

פרויקט "קדמא באריאל"
בנין מס' _____
דירה מס' (זמני) _____

חוזה מכר – זירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת 2022

בין:
קדמא באריאל בע"מ
ח.פ. 515996296
שכתובתה לצורך הסכם זה:
גוש עציון 11, גבעת שמואל 5403011
(להלן: "המוכרת")

מצד אחד;

לבין:
1. שם: _____ **ת.ז.:** _____
2. שם: _____ **ת.ז.:** _____

כתובת: _____

טלפון נייד: _____; מייל: _____

כולם ביחד וכ"א לחוד בערבות הדדית
(להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני;

הואיל והמוכרת זכתה במכרז מספר יש/8/2018 לרכישת זכויות חכירה לבניה רוויה למגורים באריאל וכן זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה המהוונות של "המתחם";

והואיל והמוכרת מתעתדת להקים על "המתחם" את ה"פרויקט" כהגדרתם להלן;

והואיל והקונה מעוניין לרכוש מהמוכרת וברצון המוכרת למכור לקונה את "הדירה" ב- "בניין" שייבנה במסגרת ה"פרויקט" על-פי האמור בהסכם זה, בתנאים המפורטים בו ובנספחיו כמוגדר להלן;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא הגדרות ונספחים:

- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.2 כל נספחי ההסכם מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 הכותרות לסעיפי הסכם זה הינן לשם הנוחיות בלבד ואין להסתמך עליהן לצרכי פרשנות.
- 1.4 הסכם זה כפוף למסמכי המכרז והוראותיו. ככל ותהיינה סתירות בין האמור בהסכם זה לבין האמור במסמכי המכרז, תגברנה הוראות מסמכי המכרז (וזאת למעט במקרים בהן ניתן במפורש אישור רשות מקרקעי לישראל כי האמור בהסכם זה יגבר על מסמכי המכרז).
- 1.5 האמור בחוזה בלשון יחיד - אף לשון רבים במשמע, וכן להיפך. האמור בחוזה בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

2. הגדרות:

- 2.1 "המתחם" – מתחם המקרקעין מס' 61647 על פי התב"ע;
- 2.2 "התב"ע" – תכנית מפורטת מס' 130/8 אריאל דרום מזרח וכל תכנית אחרת החלה ו/או שתחול כדין על המקרקעין.
- 2.3 "המגרש/ים" או "המקרקעין" או "הקרקע" – מגרשים 240-258,403,430-433,508 לפי תכנית מפורטת 130/8, מתחם 61647 ותיק רשות מקרקעי ישראל מס' 70134704 א באריאל (לצורך דיווח במיסוי מקרקעין הגוש בו מצוי המקרקעין הינו 73570);
- 2.4 "הבניין" – הבניין ו/או הבניינים המהווה חלק מהפרויקט שייבנה על חלק מהמקרקעין כמפורט בהסכם זה על נספחיו;

- 2.5 **"הפרויקט"** – "קדמא מחיר למשתכן – אריאל" המוקם על ידי המוכרת על המתחם כמפורט בהסכם זה על נספחיו ואשר כולל בניית כ- 91 יחידות דיור במתחם (חלקם במסגרת תכנית "מחיר למשתכן", חלקם במכירה לשוק החופשי וחלקם לטובת דיור ציבורי);
- 2.6 **"המכרז"** או **"מסמכי המכרז"** - מכרז במסלול "מחיר למשתכן" שהוצא על ידי רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון ומספרו יש/8/2018 לרכישת זכויות חכירה לבניה רוויה במקרקעין;
- 2.7 **"היתר בניה"** – היתר בניה על פי חוק התכנון ובניה תשכ"ה-1965 לבניין ולדירה;
- 2.8 **"הקבלן"** – המוכרת ו/או כל קבלן מבצע לפרויקט אשר נקבע ו/או ייקבע על ידי המוכרת מורשה כדין;
- 2.9 **"רכוש משותף"** – כל אותם חלקים של הבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף, ולא הוצאו על ידי המוכרת מכלל הרכוש המשותף, וכן כל אותם חלקים בפרויקט שייבנו על ידי המוכרת ואשר יוגדרו על ידה, מעת לעת, כרכוש משותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: **"חוק המקרקעין"**).
- 2.10 **"המפרט או "המפרט הטכני"** – מפרט טכני המצורף **כנספח "א"** להסכם זה ואשר בכל מקרה לא יפחת מן המפרט המחייב המצורף כנספח ג'1 במסמכי המכרז.
- 2.11 **"התוכניות"** או **"תוכניות הדירה"** – התוכניות והתשריטים המצורפים **כנספח "ב"** להסכם זה.
- 2.12 **"הוראות תחזוקה והשימוש"** – הוראות אחזקה, תחזוקה ושימוש ביחס למתקנים המותקנים בדירה, ואשר יהיו **נספח "ז"** להסכם זה עם מסירתם לקונה במועד המסירה כאמור בהסכם זה, כשהן חתומות על ידי המוכר והקונה.
- 2.13 **"הדירה"** או **"הנכס"** – כהגדרתה בסעיף 2 **כנספח "ג"** – נספח התשלומים והמועדים.
- 2.14 **"המשכנתא"** – משכנתא ו/או משכנתאות מדרגה ראשונה הרשומות ו/או שירשמו על זכויות החכירה במגרש להבטחת ההלוואות שתקבל המוכרת מהמוסד המלווה כאמור בסעיף 16 להלן.
- 2.15 **"המוסד"** או **"המוסד המלווה"** – בנק דיסקונט לישראל בע"מ, ו/או בנק ו/או חברת ביטוח ו/או גורם פיננסי אחר ו/או נוסף עמו תתקשר המוכרת, ואשר יעניק למוכרת הלוואות ו/או ליווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר ו/או פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד-1974.
- 2.16 **"חברת הניהול"** – גוף אשר ימונה על ידי המוכרת, ככל שתחליט לעשות כן על פי שיקול דעתה הסביר, לצורך אחזקה וניהול של הפרויקט וייחתם עמו הסכם ניהול על פי העקרונות המפורטים **כנספח "טז"** להלן אשר פרטי חברת הניהול יועברו לרוכשים טרם חתימתם על הסכם הניהול.
- 2.17 **"מהנדס הפרויקט"** ו- **"מנהל הפרויקט"** – מי שימונה על ידי המוכרת לצורך ניהול הפרויקט.
- 2.18 **"הועדה המקומית"** - הועדה המקומית לתכנון ובניה באריאל.
- 2.19 **"הרשות"** או **"רמ"י"** או **"הרשויות המוסמכות"** – משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או המנהל האזרחי ביהודה ושומרון ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון;
- 2.20 **"חוק המכר"** – חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973.
- 2.21 **"חוק הבטחת השקעות"** – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
- 2.22 **"חוק המקרקעין"** - חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- 2.23 **"ריבית פיגורים"** – ריבית בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) וככל שטרם נקבע על ידי השר בתקנות כאמור ריבית בשיעור שהבנק המלווה גובה על חריגות מהחשבון, כפי השיעור הקיים באותה עת, ובלבד שלא יעלה על השיעור המקסימלי של ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 וזאת עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס'5ב' לחוק המכר.

3. נספחים:

- 3.1 המסמכים, הנספחים והתוספות המצורפים לחוזה זה כנספחים מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 3.2 כל נספח אשר אינו מפורט ברשימה מטה, אשר ייחתם על ידי שני הצדדים ויאמרו בו במפורש כי הינו מהווה נספח להסכם זה.
- 3.3 הנספחים לחוזה זה:

נספח "א"	-	המפרט הטכני (מפרט המכר);
נספח "ב"	-	תכניות ותשריטי המכר;
נספח "ג"	-	נספח תשלומים ומועדים;
נספח "ד"	-	יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר;
נספח "ה"	-	נספחי המוסד המלווה;
נספח "ו"	-	תצהיר והתחייבות - היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן;
נספח "ז"	-	תצהיר וכתב התחייבות - חסר קרקע בייעוד מגורים;
נספח "ח"	-	כתב התחייבות כלפי התאגיד הבנקאי בנוסח הוראות המכרז ורמ"י;
נספח "ט"	-	כתבי התחייבות לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י;

- נספח "י" - נספח תנאים מתלים ;
- נספח "יא" - בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת מחיר למשתכן ;
כתב התחייבות לרישום משכנתא לבנק ;
- נספח "יב" - ייפוי כוח לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן" ;
- נספח "יג" - ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג' ;
- נספח "יד" - נספח הצמדת חנית נכה ;
- נספח "טו" - נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי הדירות), תשל"ד ;
- נספח "טז" - עקרונות הסכם ניהול עם חברת הניהול בבניין ;
- נספח "יז" - כתב הוראות שימוש ותחזוקה (יצורף במעמד המסירה או במועד הסמוך לכך) ;
- נספח "יח" - נספח שומה עצמית והתחייבות לתשלום מס רכישה ;
- נספח "יט" - נספח עמלת ערבות חוק המכר ;

4. תנאים מתלים:

הובא לידיעת הקונה, כי נכון למועד חתימת הסכם זה, טרם ניתן היתר בניה לבניית הבניין והדירה שעל המקרקעין וכן טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי עם הבנק המלווה (להלן יחדיו: "**התנאים המתלים**") וכי תכניות המכר המהוות חלק מתוכנית ההיתר עדיין לא אושרו סופית ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה באריאל, הכל כמפורט בתנאים ובהוראות נספח "י", המצ"ב להסכם זה.

5. הממכר:

5.1 בכפוף לקיום התנאים המתלים להקמת הפרויקט ובתוכו הדירה ולקיום על ידי הקונה של התחייבויותיו על פי חוזה זה הרלוונטיות למסירה, המוכרת מתחייבת בזאת למכור לקונה ולרשום על שם הקונה את זכויות החכירה בדירה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה והמכרז והקונה מתחייב בזאת לרכוש מאת המוכרת את הזכויות בדירה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ונספחיו, ויובהר כי ככל שלא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, אזי כאמור לעיל אזי יפעלו הצדדים בהתאם להוראות נספח "י".

זכויות החכירה של הקונה בממכר תרשמה בהתאם להוראות הסכם זה בספרי החברה ובהתאם להוראות כל דין כשהן נקיות מכל משכנתא ו/או שיעבוד ו/או זכויות של צד ג' כלשהו למעט משכנתא ו/או שיעבוד ו/או הערות לזכות בנק ו/או כל גוף אחר הנוגעות לקונה ובהתאם להוראות המכרז .

5.2 מובהר בזאת כי הדירה כוללת רק את הדירה עצמה, החניה/יות הצמודות לה והמחסן הצמוד לה, ככל שהוצמדו, כמפורט בנספחים להסכם. כל יתר הזכויות במקרקעין ו/או בבניין ו/או בפרויקט תהיינה בבעלות ו/או בחכירת המוכרת ו/או בבעלות ו/או חכירת מי מטעמה ו/או בעלי זכויות החכירה ו/או הבעלות הנוספים ו/או הרשומים של המקרקעין ו/או המתחם, לפי העניין.

6. הצהרות המוכרת:

המוכרת מצהירה ומתחייבת בזה כדלקמן :

6.1 כי היא זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה במגרש וזכויותיה בו נקיות מכל שיעבוד ו/או זכות אחרת של צד ג' כלשהו למעט שיעבודים ו/או משכנתאות ו/או התחייבויות לרישום משכנתא הקשורים במוסד המלווה או בגורם המממן הנוסף כהגדרתו להלן.

6.2 כי אין כל מניעה מצידה להתקשר עם הקונה בהסכם זה ולבצע את עסקת המכר נשוא הסכם זה.

6.3 כי קיבלה את החזקה במקרקעין ובכפוף לקיום התנאים המתלים, הינה זכאית לבנות את הפרויקט, על פי היתר/י בניה שיתקבל כדין ובהתאם לתוכניות המכר שתכלולנה את הדירה.

6.4 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 וכן את חלקה היחסי ברכוש המשותף.

7. הצהרות הקונה:

הובא לידיעת הקונה המפורט בזאת כדלקמן והוא מאשר כי:

7.1 כי זכות החכירה ביחס לדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת "מחיר למשתכן" ועל כן חלק ניכר מהוראות חוזה זה מוכתבות על ידי הוראות המכרז, רמ"י ומשהב"ש, ובין היתר הקונה מצהיר, מאשר ומתחייב כי:

7.1.1 הינו "זוכה" בהגרלת "מחיר למשתכן", ועומד בכל התנאים לצורך רכישת הדירה במסגרת המחיר למשתכן נכון למועד חתימת חוזה זה, והינו מעוניין לנצל את זכאותו לרכישת דירה בפרויקט. הקונה מצהיר שידוע לו שהינו מחויב לתנאי תכנית "מחיר למשתכן" ותנאי המכרז, הרלוונטיים לזוכי/רוכשי דירות מחיר למשתכן. כמו כן, הקונה מתחייב להמציא למוכרת תעודת זכאות לרכישת דירת "מחיר למשתכן" בהתאם להוראות משרד הבינוי והשיכון, וזאת במעמד החתימה על חוזה זה או במועד מוקדם לכך, לפי דרישת המוכרת, וכן הקונה מתחייב להמציא למוכרת כל מסמך ו/או אישור שיידרשו למוכרת וזאת מיד עם דרישתה הראשונה, בקשר להיותו זכאי לתוכנית "מחיר למשתכן".

7.1.2 הובהר לקונה והוא מאשר כי היה ויתברר, בכל עת ממועד חתימת חוזה זה ועד למועד קבלת החזקה בדירה על ידו, כי נכון ליום חתימת החוזה, לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה/משפר דיוור, לפי העניין, ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, יבוטל חוזה זה לאלתר, מבלי שהקונה יהא זכאי לכל פיצוי מהמוכרת בגין ביטול חוזה זה ומבלי שתהא לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכרת בעניין הביטול האמור. מוסכם כי במצב הדברים האמור המוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם ולגבות את הפיצוי המוסכם בהתאם להוראות הסכם זה.

7.1.3 לא יפר את תנאי המכרז הקשורים לקונה ו/או את תנאי תקנון תוכנית "מחיר למשתכן". המוכרת רשאית לתבוע את הקונה בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק שהוכח כי נגרמו לה בגין הפרת תנאי המכרז והתקנון הנ"ל, לרבות בגין הוצאות משפטיות.

7.1.4 הודע לקונה שההגרלה נערכה ובוצעה על פי תקנון תוכנית "מחיר למשתכן" ולמוכרת אין אחריות ו/או חבות כלשהי ו/או חלק כלשהו בהליך ההגרלה ו/או תוצאותיו ו/או ביחס למתן זכאותו לרכישת דירה בפרויקט.

7.1.5 הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת חוזה זה על כתב התחייבות ותצהיר חסר דירה (בייעוד מגורים)/משפר דיוור, **נספח "ז"** לחוזה, אשר יועבר על ידי המוכרת לרמ"י ו/או למש"ש ו/או למי מטעמם.

7.1.6 הודע לקונה כי בהתאם להוראות המכרז הוא אינו זכאי להעביר לאחר או לאחרים את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בגינה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מבין המועדים, ובמידה ויעביר את הדירה יהא צפוי לקנס, הכל כמפורט בסעיף 21.1 להסכם זה.

7.1.7 הקונה מצהיר כי הוא אזרח ישראלי או זכאי לעלות לישראל מכוח חוק השבות, התשי"ב - 1950 (להלן: "**חוק השבות**") והוא מתחייב בזאת בהתחייבות בלתי חוזרת שלא להעביר זכויותיו למי שאינו אזרח ישראלי או למי שאינו זכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, אלא בהתאם לדיון, להחלטות ו/או הנחיות הרשויות לרבות רמ"י, וזאת מבלי לגרוע מאיסור העברת הזכויות כמפורט בהסכם זה.

7.1.8 הובהר לקונה כי הקניית זכות הבעלות ביחס לדירה במחיר למשתכן, אם וככל שתאפשר, תהיה באישור הרשות ובהתאם לכללים שיקבעו וזאת כאמור במסמכי המכרז ולכללים והנהלים הנהוגים ברשות מקרקעי ישראל. הקונה מתחייב שלא לפנות לרשות לצורך הקניית זכות הבעלות, זאת עד להשלמת רישום הבית המשותף (ככל והדבר יהיה אפשרי מבחינה משפטית).

מוסכם כי הפרת סעיף זה על תת סעיפיו תהווה הפרה יסודית של החוזה, בעטיה המוכרת תהיה זכאית לעשות שימוש בכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים להן על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

7.2 הובהר לקונה כי המוכרת רשאית להעביר לרשויות המוסמכות לרבות רמ"י ומשרד השיכון ו/או לאפשר לרשויות המוסמכות, לעיין במסמכי החוזה לרבות המפרט הטכני, תוכניות המכר וכל מסמך אחר לבקשת הרשויות המוסמכות.

7.3 ניתנה לקונה האפשרות לבקר, לבחון ולבדוק בסמוך לפני חתימת החוזה את המקרקעין וסביבתם ואת התוכניות החלות על המגרש ובכללן את התב"ע, החלטות ועדות שונות לגבי התכנון הקיים ו/או המתגבש ביחס למקרקעין, להכיר את המצב התכנוני, את תכניות הדירה, המפרט הטכני, מיקום הבניין והדירה בפרויקט, וכן לבדוק ולבחון לעומק את המצב הפיסי, המשפטי, התכנוני, הקנייני והסטטוטורי של הדירה, של הבניין, של המקרקעין, של המתחם וכן את כל יתר הנתונים

והמסמכים לרבות כל מסמך אחר שהמוכרת התבקשה להעמיד לרשותו, ולמצוא את כל הנ"ל מתאימים לצרכיו ומטרותיו מכל הבחינות. כמו כן, מובהר כי המוכרת מתחייבת להראות לקונה את הדירה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה.

7.4 כי הודע לו שהבניין והפרויקט מצויים במתחם המצוי בסביבה מתפתחת אשר עתידות להתבצע בה עבודות פיתוח משמעותיות בהיקפים גדולים וזאת אף לאחר מועד מסירת החזקה בדירה. לפיכך, ובכפוף לכך שהשלמת עבודות הפיתוח כאמור לעיל לא תמנע מהקונה גישה סבירה לדירה על הצמודותיה וכן שימוש סביר בדירה, הקונה לא יפעל באופן העלול לעכב ו/או למנוע קידומן והשלמתן של עבודות הפיתוח והבנייה במתחם, בכפוף לזכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות זכותו להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון. המוכרת מתחייבת כי השלמת עבודות הפיתוח כאמור לעיל תבוצענה באופן שימנע, ככל הניתן, הפרעה לקונה.

כמו-כן, הודע לקונה כי המוכרת שומרת על זכותה המלאה לבצע שימוש ביתרת המתחם כראות עיניה במהלך התקופה שעד לסיום עבודות הבניה במתחם, ואף לאחריהן, ובכלל זה, שימוש ביתרת שטחי המתחם לצרכי אחסנה ו/או לכל צורך אחר לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובלבד שלא תפגע זכות הקונה למעבר אל ו/או מ- הדירה על הצמודותיה ובסיום עבודות הבניה החברה תשאיר את המתחם נקי באופן סביר.

7.5 כי הובא לידיעת הקונה, כי המוכרת זכאית בכל עת, אף לאחר כריתת ההסכם, לבקש ולהשיג מהרשות המוסמכת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה. אין באמור בכדי למנוע מהקונה לפנות לערכאות ולהגיש התנגדות ו/או תביעה ביחס לכל הליך תכנוני במתחם. השינויים האמורים בסעיף זה יהיו בתנאי כי מיקום הבניין על הקרקע וייעודו לא ישתנו עקב כך וכן בתנאי כי הדירה, על הצמודותיה שטחה ומיקומה וכן תכנונה הפנימי לא ישתנו.

בעניין זה מובהר כי המוכרת תהיה רשאית לבקש הקלות נוספות לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ו/או לממש זכויות בנייה נוספות ו/או כל זכות אחרת שהמוכרת זכאית לממש על פי מסמכי המכרז, ככל שיתקבלו ו/או יינתנו בקשר למקרקעין בעקבות שינוי התב"ע ו/או החלטה אחרת ו/או תב"ע חדשה, על ידי צד שלישי שאינו המוכרת, והכל בתנאי שזכויותיו של הקונה בדירה על פי חוזה זה לא תפגענה וההקלות כאמור תאושרנה על ידי הגורמים המוסמכים לרבות משרד הבינוי והשיכון.

הובא לידיעת הקונה כי במסגרת הוראות המכרז תהיה זכאית המוכרת, להשכיר ו/או למכור יחידות דיור בפרויקט, שלא במסגרת מסלול 'מחיר למשתכן' (להלן: "יחידות השוק החופשי") והכל על פי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות המכרז ועפ"י כל דין.

7.6 כי הודע לו שכל קומה בבניין שונה ו/או יכול שתהיה שונה מכל קומה אחרת בבניין ו/או באגף אחר וכל דירה שונה ו/או יכול שתהיה שונה מכל דירה אחרת בכלל ומהדירה במיוחד, והודע לו שיתכנו שינויים בחלוקה בין הדירות בבניין ו/או בין האגפים (ככל שיהיו כאלו) וידוע לו שיתכנו שינויים בקביעת שטחי השימוש המשותפים ו/או בחלוקתם לפי סוגיהם השונים ו/או בהצמודותיהם בכל קומה של הבניין ו/או האגף, לרבות בקומה בה מצויה הדירה ו/או בכל חלק אחר של הפרויקט והכל בכפוף להוראות המכרז ובהתאם להיתר הבניה שהתקבל ו/או יתקבל, המפרט ותוכניות המכר שאושרו ו/או יאושרו והכל בכפוף לאמור בסעיף 7.5 לעיל.

7.7 בוטל.

7.8 כי הובא לידיעתו כי סטייה קבילה ו/או שינויים קלים בכמויות ו/או במידות ו/או בשטחים ו/או בבניית הדירה לעומת **נספח "ב"**, לא יהוו הפרת התחייבויותיה של המוכרת על-פי הסכם זה, לא יחשבו כאי התאמה ולא יזכו את הקונה בכל תשלום ו/או פיצוי ו/או כל סעד אחר. סטייה קלה משמעה סטייה קבילה כהגדרתה בצו מכר דירות (טופס של מפרט) התשס"ח-2008.

7.9 הובהר לקונה כי בכל הנוגע להבטחת זכויותיו מכוח הסכם זה יחולו הוראות הסכם זה על נספחיו ובפרט הוראות סעיף 16 להלן והוראות נספחי המוסד המלווה המצורפים **כנספח "ה"** להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

7.10 הובא לידיעת הקונה כי לצורך מימון רכישת הזכויות במקרקעין ומימון הבניה ובמסגרת חוזה ההלוואה שבין המוכרת לבין המוסד המלווה יצרה ו/או תיצור המוכרת לטובת המוסד המלווה בין היתר שעבוד ו/או משכנתא בלתי מוגבלת בסכום על זכויותיה במקרקעין ובפרויקט כמפורט, בין היתר, בסעיף 16 להלן.

7.11 הודע לקונה כי אין למוסד המלווה כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניית ו/או השלמת ההקמה של הפרויקט ו/או הדירה ו/או בקשר לחוזה זה, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות

טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי המוסד המלווה למעט זכויותיו על פי פוליסות הביטוח ו/או ערבויות חוק המכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה, כי כל זכויות הפיקוח ו/או הבקרה של המוסד ביחס למוכרת, לבניין ולדירה, בנייתם, קצב התקדמות הבניה, איכות הבניה וכל הקשור בני"ל, נועדו להגן על זכויות המוסד המלווה בלבד (אשר רשאי, אך לא חייב, לעשות בהן שימוש), וכי אין למוסד המלווה כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם פיקוח על הפרויקט, והקונה לא יהיה רשאי להסתמך על כך בכל צורה שהיא, ומוותר בזאת באופן בלתי חוזר כלפי המוסד המלווה על כל טענה, דרישה או תביעה בקשר עם כך.

7.12 הודע לקונה כי המוכרת רשאית לנצל כל זכות מזכויותיה במקרקעין ובמתחם ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בפרויקט. הימנעות המוכרת מלנצל זכות מזכויותיה לא תהווה, לא תוזכר ולא תיחשב כהשתק לתביעת זכות כזו על ידה בעתיד ולא תחשב כוויתור מצידה על זכות זו, אלא רק אם ויתרה המוכרת על הזכות במפורש ובכתב. להסרת ספק מובהר כי רק זכות שהוענקה לקונה במפורש בחוזה זה במקרקעין ו/או בבניין ו/או במתחם תהיה שייכת לקונה.

7.13 הובהר לקונה כי התכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט על פי התוכניות, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מיקומם של המחסנים, מספור הדירות, סידורן, מקום מתקני האשפה, צובר גז, מאגר מים, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, גדרות, אנטנות (לא סלולאריות) ומתקני עזר אחרים במקרקעין, הינו עקרוני בלבד, ולא סופי. הובא לידיעת הקונה שהתכנון הסופי של הפרויקט וסביבתו כאמור, נתון לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת מתכנני הפרויקט ו/או רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף, לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראת כל דין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה, על הצמודותיה והכל בכפוף להוראות הדין.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, המוכרת תהיה רשאית להקים בבניין ו/או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט, חדר שנאים ו/או צובר גז ו/או מתקנים אחרים, המשמשים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז בהתאם לדרישת הרשויות השונות (ובכלל זה חברת הגז או חברת החשמל או חברות התקשורת), גורמי התכנון והגורמים המקצועיים המלווים את הפרויקט מטעם המוכרת. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיעו על כך המוכרת לקונה בכתב. לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

7.14 הובהר לקונה כי הינו רשאי לחתום על חוזה זה לאחר שהיוועץ עם עו"ד מטעמו.

8. הבניה:

8.1 המוכרת מתחייבת כי הדירה תיבנה בהתאם לתוכניות ולמפרט הטכני אשר בכל מקרה לא יפחת מן המפרט המחייב, המפורטים **בנספחים "א" ו-"ב"** המצורפים להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו ובכפוף לתנאי התב"ע והיתר הבניה ולשינויים אשר יחולו בהם, ככל שיחולו, בהתאם לדרישות רשויות התכנון ו/או כל רשות מוסמכת אחרת. הודע לקונה כי הבניה של הבניין והדירה בהתאם להוראות הסכם זה תבוצע על ידי הקבלן מטעמה של המוכרת בעל רישיון כדין.

8.2 במקרה של סתירה או אי התאמה בין תיאור מילולי של הדירה במפרט לעומת התכניות, יחייב את המוכרת התיאור המופיע בתכניות. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מהוראות סעיף 6.4 לעיל.

8.3 אם יהיו בפועל הפרשים או סטיות בכמויות או במידות של הדירה לעומת התיאור במפרט ובתוכניות שיהיו בגבולות הסטיות או ההפרשים המותרים על-פי חוק המכר וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008, לא יהיו ולא ייחשבו אלה כאי-התאמה ולא יהיו הפרה כלשהי של התחייבויות המוכרת על פי הסכם זה.

8.4 המוכרת רשאית להכניס שינויים, לפי שיקול דעתה הסביר, בתכנון הפרויקט ובבנייתו, והכל בכפוף להוראות המכר, לאישור הרשויות, משרד השיכון והחברות המוסמכות מטעמה ככל שידרש, ובלבד שלא יוכנס על-ידי המוכרת שינוי בתכנון ובבניית הדירה (גודלה, מיקומה, החלוקה הפנימית בה) והצמודותיה אלא בהתאם לאמור בהסכם זה ובהוראות המכר.

כמו כן, הודע לקונה כי בגין דרישת רשויות מוסמכות, לרבות רשויות התכנון, עשויים לחול שינויים בתב"ע ו/או בהיתר הבניה. במידה ויחולו שינויים כאמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית להכניס שינויים בפרויקט בהתאם לדרישת הרשויות, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה ובלבד שלא יחול שינוי בדירה גופא לרבות החלוקה הפנימית שבה וכן במיקום הדירה וכיווניה. הקונה מתחייב לא להתערב, בעצמו או באמצעות אחרים, על ידי מעשה או חוסר מעשה, בבניית הדירה או הפרויקט, או בפעולה כלשהי שהמוכרת זכאית לעשותן על פי חוזה זה במשך כל תקופת הבניה, עד להשלמתו של הפרויקט, אין באמור בסעיף זה כדי לשלול מן הקונה את הזכות לפנות לערכאות ולרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני וועדות התכנון.

8.5 הובא לידיעת הקונה כי הבניין בו מצויה הדירה מהווה בניין אחד מתוך הפרויקט וכי בכפוף להוראות המכרז, המוכרת זכאית להקים את הפרויקט או כל חלק ממנו בעת ובעונה אחת או בשלבים, הכל כפי שתמצא לנכון, וכן לבצע עבודות אחרות בכל חלק מהפרויקט, גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, ובלבד שהדירה תיבנה לפי הוראות חוזה זה ותימסר לקונה כשהיא ראויה למגורים במועד הקבוע בהסכם זה ולא יהא בביצוען של העבודות, גם לאחר מסירת החזקה בדירה, משום פגיעה בשימוש הסביר בדירה ובהצמדותיה ובדרכי הגישה אליהם.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה המוכרת זכאית לבצע עבודות פיתוח, לאחר מועד מסירת החזקה בדירה, ככל שלא ימנעו מהקונה גישה סבירה לדירה על הצמדותיה ולא ימנעו ממנו שימוש סביר בדירה וכי העבודות כאמור תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

8.6 בכל שלב, עד לגמר בניית הבניין, ובכפוף למסמכי המכרז, רשאית המוכרת, לפי שיקול דעתה הסביר ו/או בהתאם לדרישות רשויות התכנון, להכניס שינויים בתכנון הפרויקט, ובלבד שלא יוכנס שינוי בתכנון הדירה גופא (שטחה), מיקומה וחלוקתה הפנימית על הצמדותיה) ולא יפגעו זכויות הקונה על פי הסכם זה, למעט סטייה בביצוע של עד 2% בשטח הדירה וסטייה בביצוע של עד 5% בשטח גינה ובהתאם להוראות צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

8.7 המוכרת רשאית ללא הסכמת הקונה להעביר דרך המגרש ו/או הבניין ו/או הדירה בעצמה או באמצעות איזו רשות או גוף אחר, מוסד אחר או מוכרת אחרת, צינורות למים חמים או קרים, או צינורות הסקה, תיעול, צינורות לגז, מערכות גז, צוברי גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, קווי ביוב, קווי ניקוז, כבלים לאנטנות טלוויזיה וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, להתקין בריכות ביוב ו/או ניקוז וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בתים או בניינים אחרים לידו. כמו כן, המוכרת תהא זכאית (אך לא חייבת), לאפשר הצבת אנטנות מכל סוג (למעט אנטנות סלולאריות), וכן מערכות אלקטרוסולריות, טורבינות רוח, קולטי שמש ו/או כל מתקן אחר מאושר לייצור חשמל ו/או לכל שימוש אחר בגג או גגות הבניין, בתשלום או שלא בתשלום, ו/או לאפשר לצד ג' אחר לבצע התקנות כאמור, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת. הקונה יאפשר למוכרת ו/או לרשויות או גופים העוסקים בני"ל, לפקידהם ולפועליהם, להיכנס למקרקעין ולבניין ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל. במקרים כאלה, על הקונה לאפשר למוכרת ו/או לגופים ו/או למוסדות ו/או לרשויות או לחברות הנ"ל, לפקידהם ולפועליהם, להיכנס למגרש ו/או לבניין ו/או לדירה, בתיאום מראש ויובהר כי ככל שיידרש תיקון מתוך דירת הקונה אזי החברה תבקש את רשות הקונה להיכנס לדירת הקונה, כדי להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר יידרשו לצרכים הנ"ל ויובהר כי בסיום העבודות תשיב החברה את המצב לקדמותו ככל הניתן בנסיבות העניין ובמגבלות הטכניות ככל ותהיינה. ככל ויידרש להיכנס לדירת הקונה על מנת לבצע תיקונים מתוך דירתו והקונה לא יאפשר למוכרת ו/או לקבלן מטעמה להיכנס לדירה וזאת מנסיבות שאינן מוצדקות על פי כל דין, החברה תהיה רשאית לתבוע את הקונה בגין כל נזק שייגרם לה ו/או לרוכשים בבניין בגין סירובו כאמור.

