, ואין לבנק כל אחריות כלפי הקונה באם לא יועברו אליו מהקרן הכספים בגין מרכיב מס הערך המוסף.

4. ידוע לקונה שהוצאת הערבות תעשה ע"י הבנק וכי הוצאתן מותנית בקיום התחייבותיו עפ"י נספח זה.

5. המוכר והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על נספח זה לא יעשו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.

6. א. הקונה מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידועה לו זכותו של הבנק או כל מי מטעמו לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרוייקט ולהמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרוייקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו בלבד ואין לקונה כל זכות לדרוש את השלמת הפרוייקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.

ב. במקרה והבנק יבחר להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בבצוע או בהקמת הפרוייקט יהיה הבנק רשאי, לפי בחירתו לשלם לקונה את סכום הערבות או שיוחלט על ידי הבנק בלבד להמשיך בהשלמת התחייבות המוכר כלפי הקונה לבניית היחידה וזאת בכפוף לכך שלבנק תנתן 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 התחייבותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו כאמור.

7. במקרה של מימוש הערבות, יראו הסכם זה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה ביחידה תחזורה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

8. ידוע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' תגרום מאליה לביטול הערבות.

9. הקונה מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתרשם משכנתא ו/או כל שעבוד שהוא על המקרקעין לטובת הבנק. הקונה מצהיר בזאת, כי במקרה של הפרת סעיף זה, תתבטל הערבות.

10. הקונה מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מיד עם ביטולו.

11. א. ידוע לקונה, כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבות כאמור בהסכם ונספח זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

ב. הקונה מצהיר בזאת, כי ידוע לו שהמוכר שעבד ו/או ישעבד את הפרוייקט ואת המקרקעין לבנק וכי ידוע לקונה כי אם לא ימלא אחר האמור בנספח להסכם זה, כל עוד יהיה המוכר חייב לבנק כספים כלשהם בקשר עם האשראי, לא יסיר הבנק את השעבוד על היחידה שנרכשה על ידי הקונה.

12. הקונה מצהיר כי הובא לידיעתו על ידי המוכר כי המוכר התחייב כלפי הבנק

כדלקמן:

- א. כי ביצוע הפרויקט, לרבות פעולות לאיתור וטיפול במפגעים סביבתיים, אם וככל שיידרשו, יבוצעו בהתאם להוראות כל דין לרבות בנושאים הקשורים לאיכות סביבה (הכוללים, בין השאר זיהום אוויר, זיהום מים, זיהום קרקע, רעש, ריח, קרינה מייננת ובלתי מייננת, פסולת, חומרים מסוכנים ורישוי עסקים) (להלן בהסכם זה - "**הוראות כל דין**") ולהנחיותיהן של הרשות המקומית, המשרד להגנת הסביבה, רשות המים, ועדת תכנון ובניה ו/או כל גוף ו/או רשות רלוונטית אחרת (להלן - "**הרשויות הרלוונטיות**") וכן התחייב המוכר לא לעשות, או לאפשר לאחר לעשות, כל מעשה או מחדל אשר מגדיל את הסיכון לפגיעה בבריאות הציבור או איכות הסביבה או פגיעה בערכו של הפרויקט.
- ב. כי יהיה על המוכר לטפל במפגעים הסביבתיים, לרבות מפגעים של זיהום קרקע ומי תהום, אם וככל שיהיו, על חשבונו ובליוי ובאישור הרשויות הרלוונטיות כהגדרתם לעיל וכי הטיפול ייעשה באמצעות יועצים מומחים בעלי ניסיון מוכח בתחום.
- ג. כי אין כיום בשטח הפרויקט ו/או מסביבו מפגעים סביבתיים כלשהם וכי לא ידוע למוכר על כל חשש לקיומם העתידי של מפגעים אלה. כמו כן המוכר מצהיר ומתחייבים כי לא ידוע לו על הליכים פליליים, אזרחיים או מנהליים בקשר עם מפגעים סביבתיים הקשורים בפרויקט.
- ד. כי כל דחייה או עיכוב בביצוע הפרויקט שינבעו מעניין הקשור לנושאים הנדונים בסעיף זה על כל חלקיו תגרום להפסקת העמדת האשראי על ידי הבנק לשם ביצוע בניית הפרויקט כל עוד לא תוקנה ההפרה וזאת מבלי שהדבר יהווה הפרה מצד הבנק.
- ה. כי כל הפעולות הננקטות בקשר לאמור בסעיף זה בכל הקשור לבנק נועדו רק לצרכי הבטחת האשראי שהבנק העמיד ו/או יעמיד למוכר לצרכי הפרויקט, וכי אין לפרש פעולות אלו כנטילת חלק בניהול הפרויקט על ידי הבנק וכי אין לבנק כל אחריות מכל מין וסוג שהוא וכי המוכר ו/או הקונה ו/או כל צד ג' אחר שהוא לא יוכל להסתמך על פעולות הבנק בעניינים הקשורים בסעיף זה כטענה לאחריות כלשהי מצד הבנק כלפי המוכר ו/או כלפי הקונה ו/או כלפי כל צד ג' שהוא.
- ו. כי האחריות המלאה והבלעדית לטיפול בנושא מפגעים סביבתיים, ככל שקיימים, מוטל על המוכר והמוכר מתחייב לבצע את כל הפעולות שתתחייבנה עפ"י הוראות כל דין ו/או הוראות הרשויות הרלוונטיות, והבנק לא יישא בכל אחריות כלפי הקונה ו/או כל צד שלישי לכך.
- ז. המוכר והקונה מצהירים, מאשרים ומתחייבים כי האמור בסעיף 12 זה על כל חלקיו מהווה הסכם לטובת צד ג' שהינו הבנק.
13. נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנאיו.
14. הקונה והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה וההסכם, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ק ו נ ה

ה מ ו כ ר

תנאים כלליים למימון הבניה – חלק 2

לכבוד

בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ (להלן: "הבנק")

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, שהתקשרנו בהסכם מיום _____ עם אקה פיתוח ותשתיות בע"מ, ח.פ. 516582772 (להלן - "היזם") לרכישת הנכס הידוע כדירה בת _____ חדרים בקומה _____ הפונה לכיוונים _____ והממוספרת במספר _____ בבנין הנבנה על המקרקעין הידועים בחלקות 41 ו- 42 (לשעבר חלק מחלקות 25 ו-30) בגוש 5458 המהווים את מגרשים 40 ו- 41 בשטח כולל של 9,282 מ"ר ביעוד לבנייה רוויה למגורים ומבנה ציבור ברחוב אבטליון בדרום מערב העיר אלעד (להלן - "היחידה", "המקרקעין" ו- "הפרויקט", לפי העניין) מאשרים, מצהירים ומתחייבים כלפיכם כדלקמן:

1. ידוע לנו כי ההוראות המפורטות להלן הינן הוראות יסודיות ועיקריות שלא נהיה רשאים לחזור בנו מהם בכל עת שהיא הואיל ובין היתר בהסתמך גם על התחייבותנו זו הסכמתם ליתן את ליווי הבניה פרויקט הנ"ל:

א. ידוע לנו כי לצורך הקמת הפרוייקט קיבל ו/או יקבל היזם מהבנק אשראי ושירותים בנקאים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות (כאשר מסמך הערבות ניתן להפקה על ידי הבנק באחת משתי הדרכים שלהלן: (1) במסמך מקור; או (2) באופן מקוון כמסמך חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ומאובטחת, שיימסרו/יישלחו לקונה על ידי המוכר) על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן ביחד: "האשראי" ו-"חוק המכר" לפי העניין), כי העמדת האשראי למוכר מותנית בקיום תנאים מוקדמים על פי הסכם הליווי שנחתם ביניכם לבין המוכר והמשך העמדתו למוכר מותנה בעמידת המוכר בהתחייבויותיו כלפי הבנק בהסכם הליווי על נספחיו, וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתא על הפרוייקט ועל המקרקעין כולל על כל זכויות הבניה הקיימות ועתידיות, לטובת הבנק, שזכויות הבנק על פיהם גוברות לכל דבר ועניין על זכויות הרוכש בין אם מועד יצירתם מאוחר למועד חתימת חוזה הרכישה ובין אם קודם לו (להלן: "השעבודים לטובת הבנק"). היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבודים לטובת הבנק וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת השעבודים שלטובת הבנק, היחידה משועבדת לבנק.

ב. כי היזם המחזיק לכם על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיו כלפינו, ונתן לנו הוראה בלתי חוזרת לשלם ולהפקיד את כל הכספים והתשלומים שיגיעו לו מאתנו על פי החוזה אך ורק לבנק דרך חשבון הליווי, ודהיינו: **חשבון מס' 96193826 בסניף 642 של בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ** (להלן - "חשבון הליווי").

ג. כי הובהר לנו מפורשות כי עלינו להפקיד את מלוא התמורה עבור רכישת הדירה אך ורק לחשבון הליווי וכי אנו איננו רשאים לשלם כל תשלום שהוא בגין רכישת הדירה על ידינו אלא רק על דרך של הפקדתו בחשבון הליווי באמצעות תשלומי על פי שובר הכלול בשובר התשלומים שיוצא על ידי הבנק המתייחס לדירה הנמכרת ואשר נמסר לנו במעמד חתימת הסכם המכר וחתימת נספח זה.

המונח "פנקס התשלומים" משמעו פנקס שיוצא על ידי הבנק הכולל שוברים לתשלום הנושאים עליהם את פרטי הדירה שרכש הרוכש, את פרטי הפרוייקט, את פרטי חשבון הפרוייקט וכן כל מידע שהכללתו בפנקס התשלומים נדרשת על פי הוראות המפקח על הבנקים כפי שיהיו מעת לעת.

ד. כי ידוע לנו כי רק תשלומים שישולמו על ידינו לחשבון הליווי על דרך של תשלומים על פי שוברים הכלולים בפנקס התשלומים יזכו אותנו בקבלת ערבות (להלן - "הערבות") עפ"י חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן - "חוק המכר") וכי כל תשלום שישולם על ידינו בכל דרך ואופן שהם, אפילו אם הופקד על ידינו בפועל לחשבון הליווי שלא באמצעות שובר התשלום ו/או גם אם שולם על ידינו לידי היזם לא יזכו אותנו בקבלת ערבות בגין אותם תשלומים שלא שולמו על דרך של הפקדתם לחשבון פרויקט באמצעות שובר התשלום.

ידוע לנו כי סכום הערבות שתונפק לנו בגין כל תשלום שישולם על ידינו באמצעות הפקדתו לחשבון הליווי לא יכלול את הסכום המהווה את מרכיב מס הערך המוסף שייכלל בתשלומים אותם נשלם ליזם באמצעות שוברי תשלום בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 במועד תשלום השובר (להלן - "מס הערך המוסף").

כמו כן אנו מאשרים כי ידוע לנו כי בהתאם להוראות חוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר, לשלם לנו את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לרוכש על ידי הקרן באמצעות הבנק.

אנו מצהירים ומאשרים כי ידוע לנו כי במקרה בו נהיה זכאים לקבל את סכום הערבות הבנק יעביר אלינו את הסכום המהווה את מרכיב מס הערך המוסף מתוך התשלומים שישולמו על ידינו רק באם הבנק יקבל מהקרן את הסכום המהווה את מרכיב מס הערך המוסף, ואין לבנק כל אחריות כלפינו הקונה באם לא יועברו אליו מהקרן הכספים בגין מרכיב מס הערך המוסף.

ה. אנו מאשרים כי במעמד חתימת הסכם המכר ונספח זה נמסר לנו על ידי היזם פנקס תשלומים המתייחס לדירה שרכשנו על פי הסכם המכר מהיזם.

ו. אנו מתחייבים לפעול כאמור לעיל ולהפקיד את כל הכספים שיגיעו ליזם מאתנו לחשבון האמור בלבד ולא לכל חשבון אחר שהוא מבלי שתהיה לנו זכות קיזוז בגין כספים שיגיעו לנו ו/או נתבע מהיזם.

ידוע לנו כי כל סכום שלא יופקד על ידינו בחשבון הליווי באמצעות שובר תשלום מתוך פנקס התשלומים לא יזכה אותנו בקבלת ערבות וכי אתם תהיו זכאים לתבוע מאתנו לשלם לחשבון הליווי גם אם שולם על ידינו ליזם שלא באמצעות הפקדתו לחשבון הליווי, וזאת בין היתר מאחר וידוע לנו כי כל סכום שלא יופקד על ידינו בחשבון הליווי יפגע בביצוע הפרוייקט על כל המשתמע מכך.

ז. כי אם נבקש לפרוע את ערבות חוק המכר שקיבלנו ו/או נקבל ליחידה שרכשנו בפרוייקט נמחה ונעביר לכם מיד את כל זכויותינו ביחידה בהתאם לחוזה המכר עם היזם.

ח. אם נעביר את הזכויות ביחידה שרכשנו לצד ג' כלשהו ללא קבלת הסכמתכם מראש ובכתב תגרום העברה זו באופן מיידי לביטולה של ערבות חוק המכר שנחזיק בקשר עם אותה יחידה.

ט. כי תהיו רשאים להחליף את ערבות חוק המכר שנקבל בכל בטוחה אחרת בהתאם להוראות חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 ללא צורך בקבלת הסכמתנו ועל פי שיקול דעתכם, בכפוף להוראות החוק הנ"ל.