8.8 מובהר כי התקנה ו/או העברה ו/או תיקונים ו/או בדיקות של המתקנים האמורים דרך הדירה ו/או קירות הדירה, לאחר מועד המסירה, בתיאום מראש ככל הניתן בנסיבות העניין בכפוף לאמור לעיל, ובלבד שלא ימנעו מהקונה גישה סבירה לדירה ולא יימנעו שימוש סביר בדירה ויובהר כי בסיום העבודות תשיב החברה את המצב לקדמותו ככל הניתן בנסיבות העניין ובמגבלות הטכניות ככל ותהיינה. ככל ויידרש להיכנס לדירת הקונה על מנת לבצע תיקונים מתוך דירתו והקונה לא יאפשר למוכרת ו/או לקבלן מטעמה להיכנס לדירה וזאת מנסיבות שאינן מוצדקות על פי כל דין, החברה תהיה רשאית לתבוע את הקונה בגין כל נזק שייגרם לה ו/או לרוכשים בבניין בגין סירובו כאמור.

8.9 מבלי לגרוע מהאמור לעיל בס"ק 8.7 לעיל, הודע לקונה במפורש שבשטחי הרכוש המשותף, ו/או בשטחי הצמדות, יכול ויהיו מתקנים הכוללים קווי ביוב, בורות ביוב ו/או ניקוז, קווי חשמל וטלפון, טלוויזיה בכבלים וכל מתקן אחר אשר נועד לשרת את הדירות ו/או דיירים של בתים אחרים, הכל כפי שיפורט במפרט ובתכניות ובלבד שלא יפגע השימוש הסביר בדירה ובהצמדות לה, לרבות דרכי הגישה אליהן.

9. המסירה:

9.1 המוכרת מתחייבת כי, בכפוף למילוי התחייבויות הקונה לפי הסכם זה במלואן ובמועדן, לרבות סילוק בפועל של כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכרת ולכל גוף או רשות אחרים, ע"פ הוראות חוזה זה, תמסור את החזקה בדירה לקונה לאחר שבנייתה הושלמה ובהתאם לאמור בסעיף 9.11 להלן וכן התקבל טופס 4, וזאת במועד הקבוע בנספח "ג" להסכם זה, קרי לא יאוחר מיום 24.10.2024 (להלן: "תאריך המסירה") או עד לתאריך אחר מוקדם יותר שייקבע בהתאם לאמור להלן. וזאת כנגד החזרת כל בטוחה אשר קיבלה הקונה על פי הסכם זה בהתאם להוראות סעיף 16.4 ומסירת ייפוי כוח נוטריוני למוכרת כאמור בסעיף 19 להלן (ככל שלא נמסר למוכרת עד למועד המסירה) וכן אישור בדבר תשלום מס רכישה.

9.2 יובהר, כי הדירה תחשב לבנויה וראויה למגורים למסירה ולשימוש הקונה במועד גמר הבנייה, גם אם במועד הנ"ל טרם הושלמו עבודות הפיתוח של המקרקעין המוכרת מתחייבת כי בתאריך המסירה, בין אם הושלמו עבודות הפיתוח ובין אם לאו, תובטח לקונה גישה סבירה לדירה (על הצמדותיה) וממנה ולא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה וכי עבודות הפיתוח תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה. המוכרת תהיה רשאית למסור לשימוש הקונה חניה זמנית סמוך לבניין וזאת עד להשלמת החניה הצמודה לדירה (אם וככל שתהא צמודה לדירה) ומסירתה לקונה.

עבודות פיתוח במתחם בו מצוי הבניין, אשר הינן באחריות המוכרת, בפרויקט ובסביבתו ועבודות נוספות בפרויקט, תוכלנה להימשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה ולא יאוחר מ- 6 חודשים מסירת החזקה, בהתאם להוראות הדין החל.

יובהר כי ככל שעבודות הפיתוח שבאחריות המוכרת תימשכנה לאחר מסירת החזקה כאמור, המוכרת תפעל באופן סביר ומקובל על מנת למנוע ככל האפשר הפרעה לקונה. כמו כן, הובא לידיעת הקונה כי עבודות הפיתוח הכללי ייתכן ותתבצענה באמצעות צד שלישי, והכל בהתאם להוראות המכרז.

9.3 כמו כן, הובהר לקונה שעשויים לחול שינויים בעבודות הפיתוח עקב שינויים בתכנון האדריכלי או אחרים, כולל שינוי גבהים, שינוי בשבילים, ומתקנים ציבוריים, מספר מדרגות וכיוצא"ב, והכל לפי דרישת הרשויות המוסמכות ורשויות התכנון ובכפוף לכל דין.

9.4 למרות כל האמור בחוזה זה, איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה שלא יעלה על 60 ימים, לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת שבחוזה זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

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

9.6 למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף 9.5 לעיל לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

9.7 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף 9.5 לעיל, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

9.8 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף 9.5 לעיל התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף 9.5 לעיל, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

9.9 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף 9.5 לעיל תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 9.4 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

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

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

9.10.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

9.11 המוכרת מתחייבת למסור לקונה את החזקה בדירה בתאריך המסירה, לאחר קבלת טופס 4 כשהדירה ראויה למגורים, פנויה מכל חפץ וכשזכות הקונה בדירה חופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, זכות אחרת של צד שלישי, למעט המשכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או לבנק המלווה של הפרויקט או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה ו/או עיקולים בעטיו של רוכש הדירה.

9.12 סמוך למועד השלמת הדירה, תשלח המוכרת לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "מועד המסירה").

ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כדלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו (להלן: "מועד המסירה החלופי").

ככל שהרוכש לא הגיע למועד המסירה או למועד המסירה החלופי כאמור, תחשב הדירה כאילו נמסרה לרוכש ממועד המסירה החלופי, לכל דבר ועניין ובלבד שלא היו קיימים בדירה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים.

9.13 במקרה בו המוכרת תשלים את בניית הדירה לפני מועד מסירת החזקה המתוכנן ו/או תאריך המסירה, המוכרת זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים (להלן: "מועד המסירה המוקדם") ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

במקרה של הקדמת מועד המסירה כאמור, יוקדמו בהתאמה כל התחייבויות הקונה שמועד ביצוען נדרש עד למועד מסירת החזקה, והקונה מתחייב להופיע במועד זה בדירה על מנת לקבל את החזקה בה.

9.14 הקונה מתחייב למלא, לפני מועד המסירה, אחר ההתחייבויות שונתרו לו למלא עד מועד המסירה, והקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד המסירה. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה מהמוכרת ומתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי להניח חפצים בדירה ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה או מי שהקונה ייפה את כוחו כדין, מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות החוזה ובלבד שהדירה ראויה למגורים ולא יהיו בה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים.

9.15 מובהר, כי אם לא יופיע הקונה במועד המסירה ו/או במועד המסירה החלופי שתואם מולו ו/או במועד המסירה המוקדם, לפי העניין או לא יקבל את הדירה לרשותו ובלבד שהדירה ראויה למגורים ו/או עקב אי מילוי התחייבויותיו עפ"י החוזה, ייחשב הדבר כאילו נמסרה הדירה בפועל לידי הקונה (וזאת ככל שהמוכרת לא תודיע לקונה על ביטול חוזה בנסיבות של הפרה יסודית, כמתואר בחוזה זה), וממועד זה ואילך תחל תקופת הבדק בהתאם להוראות הסכם זה, והמוכרת לא תהיה אחראית כלפי הקונה בקשר לתיקון ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין אובדן, קלקול, פגם או נזק שהוכח כי נגרמו לדירה בשל אי קבלת החזקה בפועל על ידי הקונה והמוכרת תהא זכאית בנוסף לכל סעד אחר לו תהיה זכאית בדין ו/או בהסכם זה.

בכל אחד מן המקרים המפורטים לעיל, יהיה הקונה חייב לשאת בכל התשלומים שעפ"י דין או שלפי החוזה חל תשלומם ממועד המסירה החוזי ואילך על הקונה ומבלי לגרוע מכלליות האמור בתשלום ארנונות, דמי ניהול, וכל המיסים והתשלומים האחרים על פי הסכם זה. איחור במסירת הדירה לקונה כאמור בסעיף 9.15 זה לא יזכה את הקונה בתשלום, שיפוי או פיצויים בעד נזקים כל שהם, לרבות ריבית, בעד סכומי כסף ששילם הקונה למוכרת ולא יהווה עילה להשתחרר מהתחייבויותיו כלפי המוכרת.

עוד מוסכם בזאת, כי עיכוב במועד המסירה שיחול בשל אי מילוי או עיכוב במילוי התחייבות מהתחייבויות הקונה אשר גרמו לעיכוב של המסירה על פי הסכם זה, יזכה את המוכרת, בנוסף לסעדים אחרים על פי דין ו/או על פי ההסכם, בדחייה מתאימה בתאריך המסירה וזאת מבלי לגרוע מכל סעד העומד למוכרת על פי ההסכם ו/או על פי דין עקב הפרת ההסכם על ידי הקונה, לרבות תביעת כל העלויות/הוצאות בגין הדחיה כאמור על הקונה.

אי-נקיטת פעולה בגין איחור הקונה במילוי איזו מהתחייבויותיו על פי הסכם זה לא תתפרש בשום

מקרה כוונתו על זכויות המוכר. מבלי לגרוע מהאמור, מוסכם כי עיכוב בתשלום כלשהו החל על הקונה יגרור חיוב בריבית פיגורים בהתאם להוראות הסכם זה. בכל מקרה ומבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה מתחייב הרוכש לשלם את מלוא התמורה בהתאם להוראות הסכם זה קודם למסירת החזקה בדירה ובהתאם ללוח התשלומים הקבוע בנספח ג' להסכם זה וכתנאי לקבלת החזקה בה.

בכל מקרה של עיכוב בהשבת ערבויות שקיבל הקונה מהמוכרת מסיבה שאינה תלויה במוכרת יהיה רשאי המוכר לתבוע מהקונה את כל הנזקים שייגרמו לו בשל אי החזרת הערבות כאמור ובכלל זה עמלות הבנק המלווה ובלבד שהמוכר עמד בהוראות הסכם זה והוראות הדין.

9.16 הצדדים מאשרים אחד למשנהו כי הוצהר והוסכם בין הצדדים כי במקרה שהקונה לא יופיע לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, בהתאם לאמור בסעיף 9.12 ו-9.13 לעיל ועל אף היות הדירה ראויה למגורים, לא תהיה המוכרת אחראית כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שנגרם לדירה לאחר תאריך המסירה אשר הוכח כי נגרם בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב אי טיפול בדירה והקונה מצידו יהיה אחראי לכל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שהוכח כי נגרם לדירה ואשר יכול היה להצטמצם לו הקונה היה מקבל את דירתו במועד המסירה והכל בכפוף להוראות הדין. על אף האמור לעיל, מובהר כי המוכרת אחראית על שמירת הדירה לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967, ומכאן שהמוכרת אינה פטורה מאחריותה, כשומרת חנים (בלבד), בתקופת דחיית המסירה בהתאם לס"ק זה.

9.17 אם הותקן ע"י המוכרת או מטעמה חיבור מים ו/או חשמל זמני לדירה והקונה קיבל את החזקה בדירה ועדיין אינו מקבל אספקת מים ו/או חשמל מהרשויות, מתחייב הקונה לשלם למוכרת, לפי דרישתה, את חלקו היחסי בהוצאות צריכת המים ו/או החשמל בדירה. המוכרת תהיה רשאית לנתק, ללא הודעה מוקדמת, את אספקת המים או החשמל הזמנית לדירה באם לא ישולם לה חוב זה ו/או באם לא יומצא לידיה האישור בדבר התקשרות עם הרשויות כאמור בסעיף זה לעיל. אין בכל האמור בסעיף זה כדי להטיל על המוכרת חובה לחבר חיבור זמני של הדירה לאספקת חשמל ו/או מים והכל בכפוף למותר על פי דין. יובהר כי ניתוק כאמור יעשה לאחר שתיתן התראה כתובה מראש לידי הקונה ונערכה עימו פגישה בעניין.

9.18 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה"). פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים. מובהר כי אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

כמו כן, אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין ואין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה. יובהר כי המוכרת תהיה חייבת לכלול את ההוראות האמורות בסעיף זה בפרוטוקול המסירה.

ככל שהרוכש יסרב לחתום על פרוטוקול המסירה יציין זאת נציג החברה על גבי הפרוטוקול ויהיה רשאי לצלם ולתעד את הדירה במצבה נכון למועד המסירה.

9.19 הייתה אי-התאמה, תפעל המוכרת לתיקון כל אותם ליקויים שיכללו בפרוטוקול המסירה, ואשר על פי חוזה זה ו/או הדין חלה על המוכרת החובה לתקנם, תוך זמן סביר בנסיבות העניין. תקופת הזמן, כאמור, שבמהלכה תפעל המוכרת לתיקון הליקויים כאמור לא תיחשב כדחיית מועד מסירת החזקה, למעט במקרה שבו הליקויים אינם מאפשרים את השימוש הסביר בדירה והכל בכפוף לחוק המכר דירות.

הודע לקונה כי במהלך ביצוע התיקונים ו/או בגינם עלולה להיווצר לו אי נוחות.

9.20 קבלת מפתחות הדירה ע"י הקונה תהווה הוכחה לכאורה לכך, כי הדירה נבנתה ונמסרה לקונה בהתאם להוראות הסכם זה, בכפוף לאמור בפרוטוקול המסירה ובכפוף להתחייבויות שעל פי הסכם זה והדין על המוכרת למלאן לאחר מועד המסירה.

9.21 המוכרת ממליצה שלא להדביק בשנה הראשונה טפטים ו/או כל ציפוי אחר ע"ג הקירות, הרצפה וכן לא לצבוע את הקירות בצבעים השונים מהצבעים המקוריים וזאת עד סיום השנה הראשונה, שכן בשנה זו הבניין מתייצב ועלולים להופיע סדקים בקירות הדירה.

9.22 במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחברה לרשת המים, החשמל והגז בכפוף לכך שהקונה יחתום על חוזה לאספקת מים עם מחלקת המים של הרשות המקומית, על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל, ועל חוזה להספקת גז עם חברת הגז. החובה לחתום חוזים כנ"ל ולשלם התשלומים ו/או הפיקדון הכרוכים בכך, חלה על הקונה ומהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לקונה. כתנאי למסירת הדירה מתחייב הקונה להמציא למוכרת את כל הקבלות מאת החברות ו/או הגופים לעיל.

למען הסר ספק יובהר כי המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות החשמל והמים (בנוגע לחיבור לתשתיות המים עד למונה הדירתי) ויובהר בזאת כי הקונה ישלם עם דרישת החברה או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד כתנאי למסירת הדירה: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר יבצע את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יוכל המוכר לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכר קיבלה את הסכמת הקונה ומובהר כי ככל ולא תתקבל הסכמתו של הקונה בנסיבות כאמור הרי שהחברה לא תהיה מחויבת בכל חיבור גז לדירת הקונה. חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך, לרבות עלות המונה עבור הדירה, מוטל על המוכר בלבד.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מאשר הקונה, כי ידוע לו כי על רוכשי הדירות בבניין יחולו הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף, וכן יהיה עליהם להפקיד את הפיקדונות הדרושים, ולשלם את התשלומים הדרושים עבור המונים המשותפים ולהתקשר בחוזה מתאים עם חברת חשמל.

9.23 הקונה מתחייב להתייצב במשרדי עיריית אריאל, במשרדי חברת החשמל לישראל בע"מ, במשרדי בזק - המוכרת הישראלית לתקשורת בע"מ, ובמשרדי כל רשות או גוף אחרים או נוספים, והכל לא יאוחר מארבעה עשר (14) ימים מיום שידרש לעשות כן על ידי המוכרת וכן לחתום על כל מסמך ו/או הצהרה ו/או דו"ח הדרושים ו/או המועילים, לשם רישום שמו כבעל זכויות בדירה בפני כל אחד מהגופים ו/או הרשויות ו/או התאגידים הנ"ל הדרושים למתן שירותי חשמל, טלפון, מים וכיו"ב.

9.24 לפני שהמוכרת תמסור לקונה את הדירה, אסור יהיה לקונה להיכנס לדירה, למעט לשם התרשמות, וגם זאת בתיאום עם המוכרת ובהסכמתה, וכן אסור לקונה להכניס חפצים לדירה, לא בעצמו ולא על ידי אחרים.

9.25 איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו אשר גרמו לאיחור במסירה בפועל בהתאם למועד המסירה בהסכם זה במלואן ובמועדן, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות המוכרת והסעדים להם הינה זכאית כדין בגין הפרת ההסכם - יתיר הדבר למוכרת איחור מקביל במילוי התחייבויותיה, הרלוונטיות לרבות לעניין מסירתה לקונה והדבר לא יהווה הפרת ההסכם מצידה.

9.26 לא התייצב הקונה לזיהוי פריטים ו/או לא בחר הקונה פריטים הניתנים לבחירה (כגון: ריצוף, קרמיקה, ארונות מטבח, שיש וכיו"ב) בתוך- 30 ימים ממועד חתימתו על ההסכם המכר ו/או פניית המוכרת, על פי המאוחר מבניהם (הפניה מהמוכר יכולה אף להיות באמצעות משלוח מייל לכתובת המייל של הקונים המפורטת ברישאה להסכם זה לפנות לספק הפריטים במועד אשר נקבע ע"י המוכר), תשלח המוכרת הודעה נוספת בת 7 ימים שלאחריה, יהיה רשאי המוכר אך לא חייב לבחור את הפריטים בשם הקונה.

9.27 הובהר לקונה כי בסמוך ולאחר קבלת הדירה הוא יידרש לחתום על הסכם ניהול ברוח העקרונות המפורטים **בנספח "טז"**, ככל שהמוכרת תדרוש זאת ועל פי שיקול דעתה הסביר, וכי הקונה מתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי ההסכם הניהול.

10. מסירת הרכוש המשותף:

10.1 המוכרת זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק ממנו תיעשה לשלושת הקונים הראשונים, להם נמסרה החזקה בדירה אשר יהוו נציגות זמנית של הקונים ו/או לחברת הניהול בבניין ו/או באגף בבניין וכי במקרה כזה יתקבל בשמו ועבורו של הקונה הרכוש המשותף כולו או חלקו.

10.2 קבעה המוכרת את הקונה, ביחד עם שני קונים נוספים כמיועד לקבלת הרכוש המשותף או חלק ממנו אזי יהא הקונה חייב לפי הודעת המוכרת לקבלו כנקוב בהודעה ולעניין זה ייחשב גם כנאמן של כל יתר הקונים בבניין ו/או באגף (לפי העניין), וכל פעולה שתיעשה על ידו בהקשר זה תחייב גם אותם. הובא לידיעת הקונה כי כל פעולה או מחדל של אותו קונה/ים בכל הנוגע לקבלת הרכוש

המשותף תחייב אותו וכי כל עיכוב במסירת הדירות בשל אי הסכמה של הקונה/ים לקבלת הרכוש המשותף לא תיחשב כאיחור במסירה מצד המוכרת והרכוש המשותף ייחשב כאילו נמסר לרבות בכל הנוגע לתקופת האחריות.

10.3 הוראות סעיף 9 דלעיל על כל סעיפי המשנה שלו יחולו בשינויים המחויבים גם על מסירת הרכוש המשותף לרבות מסירתו בשלבים ואולם המוכרת זכאית למסור לנציגות הזמנית המיועדת לקבלת הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מהמפקח על הבנייה ו/או מיועץ טכני אובייקטיבי אחר, כי הרכוש המשותף ו/או חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש ראיה לכאורה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

10.4 יובהר כי במקרה בו הרכוש המשותף או חלקים ממנו נמסרו אזי הקונה מאשר כי הודע לו שמועד המסירה המחייב לגבי כל דבר ועניין בקשר עם מסירת חלקים אלו הוא המועד בו נמסרו כאמור, אף אם מועד זה מוקדם למסירת הדירה אך בסמוך לו. הודע לקונה כי החל ממועד מסירת אותם חלקים כאמור אין המוכרת אחראית בכל צורה למצבם ו/או תחזוקתם של כל אותם חלקים ברכוש המשותף שנמסרו כאמור לפני מסירת החזקה בדירה לקונה והכל בכפוף להוראות הדין.

10.5 למען הסר ספק מובהר כי האמור בסעיף 10 זה, על כל סעיפי המשנה שלו, אינו פוטר את המוכרת מאחריותה על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**") כאמור בסעיף 12 להלן.

10.6 הובהר לקונה כי לגבי דירה שטרם נמכרה, רשאית המוכרת לפטור עצמה מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל. המוכרת תישא בתשלום חלקה היחסי של הדירה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

11. שינויים ותוספות בדירה:

11.1 יובהר כי המפרט הטכני המצורף להסכם זה **ננספח "א"** לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף למכרז.

11.2 מוסכם, כי הקונה לא יהיה רשאי להזמין מהמוכרת ו/או הקבלן תוספות, שדרוגים ושינויים ביחס למפרט הטכני, וכן לא יתאפשר לקונה לקבל כל זיכוי כספי כנגד ויתור על רכיבים במפרט הטכני החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד לקבלת מפתח הדירה, למעט זיכוי כספי שהקונה יקבל בהתאם לקבוע במפרט הטכני, וזאת במקרה שהקונה יוותר על רכיבי המפרט הבאים (כולם או חלקם) ואלו בלבד:

- 11.2.1 ארון מטבח.
- 11.2.2 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).
- 11.2.3 בית תקע ונקודת טלפון.
- 11.2.4 דלת כניסה למרפסת שירות.

11.3 מובהר כי הקונה יהא מחויב להודיע לקבלן בדבר ויתור על אחד ו/או יותר מהרכיבים הנ"ל וזאת עד ולא יאוחר מהמועדים שיקבעו לכך על ידי הקבלן, אשר יימסרו לקונה מראש ובהתאם לאמור בסעיף 3(ה) לחוק המכר, אחרת – יראו את הקונה כאילו ויתר על זכותו לקבלת הזיכוי הנ"ל.

11.4 ביצוע שינויים כלשהם על ידי הקונה, לאחר שהדירה נמסרה לידי, אשר משנים את חזית הבניין, לרבות הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות החיצוניים של הדירה ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל סגירת מרפסות, שינוי מעקה, החלפה או שינוי תריסים, התקנת סוכך ו/או פרגולה, שינוי צבע במרפסות, התקנת צינורות, חוטי חשמל, ייעשה בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף מראש ובכתב, והכל בכפוף להוראות כל דין, לתקנון הבית המשותף ובאם קיבל היתר בניה כדין, ככל שנדרש לכך.

להסרת ספק מובהר כי תידרש הסכמת המוכרת לביצוע השינויים האמורים אך ורק במסגרת זכויותיה כבעלים של דירות אחרות בבניין שטרם נמכרו.

ביצוע שינוי ו/או שינויים כאמור על ידי הקונה, שלא בהתאם להוראות דלעיל, מהווה הפרה של חוזה זה והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה שיעמדו למוכרת כלפי הקונה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

12. אחריות לפגמים:

12.1 המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן הרשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה:

"אי התאמה" או "אי התאמות" ו- "חוק המכר", וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

- 12.2 התחייבות זו של המוכרת לתיקון אי ההתאמות, כאמור לעיל, מותנית בכך שהקונה יודיע למוכרת על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").
- 12.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או חוזה זה, וניתנה למוכרת הודעה בכתב בדבר אי ההתאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כדלעיל על פי הוראות חוזה זה והדין ובתנאי שהקונה איפשר למוכרת ו/או מי מטעמה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה והתגלתה אי ההתאמה, לאחר שהמוכרת ו/או מי מטעמה תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים, שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכרת ו/או מי מטעמה לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב, טרם ביצוע התיקון.
- 12.4 הקונה מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה ככל הניתן בנסיבות העניין.
- 12.5 המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצועו כאמור בחוזה זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי המוכרת כדלעיל, ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם, ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 12.6 המוכרת תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה המוכרת לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כדלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כדלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת.
- 12.7 במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בחוזה זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 12.8 השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהם בעלי תקן ישראלי ייחשב כשימוש בחומרי בנייה טובים והכל בכפוף להוראות הדין והמכר. מוסכם, כי מנין התקופות לאחריות המוכרת לפגמים ברכוש המשותף של הבניין יחל ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין או מסירת הרכוש המשותף לפי המוקדם מבניהם.
- 12.9 הקונה מתחייב לאפשר את ביצוע התיקונים ולהיות נוכח בדירה בזמן ביצוע התיקונים.
- 12.10 המוכרת לא תהא חייבת בתיקונים בתקופת הבדק או בשיפוי בגין כל פגם, ליקוי, קלקול, אי התאמות או נזק, ישיר או עקיף, בדירה על כל הכלול בה, אשר הוכח כי נגרמו באשמת הקונה או קונה אחר בבניין, או עקב עבודות שינויים שבוצעו שלא באמצעות הקבלן ו/או בחומרים או מוצרים שנרכשו ישירות על ידי הקונה, או עקב אי קיום הנחיות ו/או הוראות תפעול ואחזקה למתקנים ואביזרים בדירה או בבניין על ידי הקונה או על ידי קוני הדירות האחרות בבית.
- 12.11 ביצע הקונה במהלך תקופת הבדק שינויים ו/או תוספות מכל מין וסוג בדירה, תהא המוכרת פטורה מביצוע התיקונים בחלקי הדירה בהם הוכח כי בוצעו השינויים ו/או התוספות ככל שלא על ידה וזאת ככל שהתיקון הנדרש הינו של ליקוי הנובע בין במישרין ובין בעקיפין מביצוע השינויים והתוספות כאמור והכל בכפוף להוראות הדין המחייבות.

12.12 לשם ביצוע התחייבויות המוכרת לפי הוראות סעיף 12 זה, מתחייב הקונה כדלקמן:

12.12.1 לאפשר קיום ביקור בדק בדירה על ידי נציג המוכרת ו/או הקבלן ו/או למי מקבלני המוכרת כל זמן סביר ולאחר קבלת הודעה מראש לבדיקת דרישתו ו/או תלונתו ו/או דרישות או תלונות של קוני דירות אחרות בבניין וכן מתחייב הקונה ו/או מי מטעמו להשתתף בביקור הבדק או להיות מיוצג בו.

12.12.2 לאפשר למוכרת ו/או לקבלן ו/או למי מקבלני המוכרת, בתיאום מראש, ביצוע התיקונים בדירה או בבניין, אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת בבניין, וביצועם ייעשה מתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה. אם ייגרמו לדירה נזק או פגיעה עקב ביצוע תיקוני תקופת הבדק על ידי המוכרת, תתקן המוכרת כל נזק או פגיעה כאמור ותחזיר את המצב לקדמותו במידת האפשר בהקדם האפשרי לאחר סיום ביצוע תיקוני תקופת הבדק בדירה או בבניין.

12.12.3 מוסכם בזה כי אם הקונה לא יאפשר ביקור הבדק או במקרה שהקונה לא יאפשר ביצוע התיקונים עצמם, כולם או כל חלק מהם, במועדים שייקבעו על ידי המוכרת - יידחה ביצוע תיקוני תקופת הבדק בדירה עד להסרת המניעה על ידי הקונה ובלבד שניתן לקונה מועד נוסף לביצוע התיקונים, המועד הוסכם אך גם בו הקונה לא אפשר ביצוע התיקונים כאמור. אין באמור בכדי לגרוע מזכות הקונה להעלות כל טענה ו/או תביעה ולפנות לערכאות על פי כל דין בעניין זה.

12.13 הייתה בין הצדדים מחלוקת כלשהי בקשר לליקוי כלשהו ו/או דרכי התיקון ו/או האם יש צורך לתקן ו/או האם בוצע התיקון באופן נאות ו/או בכל דבר הקשור לכך יפנו הצדדים לבית משפט קבוע בהסכם זה, אשר יחליט בעניין והחלטתו תהא סופית ומכרעת.

12.14 במועד קבלת הדירה תמסור המוכרת לקונה - ולגבי הרכוש המשותף - לקונה ו/או לנציגות הבית ו/או לחברת הניהול, את הוראות תחזוקה והשימוש כשהן חתומות על ידה, הכוללת הוראות בדבר שימוש נכון בפריטים אשר הורכבו בדירה או בנין או ברכוש המשותף, או של כל חלק מהם, או מתקן המותקן בהם. ההוראות יכילו הנחיות כיצד יש לתחזק ולהשתמש בהם. הקונה מתחייב למלא אחר ההוראות וההנחיות כאמור ולהשתמש בדירה בצורה סבירה וזהירה, והמוכרת תהא פטורה מתיקון ליקויים ככל שהוכח שאלו נגרמו עקב אי מילוי הוראות והנחיות אלו.

12.15 הובהר לקונה כי המוכרת רשאית לבצע תיקונים בדירות אחרות בפרויקט ו/או בשטחים ו/או מתקנים משותפים, מתוך הדירות או בקירות החיצוניים שלה, לפי קביעת המוכרת וכפי שנדרש ועלולה להיווצר לו אי נוחות כתוצאה מכך. הקונה יאפשר למוכרת ו/או לעובדיה ו/או לקבלנים או לקבלני משנה מטעמה, לבדוק את הליקויים ולבצע את התיקונים בדירה ו/או בדירות אחרות בפרויקט ו/או ליקויים אחרים בפרויקט, בשטחים ו/או במיתקנים משותפים, בשעות סבירות, ובתיאום מראש, ככל שניתן, בהתאם לאופי הליקוי.

המוכרת תעשה כמיטב יכולתה על-מנת לצמצם את אי הנוחות העשויה להיגרם לקונה עקב ביצוע התיקונים. המוכרת תשיב, ככל שניתן, את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

הקונה לא יהיה זכאי להסתמך על הליקויים, ככל שיהיו, או לדרוש תיקונים, אם לא נתן למוכרת הזדמנות נאותה לבדוק את טענותיו ולתקן את הנדרש והכל בכפוף להוראות הדין.

לא יאפשר הקונה למוכרת ו/או לשליחיה כאמור לעיל לפעול כאמור, לא ניתן יהיה לבצע את תיקונים, על כל המשתמע מכך. כמו-כן, במידה והתיקון הנדרש מחייב גישה מאת דירה אחרת, אשר בעליה מסרב לאפשר למוכרת ו/או לשליחיה לעשות כן, יידחה המועד לתיקון הליקוי עד למועד בו תתאפשר להן הנגישות הדרושה למקור הליקוי ובלבד שהמוכרת תפעל ככל שניתן על מנת שתתאפשר להן הגישה האמורה. אין באמור לעיל כדי להאריך את תקופת הבדק ו/או האחריות הנקובות בחוק המכר.

הובא לידיעת הקונה כי בכוונת המוכרת לבצע את תיקוני תקופת הבדק בכל הדירות בפרויקט במרוכז, לפי סוגי הליקויים, ולפיכך ייתכן שהתיקונים יבוצעו במספר מועדים שיתואמו מראש עם הקונה, הכל לפי סוג הליקוי ומידת הדחיפות.

מוסכם כי לאחר ביצוע תיקוני הבדק כשורה הקונה מתחייב לחתום על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון. למען הסר ספק, חתימת הקונה הינה על ביצוע התיקון בלבד ולא על טיבו.

12.16 הוראות סעיף 12 דלעיל על כל סעיפי המשנה שלו יחולו גם על פגמים ברכוש המשותף ובכפוף לכך שתקופות הבדק יחולו מיום מסירת הדירה הראשונה בבניין ו/או באגף בבניין לקונה.

אחריות המוכרת לא תחול במקרה בו הוכח כי הדיירים ו/או חברת הניהול פעלו שלא על פי הוראות היצרן ו/או ספק המוצר.

מסירת תעודת אחריות ו/או הודעה ו/או כתב התחייבות מאת הקבלן כאמור לעיל לאחד מבעלי הדירות לפי בחירת המוכרת - או במקרה שתהיה לדיירים נציגות חוקית קודם למסירה - מסירתם לנציגות החוקית, תפטור את המוכרת מכל אחריות לגבי אותן סחורות ו/או מוצרים ו/או אביזרים שצוינו בתעודות האחריות ויחולו ההוראות האמורות לעיל גם לגבי פגמים ברכוש המשותף אין באמור בכדי לגרוע מהוראות סעיפים 12.6 ו-12.7 לעיל.

12.17 הובא לידיעת הקונה כי פגמים או תיקונים – כאמור בסעיפי המשנה של סעיף זה, עלולים לגרום לו לאי נוחות, לנזקים, להפסדים וכדומה. האמור לעיל אינו גורע מחובת המוכרת ו/או הקבלן להחזיר את מצב הדירה למצבו הקודם עפ"י ההסכם, ובלבד שהקונה פעל באופן סביר כדי לשמור על תכולת הדירה בזמן ביצוע התיקונים.

13. הרישום:

13.1 הובהר לקונה כי נכון למועד חתימת הסכם זה, המצב המשפטי השורר בשטחי יהודה ושומרון ככלל ובאריאל בה נבנה הפרויקט בפרט, איננו מאפשר רישום זכויות בלשכת רישום המקרקעין ו/או רישום בית משותף.

מבלי לגרוע מהאמור, הובהר לקונה שבמועד חתימת חוזה זה אין אפשרות חוקית לרשום את הדירה על שמו בספרי רישום המקרקעין וכי רישומו כבעל זכויות החכירה של הדירה ייעשה לכשייווצרו התנאים המשפטיים והמעשיים לכך, ככל שייוצרו.

בהתאם לאמור ועל אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, מובהר כי סעיף 13 זה על כלל תנאי סעיפיו מותנה בכך שיתאפשר מבחינה משפטית לרשום את הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין. על אף האמור, המוכרת מצידה תבצע את כל הפעולות ותקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, והכל בכפוף להוראות הדין ולנסיבות שאינן בשליטת החברה. יובהר כי כל עיכוב משפטי ו/או טכני ו/או חוקי ו/או בשל נסיבות שאינן תלויות בחברה לא יימנה לצורך חישוב התקופות האמורות לרישום הבית המשותף ולא יהווה הפרה של המוכרת בהתאם להוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין ובלבד שהעיכובים כאמור יוכחו על ידי החברה.

הובא לידיעת הקונה כי עד להיווצרות האפשרות המשפטית לרשום את הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין, תשמש המוכרת, חברת קדמא באריאל בע"מ, כחברה משכנת בה יתנהלו פנקסי זכויות אשר יתעדו את זכויותיהם של כלל הרוכשים בפרויקט וכן של כלל העברות הזכויות העתידיות ככל שתבוצענה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה, הוראות המכרז והוראות כל דין.

13.2 הובהר לקונה שעד אשר לא יסתיימו הליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש ובמקרה של בית משותף רב אגפי הושלמה בנייתם של כל אגפי הבית המשותף בהתאם למועדי המסירה הנקובים בהסכם זה, לא ניתן יהיה לרשום את הבניין כבית משותף ולפיכך זכויותיו בדירה אינן ניתנות מבחינה חוקית לרישום בלשכת רישום המקרקעין. הובהר לקונה כי הזכויות תירשמה לאחר שתהיה אפשרות חוקית וטכנית לכך וכי בתקופות הרישום האמורות בסעיף 13 זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן. בחישוב תקופות הרישום לא יבואו במניין תקופות שהעיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב סיבות שאינן בשליטתה של המוכרת והיא לא הייתה יכולה למנוע את קיומן וכן תקופות הכרוכות בהשלמת בנייתם של אגפים שונים במקרה של רישום בית משותף רב אגפי.

הקונה משחרר את המוכרת מכל אחריות לעיכובים ברישום, ובלבד שנקטה בפעולות בהן היא מחויבת (ככל והיא מחויבת) במועד המוקדם ביותר האפשרי, לשם השלמת הליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש. הקונה מאשר כי ידוע לו שהליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש תלויים בהסכמות ו/או אישורים ו/או דרישות של רשויות מוסמכות ו/או של צדדים שלישיים ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכרת בקשר עם כך.

13.3 הקונה רוכש את זכויות החכירה בדירה לאחר שהמוכרת יידעה אותו כי ניתן יהיה להתחיל בביצוע הפעולות לשם רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין רק בגמר רישום הליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש ובמקרה של רישום בית משותף רב אגפי – לאחר השלמת בנייתם של כלל אגפי הבית המשותף, ובגמר רישום הבית המשותף וכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לרישום הני"ל והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז.

ככל ויידרש הקונה לחתום על חוזה חכירה פרטני (חוזה משתכנים) מול רשות מקרקעי ישראל,

הקונה מתחייב לחתום על חוזה חכירה מיד על פי דרישת המוכרת, והמוכרת תהיה רשאית, אך לא חייבת, לחתום על חוזה החכירה כאמור מכח ייפוי הכח המצורף להסכם זה.

לא תחול על החברה כל אחריות לכל השהיה ו/או עיכוב בהנפקת ו/או חתימת חוזה חכירה על שם הקונה ו/או ברישום הדירה על שם הקונה ככל שאלה נבעו כתוצאה מעיכוב טכני, משפטי או אחר שאינם בשליטתה או בשל כל עיכוב הנובע מהקונה ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גורם רלוונטי אחר.

13.4 המוכרת תהא רשאית, בכפוף לאפשרות המשפטית והטכנית כאמור, לרשום את הפרויקט כולו או חלקו או לרשום את הדירות ו/או הבניין שעל המגרש כבית משותף ו/או כבית משותף המורכב ממבנים או אגפים (להלן: "**הבית המשותף**") לפי הוראות הפרק השישי של חוק המקרקעין ועל פי תקנון ומסמכים לרישום על פי שיקול דעתה הסביר של המוכרת. הובהר לקונה כי יתכן והבניין בו נמצאת הדירה ירשם כבית משותף נפרד ולחילופין כאגף בבית משותף מורכב. המוכרת תהיה רשאית לגרום שרישום הבית המשותף יהיה ברוח הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין. כן מאשר הקונה, כי הובהר לו כי גם לאחר רישום הבית המשותף, תהיה המוכרת רשאית לתקן, מעת לעת ובכפוף לכך שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה ובהצמדותיה על פי הסכם זה, את צו רישום הבית המשותף, לאור האמור לעיל, המוכרת תעשה שימוש בייפוי הכוח האמור בסעיף 19 להלן, לשם האמור. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה בהסכם זה ועפ"י דין לרבות לפנות לערכאות לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון ו/או לפנות לערכאות על פי כל דין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי ייתכן והבניין יירשם כבית משותף או כבית משותף רב-אגפי, וכי הרכוש המשותף בשטחים המשותפים יתוחזק או יכול ויתוחזק ביחד, הכל לפי העניין, על ידי כל בעלי הזכויות בבתים המשותפים כאמור, לרבות לעניין נשיאה משותפת בהוצאות החשמל, המים, ניקיון, גינון וכיוצ"ב.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הובא לידיעת הקונה כי ככל והבית יירשם כבית משותף רב אגפי, יוצמדו לדירים בעלי דירות בבניינים שכנים ולהיפך.

13.5 בכפוף לאמור לעיל, המוכרת מתחייבת כי לא יאוחר מאשר עד תום 6 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף, ובתנאי שהקונה מלא במועדן ובמלואן אחר כל התחייבויותיו בהסכם זה והמציא את כל האישורים שהחבות בהמצאתם חלה עליו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, תירשמה זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כשהיא משוחררת מכל שעבוד או משכנתא, פרט לשעבודים שהוטלו עליה בשל חובות של הקונה ובכפוף להערות וזיקות הנאה ככל שירשמו לפי הסכם זה (להלן: "**הרישום**"). בחישוב תקופת הרישום לא יבואו במניין תקופות שהעיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב סיבות שאינן בשליטתה של המוכרת והיא לא הייתה יכולה למנוע את קיומן וכן תקופות הכרוכות בהשלמת בנייתם של אגפים שונים במקרה של רישום בית משותף רב אגפי.

13.6 המוכרת תשלח לקונה הודעה בכתב בה תציין את היום, השעה והמקום שבו יתבצע הרישום (להלן: "**מועד הרישום**"). מועד הרישום לא יהיה מוקדם מ-14 יום ממשלוח ההודעה. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד הרישום, אחר התחייבויות שנתרו לו למלא עד למועד הרישום. הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד הרישום, וכן להופיע במועד הרישום במקום הנקוב בהודעה ולהצהיר ולחתום ככל שיידרש כדין לשם ביצוע הרישום.

13.7 לא הופיע הקונה במועד הרישום, או במועד נדחה אשר נקבע על ידי המוכרת או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מלא קודם לכן אחר התחייבויותיו, יהווה הדבר הפרת הסכם זה מצידו של הקונה על כל המשתמע מכך בהתאם להוראות הסכם זה.

13.8 הקונה מתחייב להמציא למוכרת ו/או לעורכי הדין שלה לפי דרישתם הראשונה, תעודות המעידות כי הקונה שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, השתתפויות ותשלומי חובה אחרים המגיעים לממשלה, לרשות המקומית ולוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין הדירה, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה ו/או לרישום משכנתא בגין הדירה, כהגדרתה **בנספח "ג"** להסכם זה, לטובת מוסד מממן בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה.

13.9 בכפוף לאמור לעיל, המוכרת תגרום כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף, לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, כהגדרתו לעיל, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שהוצאו ע"י המוכרת כאמור להלן, ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה או ליחידות מסוימות של הבית המשותף או ירשמו כיחידה נפרדת כאמור להלן בהסכם זה לפי שיקול דעתה. אם הוקנו לקונה עפ"י ההסכם זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה, תפעל המוכרת להקניית הזכויות בשטחים אלה לקונה, בדרך של הצמדה או חכירה או זיקת הנאה או בדרך אחרת לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובהתחשב באופן רישומו של הבניין ו/או אגף מאגפיו בלשכת רישום המקרקעין.

"יחסי" בסעיף זה – פירושו קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה ללא הצמדותיה לעומת שטח הרצפה של כל יחידות הבניין בלי הצמדות כאמור, ובכפוף לכל תיקון ביחס זה, או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף כפי שיידרש ע"י המפקח על רישום המקרקעין.

13.10 מוסכם בזה במפורש כי המוכרת רשאית, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, להוציא ממסגרת הרכוש המשותף את גג או גגות הבית המשותף וכל שיבנה עליהם או גגות המשמשים מרפסות של דירות, למעט החלקים בגג המשמשים להצבת מתקנים משותפים (ככל ויהיו כאלו), חלקים בלתי בנויים של החלקות, שטחי חניה מקורים או בלתי מקורים, מחסנים, שטחי גינה, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבית וכו', ולהצמידם בצמידות מיוחדת ליחידות בבניין, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של המוכרת ובכפוף להוראות הדין.

13.11 מוסכם גם כי המוכרת תהא רשאית על פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין והמכרז לרשום מחסן ו/או יחידה אחרת כלשהי כדירה על שמה ו/או על שם אחרים ולהצמיד לה מחסנים ו/או יחידות משנה אחרות ולמוכרן בהדרגה ו/או להותירן בשימוש ו/או לנייד את הזכויות אל מחוץ למגרש ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה על פי הסכם זה. מובהר כי ככל שתירשם על שם המוכרת דירה ו/או כל רכוש אחר בהתאם לסעיף זה, יהא על המוכרת לשאת בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף בהתאם למנגנון החישוב החל על יתר דיירי הבית המשותף והכל מבלי לגרוע מהוראות סעיף 17.2 להלן.

13.12 המוכרת תהא רשאית לרשום תקנון לבית המשותף בהתאם לחוק המקרקעין (להלן: **"התקנון המיוחד"**) כאשר הוראות התקנון המיוחד תיקבענה על פי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ומבלי לגרוע מכך יקבעו בו הוראות בין היתר גם בנושאים כדלקמן:

13.12.1 הוראות האוסרות שימוש כלשהו בדירה, שיפריע ו/או ימנע שימוש סביר והנאה סבירים ביתר הדירות בפרויקט, וכן שימוש שיהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין, למוכרת ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר הדירות בפרויקט.

13.12.2 הוראות האוסרות על הקונה להציב שלטים ואמצעי פרסום כלשהו, באופן קבוע, שלא עפ"י דין.

13.12.3 הוראות האוסרות להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף באופן קבוע; הוראות האוסרות הפרעה והטרדה, כהגדרתם בדין, של יתר הדיירים בבית המשותף והוראות האוסרות על הדיירים להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה, מבלי לקבל הסכמה מראש של נציגות הבית המשותף.

13.12.4 הוראות האוסרות על הקונה לעשות שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בדירה, במערכות מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב, הניקוז, לאחר קבלת החזקה בדירה, מבלי לקבל את ההסכמה של נציגות הבית המשותף, אם וככל שתמונה.

13.12.5 הוראות האוסרות לבצע שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות), לאחר קבלת החזקה בדירה, ללא הסכמה של נציגות הבית המשותף ומבלי לקבל, בנוסף לכך, ומבלי לגרוע, את הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים עפ"י כל דין.

13.12.6 הוראות בדבר התקנת סורגים על החלונות ואופן עיצובם והוראות בדבר התקנת סוככי שמש ואופן עיצובם.

13.12.7 הוראות המחייבות את הקונה להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לפי חלקו היחסי. המוכרת תהיה רשאית לרשום הוראות בקשר עם חברת הניהול (ככל ותהיה) בהתאם להוראות הסכם זה.

13.12.8 הוראה בדבר שיעור החלק היחסי של הרכוש המשותף שיוצמד לכל יחידה בעת רישום הבית המשותף ו/או היחידות אשר ייקבע בהתאם להוראות חוזה זה ובהתאם לשטחי היחידות.

13.12.9 התקנון יכיל הוראות, הנוגעות להחזקת הרכוש המשותף ולשמירתו עבור כל אחד מהמבנים/האגפים בבית המשותף, לרבות המתקנים המשותפים, מרתפי החניה, לובי הבניין, המעברים, חדרי המדרגות, מעליות, משאבות מים, מערכות אוורור, וכיו"ב, והכל בכפוף לדין, ולרבות הוראות בדבר חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף (כל דייר בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף).

13.12.10 הוראות בדבר הולכה, תחזוקה, תפעול ותיקון תשתיות, לרבות כאלה המצויות בתחום חלקים שהוצמדו ליחידה/ות אחרת/ות בבניין ו/או בפרויקט.

13.12.11 הוראות המעניקות פטור לכל ספק שירותים כגון חברת החשמל, חברת הבזק, חברת טל"כ וכו' המחזיקים שטח בבניין מתשלום מיסי ועד הבית או תשלומים דומים אחרים, וזכויות מיוחדות כגון זכויות גישה ומעבר וכו'.

13.12.12 סדרי קבלת ההחלטות בדבר ניהול הבית המשותף ו/או זכויות הצבעה יחסיות עבור כל אחד מבנייני הפרויקט. ובכללן הוראות שתבואנה לקבוע את היחסים בין בעלי היחידות

בבית המשותף ו/או בין הבניינים המשותפים ו/או האגפים בפרויקט, האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף ו/או של הרכוש הצמוד ליחידות, סדרי קבלת החלטות וחלוקת הוצאות הכרוכות בכך, לרבות באמצעות חברת ניהול, בכפוף להוראות כל דין ובאופן שיאפשר לכל אחד מבנייני הפרויקט לפעול באופן עצמאי ובלתי תלוי.

13.12.13 הוראות לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות הן קיימות והן עתידיות שיינתנו ו/או יחולו על המקרקעין ו/או הצמדתן לאיזה מהדירות בבניין וכן לגבי הזכות של בעלי היחידה להוצמדו זכויות הבניה לבצע כל פעולה עם זכויות הבניה כאמור, לרבות בניה נוספת במקרקעין ו/או הוצאת היתרי בניה, בניה נוספת בדירות אלו או בשטחים הצמודים אליהן ו/או ניווד זכויות הבניה למקרקעין אחרים, הכל על פי שיקול דעתם הבלעדי ומבלי שתידרש הסכמתם ו/או חתימתם של יתר בעלי הדירות בבניין.

13.12.14 הוראות לגבי נציגות הבית המשותף, לרבות מינוי נציגות נפרדת לכל אגף במקרה בו יירשם בית משותף רב אגפי ו/או נציגות משותפת לבית המשותף כולו אשר תכלול נציגים מכל אגפי הבית המשותף בקשר עם ניהול ענייני הפרויקט בשטחי המגורים ו/או שטחים משותפים כולם או חלקם והכל בהתאם להנחיות המפקח על רישום המקרקעין.

13.12.15 הוראות המזכות את המוכרת בזכות, ללא צורך בהסכמת הקונה, לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום בית משותף, להיתרים, לשינויים או לתוספות בניה, בכפוף לכך שזכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה ועל פי כל דין לא תיפגענה.

13.12.16 הוראות המזכות את המוכרת להציב שילוט הנושא את שם המוכרת ו/או את שם הפרויקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של המוכרת ו/או של הפרויקט לאחר תום עבודות הבניה, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות על גבי גג הבניין ו/או המבנה המסחרי ו/או קירותיו החיצוניים של הבניין ו/או המבנה המסחרי ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. המוכרת תהיה רשאית להציב את השילוט כאמור בגודל סביר, אשר יכלול את שם המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או את לוגו המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין.

13.12.17 הוראות לעניין חדר השנאים ו/או חדר הטרינספורמציה של חברת החשמל וחדר תקשורת, באם יוקמו בפרויקט, בנוסח כפי שיוסכם עם חברת החשמל לרבות זכויות וחובות הקונה, חברת החשמל ו"בזק", לרבות כמפורט בחוזה זה.

13.12.18 הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף.

13.12.19 הוראות הקובעות קיום אסיפות נפרדות ו/או נציגויות קבועות ו/או זמניות לכל בית משותף ו/או נציגות על לכל האגפים ו/או המבנים שיהוו את הבית המשותף ו/או כל הוראה רלבנטית אחרת לגבי ניהול ורישום הבית המשותף לרבות אלו שבפרק ו' לחוק המקרקעין.

13.12.20 הוראות לעניין אחזקה ובדק של הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו ומתן שירותים בו לרבות באמצעות חברת/ות ניהול ו/או מתחזקים מורשים, כהגדרתם להלן, בכפוף להוראות חוק המקרקעין וחוק המכר.

13.12.21 הוראות בדבר זיקות הנאה בפרויקט.

13.12.22 הוראות האוסרות על הנחת מערכות ו/או מתקני מיזוג אוויר, אלא במקום המיועד לכך, כפי שייקבע על ידי המוכרת.

13.13 מובהר כי המוכרת תהא רשאית לקבוע בתקנון המיוחד הוראות באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיוצא באלה, והכל – ככל שהוראות אלה פורטו במפרט והתשריט המצורפים להסכם זה ומסומנים כנספח "א" ונספח "ב" ובכפוף להוראות הדין.

13.14 הודע לקונה כי הסכם זה מעניק לו זכויות אך ורק בדירה וחלק יחסי ברכוש המשותף כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף, וכי זכויות הבניה בבניין בין שאלו זכויות בניה אשר טרם נוצלו ובין אם אלו תוספות של זכויות בניה שתינתנה בעתיד עד למועד מסירת החזקה בכל הדירות בבניין, שייכות באופן בלעדי למוכרת ו/או לבעלים הרשומים של המקרקעין, אשר יהיו רשאים, בכפוף לכל דין, לנצלן, למכרן או לעשות בהם כל שימוש אחר כראות עיניהם לרבות העברת אחוזי בניה למקרקעין סמוכים ושינוי מספר הקומות וכן ביצוע תוספת בניה והכל מבלי שלקונה תהיה כל דרישה לגבי זכויות בניה אלו ובלבד שזכות הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה וכן שלא יהיה שינוי בשטח הדירה שלא בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות שטחה, מיקומה והחלוקה הפנימית שבה לא ישתנו. כמו כן תהיה המוכרת רשאית בכל עת שהיא, לרבות אחרי מסירת הדירה וקבלת תעודת גמר לבניין, לאחד את המקרקעין עם מקרקעין ו/או מגרשים אחרים ולפצלם וכן ליצור זיקות הנאה על המקרקעין או לטובתם, לשנות את מספר הקומות בבניין בדרך של בניית קומה/ות נוספות בבניין, לבנות על גג הבניין ולממש את זכויות הבניה שבבעלות המוכרת כאמור לעיל בכל אופן שהמוכרת תראה לנכון, ובכל עת שהיא, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של המוכרת. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה עפ"י דין לרבות לפנות לערכאות לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון ו/או לפנות לערכאות לפי כל דין.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי האמור לא יחול על זכויות בניה עתידיות, שיווצרו, אם ייווצרו, לאחר שהמוכרת תמכור את כל הדירות בפרויקט.

13.15 הודע לקונה כי המוכרת תהיה רשאית לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במעליות או במתקנים אחרים שבבניין, כל זאת תוך הסדרת סידור חילופי סביר שיקטין את ההפרעה הנגרמת עקב סגירה או הפסקה כאמור ובלבד שתהיה מעלית אחת פועלת.

13.16 הודע לקונה כי המוכרת עשויה להידרש על ידי הרשויות להקים בפרויקט חדר/י טרנספורמציה לרבות כבלי חשמל ואביזרים נלווים לצורך אספקת חשמל וחדר תקשורת וכי החדרים ימצאו בחזקתן של חברת החשמל ו- "בזק" לפי העניין והן יהיו בעלות הזכויות בהן ובאחריותן המלאה. הובהר לקונה כי בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי זיקות הנאה שירשמו לטובתן של החברות הנ"ל יוגדרו בין היתר זכויותיהן וחיוביהן של החברות הנ"ל בחדרים האמורים הכל לפי קביעת החברות הנ"ל.

13.17 הובהר לקונה שהמוכרת תעניק לחברת החשמל כל זכות אחרת שתידרש על ידה (ובין היתר פטור מהוצאות אחזקה) וכי בתקנון הבית המשותף, תכללנה הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל, ובין היתר הוראות על פיהן חברת החשמל תהיה רשאית לעשות שימוש בחדר הטרנספורמציה אשר החזקה בו תימסר לה; הוראות על פיהן חברת החשמל לא תישא בהוצאות החזקת הבניין ו/או הרכוש המשותף בבניין; הוראות אשר יבטיחו לחברת החשמל זכות מעבר לחדר הטרנספורמציה, בהתאם לשיקול דעתן הסביר של המוכרת ודרישות חברת החשמל.

הוראות כאמור, בשינויים המחויבים, יכול ויחולו גם ביחס לחברת התקשורת ו/או חברת המים ו/או העירייה ו/או לכל גוף ו/או רשות ו/או חברה מוסמכים אחרים.

13.18 בוטל.

13.19 המוכרת זכאית להחיל על הבניין את הוראות התקנון המיוחד אף לפני רישום הבניין כבית משותף וזאת בהודעה בכתב שתימסר לקונה וממועד זה הוראות התקנון המיוחד יחייבו את הקונה, ואולם כל עוד לא הודיעה המוכרת כאמור יחייב את הקונה התקנון המצוי.

13.20 המוכרת תהא רשאית אף לאחר מסירת הדירה לקונה ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון וההצמדות וחלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף או הנובעים מבניה נוספת בבניין ובלבד שזכויות הקונה בדירה, על הצמדותיה לא תפגענה. המוכרת תהא זכאית לעשות את כל האמור לעיל וכל חלק מהאמור לעיל. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה עפ"י דין לרבות לפנות לערכאות לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון ו/או לפנות לערכאות לפי כל דין. המוכרת תהא רשאית לעשות כאמור גם לצורך שינוי התקנון והצמידויות וחלקה של כל דירה ברכוש המשותף בכל מקרה של תיקון ו/או טעות ו/או הצמדה. הובהר לקונה כי בחתימתו על יפוי הכוח הנוטריוני המצ"ב **כנספח "ד" ו-נספח "יג"** להסכם זה הינו מסמיך את מיופי הכוח לבצע את כל הפעולות ולחתום על כל המסמכים.

13.21 המוכרת תהא זכאית, בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשות לצרכי צבור ו/או כפי שיידרש.

13.22 הובא לידיעת הקונה כי בכפוף למסמכי המכרז, המוכרת זכאית להמשיך ולבנות בבניין קומה ו/או קומות נוספות ו/או על המגרש ו/או על חלקי מקרקעין נוספים שיאוחדו עם המגרש, בתים ו/או מבנים נוספים ו/או קומות ו/או חלקי מבנה נוספים בבניין ו/או להגדיל או להקטין את מספר הדירות, כל זאת בכפוף לקבלת האישורים המתאימים מהרשויות המוסמכות, והמוכרת תהא רשאית לצורך כך גם להשתמש ברכוש המשותף של הבניין ו/או לשנות את התקנון וצו רישום הבית המשותף ואת חלקי היחידות בבניין וברכוש המשותף ולכלול כל מבנה נוסף שייבנה במסגרת הבית המשותף ובלבד שזכויות הקונה על פי הסכם זה לא יפגעו ולא יוטלו עליו חיובי מס בהם לא היה חב לולא פעולות המוכרת כאמור בסעיף זה לעיל.

13.23 הצמדה של שטח בקומה בה מצויה הדירה, בהצמדה משותפת לכל הדירות בקומה כאמור, לצורך הצבה של מערכות ומתקנים כגון ארונות שירות וכיו"ב והכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובהתאם להנחיית הרשויות. השטחים המפורטים לעיל יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין ו/או ירשמו באופן חוקי אחר, לרבות באופן של רישום חכירה או זיקת הנאה ו/או בשילוב של כל אלו, והכל לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרת ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכה.

13.24 המוכרת זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים מסוימים כגון מעבר, חניה, מיתקנים שונים הקשורים בשימושם של בעלי היחידות בבניין, חשמל, טלפון, הסקה וכיו"ב. כן תהא המוכרת זכאית ליעד שטחים מן הקרקע לשימוש לשבילים, חניה וכיו"ב, או לשימוש עבור מיתקנים כגון אנטנות, מיכלים לאספקת גז, צוברי גז, צינורות גז, גז מרכזי וביוב, בין אם השימוש קשור בבניין ובין אם המתקנים ישמשו את הבניין ביחד עם בניינים אחרים, מיקומי המערכות

כאמור והוצאתם מן הרכוש המשותף יהיה בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת.

13.25 מבלי לגרוע מהאמור, המוכרת תהיה רשאית, אך לא חייבת, ליעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים שונים כגון: דודים וקולטי שמש, ו/או כל מתקן אחר מאושר לייצור חשמל ו/או לכל שימוש אחר, מיכלים לאספקת גז מרכזי, לצוברי גז (עילי או תת קרקעי), אנטנות וצלחות לקליטת לוויינים, מתקני אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, עגלות, חדר גנרטור, חניות וכל מטרה אחרת הכל לפי שיקול דעתה הסביר והמלא של המוכרת.

13.26 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הובא לדיעת הקונה כי שטחים וחלקים משטח המקרקעין, חדרי שנאים, חדרי גנרטור וחדרים אחרים שיידרשו לשימושה של המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או בהסכמתה ו/או כל רשות מוסמכת לפי דרישתה, חצרות, חניות, מחסנים, גג ו/או גגות הבית המשותף ו/או הגגות שיווצרו כתוצאה מבנייה על הגגות (למעט החלקים בגג המיועדים להתקנת מתקנים משותפים, ככל ויידרשו) וכל שיבנה עליהם לרבות גגות של דירות בבניין, וכן כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות על שטחים אלה, חלקים בלתי בנויים של חצר הבניין, קירות חיפויים, כניסות נפרדות, מתקנים ושטחים מבוזים ובלתי מבוזים שמטבעם ו/או מיקומם עשויים לשמש בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי דירה או דירות מסוימות בבית, הוצאו ו/או יוצאו מן הרכוש המשותף והינם מוצמדים ו/או יוצמדו לדירות בבניין או יועמדו לשימושה הבלעדי של המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או בהסכמתה ו/או לשימושה הבלעדי של כל רשות מוסמכת אחרת, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, בהתאם לדרישת הרשויות ובכפוף להוראות המכרז והדין ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה. בכל אחת מהנסיבות הנזכרות בסעיף זה, תבטיח המוכרת, לפי שיקול דעתה הסביר ומבלי שתידרש לקבל את הסכמת הקונה לכך, את זכויותיה ו/או את זכויות הרשות המוסמכת במסגרת מסמכי הבית המשותף, לרבות בדרך של הצמדת שטחים כאמור ליחידת רישום שתיוותר בבעלות המוכרת (לרבות הצמדה למחסן בבעלותה) או בבעלות רשות מוסמכת כאמור, וקביעת הוראות בקשר לכך לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת. להסרת ספק יובהר, כי אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכויותיו של הקונה בהתאם להוראות הסכם זה ולהוראות הסכם הניהול.

13.27 מבלי לגרוע מהאמור לעיל בס"ק Error! Unknown switch argument.13.15 הובהר לקונה והוא מסכים כי חדר או חדרי שירותים עבור חברת חשמל ו/או "בזק" ו/או מתקנים ושירותים המיועדים לשמש את דיירי הבניין, יירשמו כיחידות נפרדות או באופן אחר על פי שיקול דעתה הסביר של המוכרת.

13.28 מבלי לגרוע מכלליות האמור, המוכרת תהיה רשאית להקים בבניין ו/או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים, המשמשים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך המוכרת לקונה בכתב. לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

13.29 למרות כל האמור לעיל וכדי להסיר ספק, מוסכם בין הצדדים כי המוכרת תפעל ברישום הבית המשותף גם על-פי הנחיות המפקח על רישום הבתים המשותפים שבלשכת רישום המקרקעין, והנחיותיו יגברו במקרה של אי התאמה על כל הוראה והתנאה הכלולה בהסכם זה ותחייב את הצדדים, והמוכרת תהיה רשאית לכלול בתקנון הבית המשותף ובמסמכי הבית המשותף כל הוראה שתידרש על ידו.

14. זיקות הנאה:

המוכרת תהא זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת המגרש והבניין, לעניין השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב מהרחוב למגרש ולבניין או אליהם והוא הדין בקשר למקומות החניה, אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת, צוברי גז (עילי או תת קרקעי) ומתקני גז (ובכלל זה צינורות אספקת גז) וכיו"ב.

15. התמורה:

15.1 בתמורה להתחייבויות המוכרת בהסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת לחשבון הפרויקט את מחיר הדירה כמפורט **בנספח "ג"** המצורף להסכם והמהווה חלק בלתי נפרד (להלן: **"מחיר הדירה"** או **"התמורה"**).