- י. ידוע לנו כי הודעה בדבר חתימתו של חוזה המכר וכן עותק מחוזה המכר יימסרו לכם וכי מסירה זו מהווה התחייבות מצידנו כלפיכם בדבר הזכויות המוקנות לכם כאמור בסעיף זה לעיל - וכן, ובמיוחד, כי הוראות הסכם המכר המתייחסות לבנק מהוות חוזה לטובת צד ג' שהינו הבנק.
- יא. ידוע לנו כי הפרוייקט בשלמותו ממושכן ומשועבד לטובתכם וכי זכויותכם בפרוייקט עדיפות וקודמות בדרגה ראשונה ובלעדית ואין למסור כל חזקה ו/או זכות אחרת בפרוייקט ו/או ביחידה הנמכרת ללא אישורכם בכתב ומראש.
- יב. ידוע לנו כי אין לכם כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפינו, לא מפורשת ולא מכללא, בקשר עם הפרוייקט ו/או בקשר עם היחידה הנרכשת. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מודגש בזה כי ידוע לנו כי אין לכם כל מחוייבות כלפי היזם ו/או כלפינו להשלים את הקמת הפרוייקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה על ידינו ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי אין מצידכם כל כוונה לעשות אחד מאלו, וכי כתב התנאים שבין הבנק ליזם על כל מרכיביה ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר חוזה לטובת צד ג'.
- להסרת ספק מיוחדת אנו קובעים ומבהירים כי ידוע לנו כי אין לכם כל אחריות כלפינו, מכל מין וסוג שהוא, בכל הקשור לביצוע הפרוייקט ו/או בניית היחידה על ידי היזם, לרבות, אך לא רק, אחריות לטיב הבניה ו/או איכותה ו/או לקצב ביצוע הבניה ו/או לביצוע כל התחייבות שהתחייב כלפינו היזם על פי הסכם המכר בינינו לבינו.
- בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל אנו מצהירים ומתחייבים כי ידוע לנו כי האחריות המלאה והבלעדית לטיפול בנושא מפגעים סביבתיים בפרוייקט ובסביבתו, אם וככל שקיימים ו/או שיהיו קיימים, מוטל על היזם והיזם התחייב כלפינו לבצע את כל הפעולות שתתחייבנה עפ"י הוראות כל דין ו/או הוראות הרשויות הרלוונטיות, ואנו מצהירים, מאשרים ומתחייבים כי הבנק לא יישא בכל אחריות כלפינו ו/או כלפי כל צד שלישי שהוא בקשר לכך.
- יג. ידוע לנו כי אין לכם כל אחריות ו/או התחייבות כלפינו בקשר עם מתן ליווי הבניה ליזם ו/או אופן מתן הליווי ו/או קצב מתן הליווי וכי מתן הליווי הינו בשליטתו ובשיקול דעתו הבלעדיים של הבנק בלבד.
- יד. אנו מתחייבים ומאשרים כי לא נהיה רשאים להעלות כלפיכם כל טענת קיזוז בגין דרישות ו/או תביעות שיהיו לנו מהיזם ואנו מוותרים על כל טענת קיזוז כלפיכם וכל הסכומים המגיעים ושיגיעו מאתנו ליזם בגין תמורת מחיר הדירה ישולמו על ידינו במלואם לחשבון הליווי, ללא קיזוז, עיכבון, הפחתה או ניכוי במקור של סכום כלשהו.
- טו. ידוע לנו כי העמדת הלוואות על ידיכם לרוכשי דירות בפרוייקט אין בה כדי לייחס משמעות כלשהי למעט העמדת הלוואות על ידי מלווה ללווה. מתן הלוואה כאמור לא יעיד על מצב הפרוייקט או על המשך העמדת אשראי על ידי הבנק ליזם.
- טז. ידוע לנו כי אין באמור בהסכם בין היזם לבין הבנק לפיו מוקנית לבנק האפשרות לפקח ו/או לבדוק עניינים הקשורים בפרוייקט ו/או במצבה הכללי של החברה כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחוייבות כלשהי לגבי טיב הפרוייקט, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא ועל ידי רוכשי יחידות בפרוייקט, הן כלפי היזם והן כלפי רוכשי היחידות בפרוייקט והן כלפי כל צד שלישי שהוא.

- יז. בחתימתנו על נספח זה אנו מתחייבים לכם כדלקמן:
- 1) ידוע לנו כי עלינו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן: "שוברי תשלום").
 - 2) קבלנו מהיזם פנקס שוברי תשלום במעמד חתימת חוזה הרכישה או לחילופין אנו נסור למשרדי היזם לקבלת פנקס שוברי תשלום לאחר קבלת הודעה מאת היזם או מאת הבנק (לפי שיקול דעת הבנק ומבלי שיש בכך חובה על הבנק למתן הודעה לרוכש כאמור בין באמצעות SMS או EMAIL או טלפון או כל אמצעי אלקטרוני אחר) על הפקת פנקס שוברים עבורנו.
 - 3) חתמנו על הדף המלווה המצורף לפנקס שוברי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטים כנדרש בו.
 - 4) פרטי חשבון הפרויקט המוטבעים על שוברי התשלום הינם פרטי חשבון הליווי כהגדרתו לעיל.
 - 5) ידוע לנו כי המידע שנמסור עשוי להישמר במאגרי המידע של הבנק, וכי ייעשה בו שימוש לצורך הפקת ערבות המכר ושוברי התשלום בהתאם למדיניות הפרטיות של הבנק המפורסמת באתר ובאפליקציה.
 - 6) אנו לא נהיה רשאים לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש (שם ותעודת זהות), פרטי היחידה הנרכשת וסכומי התשלום, יהא עלינו להשלים פרטים אלה בעצמו.
 - 7) אנו רשאים לפנות לבנק ולוודא האם מספר חשבון הליווי ושם הפרויקט שאנו נמסור לבנק תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הליווי, באמצעות מענה טלפוני אשר מספר הטלפון המאפשר גישה אליו מופיע בשוברי התשלום, ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.
2. ידוע לנו כי החל מחתימת מסמך זה, כל שינוי בחוזה המכר בינינו לבין היזם ו/או בהתחייבויותינו כלפי היזם בכל הקשור לתנאים הכספיים על פי חוזה המכר שיש בו להשפיע על זכויות הבנק, יבוצע אך ורק לאחר קבלת הסכמתכם לשינוי זה מראש ובכתב.
3. **העברת פרטי הרוכש לבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ – הודעות שיווקיות, דברי פרסומת**
היזם יהיה רשאי להעביר את פרטיו של הרוכש המפורטים בחוזה הרכישה, לבנק, בהיותו הבנק המלווה את הפרויקט, על מנת לקבל ממנו הודעות שיווקיות באמצעות הודעות מסר קצר והודעות דוא"ל, בכפוף לחוק הגנת הפרטיות. המידע יישמר במאגרי המידע של הבנק בהתאם לאמור במדיניות הפרטיות, המפורסמת באתר הבנק, וייעשה בו שימוש כמפורט לעיל. הרוכש רשאי להסיר עצמו בכל עת מרשימת נמעני ההודעות השיווקיות, בדרך של הודעה למייל rachelh@mdb.co.il או בטלפון 076-8044701. בעניין זה יחול האמור בסעיפים 13 ו-14 לחוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981.
4. ידוע לנו כי המידע שנמסור עשוי להישמר במאגרי המידע של הבנק, וכי ייעשה בו שימוש לרבות לצורך הצגתו בחשבון הליווי, הפקת ערבות המכר ושוברי התשלום, והודעות הנוגעות לרכישה, בהתאם למדיניות הפרטיות של הבנק המפורסמת באתר ובאפליקציה.
 5. החברה תקיים את כל דרישות הגנת הפרטיות על פי חוק הגנת הפרטיות והתקנות על פיו.