הודע לקונה כי יוכל לפנות לבנק בו מנוהל חשבון הפרויקט בכל עת על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון התקבולים ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות בנק דיסקונט לישראל בע"מ, חשבון מס' 124145 סניף 10 בתל אביב או באמצעות מענה טלפוני במספר 6111* ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שכתובתו:

- 15.2 מחיר הדירה יהיה צמוד למדד כמפורט **בנספח "ג"**.
- 15.3 מחיר הדירה המוצג בהסכם זה יהיה כולל מס ערך מוסף כדין כמפורט **בנספח "ג"**.
- 15.4 במקרה בו יבקש הקונה לשעבד את זכויותיו בדירה להבטחת הלוואה שניתנה ו/או שתינתן שלא עבור רכישת דירה זו (גרירת משכנתא) תחתום המוכרת על התחייבות לרישום משכנתא בנוסח שיתואם בין המוכרת לבנק שיעמיד לקונה משכנתא והמוסכם על הבנק המלווה אך ורק לאחר ששילם הקונה את סכום הגרירה במלואו למוכרת ובנוסף לכך שילם 10% ממחיר הדירה במימון עצמי.
- 15.5 כל ההוצאות הקשורות והנוגעות להלוואה ו/או לגרירה ו/או לרישום הערה/ות בגינה/ן יחולו על הקונה, למעט עלות מכתב החרגה מותנה לקונה אשר יחול על המוכרת.
- 15.6 בכפוף להסכמת המוסד המלווה את הפרויקט, הקונה נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת למוסד המלווה, לשלם את הכספים על פי האמור בכתב הבטוחה הניתנת לקונה עפ"י סעיף 16.3 להלן, לבנק הקונה כהגדרתו להלן על פי בקשת בנק הקונה והקונה, ובכפוף לזכויות המוכרת. כל הוצאה שתחול בגין הוראה בלתי חוזרת זו תחול על הקונה.
- 15.7 מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, מובהר כי הקונה לא יהא רשאי להעביר או לשעבד זכויותיו על פי הסכם זה, ללא הסכמת המוסד המלווה.
- 15.8 הודע לקונה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו למוכרת על פי הסכם זה היא באמצעות פנקסי השוברים אשר יונפקו על ידי המוסד המלווה וימסרו לו על ידי המוכרת (להלן: "**פנקס השוברים**"). יובהר כי "עמלת פקיד" או כל עמלה אחרת אשר יגבה הבנק בו מצוי הרוכש בשל תשלום על חשבון הדירה באמצעות פנקס השוברים תחול על הקונה בלבד. המוכרת מצהירה כי קיבלה, או כי תפעל לקבל קודם לתשלום 80% מסכום התמורה, אישור מרשות המיסים לפיו שיעור מקדמת מס השבח שעל הקונה להעביר לרשות המיסים, בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק המיסוי**"), בקשר עם רכישת הדירה, הינו בשיעור אפס אחוז (להלן: "**האישור**"). לאור זאת, מתחייב הקונה שלא לשלם תשלום כלשהו מתוך התמורה לרשויות כמקדמה על חשבון מס השבח החל על המוכר בהתאם לחוק המיסוי, אלא לשלם את מלוא התשלומים למוכרת בלבד באמצעות פנקס השוברים כאמור.
- 15.9 **משכנתא**
- במקרה בו יבקש הקונה לקבל הלוואה מבנק או חברת ביטוח המוסמכים ליתן משכנתא על פי דין (להלן: "**בנק הקונה**") או "**הבנק למשכנתאות**" וכן "**ההלוואה**") לצורך מימון חלק מן התמורה, כנגד משכון זכויותיו, אזי, תחתום המוכרת על "כתב התחייבות לרישום משכנתא" בגין הדירה כהגדרתה **בנספח "ג"** להסכם זה (להלן: "**כתב התחייבות לרישום משכנתא**") בנוסח המקובל אצל המוכרת והמוסכם על הבנק המלווה והתואם את תנאי הסכם זה ובתנאי מפורש שמלוא סכום ההלוואה ישולם למוכרת והכל כמפורט ובכפוף להוראות שלהלן:
- 15.9.1 ההלוואה המובטחת ב"משכנתא לטובת הקונה" תילקח אך ורק לצורך תשלום בפועל של מחיר הדירה.
- 15.9.2 ההלוואה תינתן לקונה על ידי בנק הקונה, בתנאים המקובלים אצלו, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכו'. הודע לקונה, שההלוואה ניתנת על ידי בנק הקונה על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי בנק הקונה בלבד, וכי על כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד המוכרת כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים **בנספח "ג"** להסכם זה. בהתאם לאמור יובהר כי האחריות המלאה לקבלת ההלוואה ולכל תנאיה מוטלת אך ורק על הקונה ואין בקבלת ההלוואה או באי קבלתה כדי לשנות ו/או לגרוע מהתחייבויותיו על פי חוזה זה.
- 15.9.3 הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת לבנק הקונה להעביר את כספי ההלוואה למוכרת. הובהר לקונה כי אך ורק יום קבלת הכספים בפועל אצל המוכרת מבנק הקונה, ייחשב כיום התשלום בפועל ע"י התמורה. כמו כן, הודע לקונה שהעברת התשלומים ומועדי העברתם, הינם באחריותו הבלעדית (למעט במקרה בו עיכוב בביצוע התשלום נבע מרשלנות ו/או זדון של בנק הקונה) ועליו לוודא כי סכומים אלה יועברו על פי המועדים הקבועים **בנספח**

"ג". משכך, גם אם לא יעלה בידי הקונה לקבל הלוואה כאמור, לא יהיה בכך כדי לפטור את הקונה מאיזו מהתחייבויותיו שעל פי חוזה זה ו/או לדחות מועד כלשהו לביצוע איזו מהתחייבויות הקונה שעל פי חוזה זה, ובכלל זה תשלום כל חלק מתוך התמורה במועדים האמורים בנספח התשלומים והמועדים.

15.9.4 נטל הקונה הלוואה מיותר ממוסד כספי אחד, לא תחתום המוכרת על כל כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל את הסכמת בנק הקונה, שנתן את הלוואה הראשונה, לרישום המשכנתא לטובת המוסד הכספי השני.

15.9.5 היה והמוכרת תחתום על התחייבות לרישום משכנתא בגין הדירה, כהגדרתה בנספח "ג" להסכם זה, לטובת בנק הקונה, מתחייב הקונה לשלם את כל העמלות, הוצאות והאגרות הכרוכות בכך.

15.9.6 עלה בידי הקונה לקבל את הסכמת הבנק למשכנתאות למתן הלוואה כאמור, תסכים המוכרת, לאשר לבנק למשכנתאות, כי לא תעביר את הזכויות בדירה על שם הקונה אלא אם תירשם במקביל המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות (ככל שזו לא סולקה עד למועד זה), ובלבד שהקונה קיים את כל התחייבויותיו שעל פי החוזה ושהחוזה לא בוטל. אישור המוכרת כאמור יינתן בתנאי מוקדם כי יתקיימו התנאים הבאים והכל בכפוף להוראות הדין:

15.9.6.1 הקונה שילם לפחות 10% (עשרה אחוזים) ממחיר הדירה ממקורותיו העצמאיים.

15.9.6.2 נוסח ההתחייבות עליה יידרשו המוכרת והקונה לחתום יהיה בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח "ח" וכנספח "יא"**.

15.9.6.3 אישור כאמור יותנה בין היתר בכך, כי הבנק למשכנתאות ישלם ויעביר את כל כספי הלוואה במישרין לחשבון הליווי, בהתאם להסדר השוברים.

15.9.6.4 כל סכום שישולם ו/או יושב לקונה ו/או לבנק למשכנתאות בהתאם, ישולם, בתוך 45 ימים מיום פינוי החזקה בדירה בפועל (אם נמסרה לקונה) ובתנאי כי בד בבד עם התשלום תימחקנה הערת/ות האזהרה אם נרשמה/ו לטובת הקונה ו/או הבנק למשכנתאות, בלשכה.

15.9.6.5 בנק הקונה ייתן הסכמתו לביטול כתב ההתחייבות לרישום המשכנתא, ולהשבת כל בטוחה שתינתן לו ככל שהסכם זה יבוטל (בכפוף להשבת הכספים המגיעים לקונה ע"פ הסכם זה לידי בנק הקונה), וכן, ייתן את הסכמתו מראש ובכתב לייחוד הערות האזהרה בדירה במסגרת רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש המוכרת.

15.9.7 אין באמור לעיל ו/או ביכולתו או אי יכולתו של הקונה לקבל הלוואה, כדי לגרוע ו/או להפחית מהתחייבות הקונה לשלם את מלוא התמורה ובמועדה.

15.9.8 הצהרות והתחייבויות הקונה עפ"י סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בהסכם, והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ע"י הקונה.

16. ליווי בנקאי והבטחת כספי הקונה:

16.1 הובא לידיעת הקונה כי:

16.1.1 לצורך מימון פיננסי להקמת הפרויקט, המוכרת מקבלת ו/או תקבל מהמוסד המלווה אשכנזים, ערבויות ושירותים מימוניים שונים (להלן יחד: "**האשכנזים**") וכי להבטחת האשכנזים רשמה המוכרת או תרשום, בין היתר, משכנתא ו/או שעבוד מדרגה ראשונה על זכויותיה במקרקעין ובפרויקט לטובת המוסד המלווה, ועל פי דרישותיו. המוכרת רשאית בכל עת להחליף את המוסד המלווה ולרשום שעבוד אחר או נוסף לטובת המוסד המלווה החדש ולצורך כך להשתמש בייפוי הכוח הניתן לה על ידי הקונה על פי סעיף 19 להסכם זה לצורך חתימה על הסכמות לרישום השעבוד ועל כל מסמך אחר כפי שיידרש לצורך כך.

מבלי לגרוע מתוקף הבטחות אשר יהיו בידי הקונה, הודע לקונה כי המשכנתא ו/או השעבודים לטובת המוסד המלווה קודמים וגוברים לזכויותיו בדירה ובמקרקעין.

16.1.2 המוכרת משעבדת או תשעבד למוסד המלווה את כל זכויותיה כלפי הקונה על פי הסכם זה.

16.1.3 המוכרת פתחה או תפתח חשבון מיוחד במוסד המלווה למימון הבניה אשר משועבד או

ישועבד לטובת המוסד המלווה (להלן: "החשבון המיוחד").

- 16.1.4 כל תשלום ע"ח מחיר הדירה על פי הסכם זה יהיה בשקלים חדשים בלבד וישולם אך ורק באמצעות פנקס שוברי תשלום אשר יונפק על ידי המוסד המלווה (להלן: "פנקס השוברים") ויימסר לקונה על ידי המוכרת לצורך ביצוע התשלומים של מחיר הדירה. הקונה מתחייב לבצע כל תשלום ע"ח מחיר הדירה אך ורק באמצעות פנקס השוברים **ורק תשלום באופן זה ייחשב תשלום ע"ח התמורה על פי הסכם זה**. מיד עם ביצוע התשלום, ימציא הקונה למוכרת בפנקס או בדואר את אישור שובר התשלום המשולם כשהוא נושא את חותמת הבנק. הוראה זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה כי קרא את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הינו מתחייב לפעול על פיהן.
- 16.1.5 השוברים ימסרו על ידי המוכרת לרוכש במועד חתימת חוזה זה או בסמוך לאחר חתימתו, ובמעמד מסירת השוברים יחתום הקונה על **נספח "ה"** או על כל נספח אחר שיידרש על ידי הבנק המלווה. עובר לביצועו של כל תשלום על חשבון מחיר הדירה, מתחייב הקונה למלא בכתב יד קריא וברור על גבי השובר, את סכום התשלום, שמו ומספר תעודת הזהות שלו, בהתאם לנתונים שצוינו בחוזה זה וכן את הסכום לתשלום.
- 16.1.6 הודע לקונה כי תשלום באמצעות שובר בפנקס השוברים מהווה הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה להמציא פוליסת ביטוח על אותו סכום (למעט רכיב המע"מ) לטובת הקונה וזאת תוך 14 ימי עסקים מיום התשלום, או לחילופין מוטל על הבנק המלווה לוודא כי ניתנה לקונה בטוחה אחרת בהתאם להוראת סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ג – 1973) (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**"). מובהר בזאת כי פוליסת הביטוח שיקבל הקונה לא יכללו את מס הערך המוסף שנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. מובא לתשומת לב הקונה כי בהתאם לאמור בחוק המכר דירות, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר, לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש פוליסת הביטוח שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק.
- 16.1.7 הקונה מאשר כי כתובתו למשלוח הבטוחה הינה כמפורט במבוא להסכם זה. הקונה מתחייב להודיע למוכרת בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו. ההודעה כאמור תהיה לידי חברת קדמא באריאל בע"מ, באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת customers@kedma-re.co.il.
- 16.1.8 הקונה יוכל לפנות למוסד המלווה על מנת שהמוסד המלווה יאשר לו שמספר החשבון המיוחד ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים במוסד המלווה, וזאת כמפורט בנספח המוסד המלווה, **נספח "ה"** להסכם זה.
- 16.1.9 במקרה בו יבקש הקונה לממש את הבטוחה שקיבל, או במקרה בו יקבל החזר כספי אחר מהמוכרת, מתחייב הקונה לאשר בחתימתו את קבלת חשבונית הזיכוי שתוציא לו המוכרת, וזאת כנגד ביצוע התשלום על פי הבטוחה ו/או החזר הכספי.
- 16.1.10 מוסכם בזאת כי אין למוסד המלווה כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבנייה ולהסכם זה ולקונה לא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות, ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי המוסד המלווה למעט זכויותיו ע"פ הבטוחה ככל שקיבל אותה מהמוסד המלווה.
- 16.2 הודע לקונה, כי קיימת לו זכות מכוח חוק המכר הבטחת השקעות, להבטחת הכספים ששילם בקשר למחיר הדירה בדמות בטוחה אחת מן הבטוחות המנויות להלן:
- 16.2.1 ערבות בנקאית להבטחת החזרתו של כל סכום שהקונה שילם למוכרת על חשבון מחיר הדירה (למעט רכיב המע"מ), מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכרת או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול הסכם המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.
- 16.2.2 ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה 16.2.1 דלעיל (למעט רכיב המע"מ כאמור) והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת

הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש ;

16.2.3 שעבוד הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה למוכר על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה 16.2.1 דלעיל ;

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

16.2.5 העברה על שם הקונה של הבעלות או זכות החכירה או זכות אחרת בדירה, כמוסכם בהסכם המכר, כשהדירה נקיה מכל שעבוד, עיקול ואו זכות של צד שלישי.

16.3 מוסכם על הקונה כי, להבטחת הכספים שישלם למוכרת על חשבון מחיר הדירה (למעט רכיב המע"מ), אשר ישולמו וייפרעו בחשבון המיוחד באמצעות פנקס שוברים כאמור לעיל בסעיף 16.1.4 לעיל תמציא המוכרת לקונה בטוחה מסוג פוליסת ביטוח (לעיל ולהלן: **"הערבות" או "פוליסת הביטוח" או "ערבות חוק המכר"**) על פי חוק המכר הבטחת השקעות, שתוצא על ידי הבנק המלווה תוך 14 ימי עסקים מיום התשלום על ידי הקונה ותישלח לרוכשים ע"י המוכרת. לחלופין, במידה והבנק המלווה ינפיק ערבות דיגיטלית, תועבר הערבות לידי הרוכש באמצעות דואר אלקטרוני. המוכרת מתחייבת בזאת להמציא לקונה את הערבות והקונה מתחייב בזאת לקבל את הערבות. מובהר בזאת כי פוליסת הביטוח שיקבל הקונה לא יכלול את מס הערך המוסף שנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. מובא לתשומת לב הקונה כי בהתאם לאמור בחוק המכר דירות, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר, לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש פוליסת הביטוח שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק. עוד יצוין כי מכאן ואילך כאשר יצוין בהסכם זה "ערבות" או "פוליסת הביטוח" זו לא תכלול את מס הערך המוסף שנכלל בתשלום.

מובהר ומוסכם בזאת, כי המוכר ישלם את ההוצאות בגין הנפקת ערבות חוק מכר בשביל הקונה ועל כן העמלות והעלויות מכל סוג שהוא הכרוכות בהוצאת הערבות הבנקאית ואו הבטוחה כאמור ישולמו על ידי המוכר, עבור הקונה, והם כלולים במחיר הדירה הנקוב בהסכם זה.

16.4 הקונה מתחייב למסור כנגד מסירת החזקה בדירה לידי, את מלוא הבטוחות שקיבל מהמוכרת לפי חוק הבטחת השקעות, לידי הנאמנות של עורך דין עליו תורה המוכרת (שאינו נמנה מבין ב"כ המוכרת), לפי שיקול דעתה הסביר (להלן: **"הנאמן"**), אשר יחזיקם בנאמנות עד להתקיימות התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות. החברה תפעל להנפקת חוזה משתכנים פרטי עבור הקונה (ככל והדבר מתאפשר במצב המשפטי אשר יהיה נכון למועד מסירת החזקה) ובהתקיים התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות או עם מסירת חוזה משתכנים כאמור עבור הקונה, ימסור הנאמן את הבטוחות לידי הבנק המלווה והן יחשבנה בטלות ומבוטלות.

16.5 הודיע המוכר לקונה כי עליו לחתום על חוזה חכירה מול רשות מקרקעי ישראל ואו המינהל האזרחי ביהודה ושומרון ואו כל גוף אחר בקשר עם הדירה וכי עליו להתייצב במשרדי הרשות, או במשרדי המוכרת, לפי העניין, במועד שיתואם 14 ימים לפחות מראש עם הקונה, לשם חתימה על חוזה החכירה ועל כל מסמך נוסף שיידרש בקשר עם האמור. לא התייצב הקונה במשרדי הרשות כאמור או לא התייצב במשרדי המוכרת במועד שתואם עמו כאמור, לפי העניין, או לא נענה הקונה לפניית המוכרת לשם תיאום מועד לחתימת חוזה חכירה כאמור, כי אז לאחר משלוח התראה לקונה ותיאום מועד נוסף 10 ימים לפחות מראש בו לא יתייצב הקונה, או העדר הענות לפניית המוכרת לתיאום מועד נוסף, יהווה הדבר הפרה של חוזה זה.

להסרת ספק יובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות המוכרת ואו מיופי הכוח מטעמן, לעשות שימוש בייפוי הכוח לשם חתימה על חוזה החכירה ואו ביצוע כל פעולה אחרת הנדרשת בעניין זה.

16.6 הואיל והמקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שתקבל המוכרת בקשר עם הפרויקט ישועבדו לטובת הבנק המלווה, הובהר לקונה בזאת כדלקמן:

16.6.1 הודע לקונה כי העברת זכויותיו בדירה לצד ג', ללא הסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו על פי חוזה זה, ולא תקנה לנעבר ממנו זכויות מכח הערבות בפרט ובקשר לדירה.

16.6.2 הודע לקונה כי רק בגין הסכומים שיופקדו לחשבון הליווי כאמור, יהיה זכאי לקבלת הערבות על פי חוק המכר והכל בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 16.3 לעיל.

16.6.3 אם יממש ערבות כלשהי שקיבל ואו שיקבל מהבנק המלווה בקשר לדירה, הוא ימחה ויעביר מיד לבנק המלווה את כל זכויותיו בדירה, כפי שיהיו בעת ההמחאה, בהתאם לחוזה זה, או יבטל חוזה זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלות המוכרת - הכל לפי בחירת הבנק

המלווה ובהתאם להוראות הבנק המלווה.

16.6.4 הודע לקונה שאין לבנק המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או הדירה, למעט בקשר עם הערבות שתוצא על ידי הבנק המלווה לטובתו, כאמור בסעיף 16.2 לעיל.

16.6.5 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש בזה, כי הובהר לקונה שאין לבנק המלווה כל מחויבות כלפי המוכרת ו/או כלפיו להשלים את בניית הפרויקט ו/או הדירה, וכי כל הסכם שבין המוכרת לבין הבנק המלווה ו/או הוראותיו אינם מקנים לו זכויות כלשהם.

16.7 בוטל הסכם זה כדין, והמוכרת השיב הלקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות הסכם זה, או במידה שהמוכרת הפקידה את הסכומים הנ"ל לזכות הקונה, או עם התמלא התנאים המחייבים את הקונה להחזיר למוכרת את הבטוחות, הבטוחות תיחשבנה מבוטלות ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה והקונה מתחייב למסור למוכרת את הבטוחות ו/או כל בטוחה אחרת שיקבל כאמור. עם ביטול ההסכם כאמור מתחייב הרוכש לחתום על מסמך מאומת על ידי עו"ד המאשר כי הושבו לו הכספים המגיעים לו עפ"י חוזה זה, צמודים למדד, ובניכוי הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 22.6 להלן.

מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את מיופי הכוח המפורטים בייפוי הכוח הנוטריוני הבלתי חוזר (**נספח "ד"**), לעשות בשמו את כל הנדרש לביטול הבטוחות/והפיכתה/ן לבלתי נדרשת/ות.

16.8 עלות הבטוחה על פי חוק המכר הבטחת השקעות תשולם על ידי המוכרת בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר הבטחת השקעות, אולם במקרה שהקונה יעכב או ימנע את השבת הבטוחה אף לאחר המועד הנקוב בחוק המכר הבטחת השקעות לרבות, אך לא רק, במקרה שיעכב או ימנע את השלמת הדירה ו/או מסירת החזקה בה לידיו, כי אז תהיה המוכרת רשאית לתבוע מן הקונה את כל נזקי המוכרת בגין כך.

16.9 ככל והדבר יתאפשר מבחינה משפטית, ובכפוף להוראות המכרז ואישור משרד הבינוי והשיכון, למוכרת הזכות לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין לפי שיקול דעתה הסביר ובמועד שיקבע על ידי המוכרת. הקונה נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לייחוד הערת האזהרה, ככל שתירשם, לדירה עם רישום הבניין כבית משותף.

16.10 הקונה נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת למוכרת להעביר למוסד המלווה שיוציא את הבטוחות את כל זכויותיו על פי הסכם זה, בכל מקרה שהמוסד ישלם את סכום הבטוחות.

16.11 כן מתחייב הקונה לחתום על כתב הוראות בלתי חוזרות למוסד המלווה, בנוסח שיידרש על ידו, לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הבטוחות את הסכומים שיהיה חייב למוסד המממן.

16.12 הובא לידיעת הקונה כי, לאחר מסירת החזקה המוכרת ו/או המוסד המלווה יהיו רשאים לשנות ו/או להחליף את הבטוחות שניתנו לקונה, בכל אחת מהבטוחות החלופיות המנויות בחוק המכר הבטחת השקעות כנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם. על אף האמור לעיל, מוסכם כי עד למועד מסירת החזקה תהיה רשאית המוכרת להחליף ו/או לשנות את הבטוחות שניתנות לו במסגרת הסכם זה ובלבד שהן תהיינה מסוג של ערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח.

הקונה מתחייב, לפי דרישת המוכרת לקבל כל בטוחה כאמור ולהחזיר למוכרת, כנגד קבלת הבטוחה החלופית, את הבטוחה הקודמת ולחתום או להמציא כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת, וזאת תוך 7 ימים ממועד דרישה ראשונה.

הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי המוסד המלווה או המוכרת לצורך קבלת הבטוחה, ובכלל זה חתימה על הוראות בלתי חוזרות למוסד המלווה לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הבטוחה את הסכומים שיהא חייב למוסד המממן ו/או לבנק אחר שילווה לו כספים לרכישת הדירה, חתימה על הוראה לניכוי פיצויים מוסכמים לטובת המוכרת, באם הביטול הוא כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם ע"י הקונה, חתימה על העברת כל זכויותיו כלפי המוכרת למוסד המלווה בכל מקרה בו ישלם המוסד המלווה לקונה סכום כלשהו על פי הבטוחות.

16.13 על אף האמור לעיל ידוע לקונה, כי כל עוד לא פג תוקפה של הבטוחה שקיבל הקונה מהמוסד המלווה (ובפרט שמדובר בערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח), העברת זכויות החכירה בדירה, גם אם תאושר על ידי המוכרת, תהיה כפופה להסכמתו המוקדמת של המוסד המלווה.

16.14 עם מסירת הדירה מהמוכרת לידי הקונה לאחר קבלת אישור להספקת חשמל/מים/טלפון לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981 ("טופס 4") ובמקביל להליכים מול רמ"י בקשר לחתימת הסכם החכירה הפרטני לטובת הקונה בגין זכויותיו בדירה ובכפוף להשבה ולביטול הבטוחה שניתנה לקונה מבלי שהמוסד המלווה נדרש לשלם דבר

לקונה, ובתנאי מוקדם כי הקונה עמד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות מלוא תשלום התמורה בגין הדירה באמצעות שוברים שהעתקם הומצא למוסד המלווה, תמציא המוכרת לקונה, בכפוף לתשלום העמלה הנדרשת על ידי המוסד המלווה, אישור חתום על ידי המוסד המלווה, הקובע כי אם המוסד המלווה יממש את המשכנתא הרשומה לטובתו על זכויות החכירה במקרקעין, לא יעשה המימוש כאמור ביחס לדירה וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המוסד המלווה לממש את המשכנתא ביחס לכל יתר חלקי הזכויות במקרקעין ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה (לעיל ולהלן): **"מכתב החרגה"**.

16.15 הודע לקונה כי העברת זכויותיו בדירה לצד ג' ללא הסכמת המוסד המלווה תגרום מיד ומאלה לפקיעת הבטוחות/שניתנה לקונה.

16.16 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מצהיר כי הודע לו שהמקרקעין וכל הזכויות הקשורות בהם ימושכנו/מושכנו לטובת המוסד המלווה במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה. כן הובהר לקונה שזכויות המוסד המלווה על פי המשכנתאות והשעבודים דלעיל עדיפים על פני זכויות הקונה בדירה, כל עוד לא שוחררה הדירה על ידי המוסד המלווה, והכל כמפורט **בנספחים "ה", "ח" ו-"יא"** אשר עליהם יחתום הרוכש במעמד חתימת חוזה זה או מיד לאחר דרישה ראשונה של המוכרת ובהתאם לחוק הבטחת השקעות. להסרת ספקות, הודע לקונה שהמוכרת זכאית למשכן לטובת המוסד המלווה ו/או לטובת כל מוסד פיננסי שיהווה את המוסד המלווה במקום המוסד המלווה שקדם לו, את המקרקעין ואת כל הזכויות הקשורות בהם, לרבות התמורה המגיעה מהקונה על פי חוזה זה, בכל עת לרבות לאחר חתימת חוזה זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, הודע לקונה כי המקרקעין שועבדו לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: **"הבנק"**, **"המוסד המלווה"** ו- **"הבנק המלווה"**) בשעבודים מדרגה ראשונה וניתנה ו/או תינתן לבנק, על ידי הרשות, התחייבות לרישום משכנתא (להלן: **"המשכנתא"**).

16.17 כמו כן, הקונה מצהיר כי הובהר לו שהמוכרת זכאית, לשעבד ו/או למשכן את הזכויות במקרקעין בפרייקט, בחשבון הליווי ובקשור בהם לטובת בנק ו/או גוף מממן ו/או חברת ביטוח ו/או מוסד פיננסי ו/או כל גוף מממן אחר (להלן: **"הגורם המממן הנוסף"**), במשכנתא ובשעבודים מדרגה שניה (להלן: **"השעבוד מדרגה שניה לטובת הגורם המממן הנוסף"**), והכל לפי שיקול דעתה הסביר, בהתאם להסכמת הבנק המלווה ועל פי כל דין.

מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, תחולנה ההוראות הבאות ביחס לגורם המממן הנוסף:

16.17.1 לגורם המממן הנוסף לא תהיה כל התחייבות ו/או אחריות ו/או ערבות כלפי הקונה ו/או בקשר לפרייקט ו/או לביצועו ו/או להשלמתו. יובהר כי מנגנוני ההגנה בגין כספי התמורה ששילם הקונה יובטחו על ידי המוכרת על פי חוק הבטחת השקעות, באמצעות הבנק המלווה, כמפורט בחוזה זה.

16.17.2 הקונה מצהיר כי ידוע לו שהגורם המממן הנוסף הוא לא "תאגיד בנקאי" והיחסים שבינו לבין המוכרת אינם בגדר "ליווי פיננסי" או "מימון לפרייקט 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 לפרייקט בנייה", לא תחולנה על המממן הנוסף ו/או על היחסים שבין המוכרת ו/או הקונה לבין הגורם המממן הנוסף.

16.17.3 כמפורט בנספח ד' להסכם זה, המוכר נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם ולהפקיד את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכר ממנו על-פי הסכם זה אך ורק לחשבון הליווי שמספרו **124145** המתנהל **בבנק דיסקונט לישראל בע"מ**, סניף **מס' 10** (לעיל ולהלן: **"חשבון הליווי"**) וזאת באמצעות פנקס השוברים אשר הונפק לו על-ידי הבנק המלווה, שאם לא כן, לא ייחשבו התשלומים כתשלומים ע"ח תמורת הדירה שרכש על כל הכרוך והנובע מכך.

16.17.4 יובהר כי בדומה לזכויות המוסד המלווה, זכויות הגורם המממן הנוסף מכח השעבוד ו/או המשכנתא שנוצרו ו/או יוצרו לטובתו, עדיפות על זכויות הקונה כלפי המוכרת, לפי העניין, וזאת עד להחרגת הדירה מהשעבוד של הגורם המממן הנוסף בהתאם להוראות חוזה זה.

16.17.5 ככל שיירשם שעבוד בגין הדירה ו/או תירשם משכנתא בגין הדירה ו/או המקרקעין לטובת הגורם המממן הנוסף, הגורם המממן הנוסף יחריג מהמשכנתא או מהשעבוד האמורים את הדירה, וזאת עם החרגת המוסד המממן את הדירה מהמשכנתא, ואשר לגביה יאשר הגורם המממן הנוסף, כי השעבוד לטובתו לא יחול לאחר שיתקיימו מלוא התנאים הקבועים במכתב החרגה המותנה ביחס לדירה.

16.17.6 הגורם המממן הנוסף לא ימנע מסירת מכתב החרגה לידי הקונה.

16.18 הודע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בסעיף זה כולו הואיל וזכויות המוסד המלווה תלויות בו.

17. שירותים ואחזקה:

- 17.1 הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש, לאותן מטרות להם הם יועדו ובהתאם להוראות התחזוקה והשימוש שימסרו לו ע"י המוכרת. המוכרת לא תהיה אחראית לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף ככל שהוכח כי התיקונים בהם נעשו שלא ע"י מי שהמוכרת תפנה אליו את הקונה בהתאם ומבלי לגרוע מאחריות המוכרת עפ"י הוראות חוק המכר.
- 17.2 הקונה מתחייב להשתתף, על פי חלקו היחסי (כהגדרתו בסעיף 13.9 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן), בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: ניהול, הפעלה, אחזקה, חידוש, ניקיון, תאורה וכיו"ב של הרכוש המשותף בפרויקט וכן בכל ההוצאות הכרוכות בטיפול בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, אם וככל שישנו, בחדר המדרגות, במעליות, בגז, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול במעברים לשטחי החניה, במדרכות ובשטחי הגיגון, אם קיימים ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את מרבית דיירי הבניין. ההוצאות הנ"ל יחולו על הקונה עם מסירת הדירה. למען הסר הספק, אין המוכרת רשאית לפטור עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של החזקת הרכוש המשותף ביחס לדירות שטרם נמכרו. המוכרת תוכל לפטור את עצמה רק מאותו החלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו תוכל המוכרת להוכיח שלא צרכה וזאת בגין הדירות שטרם נמכרו על ידה.
- 17.3 הקונה מצהיר כי ידוע לו שלפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ו/או לפי דרישת כל רשות מוסמכת ו/או על פי דין, אחזקת הרכוש המשותף בפרויקט או באיזה מהבניינים תבוצע על ידי חברת ניהול, כהגדרתה לעיל, לתקופה של 24 חודשים מיום תחילת מתן שירותי הניהול. לאחר התקופה כאמור, ההסכם מול חברת הניהול יתחדש רק בהחלטה שתתקבל על ידי רוב הדיירים (רוב דיירים כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין). בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה את עקרונות הסכם הניהול המצורף לחוזה זה **"כנספח טז"** (להלן: **"הסכם הניהול"**).
- 17.4 הודע לקונה כי המוכרת טרם התקשרה עם חברת ניהול וכי ככל שתתקשר עם חברת ניהול כאמור, הסכם הניהול הנזכר להלן ייערך על בסיס הסכם הניהול עליו יחתום הקונה במעמד חתימת הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לחתום על הסכם הניהול שיערך עם חברת ניהול שתיבחר על ידי המוכרת, אם תיבחר על ידה ובנוסף אשר ייערך על בסיס הסכם הניהול ובלבד שיעשה בתיאום עם מקבלי הרכוש המשותף, עד ולא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת החזקה בדירה או בכל מועד אחר שיקבע על ידי המוכרת ועליו תשלח הודעה לקונה.
- 17.5 הקונה ימסור לחברת ניהול עמה תתקשר המוכרת, אם תתקשרנה כאמור, 12 שיקים בגין דמי ניהול או לחתום על הוראת קבע, אשר באמצעותה ישולמו דמי הניהול (לפי החלטת המוכרת). מובהר כי התחייבות הקונה בסעיף זה הינה התחייבות יסודית, על כל המשתמע מכך. מבלי לגרוע מכלליות האמור והתחייבותו של הקונה לחתום על הסכם הניהול כאמור, הקונה נותן את הסכמתו הבלתי חוזרת למוכרת לחתום בשמו על הסכם ניהול כאמור וכן מאשר לחברה להסב את הסכם הניהול לקונה או לנציגות (לפי החלטת המוכרת).
- 17.6 הובהר לקונה כי בהתאם למפרט הטכני ולתכניות המכר המצורפים להסכם זה ו/או לדרישות כל הוראת דין ו/או תקן מחייב ו/או רשות מוסמכת, יותקנו בשטחים במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או בבניין, המהווים רכוש משותף, מערכות ו/או מתקנים מכל מין וסוג שהוא, לרבות – אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, ציוד אלקטרו - מכני, מאגר מים, מערכת כיבוי (ספרינקלרים) גנרטור וכיו"ב, המהווים אף הם רכוש משותף (להלן: **"המתקנים ו/או המערכות"**) המחייבים, לאור אופיים ועודם, החזקה תקינה ושוטפת על ידי בעלי מקצוע מורשים ומיומנים (להלן: **"מתחזקים מורשים"**). למען הסר ספק, המוכרת לא תהיה רשאית להתקין אנטנות סלולריות על גג הבניינים, אלא בכפוף לקבלת כל האישורים והרישיונות הנדרשים לכך על פי דין.
- 17.7 במקרה שאחזקת הרכוש המשותף בפרויקט או באיזה מהבניינים תבוצע על ידי חברת ניהול, תהא חברת ניהול כאמור אחראית לאחזקת המתקנים ו/או המערכות לרבות באמצעות מתחזקים מורשים עמם תתקשר. אם לא תבוצע אחזקה של הרכוש המשותף על ידי חברת ניהול, מכל סיבה שהיא, ומבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, הקונה, אם הוא נמנה על מקבלי הרכוש המשותף, יתקשר בהסכמי שירות ואחזקה עם מתחזקים מורשים וזאת במועד קבלת הרכוש המשותף או במועד עליו תורה המוכרת כתנאי לקבלתו.
- 17.8 זהות המתחזקים המורשים תקבע על ידי מקבלי הרכוש המשותף מתוך רשימה שתועבר על ידי המוכרת עובר למועד מסירת החזקה ברכוש המשותף.
- 17.9 תנאי הסכמי השרות והאחזקה של המתקנים ו/או המערכות יקבעו בין מקבלי הרכוש המשותף לבין המתחזקים המורשים הנבחרים על בסיס הצעות מחיר שתוגשנה למוכרת על ידי המתחזקים

המורשים המפורטים ברשימה האמורה לעיל, ותועברנה למקבלי הרכוש המשותף עובר לבחירת המתחזקים המורשים.

17.10 הקונה מתחייב לקיים אחר הוראות הסכמי השירות והאחזקה האמורים לעיל ולהקפיד לנהוג בדירה וברכוש המשותף בהתאם להוראות הנ"ל.

18. מיסים ותשלומים אחרים:

18.1 הקונה מתחייב לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה, כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 החל על העסקה נשוא הסכם זה, בסכום כפי שיקבע בחוק ובתקנות על פיו ובמועד שנקבע על ידי שלטונות המס. המוכרת או מי מטעמה, לרבות עורכי דינה, יערכו ויגישו את השומה העצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה כלעיל, בגין עסקה זו. הובהר לקונה כי השומה נערכה בהתבסס על הפרטים שמסר, וכי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. המוכרת ועורכי דינה אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולרבות אינם מתחייבים לטפל בהליכים כלשהם מול רשויות המס עבור הקונה ואין זאת באחריותם, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר לכך.

18.2 הקונה מתחייב להמציא למוכרת אישור על תשלום מס הרכישה האמור והמיועד ללשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מאשר בתאריך המסירה.

18.3 הקונה מתחייב לשלם לעורכי הדין, כהגדרתם בסעיף 23 להסכם זה, במעמד חתימת הסכם זה, לצורך השתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכרת, סכום השווה ל- 0.5% ממחיר הדירה (מחיר כולל מע"מ) בתוספת מע"מ כדון, או לחלופין – סך של 4,999 ₪ בתוספת מע"מ כדון, לפי הנמוך מבניהם. למען הסר ספק יובהר כי סכומים אלו וכן כל סכום הקשור ברישום הבית המשותף יהיו כפופים לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.

18.4 הקונה מתחייב לחתום חוזים עם חברת החשמל לשם חיבור הדירה לרשת החשמל, עם הרשות המקומית ו/או תאגיד המים לאספקת מים לדירה וחיבור הדירה לרשת המים, ועם חברת הגז לאספקת גז לדירה. יובהר כי הבניין והדירה יכללו הכנה לרשת התקשורת אך ביצוע החיבור הפרטני לדירה בקשר עם רשת טלפון, חיבור לטלוויזיה בכבלים או לוויין, יבוצע על ידי הרוכש באופן פרטני לאחר מסירת הדירה ועל חשבונו הבלעדי. אם שילמה המוכרת תשלום כלשהו עבור מונים כנ"ל, מתחייב הקונה להחזיר תשלום זה למוכרת מיד עם קבלת דרישתה לכך, בתוספת מע"מ.

כן, מתחייב הקונה לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעירייה כבעל הזכויות בדירה לצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים. הקונה מתחייב להמציא למוכרת אישור מהעירייה או מתאגיד המים והביוב ו/או מחברת החשמל, כי חתם על הסכם בדבר חיבור מים לדירתו וחיבור חשמל לדירתו וכי נרשם בעירייה כבעל הזכויות בדירה ושילם את כל המיסים השוטפים החל ממועד המסירה, כאמור. המצאת האישור/ים האמורים/ים הינה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לקונה. המוכרת מתחייבת לבצע את ההכנות הדרושות להתקנת מונה המים לפי דרישת העירייה ו/או תאגיד המים והביוב. במקרה בו ידרשו העירייה ו/או תאגיד המים והביוב ו/או חברת החשמל מהמוכרת תשלום בגין התקנת מונה המים ו/או מונה החשמל, בהתאמה, וחיבור, מתחייב הקונה להשיב למוכרת את התשלומים הנ"ל, בהתאם לדרישת המוכרת, אך לא יאוחר ממועד מסירת החזקה אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מהוראות סעיף 18.4 לעיל.

במידה והקונה יבחר להתקשר עם חברה לאספקת גז לדירה, הוא מתחייב לחתום באופן עצמאי על חוזה עם חברה לאספקת גז לפי הוראות המוכרת, ולשלם את כל התשלומים שיידרשו ע"י חברת הגז, בקשר עם התקנת מונה גז לדירה וחיבור הדירה לרשת הגז המרכזית, ואת חלקו היחסי עבור פיקדון של מונה הגז ישירות לחברת הגז, וכן כל מקדמה שתידרש ע"י ספק הגז על חשבון צריכת הגז בדירה. במקרים חריגים ולשיקול דעתה של החברה, תהא רשאית החברה לפנות לרוכש ולקבל את הסכמתו לביצוע תשלום בגין פיקדון חברת הגז עבור הרוכש. במקרה כאמור, החברה תהיה רשאית לגבות את אותו הסכום מהרוכש בכפוף להמצאת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום. אין באמור כדי לגרוע מן האמור בסעיף 9.22 לעיל.

18.5 על חתימת החוזים כאמור, יהיה הקונה חייב להמציא למוכרת תוך 14 יום מקבלת דרישת המוכרת לכך. אם תתקין המוכרת חיבור זמני למים לדירה, תהא המוכרת זכאית ורשאית לנתק את החיבור הזמני ולהפסיק את אספקת המים לדירה אם לא יומצא לה האישור המתאים מהרשות המקומית ו/או מתאגיד המים, וזאת תוך הודעה או התראה מוקדמת בת 7 ימים. אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכרת חובה לספק ו/או להתקין חיבור מים זמני כלשהו לדירה ו/או לבניין.

מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מתחייב הקונה לשלם למוכרת לפי דרישתה את חלקו היחסי בהוצאות צריכת המים בדירה, שחושב ע"י המוכרת בשיעור יחסי מסה"כ ההוצאות בגין צריכת

מים בחיבורים זמניים לפי מספר הדירות המחוברות כאמור.

18.6 מחיר הדירה נקבע בהתחשב בסכום ההיטלים, האגרות, המיסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על הקרקע, על הבניה או בהקשר לכך - לרבות על גודל הדירה או על הדירה עצמה (להלן: **"תשלומי החובה"**) בשווי ובגובה כפי שהם בתאריך חתימת הסכם זה, ועל כן, במקרה שיועלו תשלומי החובה ו/או יוטלו תשלומי חובה כלשהם חדשים בקשר למגרש ו/או לבניין ו/או לדירה ו/או בקשר למכירת הדירה לקונה ואשר מעצם טיבם או על פי חיקוק מוטלים אלה על רוכשי דירות, אזי יחולו אלה על הקונה לאחר מועד המסירה והקונה מתחייב לשלם למוכרת את חלקו היחסי ביחס לשאר הדירות בבניין בתשלומי החובה החדשים ו/או ההפרשים תוך 14 יום מהיום שעל המוכרת לשלם ו/או מהיום שקיבל את דרישת המוכרת לכך. למרות האמור לעיל, מס רכוש אם יחול וארנונה כללית עירונית החלים על הדירה עד לתאריך המסירה יחולו וישולמו על ידי המוכרת ומיום זה ואילך על ידי הקונה.

שילמה המוכרת מיסים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלום, יחזיר הקונה למוכרת את סכום המיסים הנ"ל מיד לדרישתה הראשונה, כשהוא מחושב ומוצמד למדד הבסיס הנקוב ב**נספח "ג"** להסכם זה בתוספת ריבית בהתאם להוראות הסכם זה. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מהוראות סעיף 18.11 להלן.

18.7 מחיר הדירה כולל אך ורק אותן עבודות הפיתוח המפורטות ב**נספח "א"** להסכם זה. כל ההוצאות בגין עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו לאחר מועד המסירה על ידי הרשות המקומית או יידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת לאחר מועד המסירה לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, נטיעות, ביוב, אבני דרך יחולו על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלם במועדיהם לפי חלקו היחסי ביחס לשאר הדירות בבניין את האגרות, ההיטלים, ההשתתפויות, ההוצאות ותשלומי החובה מכל סוג שהוא אשר הוטלו על ידי הרשות המקומית ו/או על ידי רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות מבלי שהקונה יהיה זכאי לטעון כי התשלום הנ"ל חל על המוכרת עקב אי רישום הזכויות על שמו בפנקסי המקרקעין או עקב קבלת הדירה לאחר תאריך המסירה וזאת בשל הנסיבות המתוארות בסעיף 9 לעיל.

18.8 החל מתאריך המסירה, מתחייב הקונה לשאת ולשלם את חלקו היחסי - כפי שייקבע גם בתקנון - בכל התשלומים ובהוצאות אחזקת ושמירת הרכוש המשותף שבבניין, לרבות מעלית, מיתקנים, מסד, חדר מדרגות, חדר דיירים, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיצוניים, פחי אשפה או עגלות, מיכלים, ביוב, גינה, ניקיון (בחדר המדרגות ובחצר), מאור בחדר המדרגות וכיוצא באלה כל השירותים הניתנים לדיירי הבניין, וישלם את חלקו היחסי בהוצאות אלה, לפי דרישת נציגות הבניין (ועד הבית) או חברת הניהול והאחזקה או המוכרת.

18.9 הקונה יהיה חייב להשתתף בתשלומים הנ"ל אף אם הוא לא השתמש בדירה, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל או בחלקם, וכן אם לא קיבל את החזקה בנסיבות האמורות בסעיף 9.15 להסכם.

18.10 הקונה מתחייב לשלם למוכרת מיד עם קבלת דרישתה לכך כל סכום שיידרש לשלמו ו/או ששולם על ידי המוכרת בפועל בגין המיסים והוצאות והאגרות הנזכרות בהסכם זה לעיל והחלות על הקונה וכן את סכום הארנונה העירונית עבור התקופה החל מתאריך המסירה ואילך, על מנת לאפשר את קבלת האישורים הדרושים לביצוע הרישום בדירה.

18.11 המוכרת רשאית לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה ובמקומו, בגין חוב החל על הרוכש על פי הדין ו/או חוזה זה ושאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, ובלבד שנתנה על כך הודעה בכתב בת 10 ימים מראש לרוכש, ככל שהנסיבות מאפשרות זאת. שילמה המוכרת תשלום כאמור, יהיה הרוכש חייב להחזירו למוכרת תוך 7 ימים מיום דרישתן הראשונה וזאת על פי קבלות שיוצגו לרוכש על ידי המוכרת. לא שולם הסכום האמור תוך המועד הנזכר לעיל, יישא הסכום ריבית פיגורים, כהגדת מונח זה לעיל, מיום הדרישה עד יום התשלום בפועל. להסרת ספק, לרוכש תעמודנה כלפי המוכרת אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על המוכרת את החובה לשאת בתשלום כלשהו החל על הקונה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין ו/או כדי להוות הרשאה כלשהי לקונה להמשיך ולפגור בתשלום.

19. ייפוי כוח:

19.1 במעמד חתימת הסכם זה יחתום הקונה בפני ב"כ המוכרת על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **בנספח "ד"**, ייפוי הכוח ישמש בידי עורכי הדין לשם ביצוע הוראות החוזה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, חתימה על חוזה החכירה הפרטי (חוזה משתכך) בשם ועבור הקונה, חתימה על חוזה ניהול בשם ועבור הקונה, רישום בית משותף וחתימה על תקנון, ייחוד הערות אזהרה, מחיקת הערות אזהרה שנרשמו לטובת הקונה ו/או על פי הוראות חוזה זה (הן בפנקסי המקרקעין והן בספרי המוכרת - אם וככל שנרשמו) או במקרה של ביטול החוזה, רישום הדירה בשם הקונה בלשכה, רישום וביצוע פעולות בלשכה שהמוכרת זכאית לרשום ו/או לבצע

בהתאם להוראות החוזה וכן לקיום ו/או ביצוע כל מעשה ו/או פעולה אחרים שזכאית המוכרת לבצע בהתאם להוראות חוזה זה.

19.2 כדי למנוע ספק מוצהר בזה כי ייפוי הכוח יסמיך את מיופי הכוח לבקש ולקבל על פי הוראות המוכרת כל שינוי או תיקון בצו רישום הבית המשותף, הצמדות, זכויות בנייה וההיתרים הדרושים לבנייה, ולחתום בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה – והכל אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה.

כן יסמיך ייפוי הכוח את מיופי הכוח להגיש לרשויות המוסמכות בקשות לשינויים בתכנית בנין עיר החלה על הקרקע ו/או הבניין בהיתרי הבנייה ושינויים אחרים כלשהם הנוגעים לקרקע ו/או לבניין, בתנאי שלא יהיה שינוי בתכנית הדירה.

19.3 כן יסמיך ייפוי הכוח את מיופי הכוח להופיע בשמו של הקונה ולייצגו בכל בית משפט או ערכאה שיפוטית ובפני כל משרד או פקיד ממשלתי או מוניציפאלי ולהסכים בשמו לכל פסק דין, הסכם או פשרה המתייחסים למגרש ו/או לבניין ובלבד שכל פעולה כזו על פי ייפוי הכוח לא תפגע בזכויות הקונה על פי הסכם זה והכל בכפוף להוראות הדין.

19.4 מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי ההסכם ולחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם על ידי המוכרת ו/או עורכי הדין בהתאם להוראות הסכם זה.

19.5 האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיופי הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכוח. הוראה זו היא בלתי חוזרת והואיל וזכויות צד שלישי, ובין היתר של המוכרת, תלויות בכך. למען הסר ספק, יובהר כי עורכי הדין יעשו שימוש בייפוי הכוח עליו יחתום הקונה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה ורישום זכויות הקונה בדירה.

20. השימוש בדירה:

20.1 מובהר לקונה כי הדירה נמכרת לקונה למטרת מגורים והקונה מתחייב להשתמש בה למטרה זו בלבד ובהתאם להוראות כל דין ויהיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק אשר הוכח כי הם נובעים מהשימוש בדירה על ידו או על ידי מי מטעמו או הפועל ברשותו. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכותה של המוכרת לפנות לערכאות על פי כל דין במצב הדברים האמור לעיל.

20.2 הקונה מתחייב לא להשתמש בדירה ולא להרשות שימוש בדירה ולא למכור ולא להחכיר, להסב או להעביר בכל אופן שהוא את הדירה שלא למגורים והכל בהתאם ובכפוף להוראות המכרז ותוכנית "מחיר למשתכן".

21. העברת זכויות על ידי הקונה:

21.1 הקונה מצהיר ומתחייב כי לא יעביר את זכויותיו בדירה לצד שלישי כלשהו, בטרם חלפו חמש (5) שנים ממועד קבלת טופס 4 לדירה **אז** 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בגינה נבחרה הדירה), לפי **המוקדם מבניהם**, לרבות באמצעות התקשרות בהסכם להעברת זכויותיו בדירה לאחר תום חמש/שבע השנים (לפי העניין), אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות לעיל (לפי העניין). להבטחת האמור לעיל, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון, המצורף להסכם זה **כנספח "ט"** (להלן: **"כתב ההתחייבות"**). יפר הקונה התחייבות זו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור, יחויב הקונה בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמשים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון. (לעיל ולהלן: **"תקופת איסור העברת זכויות"** ו- **"איסור העברת זכויות"**).

הקונה מצהיר כי ידוע לו שהמוכרת תעביר את כתב ההתחייבות להימנעות מעשיית עסקה לרשות מקרקעי ישראל, כמתחייב על פי המכרז.

כמו כן, הקונה מצהיר שידוע לו כי לצורך הבטחת עמידתו בכתב ההתחייבות, המוכרת תרשום בספריה, הערת אזהרה ביחס לדירה בדבר הימנעות מעשיית עסקה לטובת משרד הבינוי והשיכון. יובהר כי במקרה של הפרת החוזה על ידי הקונה שבעטיה בוטל החוזה ו/או בתום התקופה הקבועה בסעיף זה לעיל, המוכרת תפעלה למחיקת הערת האזהרה הנ"ל שנרשמה בספרי המוכרת, אם וככל שנרשמה.

21.2 על אף האמור בסעיף, הקונה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

21.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 21.1 לעיל, המוכרת תהיה רשאית לתבוע את הקונה בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק שייגרמו לה בגין הפרת ההתחייבות הנ"ל, לרבות בגין הוצאות משפטיות.

מוסכם כי הפרת סעיף זה לעיל תהווה הפרה יסודית של החוזה, בעטיה המוכרת תהיה זכאית לעשות שימוש בכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לה על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

- 21.4 ככל שבתום תקופת איסור העברת הזכויות, זכויות הקונה טרם נרשמו בפנקסי המקרקעין בהתאם להוראות חוזה זה, הקונה יהיה זכאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו לפי החוזה (להלן: "הנעבר"), בכפוף להסכמת המוכרת, מראש ובכתב, אשר לא תסרב אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד וכן בהסכמת משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשות (ככל ותידרש), וכן בתנאי שהקונה שמילא אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכרת, בכפוף לסעיף 21.1 לעיל ובתנאי מוקדם שהקונה ימלא את כל התנאים המוקדמים הבאים:
- 21.4.1 ימציא למוכרת הסכם מכר חתום כדין בינו לבין הנעבר.
- 21.4.2 קיבל את החזקה בדירה בהתאם להוראות חוזה זה ושילם למוכרת את מלוא התמורה, את כל המסים והתשלומים האחרים המוטלים עליו בהתאם לחוזה, לרבות תשלומים בגין שינויים, ככל שבוצעו.
- 21.4.3 הנעבר קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה על כל נספחיו, חתם על ייפוי כח בנוסח המצורף **כנספח "ד"** לחוזה זה, על הסכם ניהול ועל כל המסמכים שיידרש על ידי המוכרת ו/או על ידי הרשויות.
- 21.4.4 הקונה והנעבר יחתמו על כתב העברת זכויות וחובות בנוסח שייקבע על ידי המוכרת.
- 21.4.5 המציא למוכרת את כל האישורים והמסמכים הנדרשים ממנו במסגרת רכישת הדירה (בין היתר, אך לא רק, אישור מס רכישה, אישור עירייה מהרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה להעברת הזכויות מהקונה לנעבר וכל מסמך אחר שיידרש על ידי הלשכה לצורך העברת הזכויות מהמוכרת לקונה).
- 21.4.6 הקונה והנעבר המציאו למוכרת את כל האישורים המתאימים בקשר עם העברת הזכויות, לרבות אישורי מס שבת, מס מכירה, מס רכישה, מס רכוש, אישור העירייה (לרבות אישור היטל השבחה) ואישור ועד הבית וכיוצא ב.
- 21.4.7 הקונה ישלם למוכרת ו/או לעוה"ד את דמי הטיפול בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999.
- 21.4.8 במידה ולצורך רכישת הדירה נטל הקונה הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה, ימציא הקונה למוכרת אישור מאת הבנק למשכנתאות המופנה למוכרת והמעיד כי הלוואה הנ"ל סולקה במלואה או כי הבנק למשכנתאות הסכים לגרירת המשכנתא לנכס אחר ולמחיקתה מהדירה, כי תנאי הבנק למשכנתאות להעברה זו ולמחיקת המשכנתא, אם יהיו כאלה, נתמלאו, וכי המוכרת משוחררת מההתחייבויות שנתנה לבנק למשכנתאות.
- 21.4.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית לדרוש שהקונה ומקבל הזכות ימציאו כל אישור ויחתמו על כל מסמך, לרבות ייפוי כוח נוטריוני למי שתורה המוכרת, כפי שיידרש על ידי המוכרת לשם שמירת זכויות המוכרת ולשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות בין הקונה והנעבר.
- 21.4.10 אם הרוכש קיבל ערבות להבטחת כספו, או כל בטוחה אחרת על פי דין, ותוקפה טרם פג במועד העברת הזכויות, תהיה העברת הזכויות כפופה לקבלת הסכמה מוקדמת של הבנק המלווה ולהתחייבות הרוכש לדאוג להעמדתה של בטוחה.
- 21.4.11 הקונה ו/או הנעבר ימציאו למוכרת ו/או לב"כ המוכרת, מיד עם דרישתן הראשונה, כל מסמך אחר ו/או נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 21.4.12 הקונה יחתום על תצהיר המעיד כי זכויותיו על פי הסכם זה ו/או זכויותיו בדירה נקיות מכל שעבוד, משכון וזכות צד ג' כלשהי.
- 21.4.13 הנעבר יחתום על ייפוי כוח נוטריוני בדומה לייפוי הכוח הנזכר בסעיף 19 דלעיל.
- 21.4.14 הקונה והנעבר יחתמו על כתב העברת זכויות ועל כתב הוראות לעניין הערות האזהרה הרשומות ו/או אשר תירשמה לטובת מי מהם בנוסח שיקבע על ידי המוכרת (ככל ויירשמו).
- 21.4.15 הקונה ו/או הנעבר ישלמו למוכרת הוצאותיה הכרוכות בטיפול בהכנת המסמכים הדרושים לצורך רישום הערת אזהרה לטובת הנעבר ו/או לצורך רישום הערת אזהרה לטובת בנק למשכנתאות בקשר עם הלוואה שיקבל הנעבר ו/או לצורך רישום העברת הזכויות ע"ש הנעבר בלשכת רישום המקרקעין, סכום כפי שיקבע מפעם לפעם על ידי המוכרת ובכפוף לכל דין.
- 21.4.16 הנעבר חתם על חוזה ניהול עם חברת הניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת על ידה, המציא את כל המסמכים והבטוחות ושילם את כל התשלומים, הכל כאמור בחוזה הניהול, והתקבל אישור חברת הניהול על כך.
- 21.4.17 הקונה שילם לחברת הניהול את כל הסכומים שהוא חייב לה והמציא למוכרת כל אישור כנדרש על ידי המוכרת המאשר התשלום הנ"ל.
- 21.4.18 למען הסר ספק, הרי העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכרת וכן התחייבויותיו של הנעבר כלפי המוכרת לא תשחררנה את הקונה

מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. כמו כן המוכרת אינה רשאית לפטור עצמה מאחריות על פי דין כלפי הנעבר.

21.5 הקונה מאשר ומצהיר כי ידוע לו שהעברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי החוזה לצד שלישי, כולן או מקצתן, שלא בהתאם להוראות סעיף 21 זה לעיל על תת סעיפיו, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ופרט להיותה מנוגדת לתנאי המכרז והפרה כלפי רמ"י, מהווה גם הפרה יסודית של החוזה ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהמוכרת ככל שהדין מאפשר זאת, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

22. הפרות ותרופות:

- 22.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.
- 22.2 מבלי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות המוכרת על פי חוזה זה, מוסכם בין הצדדים כי בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן, תהיה המוכרת רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז והדין, לבטל את החוזה, בהתאם להוראות סעיף 22.4 להלן ולדרוש את הפיצוי המוסכם, כאמור בסעיף 22.6 להלן:
- 22.2.1 הקונה לא שילם את התמורה (כולה או חלקה) במועדים שנקבעו בנספח התשלומים והמועדים (**נספח "ג"**) ואף לא שילם תוך 10 ימים ממועד מתן ארכה בכתב לקונה (כי אז יהווה הדבר הפרה יסודית).
- 22.2.2 הקונה הפר את החוזה בהפרה יסודית או הפרה כלשהי שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 יום מיום שנדרש לכך בכתב על ידי המוכרת.
- 22.3 בגין כל יום של איחור מעבר ל-7 ימים בתשלום התמורה ו/או בכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי חוזה זה ו/או חלק מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכרת ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מהמועד שנועד לביצוע התשלום ועד פירעונו המלא בפועל. אין באמור כדי להעניק לקונה זכות כלשהי לפגור בפירעון התשלומים, ואין באמור כדי לגרוע מזכויותיהם של הצדדים על פי החוזה ו/או על פי כל דין. ריבית הפיגורים ושיעורה תחול גם על תשלומים שעל המוכרת לשלם לקונה. לשם הדוגמה, איחור המוכרת בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה כאמור בחוזה זה.
- 22.4 מוסכם כי איחור בתשלום התמורה או חלק ממנה שלא תוקנה, בתוך 10 ימים ממשלוח הודעת התראה לקונה או כל הפרה אחרת שלא תוקנה בתוך המועד האמור, כאמור בסעיף 22.2 לעיל, יקנה למוכרת את הזכות לבטל את החוזה ע"י מתן הודעת ביטול בכתב לקונה והחוזה יחשב כבטל עם תום 7 ימים ממשלוח הודעת הביטול או מעת מסירתה ביד לקונה.
- 22.5 במקרה בו המוכרת תבטל את החוזה כאמור בסעיף 22.4 לעיל או מסיבה אחרת כלשהי על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, יחולו ההוראות כדלקמן:
- 22.5.1 הקונה יחזיר למוכרת לאלתר כל ערבות או בטוחה אחרת שקיבל מהמוכרת או מהבנק המלווה בקשר עם חוזה זה.
- 22.5.2 אם במועד ביטול החוזה ירבצו על זכויות הקונה בדירה משכנתא ו/או שעבוד אחר ו/או עיקולים, בין אם נרשמו בפועל ובין אם לאו - יסירם הקונה בתוך 14 ימים, בכפוף לעיכובים שאינם בשליטתו, מיום ביטול החוזה. מבלי לגרוע מחובת הקונה כאמור, המוכרת תהיה רשאית לעשות כל פעולה, לרבות תוך שימוש בייפוי הכוח, אשר תידרש לשם ביטול החוזה ו/או ביטול הערות האזהרה ו/או המשכונות שנרשמו לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק נותן ההלוואה בלשכה או ברשם המשכונות ו/או ביטול הרישום בספרי רמ"י לפי ההקשר והעניין, אם נרשמו, ו/או ביטול הבטוחות האחרות שניתנו, אם ניתנו, לקונה בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערות האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות.
- 22.5.3 הקונה יחתום על הצהרה ו/או על כל מסמך אחר שיידרש ע"י שלטונות מיסוי מקרקעין לצורך ביטול החוזה.
- 22.5.4 בכפוף לקיום האמור בסעיף 22.5.3 לעיל ובכפוף לקיום על ידי הקונה של התחייבויותיו כאמור בס"ק 22.5.1 עד 22.5.6 (כולל), ככל שנדרשות לקיום עובר להשבה, כמפורט להלן, תשיב המוכרת לקונה, בתוך 45 יום לאחר שהקונה פינה את הדירה מכל אדם וחפץ, או תוך 45 יום לאחר קבלת הודעת הביטול, כאמור בסעיף Error! Unknown switch argument. 22.4 לעיל, אם החזקה בדירה טרם נמסרה לו, את הסכומים ששולמו על ידו בפועל, עד למועד הביטול, בערך הריאלי, בניכוי סכום הפיצויים האמור בסעיף 22.6 להלן ובניכוי כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון הלוואה שנטל, כאמור בסעיף 22.5.5 להלן ומבלי לגרוע מכל סעד נוסף ו/או זכות העומדים למוכרת על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין. ויובהר כי המוכרת איננה זכאית לכלול תניות פיצויים

מוסכמים נוספות או לקבוע כי הפיצוי המוסכם הינו בנוסף לפיצוי אחר, ככל ששני הפיצויים מתייחסים לאותו ראש נזק.

22.5.5 אם הקונה קיבל הלוואה מבנק או מכל גוף אחר והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק ההלוואה - תנכה המוכרת מן הסכומים שעליה להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון ההלוואה הנ"ל.

22.5.6 הקונה ימציא למוכרת אישור בכתב של הבנק למשכנתאות אשר העמיד לקונה הלוואה לצורך רכישת הדירה (אם וככל שהעמיד), המעיד על סילוק המשכנתא/או המשכון על זכויות הקונה בקשר עם הדירה, וכן אישור כי בנק הקונה משחרר את המוכרת מהתחייבותה לרישום המשכנתא האמורה.

22.6 במקרה שהמוכרת תבטל חוזה זה עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכרת סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת החוזה ועד מועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על דין ובכפוף לו (לעיל ולהלן: "**הפיצוי המוסכם**"). המוכרת תהא רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם לעיל מתוך הסכומים ששולמה לה על ידי הרוכש.

22.7 איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו שבחווזה במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת הדירה, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות המוכרת על פי החוזה/או על פי כל דין - יתיר הדבר למוכרת דחייה מקבילה במילוי התחייבויותיה בגין התקופה שגרמה לעיכוב מסירת הדירה.

22.8 מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה שיהיו מוקנים למוכרת כלפי הקונה על פי כל דין, הרי כל עוד לא השתמשה המוכרת בזכותה לבטל את החוזה בגין ההפרה, תהיה המוכרת זכאית לדחות את מועד מסירת החזקה, על פי שיקול דעתה הסביר, והיא לא תהיה מחויבות למסור את החזקה בדירה לקונה בטרם יתקן הקונה את ההפרה שבגינה לא מתאפשר למסור את הדירה ו/או בטרם ישלם למוכרת את מלוא חובותיו שבפיגור וכל חוב אחר בהתאם להוראות הסכם זה.

22.9 ידוע לקונה והוא מסכים באופן בלתי חוזר כי היה ויתברר, בכל עת ממועד חתימת חוזה זה ועד למועד קבלת החזקה בדירה על ידו, כי נכון ליום חתימת החוזה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה/משפר דור, לפי העניין, ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, יבוטל חוזה זה לאלתר, מבלי שהקונה יהא זכאי לכל פיצוי מהמוכרת בגין ביטול חוזה זה ומבלי שתהא לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכרת בעניין הביטול האמור.

23. עורכי דין:

הובהר לקונה כי משרדי עורכי הדין הרצוג, פוקס, נאמן ושות' (בהסכם זה: "**עורכי הדין**"), מייצגים את המוכרת בהסכם זה וכי אינם מייצגים את הקונה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר והומלץ לו להיוועץ בעורך דין מטעמו. הקונה מסכים כי עורכי הדין הנ"ל יהיו רשאים לייצג את המוכרת כנגדו בסכסוכים במידה ויתגלעו בין הצדדים.

24. ערבות הדדית:

כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כקונה (שיקראו להלן: "**יחיד הקונה**"), ערב כלפי המוכרת ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכרת לאחד מיחיד הקונה. בכל מקרה שהמוכרת תהא רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה, היא תהא רשאית לבטל את ההסכם גם ביחס ליתר יחיד הקונה, הכל לפי שיקול דעתה הסביר. ביקש מהמוכרת אחד מיחיד הקונה לבטל הסכם זה או ביקש אחד מיחיד הקונה לוותר על הסכם זה והמוכרת הסכימה לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הקונה, דינו כדין ביטול או וויתור של כל יתר יחיד הקונה.

25. העברת זכויות על ידי המוכרת:

25.1 המוכרת רשאית להעביר לאחרים את זכויותיה ואת התחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתם, מבלי להיזקק להסכמת הקונה, תוך הודעה בכתב על כך לקונה ובתנאי שהמוכרת תערוב למילוי כל התחייבויותיה לפי הסכם זה.

25.2 הקונה יחתום, לבקשת המוכרת, על כל מסמך אשר הבנק המלווה ידרוש כי רוכשי דירות בפרויקט יחתמו עליו, במקרה של העברת זכויות כאמור, ובלבד שאותו מסמך לא יכלול הוראות שאינן מקובלות במסגרת הסכמי ליווי ו/או הסכמי הלוואה.

הובהר לקונה, כי בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (תיקון מספר 4) תמסור המוכרת בסמוך לחתימת הסכם זה מידע בדבר הסכם זה לממונה כהגדרתו בחוק הנ"ל לרבות פרטי הקונה, פרטי המקרקעין, נותן הבטחה וסוג הבטחה.