ולראיה באנו על החתום היום _____

נספח ה'

יפוי כח בלתי חוזר

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

אנו הח"מ: 1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

(להלן: "הקונה")

הואיל ועל-פי הסכם מכר, שנחתם בינינו לבין אקה פיתוח ותשתיות בע"מ ח.פ. 516582772 (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"החברה"), רכשנו מאת החברה דירה בת _____ חדרים המסומנת כדירה מס' זמני _____ בבניין מס' זמני _____ במגרש _____ בבניין _____ הנמצאת בקומה _____ וכן חניה מס' _____ (להלן: "החניה") ומחסן מספר זמני _____ (להלן: "המחסן"), בפרויקט אשר יבנה על המקרקעין הידועים כגוש 5458 חלקות 41 ו-42 (לשעבר חלק מחלקות 25 ו-30) המהווים את מגרשים מס' 40 ו-41, בעיר אלעד ו/או יחידות רישום חדשות אשר תיווצרנה בעתיד כתוצאה מהליכי איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין ו/או כל פעולת הסדר רישום אחרת (להלן: "החלקה" או "בניין" או "המקרקעין", לפי עניין).

המחסן והחניה יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין.

(הדירה והשטחים שיוצמדו בהתאם להוראות הסכם זה ייקראו ביחד להלן: "הדירה").

לפיכך, אנו הח"מ, ביחד ולחוד, ממנים ומייפים בזאת את כוחם של כל אחד מעוה"ד שמואל לכנר ו/או עדי בן אנוש ורדי ו/או נעה פייט ו/או משה אליה ו/או שרית האושנר רפאל ו/או רננה פייט-אייל ו/או שירה אוזיק ו/או אורן מאור ו/או ארז ספיר ו/או שי צפוני ו/או ליאור גולדברג ו/או אתי שי ו/או אסף סגל ו/או נטלי רגיואן/או עדן כהן ו/או אלירן לנדסמן ו/או נורית זכריה ו/או דניאל ברנשטיין ו/או עדי מנח ו/או שאולי כוש ו/או נוי דרהם ו/או נעה אנג'ל ו/או אדיר אוחיון ו/או ניר כהן ו/או ליפז שמואל ו/או שחר שוב ו/או איתן גולדנברג ו/או מאיה למן ו/או הדר קצב ו/או דב שפירא ו/או כל עורך דין אחר ממשרד נשיץ, ברנדס, אמיר ושות', ביחד ולחוד, לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתם המוחלט, את כל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, בקשר לענין הנ"ל והנובע ממנו, כדלקמן:

1. לרכוש, לרשום ולקבל בשמינו ובשבילינו בבעלות ו/או בחכירה לכל תקופה שהיא ו/או בכל צורה אחרת את הדירה, ו/או לעשות כל פעולה אחרת בדירה ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בדירה, הכל כפי שיראה למיופי הכוח הנ"ל או מי מהם, לפי שיקול דעתם, לרבות, להופיע בשמינו במקומינו בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בפני עורך דין על מנת לקבל בשמינו את החזקה והזכויות בדירה, כולל החלק שלה ברכוש המשותף וכל חלק הצמוד אליה, ו/או ולרשום זכויותינו בדירה על שמנו ולקבל לידינו בחלקים שווים בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על כל המסמכים הדרושים ו/או שידרשו לשם כך ו/או על שטרי מכר, הסכם חכירה, בקשות, הצהרות, אישורים וכיוצ"ב.

2. לרשום לטובתנו ו/או לפקודתנו הערת אזהרה על המקרקעין ו/או לתקן ו/או לשנות ו/או לבטל ו/או למחוק ו/או לייחד כל הערת אזהרה שתירשם לטובתנו על המקרקעין.

3. לרשום זכות חכירה ו/או בעלות ו/או זכויות שימוש ו/או זכויות מעבר ו/או זיקת הנאה ו/או כל זכות אחרת אשר תידרש לטובת חברת חשמל בקשר עם תחנת טרנספורמציה ככל תיבנה בחלקה.

4. לחתום על התחייבויות לרישום משכנתאות על הבעלות אשר תירשם לטובתנו על המקרקעין ו/או הדירה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לי/נו בדירה ו/או בגין הדירה לטובת בנקים למשכנתאות ו/או מוסדות פיננסיים אחרים ו/או לטובת כל אדם ו/או כל גוף משפטי אשר יתנו בטחונות ו/או ערבויות להבטחת השקעותינו, בגין הלוואות שינתנו לנו (להלן: "הבנק"). לרשום ו/או ליתן הסכמה לרישום

הערות אזהרה על המקרקעין ו/או הדירה לטובת הבנקים למשכנתאות ו/או המוסדות הפיננסים כאמור לעיל בגין התחייבויות האמורות.