27. כללי:

- 27.1 כל תוכנית, הצהרה, הבטחה, פרסום, מידע בעל-פה ו/או מצג שלא פורטו בחוזה זה לא יהיה להם כל תוקף מחייב, לרבות ובמיוחד לעניין כל מידע אשר נמסר לקונה לעניין זכויות ו/או מענקים ו/או כספים שעשויים להגיע לו מאת כל גוף, אם וככל שנמסר. חוזה זה מבטל כל זיכרון – דברים קודם שנעשה בין הצדדים, אם נעשה. אין באמור כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על המוכרת חובה לצייןם עפ"י דין. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע ו/או לשלול מזכויות הקונה עפ"י דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו קודם לחתימת החוזה.
- 27.2 כל אימת שאחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך או אישור או יבצע כל פעולה שהיא בקשר להתחייבויותיו לפי חוזה זה, יהיה בכך כדי לחייב גם את יתר יחיד הקונה, אך לא יהיה בכך לזכותם בכל מקרה שבו נדרשת פעולה מצד כל יחיד הקונה.
- 27.3 הקונה מצהיר כי ידוע לו שב"כ המוכרת, כהגדרתם בחוזה זה, מייצגים את המוכרת בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר.
- 27.4 שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי כל שהוא בהסכם זה על נספחיו לא יהיה בר תוקף אלא אם יעשה בכתב ויחתם על ידי שני הצדדים להסכם זה. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכרת לא ייחשב כויתור מוחלט, המוכרת רשאית להשתמש בזכויותיה, בכולם או בכל אחת מהן לחוד, לפי הסכם זה והן לפי החוק, בכל עת שימצא לנכון ובאותו הסדר שימצא לנכון.
- 27.5 שום הוראה מהתנאים ומהוראות הסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.
- 27.6 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים משא ומתן על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 27.7 אם הקונה או מי מיחידיו הינו פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי החוזה, טרם חתימת החוזה.
- 27.8 ביצוע התחייבויותיה של המוכרת לפי ההסכם מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא שעל פי ההסכם כלפי המוכרת, במלואן ובמועדן.
- 27.9 הודע לקונה כי ייתכן והמוכרת תתקין על חשבונה על הקיר החיצוני של הבניין ו/או על גג הבניין ו/או בלובי הבניין שלט שעליו יופיע שם המוכרת ו/או הפרויקט. גודל השלט, גודל הכיתוב ומיקום השלט ייקבע על ידי המוכרת על פי שיקול דעתה הסביר. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי סעיף זה יופיע בתקנון רישום הבית המשותף.
- 27.10 הובא לידיעת הקונה שהמוכרת זכאית להשתמש בדירות בבניין ובבניינים אחרים במגרש ו/או בפרויקט, למעט הדירה, כ-"דירות לדוגמה" שתשמנה למטרות תצוגה לקונים פוטנציאליים ו/או כמשרד מכירות ובמקרה כזה, המוכרת תדאג כי הדבר לא יפגע בזכויותיו של הקונה וכן המוכרת תישא בחלקה היחסי בגין דירות אלה בתחזוקת הרכוש המשותף של הבניין. להסרת ספק מובהר כי הרוכש לא יהיה רשאי להיכנס לדירה ו/או לבניין במהלך הבניה וטרם מסירת הדירה לקונה בהתאם להוראות חוזה זה, אלא בכפוף לאישור מראש ובכתב מהמוכרת לפי שיקול דעתה הסביר בנסיבות העניין.
- 27.11 על החוזה יחולו דיני מדינת ישראל.
- 27.12 ביצוע התחייבויותיה של המוכרת לפי החוזה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי החוזה, במלואן ובמועדן.
- 27.13 מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המוכרת על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, תהיה למוכרת זכות עיכובן

וקיזוז על כל הכספים שיימצאו אצלו בכל זמן לזכות הקונה, בכל מקרה של הפרת חוזה זה על ידי הקונה.

הקונה לא יהיה רשאי לקזז מהתשלומים המוטלים עליו על פי החוזה חיובים כספיים כלשהם שהמוכרת תהיה חייבת לקונה, אם בכלל, בין מכוח חוזה זה ובין מכוח עסקאות אחרות.

27.14 במקרה של סכסוך בין הצדדים, מוסכם כי מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984.

27.15 כל ההתחייבויות ההדדיות שבהסכם זה נעשו על פי תנאי היתר עסקא בנוסח המהודר של מכון כת"ר לכלכלה על פי התורה המצוי במשרדי החברה.

28. הודעות וכתובות:

28.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הם כדלקמן:

28.1.1 המוכרת: כאמור במבוא.

28.1.2 הקונה: הכתובת הרשומה במבוא להסכם זה (עד מועד המסירה) או כתובת הדירה נשוא הסכם זה (לאחר תאריך המסירה). בהיעדר הודעה אחרת מצד הקונה ייחשבו כתובות אלו בהתאמה ככתובת הקונה לצורך ההסכם אלא אם כן יודיע למוכרת על כתובת אחרת בהודעה בדואר רשום.

28.2 כל הודעה שתשלח המוכרת לקונה באמצעות דוא"ל המצוין בחוזה זה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה עם משלוח הדוא"ל לקונה. כל הודעה שתשלח ע"י צד אחד למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 4 ימי עסקים מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

המוכרת

אישור

אני/נו הח"מ מאשר/ים בזה כי המוכרת הודיעה לי/נו כי משרד עורכי הדין הרצוג, פוקס נאמן ושות' מרח' יצחק שדה 6, בתל אביב (להלן: "ב"כ המוכרת") מייצגים את המוכרת לצורכי חוזה זה, וכי אני/נו רשאים להיות מיוצגים על ידי עורך דין בעסקה של רכישת הדירה שבינינו לבין המוכרת וכי אין בתשלום ההוצאות המשפטיות, כהגדרתם בסעיף 18.3 Error! Unknown switch argument. להסכם זה, בכדי ליצור יחסי שליחות בינינו לבין ב"כ המוכרת בכל הקשור לחוזה.

הסכמת/נו מפורשות לכך שעורכי הדין הנ"ל או מי מטעמם יבצעו עבור/נו את הגשת הדיווח לרשות המסים על חוזה זה בהתאם לפרטים אשר יפורטו **בנספח "יח"** להסכם זה, ויטפלו עבור/נו ברישום הבית המשותף (ככל ויירשם) וברישום הזכויות בדירה והכל על פי תנאי והוראות חוזה זה וכי ידוע לי/נו שלא נהיה זכאים לקבל מב"כ המוכרת כל שירות נוסף.

אני/נו נותנים הסכמת/נו המפורשת לכך שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את המוכרת, לרבות בהליכים משפטיים בינינו לבין המוכרת בכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה.

נספח א'

מפרט טכני (מפרט המכר)

נספח ב'
תכניות ותשריטים

נספח ג'

נספח תשלומים ומועדים

להסכם מיום _____ בחודש _____ שנת _____ (להלן: "ההסכם")

קדמא באריאל בע"מ, ח.פ. 515996296
 שכתובתה לצורך הסכם זה:
 גוש עציון 11, גבעת שמואל 5403011
 (להלן: "המוכרת")

בין:

מצד אחד;

1. _____, ת.ז. _____
 2. _____, ת.ז. _____
 כולם ביחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית
 (להלן: "הקונה")

לבין:

מצד שני;

1. כללי

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות הנספח.

2. הדירה

דירה המסומנת במספר זמני _____ בהסכם זה ובתוכניות המצורפות כנספח ב' להסכם זה, הנמצאת בקומה _____ בבניין מספר _____ המכילה _____ חדרים וכן _____ חניה/ חניות המסומנת/ המסומנות בתשריטת החניות (חלק מנספח ב) במספר _____ וכן מחסן מס' _____ בהתאם למפורט במפרט והמוקמות על המקרקעין הידועים כמגרשים 508,433-430,433-258,240 בגוש 73570 באריאל.

3. מסירת הדירה

הדירה תימסר עד ליום 24.10.2024 ובכפוף לאמור בהסכם או במועד מוקדם יותר בהתאם לסעיף **Error!** Reference source not found. להסכם (להלן: "מועד המסירה").

4. מחיר הדירה

4.1 בתמורה להתחייבויות המוכרות בהסכם מתחייב הקונה לשלם למוכרת סכום של _____ ₪ (במילים: _____) ש"ח בלבד) (כולל מע"מ). לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן (לעיל ולהלן: "התמורה" או "מחיר הדירה").

4.2 הקונה ישלם את התמורה מפורטת בסעיף 4.1 לעיל, למוכרת בתשלומים כדלקמן, כשלכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה, כאמור להלן:

4.2.1 סכום של _____ ₪ (במילים: _____) שקלים חדשים) המהווה 7% ממחיר הדירה ישולם למוכרת על ידי הקונה במועד חתימת ההסכם ויועבר לחשבון הנאמנות של הפרויקט כהגדרתו להלן לאחר קבלת הליווי הבנקאי לפרויקט.

4.2.2 סכום של _____ ₪ (במילים: _____) שקלים חדשים) המהווה השלמה ל- 20% ממחיר הדירה ישולם למוכרת על ידי הקונה לא יאוחר מיום _____ (45 ימים מיום חתימת ההסכם על ידי הצדדים). מובהר כי סכום זה ישולם במועד הנ"ל בכפוף לכך שלפני המועד הנ"ל יימסר לרוכש פנקס שוברים.

4.2.3 סכום של _____ ₪ (במילים: _____) שקלים חדשים) המהווה השלמה ל- 34% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 4 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי הצדדים בכפוף לקבלת פנקס שוברים כאמור לעיל.

4.2.4 סכום של _____ ₪ (במילים: _____) שקלים חדשים) המהווה השלמה ל- 48% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 8 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי הצדדים.

- 4.2.5 סכום של _____ ₪ (במיליונים: _____ שקלים חדשים) המהווה השלמה ל- 62% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי הצדדים.
- 4.2.6 סכום של _____ ₪ (במיליונים: _____ שקלים חדשים) המהווה השלמה ל- 76% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 16 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי הצדדים.
- 4.2.7 סכום של _____ ₪ (במיליונים: _____ שקלים חדשים) המהווה השלמה ל- 90% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 20 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי הצדדים.
- 4.2.8 יתרת התמורה בסכום של _____ ₪ (במיליונים: _____ שקלים חדשים) המהווה השלמה ל- 100% ממחיר הדירה תשולם למוכרת 7 ימי עסקים לפני מועד מסירת הדירה ובכפוף לקבלת טופס 4 (להלן: "יתרת התמורה").
- 4.3 התשלומים המנויים בסעיף 4.2 לעיל (למעט התשלום המפורט בסעיף 4.2.1) יבוצעו באמצעות פנקס השוברים ביום המיועד לתשלום במועדים ובשעות בהם הבנקים המסחריים פתוחים (להלן: "יום עסקים"). במקרה שאיזה ממועדי ביצוע התשלום הנ"ל אינו חל ביום עסקים, יוקדם התשלום ליום העסקים הראשון שחל באחד מימי ביצוע התשלום, לפני מועד ביצוע התשלום הנ"ל.
- 4.4 במקרה שבמועד חתימת ההסכם לא יימסר לקונה פנקס שוברים, אז תקבע המוכרת את אופן המסירה של פנקס השוברים ומועדה, בהודעה שתימסר לקונה (להלן: "ההודעה"). הקונה מתחייב, בהתחייבות יסודית, לקבל את פנקס השוברים, באופן ובמועדים שייקבעו כאמור על ידי המוכרת, בתיאום מראש עם הקונה.
- 4.5 מוסכם כי עד לקבלת פנקס שוברים כמפורט בסעיף 4.6 להלן, ישולמו כלל הכספים ששילם הקונה על חשבון רכישת הדירה עד לסך של 7% ממחיר הדירה לחשבון הנאמנות של הפרויקט שמספרו _____ בבנק _____ סניף _____ (להלן: "חשבון הנאמנות"). במקרה של ביטול החוזה בהתאם להוראות הסכם זה, תשיב המוכרת לקונה את כל הכספים שהקונה שילם לחשבון הנאמנות על חשבון התמורה הכוללת בערכם הריאלי, וזאת בכפוף לחתימת הקונה על תצהירי ביטול עסקה כנדרש בידי רשויות מיסוי מקרקעין ובכפוף להשבת כל הבטוחות אשר ניתנו לקונה בגין הדירה והכל בהתאם להוראות הסכם המכר. פרט להחזר כספי כאמור לא יהיה זכאי הקונה לקבל מהמוכרת כל פיצוי ו/או תרופה ו/או סעד נוספים.
- 4.6 התמורה תשולם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שימסרו לקונה על ידי המוכרת (לעיל ולהלן: "שוברי התשלום" או "פנקס השוברים"). מובהר כי בכל מקרה בו במועד ביצועו של איזה מהתשלומים המפורטים בס"ק 4.2.2-4.2.8 לעיל, טרם נמסר לקונה פנקס השוברים, כי אז יידחה מועד ביצועו של התשלום הנוגע בדבר וישולם בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד מסירת פנקס השוברים לקונה, באופן הקבוע בסעיף 4.4 לעיל ובכל מקרה באחד מימי ביצוע התשלום, כמתואר בסעיף 4.3 לעיל.
- 4.7 מחיר הדירה אינו כולל את התשלומים הנוספים המפורטים בסעיפים 17, 18, ו- 15 (על כלל תתי סעיפיהם) להסכם אשר יחולו על הקונה על פי ההסכם.
- 4.8 בנוסף לאמור לעיל, ישלם הקונה במעמד חתימת הסכם זה לעוה"ד של המוכרת (הרצוג, פוקס, נאמן ושות') סך של 5,114 ש"ח בתוספת מע"מ או 0.5% ממחיר הדירה, לפי הנמוך מבניהם, בגין השתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכרת (להלן: "ההוצאות המשפטיות"). למען הסר ספק, יובהר כי סכום ההוצאות המשפטיות אינו כולל הוצאות ואגרות הקשורות ברישום משכנתא ו/או הערת/ות אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות, כהגדרתו בסעיף 15.9 להסכם ו/או כל זכות צד שלישי שמקורה בקונה.
5. כלל התשלומים והסכומים המפורטים בנספח זה יתווספו הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן:
- 5.1 "המדד" - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים, המפורסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כפי שיתפרסם על ידי גוף אחר שיבוא במקום הלשכה הנ"ל, וכן כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר יקבע היחס בינו לבין המדד המוחלף על ידי הלשכה לסטטיסטיקה
- 5.2 "מדד הבסיס" - משמעו המדד הידוע במועד חתימת ההסכם, קרי מדד חודש _____ 2022 שהתפרסם ביום _____ ועומד על _____ נקודות.
- 5.3 "המדד החדש" - משמעו המדד הידוע במועד התשלום בפועל, לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכרת על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה:
- 5.4 "הפרשי הצמדה" - משמעותם הסכום המתקבל מהכפלת התשלום הרלוונטי בהפרש שבין המדד החדש לבין מדד הבסיס, כשהוא מחולק במדד הבסיס. מובהר כי בכל מקרה, לצורך חישוב הפרשי הצמדה, לא יילקח בחשבון מדד חדש שהינו נמוך ממדד הבסיס.

5.5 הצמדה למדד במקרה של אי קבלת פנקס שוברים- על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, ככל והרוכש יידרש לשלם את התשלומים המפורטים בסעיפים 4.2.2 עד 4.2.3 לעיל ובמועד לתשלום טרם התקבל פנקס השוברים, אזי מוסכם כי תשלומים אלו בלבד ישולמו תוך 14 ימים ממועד קבלת פנקס השוברים ולא יישאו הצמדה למדד הבסיס.

6. אי עמידה של הקונה בתשלום הפרשי הצמדה לאחר 14 ימים מיום דרישת המוכרת, מהווה הפרה של ההסכם ע"י הקונה, וכי אז המוכרת תוכל לחייב את הקונה בריבית פיגורים כהגדרת מונח זה בהסכם.

7. כל התשלומים המפורטים לעיל כוללים מע"מ בשיעור של 17%. מובהר, כי ככל שישגדל או יפחת שיעור המע"מ, לעומת שיעור המע"מ הנקוב לעיל, לגבי תשלומים שטרם שולמו, תתוקן התמורה ותשלומיה בהתאם לכך.

הקונה מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בקשר עם טענת השבה ו/או טענה אחרת בגין הקטנת מחיר התמורה ו/או הוצאת הודעת זיכוי לרשות מע"מ בגובה עמלת ערבויות חוק המכר ששילמה החברה עבור הקונה ובלבד שהמוכרת פעלה בהתאם להוראות החלטת המיסוי כהגדרתה בהסכם.

8. לכל תשלום שלא יבוצע במועד ובשלמות, תיתוסף ריבית פיגורים, כהגדרת מונח זה בהסכם, ללא תוספת של הפרשי הצמדה בגין תקופת האיחור, כמפורט בסעיף 5 לעיל (וזאת להבדיל מהפרשי הצמדה הנדרשים לתשלום בהתאם למועד התשלום המקורי כנקוב בהסכם זה). ריבית הפיגורים תחול על כל תשלום שהקונה חב בו על פי נספח זה, ואשר לא שולם בשלמות ובמועד, וזאת מהיום שחל בו פירעונו (להלן: "מועד הפירעון") ועד לסילוקו המלא בפועל, ובלבד שחלפו שבעה ימים ממועד הפירעון. האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מכל זכות או סעד הנתונים למוכרת על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

9. תנאי התשלומים והמועדים המפורטים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של ההסכם. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של ההסכם, ובלבד שניתנה לקונה תקופה בת 10 (עשרה) ימים לשם עמידה בתנאי התשלומים כאמור, והלה לא תיקן את ההפרה בתקופה זו.

10. כל התשלומים יבוצעו אך ורק באמצעות פנקס השוברים שיופק לקונה. הקונה מתחייב להמציא למוכרת מיד לאחר תשלום כל שובר, את הצילום של השובר המשולם כשהוא נושא את חותמת הבנק. הרוכש מתחייב כי לא ישלם סכום כלשהו בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום. בכל מקרה מובהר כי תשלום שיבוצע כאמור באמצעות השובר לא יפחת מסך של 100,000 ₪ לפחות. שולם תשלום בסכום נמוך מהסכום האמור ללא אישור המוכרת מראש ובכתב, יחויב הקונה בעלויות הפקת הבטוחה שתוצא לו בתוספת מע"מ.

11. מוסכם במפורש, כי הקונה אינו רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, אלא אם קיבל לכך את הסכמת המוכרת מראש ובכתב. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או אי הצמדה למדד ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי אלא אם צוין הדבר במפורש בהסכם זה או אושר מראש ובכתב על ידי המוכרת. קונה המבקש להקדים תשלום כאמור, ישלח למוכרת הודעה בכתב בדבר בקשתו לנהוג כאמור וזאת לפחות 60 ימים לפני המועד המבוקש לתשלום כאשר גובה כל סכום שיוקדם לא יפחת מ- 100,000 ש"ח ובלבד שהסכום שיוקדם ישולם בין הימים שבין ה- 16 ל- 30 בחודש בו יבוצע התשלום. לא השיבה המוכרת לפנייה כאמור, יראו בכך סירוב להיענות לבקשת הקונה. ככל שאושרה על ידי המוכרת הקדמת התשלום, באופן הקבוע לעיל, ישלם הקונה את התשלום, בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל. למניעת כל ספק יובהר כי אין בהקדמת התשלומים, ככל שתהיה, כדי לחייב את המוכרת להקדים את מועדי התחייבויותיה השונים על פי חוזה זה, לרבות, אך לא רק, מועד מסירת החזקה.

הקונה

המוכרת

נספח "ד"

יפוי - כח נוטריוני בלתי חוזר

אני/אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו/או _____ ת.ז. _____ כולם ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את עוה"ד שרון פטל ו/או צוריאל פיקאר ו/או קארין פריד ו/או אביב פריאנטי ו/או עמוס נעים ו/או ליטל וולפוביץ' ו/או הראל אלעזר ו/או אלעד מתן ו/או דן מנדלבאום ו/או נטע אבלס ו/או זוהר אלטר ו/או חן חאייק ו/או נמרוד גנאור ו/או דנה לוי /או נדב בראשי ו/או בנק דיסקונט לישראל בע"מ.צ. 520007030 באמצעות באי כוחם ו/או חברת קדמא באריאל בע"מ, ח.פ. 515996296 באמצעות מורשי החתימה מטעמה דוד כהן-גינדי ת.ז. 032944860 ו/או גבריאל פז קלוגמן ת.ז. 308849264 (כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי-כחינו החוקיים שלי/נו ולשם עשייה בשמינו ובמקומינו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן והכל לצורך קיומו של ההסכם ורישום זכויותינו בדירה:

1. לרכוש ולקבל בשמנו ו/או במקומנו את זכויות הבעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות אחרות בדירת מגורים מס' _____ בקומה _____ בבניין מס' _____ על כל הצמוד אליה (להלן: "**הנכס**" ו/או "**הרכוש הנ"ל**"), בפרויקט הידוע כפרויקט "מחיר למשתכן באריאל" (להלן: "**הפרויקט**" או "**הבניין**") הנבנה על מקרקעין הידועים כמגרשים 433,508-430-430,430-258,240 לפי תכנית יוש/130/8, מתחם 61647 ותיק רשות מקרקעי ישראל מס' 70134704 באריאל, המצויים בגוש 73570 ו/או כל גוש ו/או חלקה אחרים שיווצרו לאחר השלמת הליך הסדרה ו/או פרצלציה ו/או איחוד וחלוקה במקרקעין (להלן: "**המקרקעין**"), הכול כמוגדר ומסומן בתשריטים בהסכם הרכישה מיום _____ (להלן: "**הסכם הרכישה**") שנערך בין החתומים מטה לבין **קדמא באריאל בע"מ, ח.פ. 515996296** (להלן: "**המוכרת**").
2. לבצע את כל הפעולות והמעשים שיתחייבו, לפי שיקול דעתם הסביר של מורשי הנ"ל על מנת להוציא לפועל את כל התחייבויותי שעפ"י הסכם הרכישה ועפ"י חוזה הניהול, כהגדרתו בהסכם הרכישה אשר נחתם בינינו לבין צד ג' בקשר לרכוש הנ"ל ולממש את כל זכויותיהן הקיימות והעתידיות של המוכרת ושל חברת הניהול בהתאם להוראות החוזה וחוזה הניהול.
3. לרשום, לבטל רישום, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה וזיקות הנאה, בשמנו ובמקומנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לייחד ו/או לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו מכח זכויותינו על פי הסכם הרכישה, וכן לחתום על כל מסמך אשר מורשי ימצאו לנכון באשר לצמצום, ביטול, שינוי או החזר של כתב ערבות או כל בטחון אחר שניתן לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 כפי שיהא בתוקף מעת לעת.
4. לזהות את הנכס ו/או את המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או כל חלקה שתיווצר עקב פעולות אחדות וחלוקה וליחד לכל אחד מאלה כל הערת אזהרה, משכנתא, ו/או שעבוד אשר ירשמו על חלק כלשהו של המקרקעין.
5. לבקש רישום, לרשום, לתקן, לחדש או לשנות רישום, ולהסכים בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ולבנין ו/או למקרקעין עליה הוקמו, לרבות רישום המקרקעין כולם או חלקם ע"ש הרשות ו/או המועצה המקומית אריאל ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או המנהל האזרחי ביהודה ושומרון ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון ו/או ע"ש המוכרת, חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפקעה, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או יחודן ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או שעבודים למיניהם, רישום חכירות, רישום הסכמי פיתוח, רישום הסכמי ו/או חוזי משתכנים, ביצוע דיווחים למשרד הבינוי והשיכון בגין הנכס ו/או ניהול פנקסי רישום כחברה משכנת ו/או רישום בתים משותפים על כל הכרוך בכך, רישום תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן, וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.

6. לייצגנו ו/או להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, מקומי ו/או ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, בלשכת רישום המקרקעין, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או מינהל מס שבח מקרקעין ו/או פקיד שומה ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין עיר למיניהן ו/או ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות ו/או מול בנקים או מוסדות מימון שונים ו/או במשרד הבינוי והשיכון ו/או במשרדי רשות מקרקעי ישראל ו/או המנהל האזרחי ביהודה ושומרון ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון, ו/או במוסד מוניציפלי ו/או אחר ובפני כל ערכאה משפטית ו/או כל סמכות שלטונית אחרת ו/או בפני כל נושא משרה במשרדים והלשכות כאמור, המוסמכים על פי כל חוק לדון ו/או לפסוק בכל עניין הקשור במישרין ו/או בעקיפין בהסכם הרכישה הנ"ל ובביצוע מטרותיו, ולרבות חברת הניהול שתעסוק בניהול החלקים המשותפים בפרויקט או בבנין ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על מסמכים, הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים לרבות חוזי חכירה ו/או חוזי משתכנים ו/או מסמכי חברה משכנת, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פעולה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי הכח וההרשאה הנוכחי (לפי קביעת מורשינו) והכל בין בשלמות ובין חלקים חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, מוכרת, אגודה ו/או תאגיד משפטי אחר שיש להם ענין בפעולה או המעשה הנ"ל, ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותינו ו/או חובותינו בקשר לנכס, יהא מספרו של כל חלק במקרקעין אשר יהיה כתוצאה מפעולות פרצלציה ו/או איחוד ופרצלציה, ובכלל זה לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה, ללא יוצא מן הכלל, הבאה להבטיח את זכויות המוכרת הנובעות מהסכם הרכישה.

7. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לנכס, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.

להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה, או החלים על הנכסים או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס, ולשם כך לקבל כספים בשמינו מאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן המטרות.

8. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להסרת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת או שתרוץ על הנכס או על המקרקעין, להסכים לעיכוב פעולות על המקרקעין ולבטל כל אחד מהאמורים לעיל.

למשכן את הנכס בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו במשכנתא על-פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או את זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזים ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכס ו/או בגין הנכס, בדרגה ראשונה או שניה ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם.

9. לחתום בשמנו ובמקומנו על תקנון לבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז-1967 ו/או כל חוק אחר שבתוקף ו/או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ו/או חוק המשכון תשכ"ז-1967 לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, או בכל חלק מהם.

10. להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק בבנין בו מצוי כל הנכס, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו בנין או מחוצה לו.

11. מבלי לגרוע מכלליות כל האמור לעיל, הזכות תהיה בידי מורשינו הנ"ל:

11.1 לבצע את כל הפעולות על מנת שהבנין המוקם במסגרת הפרויקט ו/או על המקרקעין, ירשם כבית משותף ו/או בדרך של רישום חכירות ו/או בכל דרך אחרת באופן ובתנאים, כפי שימצאו מורשינו לנכון.

- 11.2 לחתום בשמי ובמקומי על חוזה ניהול ו/או חוזה שירותים עם חברת הניהול, כהגדרתה בחוזה ו/או עם כל חברת ניהול ו/או שירותים אחרת אשר תיתן שירותי ניהול ו/או הפעלה ו/או כל שירות אחר בפרויקט ו/או בבנין, לפי קביעתה הבלעדית של המוכרת, ולהסכים בשמי ובמקומי לרישום כל חוזה ניהול כאמור בלשכת רישום המקרקעין בכל צורה ואופן לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל, לרבות רישום כל הערה בגינו.
- 11.3 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם, הכל לפי הענין, לכל העברה מכל סוג ומין של זכויות במקרקעין לרבות זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או כל זכות אחרת בין הרשות המקומית באריאל ו/או במשרדי רשות מקרקעי ישראל ו/או המנהל האזרחי ביהודה ושומרון ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון ו/או אצל משרד הבינוי והשיכון לבין המוכרת, בין לבין עצמן ובין לבין צד שלישי.
- 11.4 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של איחוד ו/או חלוקה ו/או חלוקה חדשה של המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או ביחד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפקעה ו/או הפרשה ו/או העברה של כל חלק במקרקעין לטובת הרשות המקומית ו/או במשרדי רשות מקרקעי ישראל ו/או המנהל האזרחי ביהודה ושומרון ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או כל גוף ו/או רשות אחרים, על פי כל הסכם ו/או התחייבות שלנו ו/או של המוכרת ו/או של כל צד ג' אחר ו/או עפ"י כל חיקוק ו/או תכנית בנין עיר ו/או הוראה של רשות מוסמכת.
- 11.5 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או בעל זכות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של התקשרות ו/או מכר ו/או העברה ו/או חליפין ו/או שעבוד ו/או הקניית זכויות מכל מין וסוג, לרבות זיקות הנאה, שעבודים, הערות אזהרה ו/או הערות אחרות מכל מין וסוג עם ו/או לטובת כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות העתיקות, עיריית קריית מלאכי, ועדות לתכנון ולבניה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיבוא במקומה, בזק בע"מ, וכל חברת תקשורת אחרת, חברת ניהול ו/או שירותים שתנהל את הפרויקט ו/או כל חלק ממנו.
- 11.6 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או בעל זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין לכל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת בכל שטר עסקה שאני צד לו ו/או אהיה צד לו במישרין ו/או בעקיפין, וכן להסכים לכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בצו הבתים המשותפים שירשם, אם ירשם, ביחס לבנין ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ובכל צו מתוקן כאמור ובכלל זה לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הבנין שייבנה על המקרקעין הנ"ל בפנקס בתים משותפים, לרבות בקשה לרישום הבנין כבית משותף ו/או מסמכים הקשורים בחברה המשכנת אשר תנהל את הרישומים בפרויקט עד לרישומם של הבית המשותף ו/או בקשה לרישום הבנין כיחידה ו/או אגף נפרד בבית המשותף ו/או בקשה לרישום הבנין כבית משותף בכל דרך אחרת אפשרית, לפי ראות עיניו ושיקול דעתו של כל אחד ממיופי כוחינו, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירות, לרשום זיקות/ות הנאה, לרשום תקנון מוסכם לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט של כל אחד ממיופי כוחינו, לשנות את התקנון, לקבל הודעות, להופיע, להשתתף, ולהצביע באסיפות לניהול הבית המשותף.
- 11.7 להסכים בשמי ובמקומי כבעל יחידה בבית משותף, בין שרשום בפנקס הבתים המשותפים ובין אם לאו, לכל שינוי ו/או תוספת ו/או בניה ו/או הריסה וכל פעולה אחרת שהמוכרת ו/או חברת הניהול רשאיות לעשותן עפ"י החוזה וחווה הניהול בבנין ו/או ברכוש המשותף ו/או בשטחים ציבוריים בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.
- 11.8 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין לכל פעולה עפ"י דיני התכנון והבניה לרבות פעולות של שינוי תוכניות בנין ערים ו/או תוכניות מפורטות, פעולות רישוי הקלה ושימוש חורג וכל פעולה אחרת שהמוכרת רשאית ליזום ו/או לעשות עפ"י הוראות החוזה.
- 11.9 לבקש ולהסכים בשמי ובמקומי כבעל הערות אזהרה ו/או בעל זכות חכירה ו/או בעלות ו/או כל זכות אחרת, לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בתנאי חכירה ו/או בתנאי כל מסמך אחר שירשם בלשכת רישום המקרקעין לרבות תקנון בית משותף ו/או הסכמי ניהול המתייחסים לרכוש משותף ו/או לשטחים ציבוריים ו/או כל שטח אחר שאינו כלול בנכס, בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.

- 11.10 לבקש ולהסכים ולחתום בשמי על כל פעולת רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או צמצום ו/או יחוד ו/או מחיקה של הערות אזהרה ו/או זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות אחרות שתשמנה לטובתי ו/או בשמי על מנת שתשקפנה את זכויותי והתחייבויותי עפ"י הסכם הרכישה והוראותיו.
- 11.11 לבקש, לבצע ולהסכים בשמי ובמקומי לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או יחוד של כל שעבוד ו/או משכנתא הרשומה ו/או תרשם על הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבנין ו/או הנכס, לרבות שעבודים ו/או משכנתאות שנעשו לבקשתנו ו/או לפקודתנו.
12. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ברשות מקרקעי ישראל ו/או המנהל האזרחי ביהודה ושומרון ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מועצה מקומית אריאל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט בכל הדרגות, רשויות המס, כל מוסד ממשלתי, מקומי, עירוני, מוניציפאלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בירור בדרך של בוררות או בכל דרך אחרת של כל התחייבויותי וזכויותי ברכוש הנ"ל, ולחתום ולהוציא לפועל כל מיני תעודות, מסמכים וחוזים בפני רשויות ומשרדים כאלה ולבצע כל פעולות ודברים אשר ידרשו על ידי רשויות ומשרדים כאלה לרבות לחתום בשמי על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל.
13. לשלם בשמינו ובמקומינו, ועל חשבונינו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, וההיטלים למיניהם, החלים עלינו ו/או על הממכר, ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או כל מסמך שיידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כח זה, לעיל ולהלן.
14. כל מעשה שיעשה מורשיי הנ"ל או כל מה שיגרום בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כח והרשאה זה מחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו.
15. באי כוחי הנ"ל רשאים להעביר לעו"ד ו/או לכל אדם ו/או גורם אחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכיותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצולן מחדש.
16. אנו משחררים בזאת את מרשינו הנ"ל מכל אחריות כלפינו ו/או כלפי צדדים שלישיים כלשהם בקשר עם מעשיהם שנעשו מכח או בקשר עם יפוי כח זה, לרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, כל צד ג' שירכוש מאיתנו זכות כלשהיא בנכס ובלבד שלא פעלו במזיד.
17. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות בו ותלויות בו הזכויות של המוכרת ו/או של חברת הניהול והואיל ויפוי כח והרשאה זה ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויות המוכרת ו/או חברת הניהול כלפינו.
18. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכרת בעסקה זו.
19. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי והוא יחייב גם את יורשיי ו/או את מנהל עזבוני, מאחר ותלויות בו, כאמור זכויות צדדים שלישיים.