5. לשעבד ו/או למשכן את זכויותינו בדירה בשעבוד ו/או במשכנתה/אות בדרגה ראשונה ו/או בכל דרגה אחרת לבנק, הכל בהתאם לתנאי הבנק כפי שייקבעו על-ידו ביחס לתקופת ההלוואה, הצמדה, ריבית, הוצאות, עמלות, ערבויות, ערבות בנקאית, בטחונות וכל ענין הכרוך ו/או הנובע ממתן ההלוואה, וכן לחתום על הודעת משכון בקשר לכך, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין הקיים היום ו/או שיהא בעתיד, בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או במקומם.
6. לקבל את סכומי ההלוואות, ולחתום על כל קבלה ו/או מסמך בקשר לכך.
7. לחתום ו/או ליתן הסכמה לכל הסכם בקשר עם המקרקעין ו/או המגרש, לרבות הסכם ליווי בניה על המקרקעין ו/או המגרש.
8. לבצע כל עסקה, פעולה או מעשה בדירה ו/או בבניין ו/או בחלקות המותרים לפי חוק המקרקעין ו/או לפי חוק התכנון והבניה וכן לבצע כל פעולה ו/או מעשה לצורך מימוש יפוי כח זה ו/או ההסכם, וזאת לפי שיקול דעת מיופיי כוחנו הנ"ל.
9. להסכים, לבצע, לרשום ולגרום לאיחוד המקרקעין, פיצולם מחדש, פרצלציה ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקות או בחלק מהן והכל בכפוף לקבוע בדין, וכן לבצע כל עסקה ו/או להעביר ו/או להקנות כל זכות במקרקעין, ליזום ו/או להגיש ו/או ולשנות תכניות מתאר ו/או תכניות מפורטות ו/או כל תכנית אחרת החלה ו/או שתחול על החלקות ו/או על המגרש ו/או על המקרקעין ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים שיידרשו לשם כך.
10. לעשות כל פעולה לשם רישום הבניין כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לרבות פעולה של ייחוד דירות והערות אזהרה, רישום תקנון מצוי או מוסכם ו/או הסכם מיוחד ו/או הסכם ניהול ו/או צו בתים משותפים ו/או מינוי נציגות זמנית ו/או כל פעולה אחרת בהתאם לחוק המקרקעין, ולשם תיקון או שינוי מדי פעם של כל אחד מהם.
11. להסכים לרישום ו/או לבקש תיקון של כל צו רישום שניתן או שינתן עפ"י חוק המקרקעין לגבי הבית המשותף, לקבל ולהוציא צווים מאת הפקיד המוסמך או מכל רשות אחרת בקשר לרישום לפי החוק ולתקן ו/או לשנות כל צו רשום כנ"ל. לשנות הצמדות בבית המשותף, לשנות חלקים ברכוש המשותף, להוסיף יחידות, לגרוע מיחידות, לבטל יחידות, לבנות בבית המשותף מבנים, תוספות, או להרוס מבנים ולעשות כל פעולות בניה בבית המשותף. לצמצם או להגדיל את הרכוש המשותף, לקבל רשיונות בניה, לבקש שינוי תוכניות, לחתום על תוכניות פרצלציה ורפרצלציה, תוכניות הפרדה ותוכניות איחוד חלקות, להגיש בקשות, הצהרות ומסמכים מכל סוג ומין שהוא וכן לעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל שזכאים ורשאים אנו לעשות בקשר עם הבית המשותף, הרכוש המשותף וכל חלק בהם.
12. להצמיד לכל חלקה או חלקות משנה שבבניין חלקים ברכוש המשותף ו/או חלקים מהדירה או מהבניין, על-פי כל הוראה שתתקבל מאת החברה ו/או להוציא חלקים ממסגרת הרכוש המשותף ולהעביר מיחידה אחת לאחרת.
13. לאשר בפני כל רשות, מוסד, אדם, גוף, או כל אחר, דבר הסכמתנו לכל פעולה לרישום הדירה כבית משותף ולהצמדת חלקים ברכוש המשותף ולכל הצמדה אחרת ולתיקון או שינוי בכל רישום כזה.
14. לחתום בשמינו ובמקומינו על תקנון מוסכם ו/או הסכם שיתוף לפי חוק המקרקעין ו/או על כל תיקון של הנ"ל.
15. לאשר ו/או להודיע דבר הסכמתנו לשעבוד החלקה או כל חלק ממנה, על הבנוי ו/או שייבנה עליה כולו או חלקו, ו/או החכרת כל חלק מהחלקה לרשות על-פי דין, ו/או רישום הפקעה ו/או זיקת הנאה לזכות החלקה ו/או בכלל זה זיקות הנאה לכלי רכב והולכי רגל לצורך גישה לבתים, למתקנים המשותפים כהגדרתם בהסכם, לרחובות ולמקומות חניה לחובתה,

ו/או לתת הסכמתנו להעברת בעלות בחלקה בין בשלמות ובין בחלקים, ולצורך כך לתת כל הודעה ו/או אישור בכתב ולחתום על כל מסמך שהוא, לרבות שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או כל חלק מהם.

16. להוציא ממסגרת הרכוש המשותף של בית המשותף חלקים שונים ובכלל זה חלקים מן הבניין ו/או מהמקרקעין ו/או מיתרת זכויות הבניה בבניין ו/או במקרקעין, לרבות הגג או כל חלק ממנו, קרקע מהמקרקעין שמסביב או מתחת לבית המשותף או כל חלק ממנו, וכל מחסן, גינה וחניה בבית המשותף ולהצמידם לדירה או לדירות ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות בדירה או לכל אחד מבעלי הזכויות בדירות האחרות ו/או בשטחים האחרים בבניין ו/או במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום הבניין כבית משותף.

17. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף, בכפוף להוראות ההסכם.

18. לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר היחידות שיבנו ו/או בנויות בבניין על פי הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או על פי הוראות המפקח על הבתים המשותפים ו/או רשם המקרקעין כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו על פי מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לי/נו או שיהיו לי/נו בדירה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.

19. להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך הרכוש המשותף של הבית המשותף לדירה ו/או ליחידות בבניין ו/או להעבירן מיחידה אחת ליחידה אחרת ו/או לרשום הערה, צו שעבוד, משכנתא, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובת הדירה ו/או יחידה ו/או יחידות כלשהן מהיחידות שיבנו בבניין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או לטובת רשויות ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו לרבות עיריית אלעד ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל הכל על פי שיקול דעת מיופה כוחי/נו.

20. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיו באי-כחנו רשאים לחתום בשמנו ובמקומנו על כל כתב/י הסכמה ללשכת רישום המקרקעין ו/או לרשות מקרקעי ישראל לפיהם אנו נותנים הסכמתנו לביצוע כל עסקה מכל מין וסוג שהוא ביחס למקרקעין, ובכלל זה מכירת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום הערות אזהרה לטובת צדדים שלישיים וכיוצא באלה.

21. לגרום לרישום ו/או מחיקה ו/או ייחוד הערת/ות אזהרה על החלקה ו/או הדירה לשם רישום הבניין כבית משותף על כל הכרוך בכך, ולרבות רישום תקנון מוסכם ו/או הצמדות כלשהן, וכן לצורך רישום משכנתה על החלקה ו/או כל חלק ממנה, וכן לשם ביצוע פעולה/ות תכנון ביחס לחלקה, לרבות איחוד, חלוקה, פיצול ו/או כל פעולה/ות אחרות לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או לשם ביצוע כל או חלק מהפעולות כאמור ביפוי כח זה ו/או כנדרש על-פי ההסכם.

22. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחנו ימצאו לנכון באשר לשינוי, צמצום, ביטול, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטוחה אחרת שניתנה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**") כפי שהוא כיום או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם.

23. להעביר ולהסב לבנק, ככל שתיתן לנו ערבות או ערבויות להבטחת הכספים שנשלם לחברה עבור רכישת הממכר לפי חוק המכר הבטחת השקעות, ו/או לחברת הביטוח, ככל שתוציא לנו פוליסה או פוליסות ביטוח, את כל זכויותינו בממכר וכן את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו על הממכר - זאת במקרה שחברת הביטוח או הבנק ישלמו לנו את הכספים שיגיעו לנו על פי פוליסות הביטוח שחברת הביטוח הוציאה או תוציא לנו או על פי הערבות או הערבויות שהבנק הוציא או יוציא לנו.

24. לבצע את כל התשלומים, לרבות תשלומי אגרות, מיסים, היטלים ו/או כל תשלומים אחרים כפי שיידרש לצורך ביצוע הפעולות כאמור ביפוי כח זה.

25. לחתום בשמנו ו/או במקומנו על כל מסמך, טופס, בקשה הסכם או חוזה הנדרשים מול הרשויות ו/או ספקי שירותים, לרבות מול תאגיד המים, חברת החשמל, חברת הגז ורשויות נוספות, לרבות חתימה על חוזה לאספקת חשמל, מים או גז, פתיחת חשבון צרכן ומסמכי העברת בעלות בחיבורים.
26. לבצע את כל הפעולות ולשלם את כל התשלומים לשם קבלת סכומי ההלוואות מהבנק, לרבות תשלום אגרת רישום משכנתה, שכ"ט עו"ד הבנק, דמי שריון, עמלות, ביול, נכיון, ערבות בנקאית ו/או כל תשלום אחר שיידרש על-ידי הבנק על-מנת שסכום ההלוואה בשלמותו יימסר לחברה כמוסכם בהסכם.
27. לחתום בשמנו ובמקומנו, על כל הסכם, תקנון, בקשות, שטרות, הצהרות, קבלות, הסכמים, תכניות, תשריטים, התחייבויות, הצהרות וטפסים לרשויות המס ו/או שאר מסמכים כפי שיידרש תוך ביצוע הפעולות כאמור ביפוי כח זה ו/או כאמור בהסכם, ללא צורך בקבלת הסכמתנו מראש.
28. להופיע בפני רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או המנהל על המרשם ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בפני עורך-דין, בהתאם לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל-1970, וכן בפני כל המוסדות ו/או הרשויות ו/או הגופים הממשלתיים, העירוניים (ובפרט עיריית אלעד), הציבוריים, הבנקאיים, ו/או אחרים לצורך ביצוע הפעולות כאמור ביפוי-כח זה.
29. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו לבצע כל פעולה שתידרש ובכל עת בהתאם לאמור במסמכי מכרז מספר מר/365/2022 במסלול מחיר מטרה לצורך קיום הוראות ההסכם.
30. הננו מסכימים כי מיופי כוחנו הנ"ל ייצגו גם את החברה בביצוע כל או חלק מהפעולות על-פי יפוי כח זה.
31. הננו מתחייבים ומאשרים בזאת, כי בכל מקרה בו נמכור ו/או נעביר את זכויותינו בדירה, נדאג לכך כי הקונה או מקבל הזכויות יחתום על יפוי כח בנוסח יפוי כח זה. הננו מבקשים בזאת, כי תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבותנו זו.
32. מיופי הכח כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד זכאים להעביר יפוי כח זה בשלמותו או איזה מהסמכויות המוקנות להם ו/או לכל אחד מהם על פיו לאחר או לאחרים ולבטל כל העברה כזו, ואנו מסכימים ומאשרים מראש לכל המעשים של כל אחד מבאי כוחנו או כל מי שיתמנה על-ידם אשר נעשו על-פי יפוי כח זה ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים הנ"ל.
33. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואינו ניתן לביטול או לשינוי, כולו או מקצתו, מי שיבוא במקומינו או תחתינו, הואיל וזכויות צדדים שלישיים, דהיינו החברה ו/או הבנק ו/או בעלי זכויות אחרים במקרקעין, אשר נתנו תמורה עבורו, תלויות בו, והוא יחייב אותנו ו/או את יורשינו ו/או את אפוטרופסנו ו/או מנהל עזבונו ו/או כל מי שיבוא במקומנו או תחתינו.
34. מוסכם עלינו כי מיופי הכח יהיו רשאים לפעול, או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי בהפעלת סמכויותיהם שעפ"י יפוי הכח, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט. אין במתן הסמכויות לעוה"ד על-פי יפוי כח זה כדי לחייבם לפעול או לעשות פעולה כלשהי על פיו. מכל מקום, הננו פוטרים ומשחררים את עוה"ד מכל אחריות בגין פעולותיהם ו/או מעשיהם, בקשר ו/או כנובע מהפעלת הסמכויות ו/או אי הפעלתן ובגין פעולה ו/או חוסר פעולה על ידם מכח יפוי כח זה.
35. ואולם, מובהר כי אין ביפוי כח זה כדי לפטור אותנו מכל התחייבויותינו על-פי ההסכם ו/או על -פי יפוי כח זה.
36. הזכויות והסמכויות המוקנות למיופי הכוח הינן מהותיות ולא טכניות, באות להרחיב את הסמכויות לפי הסכם, כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין.

37. הנני/נו מסכים/ים כי עוה"ד מיופי כחי/נו, ייצגו את אקה פיתוח ותשתיות בע"מ בביצוע כל חלק מהפעולות על פי ייפוי כוח זה וידוע לי/נו כי מיופי כחי/נו אינם עורכי דיני/נו לצורך ההסכם לפיו רכשנו את הזכויות בדירה (לרבות כל תוספת ו/או תיקון ו/או שינוי להסכם הנ"ל) וביצעו.

ולראיה באנו על החתום ביום ____ בחודש _____, שנת _____:

שם קונה 2

שם קונה 1

אישור עו"ד:

הריני לאשר כי ביום _____, ה"ה _____, ת.ז. _____ חתם/מו בפניי על יפוי כח זה.

עו"ד,

נספח ו'

לכבוד _____

תאריך: _____

(להלן: "הנאמן")

הנדון: כתב הוראות בלתי חוזר לנאמן

הואיל: _____ וביום _____ נחתם בין ה"ה _____ ת.ז. _____ ו-
_____ (להלן יחד ולחוד יקראו "הקונה") לבין אקה
פיתוח ותשתיות בע"מ, ח.פ. 516582772 (להלן: "החברה") חוזה מכר, במסגרתו
רכש הקונה מהחברה דירה המסומנת במספר זמני _____ בבניין _____ שיבנה על
המקרקעין הידועים כגוש 5458 חלקות 41 ו- 42 (לשעבר חלק מחלקות 25 ו-30)
המהווים גם את מגרשים 40 ו- 41 והמצויים ברחוב אבטליון בעיר אלעד, לרבות
כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצרנה עקב פיצול, איחוד, חלוקה מחדש, רישום בית
משותף, הליכי תכנון שיאושרו וכיוצ"ב (להלן: "הדירה", "המקרקעין" ו-
"החוזה", בהתאמה);
והואיל: _____ ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-
1974 (להלן: "חוק המכר"), הנפיק ו/או ינפיק הבנק המלווה, כהגדרתו בחוזה
המכר, לקונה בטוחה מסוג ערבות בנקאית (כל הבטוחות להלן תקראנה:
"הבטוחה");
והואיל: _____ ובהתאם להוראות החוזה, במועד מסירת החזקה של הדירה לקונה, כהגדת מונח
זה בחוזה, עליו למסור לידיך הנאמנות את הבטוחה;

לפיכך, החברה והקונה ממנים אותך כנאמן מטעמם, והנך נדרש להחזיק בידיך הנאמנות בבטוחה ולפעול בהתאם להוראות שיפורטו להלן:

1. לקבל מהקונה את הבטוחה ולהודיע לחברה על קבלת הבטוחה לידיך הנאמנות.
2. לאחר שהחברה עמדה בכל התנאים שיפורטו להלן (וככל שהחוק יקבע תנאים קונגטיים
נוספים, גם בתנאים הנוספים), להשיב לחברה את הבטוחה, ולמסור לקונה הודעה על השבת
הבטוחה לחברה.
להלן יפורטו התנאים:
 - 2.1. החברה הציגה לנאמן טופס 4 ותעודת גמר מטעם הרשות בהתאם לתקנות המכר
(דירות) (הבטחת השקעות של קונה דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה),
התשל"ז-1976, כי היא השלימה את בניית הדירה וכן היא הציגה לנאמן פרוטוקול
מסירה חתום על ידי הקונה והחברה לפיו היא מסרה לקונה את החזקה בדירה;
 - 2.2. החברה המציאה לנאמן העתק ממכתב החרגה, מאת הבנק המלווה של הפרויקט,
כהגדרת מונח זה בחוזה, ולפיו השעבוד הרשום על המקרקעין לטובת הבנק המלווה
לא ימומש על ידי הבנק המלווה ביחס לדירה.
 - 2.3. החברה הציגה לנאמן אישור החתום על ידי החברה כי מלוא התמורה שולמה
לחברה על ידי הקונה.

- 2.4. נחתם חוזה חכירה פרטני בין הקונה ובין רשות מקרקעי ישראל כשהדירה נקייה מכל עיקול ו/או שעבוד ו/או משכנתא ו/או זכות צד ג' אחרת, פרט למשכנתא לטובת הבנק המלווה (אשר החרגתה תאושר במסגרת מכתב ההחרגה), פרט להערה ו/או כל רישום אחר המתייחס להלוואה שתילקח על ידי הקונה ופרט לכל עיקול ו/או צו ו/או הערה ו/או זכות צד ג' הקשורים בקונה ו/או שיירשמו על פי כל דין ו/או על פי הוראות המכרז, א לחלופין, נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה (על זכויות החכירה של החברה) כשהדירה נקייה מכל עיקול, שעבוד, משכנתא וזכות צד ג' אחרת, פרט למשכנתא לטובת הבנק המלווה (אשר החרגתה תאושר במסגרת מכתב ההחרגה), פרט להערה ו/או כל רישום אחר המתייחס להלוואה שתילקח על ידי הקונה ופרט לכל עיקול ו/או צו ו/או הערה ו/או זכות צד ג' הקשורים בקונה ו/או שיירשמו על פי כל דין ו/או על פי הוראות המכרז.
3. עם השבת הבטוחה לחברה, הנך פטור ומשוחרר מכל חובותיך כנאמן כלפינו, ובלבד שפעלת כאמור בכתב הוראות זה.
4. בכל מקרה בו יתעורר אצלך ספק כלשהו בדבר השבת הבטוחה לחברה או בדבר אופן פעולתך בכל הקשור לבטוחה ו/או לבטוחה החלופית, תהיה רשאי לפנות לבית המשפט המוסמך לשם קבלת הוראות, מבלי שתהא לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגדך בשל כך. הצדדים יישאו בהוצאותיך, בהתאם להחלטת בית המשפט שיפסוק בבקשה למתן הוראות.
5. הננו פוטרים אותך ומי מטעמך מאחריות לכל מעשה או מחדל בביצוע התחייבויותיך על פי כתב נאמנות זה- להוציא התנהגות העולה כדי זדון או רשלנות רבתי והכל בכפוף להוראות כל דין.

ולראיה באנו על החתום :

הקונה	החברה
--	--

אני הח"מ מסכים לשמש נאמן עבור הצדדים ומתחייב לפעול על פי כתב הוראות בלתי חוזר זה.

הנאמן

נספח ז'

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

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

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

הרינו מצהירים כי ככל ויהיו בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על חוזה המכר לרכישת דירת מחיר דיור במחיר מטרחה, אדווה זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב כחסרי קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה, הזכאות תישלל ולא ניתן לחתום על חוזה המכר לרכישת דירה במחיר מטרחה נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

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

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, ה"ה _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____ אשר זוהה/ו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/הם דלעיל וחתמו/ו עליה בפני.

עו"ד,

כתב התחייבות - חסר דירה רוכש דירה במחיר מטר

אנו החתומים מטה, _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, חתמנו על "חוזה מכר דירה במחיר מטר" בפרויקט על המקרקעין הידועים כגוש 5458 חלקות 41 ו-42 (לשעבר חלק מחלקות 25 ו-30), מגרשים מס' 40 ו-41, בעיר אלעד (להלן: "דירה במחיר מטר") עם חברת אקה פיתוח ותשתיות בע"מ ח.פ. 516582772 (להלן: "החברה"), במסגרת מכרז מס' מר/365/2022 בו זכתה החברה (להלן: "המכרז").

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

אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים בהחלטת המועצה שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטת אחרת שתבוא במקומה.

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

8. אני/אנחנו מצהירים כי אני/אנחנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה בהחלטת המועצה או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנחנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה

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

10. אני מצהיר כי אישור הזכאות שלי בתוקף.. כמו כן, חתמתי/נו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב כנספח ז' לחוזה המכר.

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

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

12. כמו כן, אני/אנחנו מתחייב/ים בזאת שלא נמכור את דירה במחיר מטר, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה מטעם משרד הבינוי והשיכון (שבעקבותיה התקשרנו בחוזה לרכישת הדירה), לפי המוקדם מביניהם. בנוסף, אני/אנחנו מתחייב/ים כי לא נחתום, לפני תום 7/5 השנים האמורות, על כל חוזה לפיו הזכויות בדירה במחיר מטר יועברו לאחר תום 7/5 השנים הנ"ל.

13. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטר על ידי בנק שיעניק לי/לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטר, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידינו לבנק.

14. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטר, על פי כתב התחייבות/נו זה.

ידוע לי/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שנפר התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע

מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר
לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכייה וביטול חוזה המכר.

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, עו"ד _____, ה"ה _____, ת.ז. _____
ו- _____, ת.ז. _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות,
ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם
לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרותיו/הם דלעיל וחתם/ו עליה בפני.