ולראיה באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנת _____

חתימה

יפוי כוח בלתי חוזר

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

אני/אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו/או _____ ת.ז. _____ כולם ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את עוה"ד שרון פטל ו/או צוריהל פיקאר ו/או קארין פריד ו/או אביב פריאנטי ו/או עמוס נעים ו/או ליטל וולפוביץ' ו/או הראל אלעזר ו/או אלעד מתן ו/או דן מנדלבאום ו/או טע אבסל ו/או זוהר אלטר ו/או חן חאייק ו/או נמרוד גנאור ו/או דנה לוי /או נדב בראשי ו/או כל עו"ד אחר משרד הרצוג, פוקס נאמן ושות', מרחוב יצחק שדה 6 תל אביב (כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי-כח/נו החוקיים שלי/נו ולשם עשייה בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן והכל לצורך קיומו של ההסכם ורישום זכויותנו בדירה:

1. לרכוש ולקבל בשמנו ו/או במקומנו את זכויות הבעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות אחרות בדירת מגורים מס' _____ בקומה _____ בבניין מס' _____ על כל הצמוד אליה (להלן: "הנכס" ו/או "הרכוש הנ"ל"), בפרויקט הידוע כפרויקט "מחיר למשתכן באריאל" (להלן: "הפרויקט" או "הבניין") הנבנה על מקרקעין הידועים כמגרשים 240-258,403,430-433,508 לפי תכנית יוש/130/8, מתחם 61647 ותיק רשות מקרקעי ישראל מס' 70134704 באריאל, המצויים בגוש 73570 ו/או כל גוש ו/או חלקה אחרים שיווצרו לאחר השלמת הליך הסדרה ו/או פרצלציה ו/או איחוד וחלוקה במקרקעין (להלן: "המקרקעין"), הכול כמוגדר ומסומן בתשריטים בהסכם הרכישה מיום _____ (להלן: "הסכם הרכישה") שנערך בין החתומים מטה לבין קדמא באריאל בע"מ, ח.פ. 515996296 (להלן: "המוכרת").
2. לבצע את כל הפעולות והמעשים שיתחייבו, לפי שיקול דעתם הסביר של מורשי הנ"ל על מנת להוציא לפועל את כל התחייבויותי שעפ"י הסכם הרכישה ועפ"י חוזה הניהול, כהגדרתו בהסכם הרכישה אשר נחתם בינינו לבין צד ג' בקשר לרכוש הנ"ל ולממש את כל זכויותיהן הקיימות והעתידיות של המוכרת ושל חברת הניהול בהתאם להוראות החוזה וחוזה הניהול.
3. לרשום, לבטל רישום, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה וזיקות הנאה, בשמנו ובמקומנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לייחד ו/או לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו מכח זכויותנו על פי הסכם הרכישה, וכן לחתום על כל מסמך אשר מורשי ימצאו לנכון באשר לצמצום, ביטול, שינוי או החזר של כתב ערבות או כל בטחון אחר שניתן לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 כפי שיהא בתוקף מעת לעת.
4. לזהות את הנכס ו/או את המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או כל חלקה שתיווצר עקב פעולות אחד וחלוקה וליחד לכל אחד מאלה כל הערת אזהרה, משכנתא, ו/או שעבוד אשר ירשמו על חלק כלשהו של המקרקעין.
5. לבקש רישום, לרשום, לתקן, לחדש או לשנות רישום, ולהסכים בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ולבנין ו/או למקרקעין עליה הוקמו, לרבות רישום המקרקעין כולם או חלקם ע"ש הרשות ו/או המועצה המקומית אריאל ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או המנהל האזרחי ביהודה ושומרון ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון ו/או ע"ש המוכרת, חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפקעה, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או יחודן ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או שעבודים למיניהם, רישום חכירות, רישום הסכמי פיתוח, רישום הסכמי ו/או חוזי משתכנים, ביצוע דיווחים למשרד הבינוי והשיכון בגין הנכס ו/או ניהול פנקסי רישום כחברה משכנת ו/או רישום בתים משותפים על כל הכרוך בכך, רישום תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן, וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
6. לייצגנו ו/או להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, מקומי ו/או ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, בלשכת רישום המקרקעין, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או מינהל מס שבח מקרקעין ו/או פקיד שומה ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין עיר למיניהן ו/או ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות ו/או מול בנקים או מוסדות מימון שונים ו/או במשרד הבינוי והשיכון ו/או במשרדי רשות מקרקעי ישראל ו/או המנהל האזרחי ביהודה ושומרון ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון, ו/או כל סמכות שלטונית אחרת ו/או בפני כל נושא משרה במשרדים והלשכות כאמור, המוסמכים על פי כל חוק לדון ו/או לפסוק בכל עניין הקשור במישרין ו/או בעקיפין בהסכם הרכישה הנ"ל ובביצוע מטרותיו, ולרבות חברת הניהול שתעסוק בניהול החלקים המשותפים בפרויקט או בבנין ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על מסמכים, הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים לרבות חוזי חכירה ו/או חוזי משתכנים ו/או מסמכי חברה משכנת, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פעולה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים מוסכמים

בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי הכח וההרשאה הנוכחי (לפי קביעת מורשיו) והכל בין בשלמות ובין חלקים חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, מוכרת, אגודה ו/או תאגיד משפטי אחר שיש להם ענין בפעולה או המעשה הנ"ל, ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותינו ו/או חובותינו בקשר לנכס, היא מספרו של כל חלק במקרקעין אשר יהיה כתוצאה מפעולות פרצלציה ו/או איחוד ופרצלציה, ובכלל זה לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה, ללא יוצא מן הכלל, הבאה להבטיח את זכויות המוכרת הנובעות מהסכם הרכישה.

7. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לנכס, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, ליותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.

להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה, או החלים על הנכסים או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס, ולשם כך לקבל כספים בשמינו מאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן המטרות.

8. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להסרת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת או שתרבוץ על הנכס או על המקרקעין, להסכים לעיכוב פעולות על המקרקעין ולבטל כל אחד מהאמורים לעיל.

למשכן את הנכס בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו במשכנתא על-פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או את זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזים ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכס ו/או בגין הנכס, בדרגה ראשונה או שניה ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו/ו לנכון לפי שיקול דעתם.

9. לחתום בשמינו ובמקומנו על תקנון לבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז-1967 ו/או כל חוק אחר שבתוקף ו/או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ו/או חוק המשכון תשכ"ז-1967 לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, או בכל חלק מהם.

10. להסכים בשמינו ובמקומנו להצמדת כל חלק בבנין בו מצוי כל הנכס, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו בנין או מחוצה לו.

11. מבלי לגרוע מכלליות כל האמור לעיל, הזכות תהיה בידי מורשיו הנ"ל:

11.1 לבצע את כל הפעולות על מנת שהבנין המוקם במסגרת הפרויקט ו/או על המקרקעין, ירשם כבית משותף ו/או בדרך של רישום חכירות ו/או בכל דרך אחרת באופן ובתנאים, כפי שימצאו מורשיו לנכון.

11.2 לחתום בשמי ובמקומי על חוזה ניהול ו/או חוזה שירותים עם חברת הניהול, כהגדרתה בחוזה ו/או עם כל חברת ניהול ו/או שירותים אחרת אשר תיתן שירותי ניהול ו/או הפעלה ו/או כל שירות אחר בפרויקט ו/או בבנין, לפי קביעתה הבלעדית של המוכרת, ולהסכים בשמי ובמקומי לרישום כל חוזה ניהול כאמור בלשכת רישום המקרקעין בכל צורה ואופן לפי שיקול דעת מורשיו הנ"ל, לרבות רישום כל הערה בגינו.

11.3 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם, הכל לפי הענין, לכל העברה מכל סוג ומין של זכויות במקרקעין לרבות זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או כל זכות אחרת בין הרשות המקומית באריאל ו/או במשרדי רשות מקרקעי ישראל ו/או המנהל האזרחי ביהודה ושומרון ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון ו/או אצל משרד הבינוי והשיכון לבין המוכרת, בין לבין עצמן ובין לבין צד שלישי.

- 11.4 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של איחוד ו/או חלוקה ו/או חלוקה חדשה של המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או ביחד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפקעה ו/או הפרשה ו/או העברה של כל חלק במקרקעין לטובת הרשות המקומית ו/או במשרדי רשות מקרקעי ישראל ו/או המנהל האזרחי ביהודה ושומרון ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון ו/או משרד הבינוי והשיכון או כל גוף ו/או רשות אחרים, על פי כל הסכם ו/או התחייבות שלנו ו/או של המוכרת ו/או של כל צד ג' אחר ו/או עפ"י כל חיקוק ו/או תכנית בנין עיר ו/או הוראה של רשות מוסמכת.
- 11.5 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או בעל זכות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של התקשרות ו/או מכר ו/או העברה ו/או חליפין ו/או שעבוד ו/או הקניית זכויות מכל מין וסוג, לרבות זיקות הנאה, שעבודים, הערות אזהרה ו/או הערות אחרות מכל מין וסוג עם ו/או לטובת כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות העתיקות, עיריית קריית מלאכי, ועדות לתכנון ולבניה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיבוא במקומה, בזק בע"מ, וכל חברת תקשורת אחרת, חברת ניהול ו/או שירותים שתנהל את הפרויקט ו/או כל חלק ממנו.
- 11.6 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או בעל זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין לכל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת בכל שטר עסקה שאני צד לו ו/או אהיה צד לו במשרין ו/או בעקיפין, וכן להסכים לכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בצו הבתים המשותפים שירשם, אם ירשם, ביחס לבנין ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ובכל צו מתוקן כאמור ובכלל זה לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הבניין שייבנה על המקרקעין הנ"ל בפנקס בתים משותפים, לרבות בקשה לרישום הבניין כבית משותף ו/או מסמכים הקשורים בחברה המשכנת אשר תנהל את הרישומים בפרויקט עד לרישומם של הבית המשותף ו/או בקשה לרישום הבניין כיחידה ו/או אגף נפרד בבית המשותף ו/או בקשה לרישום הבניין כבית משותף בכל דרך אחרת אפשרית, לפי ראות עיניו ושיקול דעתו של כל אחד ממיופי כוחינו, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירות, לרשום זיקות/ות הנאה, לרשום תקנון מוסכם לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט של כל אחד ממיופי כוחינו, לשנות את התקנון, לקבל הודעות, להופיע, להשתתף, ולהצביע באסיפות לניהול הבית המשותף.
- 11.7 להסכים בשמי ובמקומי כבעל יחידה בבית משותף, בין שרשום בפנקס הבתים המשותפים ובין אם לאו, לכל שינוי ו/או תוספת ו/או בניה ו/או הריסה וכל פעולה אחרת שהמוכרת ו/או חברת הניהול רשאיות לעשותן עפ"י החוזה וחווה הניהול בבנין ו/או ברכוש המשותף ו/או בשטחים ציבוריים בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.
- 11.8 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין לכל פעולה עפ"י דיני התכנון והבניה לרבות פעולות של שינוי תוכניות בנין ערים ו/או תוכניות מפורטות, פעולות רישוי הקלה ושימוש חורג וכל פעולה אחרת שהמוכרת רשאית ליזום ו/או לעשות עפ"י הוראות החוזה.
- 11.9 לבקש ולהסכים בשמי ובמקומי כבעל הערות אזהרה ו/או בעל זכות חכירה ו/או בעלות ו/או כל זכות אחרת, לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בתנאי חכירה ו/או בתנאי כל מסמך אחר שירשם בלשכת רישום המקרקעין לרבות תקנון בית משותף ו/או הסכמי ניהול המתייחסים לרכוש משותף ו/או לשטחים ציבוריים ו/או כל שטח אחר שאינו כלול בנכס, בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.
- 11.10 לבקש ולהסכים ולחתום בשמי על כל פעולת רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או צמצום ו/או יחוד ו/או מחיקה של הערות אזהרה ו/או זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות אחרות שתרשמה לטובתי ו/או בשמי על מנת שתשקפנה את זכויותי והתחייבויותי עפ"י הסכם הרכישה והוראותיו.
- 11.11 לבקש, לבצע ולהסכים בשמי ובמקומי לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או יחוד של כל שעבוד ו/או משכנתא הרשומה ו/או תרשם על הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבנין ו/או הנכס, לרבות שעבודים ו/או משכנתאות שנעשו לבקשתנו ו/או לפקודתנו.

12. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ברשות מקרקעי ישראל ו/או המנהל האזרחי ביהודה ושומרון ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מועצה מקומית אריאל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט בכל הדרגות, רשויות המס, כל מוסד ממשלתי, מקומי, עירוני, מוניציפאלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם ביורר בדרך של בוררות או בכל דרך אחרת של כל התחייבויותיו וזכויותיו ברכוש הנ"ל, ולחתום ולהוציא לפועל כל מיני תעודות, מסמכים וחוזים בפני רשויות ומשרדים כאלה ולבצע כל פעולות ודברים אשר ידרשו על ידי רשויות ומשרדים כאלה לרבות לחתום בשמי על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל.
13. לשלם בשמינו ובמקומינו, ועל חשבונינו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, וההיטלים למיניהם, החלים עלינו ו/או על הממכר, ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או כל מסמך שיידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כח זה, לעיל ולהלן.
14. כל מעשה שיעשה מורשיי הנ"ל או כל מה שיגרום בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כח והרשאה זה מחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו.
15. באי כוחי הנ"ל רשאים להעביר לעו"ד ו/או לכל אדם ו/או גורם אחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצולן מחדש.
16. אנו משחררים בזאת את מרשינו הנ"ל מכל אחריות כלפינו ו/או כלפי צדדים שלישיים כלשהם בקשר עם מעשיהם שנעשו מכח או בקשר עם יפוי כח זה, לרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, כל צד ג' שירכוש מאיתנו זכות כלשהיא בנכס ובלבד שלא פעלו במזיד.
17. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות בו ותלויות בו הזכויות של המוכרת ו/או של חברת הניהול והואיל ויפוי כח והרשאה זה ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויות המוכרת ו/או חברת הניהול כלפינו.
18. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכרת בעסקה זו.
19. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי והוא יחייב גם את יורשיי ו/או את מנהל עזבוני, מאחר ותלויות בו, כאמור זכויות צדדים שלישיים.

ולראיה באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנת _____

אישור עו"ד

אני עו"ד _____ מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

תאריך: _____ חתימה: _____

נספח ה'
נספחי המוסד המלווה

נספח לחוזה רכישה מיום			
בין			
שם	קדמא באריאל בע"מ	מס' זהות/רישום	515996296

(להלן: "המוכר") לבין _____ (להלן: "הרוכש")

תאריך

לכבוד

בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "בנק דיסקונט")

1. ידוע לרוכש כי לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין ב-אריאל הידועים כ:

מתחם	מגרשים מס'
61647	240-258
	403, 430
	431, 432
	433 ו- 508

(להלן: "המקרקעין"), מקבל/יקבל "המוכר" מבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי ושירותים בנקאים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן ביחד: "האשראי" ולהלן: "חוק המכר"), כי העמדת האשראי למוכר מותנית בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכר מותנה בעמידת המוכר בהתחייבויותיו כלפי הבנק, וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתא על הפרויקט ועל המקרקעין כולל על כל זכויות הבניה קיימות 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.

2. ידוע לרוכש, כי היחידה/דירה במקרקעין שרכש מאת המוכר על פי חוזה רכישה מיום..... (להלן: "היחידה"/"חוזה הרכישה") הינה חלק מן הפרויקט והמוכר ממחה לבנק על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים תשכ"ט 1969, את כל זכויותיו כלפי הרוכש בפרויקט.

3. בחתימתו על נספח זה מאשר הרוכש כדלקמן:

1. ידוע לו כי עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן: "שוברי תשלום").
2. קבל מהמוכר פנקס שוברי תשלום במעמד חתימת חוזה הרכישה.
3. חתם 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- חשבון מס' 124145 המתנהל בסניף מרכזי תל אביב (10) של הבנק (להלן: "חשבון הפרויקט").
5. הרוכש לא יהיה רשאי 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 על הרוכש להשלים פרטים אלה בעצמו.
6. הרוכש רשאי לפנות לבנק ולוודא האם מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שימסור הרוכש לבנק תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט, באמצעות מענה טלפוני אשר מספר הטלפון המאפשר גישה אליו מופיע בשוברי התשלום, ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.

4. ידוע לרוכש, כי הערבות על פי חוק המכר שעליו לקבל מאת המוכר (להלן: "כתב הערבות") כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת היחידה (להלן: "התמורה") תופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותן בזאת המוכר לרוכש הוראה בלתי חוזרת, לשלם את מלוא סכום התמורה בקשר עם רכישת היחידה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרויקט. ידוע לרוכש כי לא יקבל כתב ערבות בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.

5. ידוע לרוכש כי עם תשלום השובר יהיה זכאי לקבל מהבנק כתב ערבות בסכום השווה לתשלום ששולם באמצעות השובר ללא מס הערך המוסף הנכלל בכספים אלה, בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 במועד תשלום השובר (להלן: "מס הערך המוסף").
6. ידוע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לרוכש את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לרוכש באמצעות הבנק. מובהר כי הבנק יעביר את כספי מס הערך המוסף רק ככל ויתקבלו מהקרן ואין לבנק כל אחריות כלפי הרוכש במידה ולא הועברו אליו הכספים כאמור.
7. ידוע לרוכש שהוצאת כתב הערבות על ידי הבנק מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על פי מסמך זה בלבד, ובפרט בביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לפיכך הרוכש מתחייב לשלם למוכר את התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט. ביחסים שבין הרוכש לבין הבנק תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט – לא יחשב כתשלום למוכר עפ"י חוזה הרכישה ולא יוצא כתב ערבות בגינו ולא יזכה את הרוכש בקבלת חזקה ביחידה ובהחרגת היחידה שרכש משעבוד הבנק. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר תשלום. למען הסר ספק, עסקת ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרויקט ולא תזכנה את הרוכש בקבלת כתב ערבות ובקבלת חזקה ביחידה.
8. כפוף לפנייה בכתב של המוכר לבנק, יפיק הבנק לרוכש מכתב החרגה מותנה (להלן: "מכתב החרגה"), בנוסח ובתנאים על פי הוראות חוק המכר.
9. המוכר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת לחוזה הרכישה, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש. האמור בסעיף זה לא יחול על נספחי שינויים להסכמי מכר וכן הסכמי רכישת חניות ו/או מחסנים נוספים.
10. הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט לאחר ולהמשיך לפי בחירתו בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלעדי ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.
11. במקרה של מימוש כתב הערבות, יראו את חוזה הרכישה כבטל ו/או והזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לרוכש ביחידה יוחזרו למוכר ולחזקתו או יומחו לבנק כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן נקיייה מכל עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.
12. מובהר בזאת, שבהתקיים התנאים הקבועים בכתב הערבות לביטולו ו/או לפקיעתו, יהיה כתב הערבות שניתן לרוכש בטל ומבוטל וחסר כל תוקף, בין אם החזירו הרוכש ובין אם לא, ולא יהיו לרוכש כל זכויות על פיו.
13. ידוע לרוכש כי לא ניתן להסב את כתב הערבות לצד ג' כלשהו למעט לבנק ממנו ייטול משכנתא ובהתאם להנחיות בנק דיסקונט.
14. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתרשם משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק. בכל מקרה זכויות הבנק עדיפות לגבי היחידה כל עוד לא התקיימו במלואם התנאים שיצוינו במכתב החרגה, והערת האזהרה ככל שתרשם לא תקנה לרוכש זכות להתנגד למימוש השעבודים לטובת הבנק ו/או למימוש זכויותיו על פי ההסכמים בינו לבין המוכר.
15. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול חוזה הרכישה מכל סיבה שהיא וזאת, מיד עם ביטולו.
16. למניעת ספק מובהר בזאת כי לבנק אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הרוכש, לא במפורש ולא מכללא, בקשר עם הקמת הפרויקט ו/או בקשר עם היחידה. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי אין בתשלום שובר תשלום כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבלת ערבות מכר בסכום השווה

לסכום השובר ששולם בהפחתת רכיב מס הערך המוסף כהגדרתו לעיל ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר בעקבות זאת, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת היחידה שרכש מתחולת השעבודים לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם. אין באמור כדי לגרוע מהוראות תיקון 7 לחוק המכר.

17. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרויקט ו/או על קיום התחייבויות המוכר לבנק ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרויקט, נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפרויקט, שניתן ו/או ינתן על ידי הבנק, בלבד ואין בו בכדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הרוכש.

18. כל אמצעי פיקוח ו/או ביטוח ו/או זהירות בו נוקט הבנק בקשר עם הפרויקט, אם יינקט, אין בו כדי להטיל על הבנק חבות ו/או חובת זהירות כלשהי כלפי הרוכש ו/או כלפי מי מטעמו ו/או כלפי מי בנעליו, לרבות אין בכך כדי לחייב את הבנק בפיקוח לטובת הרוכש על האשראי, אין בכך כדי לחייב הבנק לפקח על קצב שחרור הכספים ו/או כי הכספים מיועדים לבניית הפרויקט בלבד, אין לבנק מחויבות להסתמך על מנגנון הפיקוח כאמור והוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.

19. אם ובמידה והרוכש מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו, עליו להסדיר זאת במישורין מול המוכר והרוכש מאשר כי הוא אינו רואה ולא יראה את הבנק כאחראי כלפיו באחריות כלשהי מעבר לאחריות הבנק על פי ערבויות המכר שהוצאו ו/או יוצאו לטובת הרוכש ובכפוף לתנאיהן.

20. כמו כן, ולמרות האמור בהוראות כתב זה, מודגש בזאת, כי ידוע לרוכש שלבנק אין מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה ע"י הרוכש ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין המוכר, בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרויקט על כל צרופותיו ונספחיו והנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973 ואין בהם כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים ומטרתם, אופן וקצב שחרורם מחשבון הפרויקט, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא. התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.

21. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה ותנאי מתנאיו.

22. הרוכש והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות לבין חוזה הרכישה, יגברו ויחולו לגבי העניין שבסתירה ו/או אי התאמה, תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות, בהתאמה לעניין.

23. ידוע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור במסמך זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

.....
הרוכש

.....
המוכר

אישור רוכשים בגין קבלת פנקס שוברים
אישור רוכש

לכבוד

מר _____ ת.ז. _____
גב' _____ ת.ז. _____
מרחוב _____

א.ג.נ.,

הנדון: רכישת דירה מספר _____ בת _____ חדרים בקומה _____ הפונה לכיוונים _____ (להלן "היחידה") בפרויקט הנבנה על המקרקעין ב אריאל כ:

מתחם	מגרשים מס'
61647	,240-258
	,430 ,403
	,432 ,431
	508 ו- 433

1. נבקשכם לאשר בחתימתכם בשולי מכתב זה, כי קבלתם מאיתנו פנקס שוברי תשלום, באמצעותו בלבד עליכם לשלם את מלוא התמורה בגין היחידה, לחשבוננו מס' **124145** המתנהל על שמנו בסניף **מרכזי תל אביב** של בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
2. הננו מתכבדים להסב את תשומת לבכם לכך כי בניית הפרויקט בו מצויה היחידה אינה ממומנת בעת מתן מכתב זה על ידי בנק דיסקונט לישראל בע"מ, מאחר וטרם נתקיימו התנאים המוקדמים לכך.
3. מובהר בזה כי אין בהפקדת הכספים לחשבוננו, שפרטיו בסעיף 1 לעיל, באמצעות פנקס שוברי התשלום, או בחתימתכם על נספח הליווי הבנקאי בכדי לגרוע מהאמור לעיל ו/או בכדי ליצור מצג כי הבנק מעמיד מימון מלא או חלקי לבניית הפרויקט, ו/או כדי ליצור מחויבות של הבנק לעשות כן.
4. אין בכל האמור לעיל בכדי לגרוע מזכויותיהם מכח הערבויות הבנקאיות שיונפקו לכם בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה 1974, לאחר ביצוע התשלומים באמצעות פנקס השוברים. * - במקרה של מכירת דירה בפרייקט בו החל המכירות אחרי 14.5.17 לתשומת לבכם- הערבויות שתונפקנה לכם תהיינה בסכום ששילמתם באמצעות השוברים לאחר שיופחת מהם רכיב המע"מ הנכלל באותם תשלומים לפי שיעורו במועד תשלום השובר.

בכבוד רב,

קדמא באריאל בע"מ

חתימת הרוכשים

הרינו מאשרים את האמור לעיל.

העתק: בנק דיסקונט לישראל בע"מ

נספח ו' - תצהיר והתחייבות - היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/הח"מ:

_____ מר/גב'

_____ מר/גב'

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות כלפי קדמא באריאל בע"מ, ח.פ. 515996296 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכיתי/נו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "מחיר למשתכן" שהחברה בונה במגרשים 73570, 433,508-430,403, 258-240 לפי תכנית יוש/130/8, מתחם 61647 באריאל, המצויים בגוש 73570 במסלול מחיר למשתכן (להלן בהתאמה: "הדירה" ו-"הפרויקט").
 2. ידוע לי/לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש את הדירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן, הינו כי לא מתקיימים בינינו או בין קרובינו לבין החברה (או קרוב שלה) "יחסים מיוחדים", כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו, 1976, כמפורט להלן:
 - 2.1 אחד מהצדדים לעסקה הוא נושא משרה בעסקו של אחר; לעניין זה, "נושא משרה" - דירקטור, מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, מנהל אחר הכפוף במישרין למנהל הכללי וכל ממלא תפקיד כאמור בחברה, אף אם תיאורו שונה;
 - 2.2 הצדדים לעסקה מוכרים על פי דין כשותפים לעסקים;
 - 2.3 הצדדים לעסקה הם עובד ומעביד;
 - 2.4 אדם כלשהו הוא בעלים, שולט או מחזיק, בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או מהמניות בכל אחד מהצדדים לעסקה, במישרין או בעקיפין;
 - 2.5 אחד מהצדדים לעסקה שולט באחר, במישרין או בעקיפין;
 - 2.6 הצדדים לעסקה נשלטים בידי צד שלישי, במישרין או בעקיפין;
 - 2.7 הצדדים לעסקה שולטים ביחד בצד שלישי, במישרין או בעקיפין;
 - 2.8 הצדדים לעסקה הם קרובי משפחה;
- לעניין זה, "קרוב משפחה" - בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה;
- לעניין הגדרה זו יראו אדם כשולט באחר, כאשר הוא מצוי בעמדה חוקית או מעשית, המאפשרת לו להגביל או לכוון את פעילותו;
- 2.9 סוכן בלעדי, מפיץ בלעדי או בעל זכיון בלעדי, בעסקו של אחר, יהא תיאור היחסים ביניהם אשר יהא, יראו כאילו מתקיימים ביניהם יחסים מיוחדים רק אם מתקיים לגביהם לפחות אחד התנאים שבס"ק 2.1-2.8 לעיל;
 3. הנני/ו מאשר/ים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה, אינה אמת, א/נפצה וא/נשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

_____ ולראיה באנו על החתום, היום:

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע בפניי, עו"ד _____, בכתובת _____, ה"ה _____ ת.ז. _____, אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

_____ חתימה וחותמת עו"ד:

_____ תאריך:

נספח ז' – תצהיר וכתב התחייבות – חסר קרקע בייעוד מגורים

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

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

הריני/נו מצהיר/ים כי ככל ויהיה בידנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות: תא משפחתי:

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

שם: _____, מספר ת.ז. _____, חתימת המצהיר: _____

שם: _____, מספר ת.ז. _____, חתימת המצהיר: _____

אישור עו"ד

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

חתימה + חותמת עו"ד

תאריך

נספח ח' – כתב התחייבות כלפי התאגיד הבנקאי בנוסח הוראות המכרז ורמ"י

בוטל

נספח ט' – כתבי התחייבות לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/ו הח"מ:

ת.ז. _____

ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר-דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "מחיר למשתכן" באריאל (להלן: "דירת מחיר למשתכן"), עם המוכרת: קדמא באריאל בע"מ, ח.פ. 515996296 (להלן: "המוכרת").

ידוע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כ"דירת מחיר למשתכן", כהגדרת מונח זה במכרז רמ"י מס' יש/8/2018 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1. אני/אנו מצהירים כי אני/נו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/נו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן- חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב כנספח ז' להסכם.

2. אני/נו מתחייבים שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בגינה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מביניהם. כמו כן, אני/נו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

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

5. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכימ/ים כי ככל שאפר/נפר את התחייבות/נו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון.

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע בפניי, עו"ד _____, בכתובת _____, ה"ה _____, ת.ז. _____, וה"ה _____, ת.ז. _____, אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרת/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

חתימה + חותמת עו"ד

תאריך

נספח י' – נספח תנאים מתלים

נספח י' – היעדר היתר בניה

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2022

בין: קדמא באריאל בע"מ, ח.פ. 515996296
(תקרא להלן: "המוכרת")

מצד אחד;

- לבין:**
1. _____, ת.ז. _____
מרחוב _____
נייד: _____; דוא"ל _____
ע"י מיופה כוח _____
 2. _____, ת.ז. _____
מרחוב _____
נייד: _____; דוא"ל _____
ע"י מיופה כוח _____

(יחד וכל אחד מהם לחוד, באחריות הדדית ביניהם, ייקראו להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני;

הואיל וביום _____ נחתם בין הצדדים חוזה מכר-דירת מחיר למשתכן" (להלן: "חוזה המכר") ביחס לדירה בפרויקט, כהגדרת המונחים הנ"ל בחוזה המכר (להלן "הדירה");

והואיל ובמועד חתימת חוזה המכר, טרם ניתנו היתר/ בניה לבניית הפרויקט או כל חלק ממנו (להלן: "היתר הבניה" או "ההיתר") ותוכניות המכר המהוות חלק מתכנית ההיתר עדיין לא אושרו סופית ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה באריאל וכן טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי עם הבנק המלווה (להלן: "ליווי בנקאי") (ההיתר והליווי הבנקאי יקראו יחדיו "התנאי המתלה" או "התנאים המתלים");

והואיל והובהרה לקונה האפשרות שלא יתקבל היתר בניה לבניית הדירה או שהיתר הבניה שיתקבל ישקף דירה שונה מתיאורה בחוזה המכר ולפיכך לא תוכל המוכרת להקים את הדירה או למצער לא תוכל המוכרת להקים את הדירה כתיאורה בחוזה, אלא בשינויים המחויבים מהיתר הבניה שהתקבל;

והואיל וחרף כל האמור לעיל, ובידיעה ובהבנה מלאה של המצב, מוכן הקונה לחתום על החוזה;

לפיכך, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. במקרה בו בתום 180 ימים ממועד חתימת חוזה המכר לא יהא בידי המוכרת היתר בניה להקמת הדירה, תקום לקונה - לפרק זמן של 30 ימים שתחילתו בתום 180 הימים הנ"ל - הזכות לבטל את חוזה המכר, ויחולו ההוראות הבאות:

1.1 ביטול החוזה יעשה בדרך של משלוח הודעת ביטול בכתב, בלתי מסויגת ובלתי מותנית, חתומה על ידי כל אחד מיחיד הקונה, למוכרת, ויכנס לתוקפו עם קבלת ההודעה האמורה אצל המוכרת (להלן: "הודעת הביטול").

1.2 תוך 45 יום ממועד קבלת הודעת הביטול, יוחזרו לקונה הסכומים ששילם למוכרת על חשבון מחיר הדירה או בקשר אליו, במידה ושולמו, בערכם הריאלי, בכפוף להתקיימות התנאים הבאים על ידי הקונה, כדלקמן:

1.2.1 השבת הביטחונות שקיבל הקונה בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה-1974, אם קיבל);

1.2.2 השבה של פנקס השוברים אשר נמסר לקונה בקשר לדירה, אם נמסר;

1.2.3 חתימה על ידי הקונה של כל המסמכים שיידרשו על ידי המוכרת ו/או הרשויות המוסמכות ו/או הבנק המלווה, לרבות חתימה על תצהירי ביטול מכירה מול רשות המיסים.