עו"ד _____

תאריך _____

נספח ח'

תצהיר היעדר יחסים מיוחדים

אנו החתומים מטה, _____, ת.ז. _____ (חלק בממכר: % _____) ו- _____, _____, _____ (חלק בממכר: % _____), מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות אקה פיתוח ותשתיות בע"מ ח.פ. 516582772 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחירה ולרכישת דירה מהחברה בפרויקט "דיור במחיר מטר" על המקרקעין הידועים כגוש 5458 חלקות 41 ו-42 (לשעבר חלק מחלקות 25 ו-30) מגרשים מס' 40 ו-41 בעיר אלעד, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצרנה עקב פיצול, איחוד, חלוקה מחדש, רישום בית משותף, הליכי תכנון שיאושרו וכיוצ"ב, בהתאם למכרז מר/365/2022 במסלול דיור במחיר מטר.
2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכישת דירה בפרויקט בתנאי דיור במחיר מטר הינו כי לא מתקיימים התנאים המפורטים להלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
 1. כי אנו ו/או קרובי משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 160(א) לחוק מס ערך מוסך, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] (להלן יחד: "החוק").
 2. כי אנו ו/או קרובי משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
 3. כי החברה ו/או מי מבעליה ו/או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו ו/או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שיגרם להם וידוע לנו כי ייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, _____, ת.ז. _____ ו- _____, _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרותיהם דלעיל וחתמו עליה בפני.

עו"ד,

נספח ט'

נספח ידוע הרוכש לפי סעיף 2א(1) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד - 1974

לכבוד

אקה פיתוח ותשתיות בע"מ (להלן: "החברה")

ג.א.נ.,

הנדון: עדכון הרוכש לפי סעיף 2א1 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד - 1974 (להלן: "החוק")

מבלי לגרוע מהוראות החוזה ובנוסף, הריני לאשר כי טרם חתימת חוזה זה הובהרו לי/נו זכויותיי על פי החוק בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או שישולמו על ידי/נו בקשר עם רכישת הדירה, ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, לרבות:

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

א. מסר לרוכש ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הרוכש על חשבון מחיר הדירה למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לרוכש בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת אחת האפשרויות המפורטות בסעיף זה.

ב. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הרוכש על חשבון מחיר הדירה, והרוכש צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש.

ג. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הרוכש, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בסעיף קטן א' לעיל.

ד. רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של המקרקעין שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

ה. העביר על שם הרוכש את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או מהמקרקעין נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. על פי סעיף 2א לחוק, בעניין החלפת הערובה שניתנה לרוכש, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לרוכש.

3. עוד ידוע לי כי החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 בחוזה למתן ליווי פיננסי לבניית הבניין והדירה אותה רכשנו ע"פ חוזה זה.

4. הובהר לנו היטב, כי הנפקת ערבויות חוק מכר על ידי התאגיד הבנקאי עימו התקשרה החברה בחוזה ליווי פיננסי, בגין תשלומים שנבצע על פי חוזה זה, מותנית בכך כי אנו נחתום על נספח הבנק המלווה המצ"ב לחוזה **נספח ד'** ונפעל בדיוקנות על פי תנאיו של אותו נספח לרבות בקשר עם תשלומים על פי חוזה זה אותם נבצע בשוברים שינפיק לנו התאגיד הבנקאי.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____

_____, ת.ז.

_____, ת.ז.

נספח י'

נספח הצמדת חניית נכה

לכבוד

אקה פיתוח ותשתיות בע"מ (להלן: "החברה")

ג.א.נ.,

הנדון: הוראות בדבר הצמדת חניית נכה - פרויקט "מחיר מטר" בעיר אלעד

4. אנו החתומים מטה, _____, ת.ז. _____ (חלק בממכר: % _____) ו- _____ (חלק בממכר: % _____), אשר זכינו בהגרלה לבחירה ולרכישת דירה מהחברה בפרויקט "דיוור במחיר מטר" על המקרקעין הידועים כגוש 5458 חלקות 41 ו- 42 (לשעבר חלק מחלקות 25 ו- 30) מגרשים מס' 40 ו- 41 בעיר אלעד, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצרנה עקב פיצול, איחוד, חלוקה מחדש, רישום בית משותף, הליכי תכנון שיאושרו וכיוצ"ב, בהתאם למכרז מר/365/2022 במסלול דיוור במחיר מטר, מאשרים ומסכימים בזאת, כדלקמן:

1. ידוע לנו כי ככל ותימכר דירה בבניין ו/או בפרויקט לדיוור בעל מוגבלות אשר זכאי על פי הדין לקבלת חניית נכה, כי אז במקום החניה אשר נמכרה לנו במסגרת החוזה לרכישת הדירה כמצוין ב**נספח א'** לחוזה המכר, תוחלף על ידי החברה החניה כאמור בחניה אחרת אשר אינה מיועדת לדיוור בעל מוגבלות ואשר טרם נמכרה על ידי החברה ובלבד שתהיה באותו חניון.

2. החניה החלופית כאמור תוקצה לנו לפי שיקול דעתה הסביר של החברה בעת קרות המקרה שלעיל.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת _____:

ת.ז. _____

ת.ז. _____

נספח יא'

נספח היעדר היתר בניה

ב י נ : אקה פיתוח ותשתיות בע"מ ח.פ. 516582772
(להלן: "החברה")

מצד אחד ;

ל ב י נ : 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני ;

1. הודע לקונה כי במועד חתימת הסכם זה, טרם קיבלה החברה היתר בניה להקמת הפרויקט בפועל (כהגדרתו בחוזה המכר), והחברה פועלת מול הרשויות הרלוונטיות לקבלת היתר הבניה כאמור.
2. מוסכם כי ככל שהיתר הבניה להקמת הפרויקט לא יתקבל בידי החברה בתוך 180 ימים ממועד חתימת הסכם זה, כי אז הקונה יהא רשאי לבטל את הסכם המכר בהודעה שתישלח לחברה בכתב (להלן בנספח זה: "זכות הביטול"). זכות הביטול תעמוד לקונה למשך 30 ימים החל מתום 180 הימים כאמור. למען הסר ספק יובהר כי ככל שהקונה לא יודיע לחברה בכתב על ביטול הסכם המכר בתוך התקופה הנ"ל, זכות זו תפקע והסכם זה ימשיך לעמוד בתוקפו ולחייב את הצדדים.
3. הובא לידיעת הקונה, כי הואיל וטרם ניתנו היתרי בניה לפרויקט, יתכנו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה, וכן של התוכניות ומפרטי המכר המצורפים לחוזה המכר, עם זאת, במידה וכתוצאה מהיתר הבניה שיינתן, יחול בתוכניות ו/או במפרטים שינוי החורג מהסטיות המותרות על פי צו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008 לרבות שינוי בשטח הדירה, מיקומה, כיווניה וקומת הדירה לעומת תיאורם בתוכניות ובמפרט המצורפים לחוזה בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, יהא הקונה זכאי לבטל את החוזה בתוך 30 יום מיום מתן הודעה לקונה על שינוי כאמור ובלבד שניתנה לקונה האפשרות לעיין בתוכניות העדכניות. ככל שלא יודיע לחברה בכתב על ביטול הסכם המכר בתוך התקופה הנ"ל, זכות זו תפקע והסכם זה ימשיך לעמוד בתוקפו ולחייב את הצדדים.
4. חתימת הצדדים על נספח זה מהווה הסכמה בלתי חוזרת לכל האמור בו.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת _____ :

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____