2. בוטל חוזה המכר, כאמור בסעיף 1 לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:

2.1 חוזה המכר ייחשב כמבוטל.

2.2 לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.

2.3 הצדדים יהיו משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי חוזה המכר.

2.4 המוכרת תהיה רשאית למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.

במקרה של ביטול חוזה המכר, כאמור לעיל, הקונה רשאי לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין לצורך קבלת סכום מס הרכישה ששולם על ידו, אם שולם, ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול ועל המוכרת לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

3. הוראות סעיפים 1-2 לעיל תחולנה בשינויים המחויבים גם במקרה בו יתברר כי הדירה על פי היתר הבניה שהתקבל, שונה שינוי מהותי, כהגדרת מונח זה להלן, מתיאור הדירה בחוזה זה על נספחיו, ובלבד שזכות הביטול כאמור תעמוד בתוקפה לתקופה של 30 יום בלבד מהמועד בו הודיעה המוכרת לקונה על קבלת היתר/י הבניה, תוך פירוט אם קיים שינוי מהותי, אם לאו ומתן אפשרות לקונה לעיין בתכניות המכר, בהיתר ובמפרט העדכניים.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי **שינוי מהותי** משמעותו שינוי העולה על הסטיות המותרות על פי צו המכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון), התשס"ח-2008 וכן שינוי במיקום הדירה ו/או כיוונה ו/או החלוקה הפנימית שבה (להלן: "**שינוי מהותי**").

אי הודעת הקונה תוך פרק הזמן האמור לעיל, על רצונו לבטל את החוזה, תחשב כהסכמת הקונה למפרט הטכני ולתוכניות המכר העדכניים, בהתאם להיתר/י הבניה שיתקבל/ו (להלן: "**המסמכים המעודכנים**"), והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה לגבי אי התאמה ו/או כל שוני בין המסמכים המעודכנים לבין אלו שצורפו לחוזה זה בטרם קבלת היתר הבניה.

4. לקונה ידוע כי באם יתקבל היתר בניה על פיו קיים שינוי מהותי בדירה, לא יהיה רשאי הקונה לבוא בכל דרישה ו/או תביעה ו/או תלונה שהיא למוכרת, למעט הסעד של ביטול חוזה המכר והשבת הכספים אותם שילם, כמפורט לעיל, לא יהיה זכאי לכל פיצוי אחר מכל מין וסוג שהוא.

5. במקרה בו על פי היתר הבניה שיתקבל לא קיים שינוי מהותי בדירה, יחייבו תוכניות המכר שצורפו לחוזה זה. במקרה בו על פי היתר הבניה שיתקבל קיים שינוי מהותי בדירה והקונה לא הודיע על ביטול חוזה המכר באופן האמור לעיל, אזי יראו את הקונה כמסכים לשינוי המהותי כאמור ובהתאם, הקונה יחתום על המסמכים המעודכנים וכן, ככל הנדרש, על כל מסמך נוסף, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, תוספת לחוזה המכר ו/או נספח מנספחיו בתוך 30 ימים ממועד פניית המוכרת.

לא חתם הקונה על המסמכים המעודכנים בתוך פרק הזמן הנ"ל, יראו את הקונה כמסכים למסמכים המעודכנים וכן לכל תוספת לחוזה המכר, והן יחליפו את אלו שצורפו כנספח לחוזה המכר ויצורפו כנספח לחוזה המכר, כאילו נחתמו מלכתחילה.

6. הקונה מאשר, כי ידוע לו שנכון למועד חתימת הסכם זה, טרם נחתם הסכם אל מול מוסד מלווה בנוגע לליווי פיננסי להקמת הפרויקט שעל המקרקעין וההסכם בינו לבין המוכרת כפוף לאישורו של הגורם המלווה אשר ילווה את הפרויקט.

7. מוסכם כי בטרם התקיימות התנאים המתלים ישולמו כלל הכספים שישלם הקונה על חשבון רכישת הדירה לחשבון נאמנות שנפתח על ידי ב"כ המוכרת שמספרו [REDACTED] בבנק [REDACTED] סניף [REDACTED] (להלן: "**חשבון הנאמנות**"). במקרה של ביטול החוזה יפעלו הצדדים בהתאם למפורט בנספח זה ובהסכם המכר.

8. מוסכם כי לאחר שתתקשר המוכרת עם מוסד מלווה בהסכם ליווי פיננסי של הפרויקט, ויפוקו לרוכשים בפרויקט בטוחות לרוכשים, תעביר המוכרת את הכספים ששילם הקונה על חשבון רכישת הדירה מחשבון הנאמנות לחשבון הליווי, באמצעות פנקס השוברים אשר יימסר לה על ידי המוסד המלווה.

9. מובהר בזאת במפורש, כי זכותו של הקונה לבטל את ההסכם בנסיבות המפורטות בנספח זה דלעיל ובתנאים הקבועים בה הינה תרופתו היחידה ולא תהייה לו טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלשהן כלפי המוכרת. במקרה כאמור המוכרת תפעל להשבת הכספים ששולמו ע"ח מחיר הדירה עד לאותו המועד, בערכם הנומינלי ללא תוספת הפרשי הצמדה או ריבית וזאת בכפוף לחתימת הקונה על תצהירי ביטול עסקה כנדרש בידי רשויות מיסוי מקרקעין וכן על כל מסמך שיידרש על ידי המוכרת ו/או המוסד המלווה ו/או רשויות המס. בביטול החוזה כאמור לעיל לא יראו בשום אופן כהפרה של החוזה על ידי מי מהצדדים, ואף צד לחוזה לא יהא זכאי לקבל ממשנהו כל סעד ו/או תשלום ו/או פיצוי ו/או שיפוי אחר כלשהו בגין הביטול האמור ו/או בקשר עמו. להסרת ספק מובהר כי למעט ההשבה הקבועה לעיל, לשום צד לחוזה לא תהא כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי משנהו בגין ביטול החוזה בנסיבות המתוארות בנספח זה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, טענות בדבר החזר הוצאות ו/או נזקים ו/או הוצאות ישירות ו/או עקיפות מכל מין וסוג שהוא.

10. הקונה מצהיר כי חתם על נספח זה לאחר שהוברר לו כי הוא רשאי להיוועץ עם עו"ד מטעמו, וכי הוא הבין ומסכים לכל הנאמר לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכרת

נספח י"א –

בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת מחיר למשתכן
כתב התחייבות לרישום משכנתא לבנק

מדינת ישראל
משרד המשפטים/אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב _____

לשימוש משרדי

מס' השטר

בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן"
לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

1. תיאור המקרקעין

הישוב	מס' הגוש / הספר	מגרשים	כתובת
אריאל	73570	240-258,403,430-433,508	אריאל

2. הפעולה המבוקשת

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

תוקף ההערה עד ליום _____.

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

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

תירשם הערת אזהרה בנוסח:

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

פרטי המתחייב ופירוט זכותו במקרקעין

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

3. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה ההתחייבות

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

4. פרטי המטפל ברישום הפעולה

עורך הדין _____ (שם) _____ יצחק שדה 6 ת"א _____ כתובת _____ 03-6922020 _____ טלפון

הוסמך על ידי/נו לטפל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין.

* ת.ז./דרכון/מס' חברה וכד'

חתימת המתחייב

שם משפחה ופרטי / שם תאגיד	חתימה

אימות חתימת המתחייב בפני עו"ד

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

תאריך _____ חותמת (שם וכתובת) _____ חתימה _____

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

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: _____ הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, וכי הבקשה הוגשה כדיון.

תאריך _____ חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת) _____ חתימה _____

כתב התחייבות לרישום משכנתא

תאריך: _____
 מספר הלוואה: _____

לכבוד
 בנק _____ בע"מ

הנדון: כתב התחייבות

הואיל וה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ (להלן יחד: "הרוכשים") רכשו מאתנו יחידת מגורים בת _____ חדרים בקומה _____ בבניין מס' _____ המסומנת במס' (זמני) _____ בתשריט המצורף כנספח ב' להסכם, כהגדרתו להלן, וכן הצמודותיה (_____ חניה/חניות), בפרויקט שיוקם/המוקם על ידנו על המקרקעין הידועים כמגרשים 240-258,403,430-130/8, מתחם 61647 באריאל המצויים בגוש 73570 (להלן: "המקרקעין"), הכול כמפורט בחוזה מכר שנחתם בין הרוכשים לבנינו ביום _____ (להלן: "היחידה" או "ההסכם", לפי העניין).

והואיל והרוכשים אושרו על ידכם והם קיבלו ו/או עומדים לקבל מכם הלוואה/הלוואות בצירוף כל ריבית, הפרשי הצמדה וכל סכום אחר שיגיע לכם (להלן: "ההלוואה") שיובטחו בין השאר ברישום משכנתא בדרגה ראשונה או אחרת על היחידה בסכום של _____ ₪ בתנאים שיקבעו על ידכם (להלן: "המשכנתא").

והואיל והסכמתם להעמיד את ההלוואה לרשות הרוכשים לפני רישום המשכנתא בתנאי שתקבלו, בין השאר, התחייבותנו זו.

והואיל ואתם מצהירים כי ידוע לכם, שעל המקרקעין רובץ שעבוד בדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ ח.צ. 520007030 (להלן: "הבנק המלווה"), אשר יגברו על זכויותיכם, למעט בהתקיים כל התנאים הקבועים בהודעה, כהגדרתה בסעיף ג2 להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון מס' 7).

לפיכך, הננו מאשרים ומתחייבים כלפיכם כדלקמן:

1. המבוא להתחייבות זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הרוכשים יהיו זכאים לקבל זכויות ביחידה על שמם וכן לחזקה בלעדית בה, בכפוף למילוי התחייבויותיהם עפ"י ההסכם.
3. אין התנגדות מצדנו שכל זכויותיהם של הרוכשים ביחידה ישועבדו לטובתכם להבטחת מילוי התחייבויות הרוכשים בגין ההלוואה.
4. לכשתיווצר האפשרות המשפטית לכך ויומצאו לנו כל האישורים המתאימים, נרשום את הזכויות ביחידה על שמות הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין, כשהיחידה חופשית מכל חוב, התחייבות או שעבוד שהוא לטובתנו, למעט כל רישום שמקורו ברוכשים, והכל בכפוף לכך שהרוכשים שילמו את מלוא התמורה המגיעה מהם על פי ההסכם ולמעט אם תהיה מניעה שלא מטעמנו.
5. בכפוף למשכנתא בדרגה ראשונה הרשומה/שתירשם לטובת הבנק המלווה, הרובצת על המקרקעין בגין הלווי הפיננסי, עסקאות ו/או פעולות שקשורות בפרצלציה, רישום בית משותף, כבישים, מדרכות, שירותים ציבוריים, הערות לפקודת הרשויות הפועלות על פי כל דין וכיוצא באלה, לא עשינו ולא נעשה כל עסקה שהיא ביחידה הסותרת את ההסכם ולא נסכים שתיעשה כל עסקה בה, לרבות רישום הזכויות בה על שם הרוכשים, אלא אם באותו מעמד תירשם המשכנתא לטובתכם.
6. במועד רישום הזכויות ע"י הרוכשים נדאג לרשום משכנתא על פי שטרי המשכנתא שיומצאו לנו על ידיכם חתומים ע"י הרוכשים וע"י הבנק, בכפוף להמצאת כל האישורים והמסמכים המתאימים על ידי הרוכשים.
7. עד שתירשם המשכנתא, לא ניתן הסכמתנו לביטול ו/או לשינוי ו/או לשעבוד ו/או להעברת כל זכות שהיא של הרוכשים בגין היחידה.
8. התחייבות זו על כל סעיפיה היא בלתי חוזרת, מאחר וזכויותיכם תלויות בה.
9. התחייבות זו מותנית בתשלום בפועל של כספי ההלוואה לפקודתנו בחשבון הליווי מס' 124145 סניף 10 בבנק דיסקונט לישראל בע"מ, על שם קדמא באריאל בע"מ, ח.פ. 515996296.

10. הסכום המובטח עפ"י התחייבות זו לא יעלה בכל עת על הסכום ששולם לנו בפועל ע"י הרוכשים בקשר עם המשכנתא, כהגדרתה לעיל, בגין היחידה, ובכל מקרה לא ניתן יהיה להיפרע מאתנו אלא רק מהזכויות של הרוכשים ביחידה. במקרה של ביטול ההסכם ובכפוף לאמור לעיל, אנו נשיב לכם את סכום ההלוואה כרשום בספרכם, כמוגדר לעיל, בגבולות הכספים שקיבלנו על חשבון הרכישה, מתוך הכספים להם זכאים הרוכשים בשל הביטול ובמועד בו יהיה עלינו להשיב להם כספים אלה, כקבוע בהסכם, והכל בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם בקשר עם ביטול ההסכם וכנגד ביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתכם (אם וככל שנרשמה/ תירשם) על פי כתב התחייבות זה.
11. אם וככל שהדבר יתאפשר, אנו נגרום לרישומה של הערת אזהרה בגין התחייבותנו זו לא יאוחר ממועד רישום הערת אזהרה לטובת הרוכשים (מבלי להתחייב לרישומה של הערת אזהרה כאמור), ובלבד שתמציאו לידינו את כתב התחייבותנו זה כשהוא חתום על ידכם וכן תשולם האגרה הנדרשת לצורך רישום הערות האזהרה בלשכת רישום המקרקעין. להסרת ספק אתם מצהירים כי ידוע לכם שנכון למועד חתימת כתב התחייבות זה, אין אפשרות לרשום הערות אזהרה על המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין.
12. התחייבות זו כפופה להתחייבותו של הבנק שלא לרשום הערת אזהרה לטובתו על הדירה נשוא התחייבות זו, וזאת עד לרישום הערת אזהרה לטובת הלווים.

ולראיה באנו על החתום :

אימות החתימות על ידי עורך-דין

הנני מאשר בזה כי על המסמך דלעיל חתמה _____ וכי החותמים בשמה מורשים לחתום בשמה ולחייבה בחתימותיהם.

תאריך: _____

חתימה וחותמת עוה"ד

נוסח כתב התחייבות לרישום משכנתא – לרמ"י



wform351b (7).docx

נספח י"ב – ייפוי כוח לבחירת דירה בפרויקט "מחיר למשתכן"

ייפוי כוח בלתי חוזר

לבחירת דירה בתוכנית "מחיר למשתכן" על ידי בן זוג

אני הח"מ:

_____ ת.ז. _____

ממנה ומייפה בזאת את כוחו של:

_____ ת.ז. _____ מר/גב'

להיות ב"כ החוקיים שלי לשם עשייה בשמי ובמקומי ו/או לפקודתי את כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבחור גם בשמי ועבורי דירה מבין הדירות המוצעות בפרויקט "מחיר למשתכן" באריאל, המוקם על ידי קדמא באריאל בע"מ, ח.פ. 515996296, במגרשים 240-258, 403, 430-433, 508 לפי תכנית יוש/130/8, מתחם 61647 באריאל המצויים בגוש 73570, בהתאם למכרז יש/8/2018 ("המקרקעין") או כל זיהוי אחר שיינתן לו בהתאם לכל תוכנית אחרת שתחול על המקרקעין.
2. הנני לאשר כי אני אחד מיחידי ה-"זוכה", ומיופה הכוח הנ"ל הינו היחיד ה-"זוכה" השני.
3. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי לכל דבר ועניין, ותהיה סופית.
4. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.
5. כוחו של ייפוי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.
6. היות וייפוי כוח זה נוגע לטובת צד ג', שזכויותיו עומדים ותלויים בייפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו, וייפוי כוח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את חליפיי/נו ו/או יורשיי/נו ואת יורשי יורשיי/נו, אפוטרופוס מטעמי/נו, ומנהלי עזבוני/נו.

ולראיה באתי על החתום ביום ___ חודש ___ שנת 2022

נספח י"ג – ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לבחירת דירה על ידי צד ג'

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

לבחירת דירה בתוכנית "מחיר למשתכן" על ידי צד ג'

1. אני הח"מ:

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

ממנה/ים ומייפה/ים בזאת את כוחו של:

מר/גב' _____, ת.ז. _____

לבחור גם בשמי ועבורי דירה בפרויקט "מחיר למשתכן" באריאל, המוקם על ידי קדמא באריאל בע"מ, ח.פ. 515996296, במגרשים 240-258,403,430-433,508 לפי תכנית יוש/130/8, מתחם 61647 באריאל המצויים בגוש 73570, בהתאם למכרז יש/8/2018.

2. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי/נו לכל דבר ועניין, ותהיה סופית.

3. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.

4. כוחו של ייפוי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.

5. היות וייפוי כוח זה נוגע לטובת צד ג', שזכויותיו עומדים ותלויים בייפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו, וייפוי כוח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את חליפיי/נו ו/או יורשיי/נו ואת יורשי יורשיי/נו, אפוטרופוס מטעמי/נו, ומנהלי עזבוננו/נו.

ולראיה באתי על החתום ביום _____ חודש _____ שנת _____

אישור הנוטריון

אני הח"מ, _____, נוטריון, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפניי מר/גב' _____, ת.ז. _____, ולאחר שזיהיתי אותו/ה באמצעות תעודת זהות/ המוכרת לי אישית ולאחר שהסברתי לו/ה את התוצאות המשפטיות הנובעות מהחתימה על מסמך זה, ושוכנעתי שהדבר הובן לו/ה כראוי, חתם/ה בפני מרצונו/ה על מסמך זה.

חותמת + חתימה

תאריך

נספח י"ד – הצמדת חניית נכה

תאריך: _____

לכבוד,

קדמא באריאל בע"מ, ח.פ. 515996296

(להלן: "החברה")

ג.א.ג,

הנדון: **פרויקט "מחיר למשתכן" באריאל**

אני/ו הח"מ,

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

אשר רכשתי/נו מאת החברה את דירה מס' _____ בקומה מס' _____ בבניין מס' _____ לרבות חניה/ות מס' _____ (להלן: "החניה") בפרויקט שבנדון, מתחייב/ים, מסכימ/ים ומצהיר/ים כדלהלן:

1. הודע לי/נו כי במועד חתימתנו על הסכם המכר לרכישת הדירה, טרם הסתיים שיווק הפרויקט, ובמועד זה עדיין לא ידוע לכם אם מי מרוכשי היחידות בפרויקט זכאי להצמדת חניית נכה לדירתו על פי דין.
2. מסכים/ים בזאת באופן בלתי חוזר, כי ככל ותימכר דירה בבניין שבפרויקט לדייר עם מוגבלות הזכאי על פי כל דין לקבל חניית נכה, אני/ו נחליף את החניה בחניה פנויה אחרת שטרם נמכרה על ידי החברה, אשר אינה מיועדת לדייר עם מוגבלות כאמור, על פי שיקול דעתה הסביר של החברה (להלן: "החניה החלופית").
3. אני/ו נותן/ים בזאת הסכמתנו להחלפת מקום החניה הנגיש כאמור לחניה החלופית וא/נחתום על המסמכים הנדרשים לצורך ההחלפה כאמור.
4. אני/ו מתחייב/ים כי לא תהיה לי/נו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בכל הנוגע להחלפת החניה כאמור, לרבות אך לא רק בגין שינוי מיקום החניה ו/או גודל החניה ובלבד שלא תישלל ו/או תיגרע זכויותינו לקבלת חניה חליפית והצמדתה לדירתנו כפי שנתחייבה החברה בהסכם המכר.

בברכה,

נספח ט"ו – נספח עדכון הרכוש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד - 1974

תאריך: _____

לכבוד

קדמא באריאל בע"מ, ח.פ. 515996296

(להלן: "החברה")

ג.א.ג,

הנדון: חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד - 1974

לבקשתכם, הננו מאשרים כדלקמן:

1. הובהרו לנו הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד – 1974 (להלן: "החוק"), בנוסחו במועד מכתבנו זה.
2. מבלי לגרוע מהאמור, להלן הוראות סעיף 2 לחוק לגבי הבטחת כספי הקונה:
 - 2.1. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחד מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:
 - 2.1.1. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
 - 2.1.2. ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה 2.1.1, והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
 - 2.1.3. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה 2.1.1;
 - 2.1.4. רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
 - 2.1.5. העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי;
3. ידוע לנו כי המצאת נוסח החוק לעיונו אינה מהווה ייעוץ משפטי ו/או תחליף לקבלת ייעוץ משפטי, בקשר עם פרשנות החוק/יישומו/השפעות ושינויים עתידיים בחוק, כמו כן ביחס לתקנות ולצווים שהוצאו ו/או יוצאו מכוח החוק ו/או לפסיקת ערכאות משפטיות בעניינו.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

נספח ט"ז – נספח עקרונות למתן שירותי ניהול לבניין

נספח עקרונות למתן שירותי ניהול

למניעת כל ספק יובהר כי נספח זה ישמש אך ורק את רוכשי הדירות בפרויקט

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם שנערך בין קדמא באריאל בע"מ, ח.פ. 515996296 (להלן "המוכרת") לבין _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, מיום _____ (להלן יחד "הרוכשים" או "הרוכש" או "הדייר") (להלן: "הסכם המכר") לרכישת דירה בפרויקט מחיר למשתכן באריאל כהגדרתו בהסכם המכר (להלן: "הפרויקט").

נספח זה כולל את עיקרי הסכם הניהול שייחתמו בין המוכרת לבין חברת הניהול אשר יפעלו אך ורק עפ"י כל דין בהתאם לתנאים המקובלים בענף ובאזור ולתקופה שלא תעלה על 24 חודשים, אשר יפורטו להלן:

1. חברת הניהול תתחזק את הפרויקט או איזה מהבניינים ובכלל זה את כלל השטחים והמתקנים המשותפים של הפרויקט או של איזה מהבניינים בפרויקט.
 2. חברת הניהול תדאג לניקיון השטחים המשותפים בפרויקט או באיזה מהבניינים בפרויקט.
 3. חברת הניהול תספק שירותי גינון בהיקף שייקבע על ידי הצדדים, לשטחים המגוונים המשותפים בפרויקט.
 4. חברת הניהול תהא רשאית לספק לדיירים שירותים מיוחדים לרבות, אך לא רק, רכישת ביטוח צד שלישי כנגד נזקים העלולים להיגרם לאדם או לרכוש בשטחים המשותפים, ביטוח מבנה הפרויקט או איזה מהבניינים עבור כל הרוכשים הנוגעים בדבר, ביצוע עבודות חידוש.
 5. חברת הניהול תהא רשאית לשלם את תשלום ההיטלים ו/או התשלומים ו/או המיסים העירוניים ו/או הממשלתיים אשר יוטלו על ידי הרשויות העירוניות ו/או הממשלתיות בגין השטחים המשותפים בפרויקט או באיזה מהבניינים, ולרבות תשלומי המים, הארנונה, החשמל וכיו"ב.
 6. חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף הנמצא בתחומו של כל אחד מהבניינים שיבנו בפרויקט והמשרת את דיירי הבניין הנוגע בדבר תחול על בעלי הדירות שבאותו בנין לפי חלקו ברכוש המשותף בבניין ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 10.6 להסכם המכר.
 7. ככל שיוקמו מתקנים משותפים או שיהיו שטחים משותפים שישמשו את בעלי הדירות בכל הבניינים בפרויקט או בחלק מהם (כגון חניון משותף לכל הבניינים או לחלק מהם וכו'), תחול חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של אותו מתקן/שטח משותף על כל בעלי הדירות בפרויקט או בבניינים הנוגעים בדבר ובהתאם לחלקם של בעלי הדירות ברכוש המשותף האמור.
 - הוראות סעיף זה יחולו בהתאמה במקרה שבו השטחים / המתקנים המשותפים ישמשו ו/או ימצאו בתחומם של חלק מהבניינים שיבנו בפרויקט וישמשו את הדיירים בחלק מהבניינים כאמור, כי אז ההשתתפות בהוצאות תהיה של בעלי הדירות בבניינים הרלוונטיים, על פי חלקם של בעלי הזכויות בבניינים האמורים ברכוש המשותף.
 8. הדיירים בפרויקט או בבניינים הרלוונטיים יהיו רשאים להחליף את חברת הניהול בחברת ניהול אחרת בחלוף תקופה של 24 חודשים מיום תחילת מתן שירותי הניהול והאחזקה וזאת בהחלטה שתקבל ע"י רוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71 לחוק המקרקעין).
 9. הרוכש מתחייב לשאת, ביחד עם יתר הדיירים בפרויקט, בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים שיוספקו על ידי חברת הניהול, לרבות הוצאות מימון הכרוכות בתפעול חברת הניהול ולרבות פחת של מתקנים בשטחים המשותפים (להלן "ההוצאות").
 10. חברת הניהול תהא רשאית להוציא את כל ההוצאות בתיאום מול נציגות הדיירים כפי שתיבחר על פי כל דין (להלן: "הנציגות").
- חלקו של הרוכש בכלל ההוצאות ייקבע בהתאם למפתח שיוכן על ידי חברת הניהול ויאושר ע"י רואי החשבון שלה וע"י הנציגות ובכפוף לכך שחלוקת ההוצאות בין הדיירים תהא בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כפי שנקבע בהסכם המכר עם המוכרת.
- להוצאות הנזכרות בסעיף זה, יתווסף סכום השווה ל-15% (שיטת cost+15%) מהן והסך המצרפי עליו יתווסף מע"מ כדין כאמור להלן, יהו את שכרה של חברת הניהול תמורת קיום התחייבויותיה בהסכם הניהול שייחתם עימה (להלן "דמי הניהול")

11. דמי הניהול ישולמו אחת לחודש (ביום הראשון לכל חודש קלנדר), מראש, עבור החודש העוקב וכן הפרשים ככל שיהיו בגין חודשים קודמים, ככל שיהיו ידועים באותו מועד, וזאת עפ"י חישוב סך ההוצאות שהוצאו ע"י חברת הניהול, כאשר לצורך הערכת ההוצאות הצפויות כאמור וגביית דמי הניהול החודשיים, תערוך חברת הניהול, אחת לשנה, תקציב הוצאות שנתי.
- עד לא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד המסירה ימסרו לחברת הניהול 12 שיקים מראש עבור תשלום דמי ניהול לחברת הניהול לשנה הראשונה או שייחתמו הוראות קבע לטובת חברת הניהול (לפי הסיכום אליו גיעו המוכרות עם חברת הניהול).
- ככל שחברת הניהול לא תחתים את הרוכשים על הוראות קבע יהא על הרוכשים למסור לחברת הניהול בתחילת כל שנה 12 שיקים נוספים כאמור לעיל.
- בתום כל תקופה שתסוכם עם חברת הניהול יהא עליה להמציא דו"ח המפרט את ההוצאות שהוצאו על ידה ולהציגו לנציגות ככל שההוצאות שהוצאו על ידי חברת הניהול בתוספת דמי הניהול יעלו על הסכומים שנגבו על ידי חברת הניהול, יהא על הרוכשים לשלם לחברת הניהול בתוך 14 ימים מקבלת הדו"ח האמור את הכספים שנגבו בחסר.
12. חברת הניהול תהא רשאית לכלול בחישוב דמי הניהול הנגבים מהרוכש, סכום בשיעור המקובל בשוק בהתאם לאזור בו נמצא הפרוייקט ובענף זה וזאת מהסכום הכולל של ההוצאות עפ"י התקציב השנתי (להלן: "קרן החידוש"). התשלומים לקרן החידוש ייחשבו כפיקדון בידי חברת הניהול, כנאמן של הדיירים, יוחזקו ע"י חברת הניהול בחשבון בנק נפרד, ויושקעו על ידה בהשקעות סולידיות עפ"י שיקול דעתה המקצועי הסביר ובאישור רואה החשבון שלה והנציגות. ככל שעפ"י הדין תחול חובה לשלם מע"מ בגין הסכומים שישולמו לקרן החידוש, יוסיף הרוכש את המע"מ גם על הסכומים הנ"ל. ככל שחברת הניהול תגבה את הסכומים האמורים היא תשתמש בהם לשם ביצוע עבודות חידוש לבניין ולרכוש המשותף.
13. לדמי הניהול יתווסף מע"מ כדין. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהא במועד שבו ייחתם הסכם עם חברת הניהול.
14. הקונה יעשה כמיטב יכולתו על מנת שכל מי שאליו ו/או ישכיר ו/או ישאיל לו את זכויותיו בדירה ו/או חלק מהם, יקיים את כל ההתחייבויות על פי הסכם הניהול ויחתום על הסכם ניהול.
15. הקונה מסכים שככל שתמנה נציגות לבית המשותף, כמשמעותה בחוק המקרקעין, יהיו סמכויות הנציגות כפופות להוראות הסכם הניהול.
16. הקונה מתחייב לנהוג בהתאם להוראות הסכם הניהול, בכל הקשור לאחזקת הדירה ובכל הקשור לשימוש ברכוש המשותף ומערכותיו, אחזקתם וניהולם, והכל מתוך מגמה לסייע לחברת הניהול לתחזק את הבניין ולנהלו ברמה הנדרשת.

אישור הרוכשים:

אני מאשר את עיקרי הסכם הניהול הנזכרים לעיל. כמו כן, אני מתחייב לחתום על הסכם ניהול על בסיס עיקרי הסכם הניהול דלעיל עם חברת הניהול שתיבחר על ידי המוכרות, אם תיבחר על ידן, עד לא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת החזקה בממכר ובלבד שהסכם הניהול יעשה בתיאום עם נציגות הבית המשותף ו/או מקבלי הרכוש המשותף וכן מתחייב למסור לחברת הניהול האמורה 12 שיקים בגין דמי הניהול או לחתום על הוראת קבע לתשלום דמי הניהול (לפי החלטת המוכרות או חברת הניהול).

נספח י"ז – כתב הוראות שימוש ותחזוקה
(יצורף במעמד המסירה או במועד הסמוך לכך)

נספח י"ח – נספח שומה עצמית והתחייבות לתשלום מס רכישה

נספח שומה עצמית מס רכישה והתחייבות לתשלום

תאריך: _____

לכבוד

**קדמא באריאל בע"מ, ח.פ. 515996296 (להלן: "המוכרת")
הרצוג, פוקס נאמן ושות' - משרד עורכי דין (להלן: "ב"כ המוכרת")**

ג.א.ג.

הנדון: התחייבות לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור בדבר היעדר חובות מס רכישה

אנו הח"מ, רוכשי דירה מספר (זמני) _____ בבניין מס' _____ בקומה מס' _____ המכילה _____ חדרים בפרויקט "מחיר למשתכן" באריאל, לפי חוזה מכר מיום _____ (להלן: "חוזה המכר" ו-"הדירה"), בהתאמה, מצהירים בזה כי ידוע לנו כי בלא המצאת אישור שלטונות מיסוי מקרקעין ללשכת רישום המקרקעין בדבר היעדר חובות מס רכישה בקשר עם רכישת הדירה, לא ניתן יהיה להעביר על שמנו ו/או לפקודתנו את הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל ו/או המנהל האזרחי ביהודה ושומרון ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון ו/או בפנקסי החברה המשכנת ו/או במשרד הבינוי והשיכון, ולפיכך הננו מתחייבים ומסכימים כדלקמן –

1. לשלם לרשויות המיסים את מס הרכישה בגין רכישת הדירה ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום ולהמציא לכם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה כהגדרתו בחוזה המכר, וכתנאי למסירת החזקה, אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על היעדר חובות במס רכישה.

2. אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם לחוזה המכר.

תאריך: _____

הנדון: שומה עצמית לצורך תשלום מס-רכישה

דירה מס' (זמני) _____, בבניין מס' _____ קומה מס' _____ מגרש מס' _____, בפרויקט "מחיר למשתכן" באריאל

חווה מכר מיום: _____

הרוכש/ים: _____ ו _____

1. הריני/ו מאשר/ים שהובא לידיעתנו כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963, קיימת החובה להגיש דיווח לרשות המסים בגין רכישת הדירה מהמוכרת (תוך 30 ימים מיום המכירה) וכן לשלם מס רכישה בגין הדירה וזאת במועדים הקבועים בחוק (תוך 60 ימים מיום המכירה). את המס עלינו לשלם ללא כל קשר עם רישום הדירה על שמנו בספרי המקרקעין.
2. הריני/ו מאשר/ים כי במעמד החתימה ב"כ המוכרת יסייעו בידנו במילוי פרטי הצהרתנו בדיווח, לאמת את חתימתנו וכן יגישו עבורנו, את הדיווח בגין רכישת הדירה עבורנו לרשויות מיסוי מקרקעין.
באם מסיבה זו או אחרת הדיווח לא יומצא לידי ב"כ המוכרת במעמד החתימה על חוזה המכר, הודע לי/נו ואני/ו מאשרים כי היה וא/נשיב לכתובת המוכרת הנקוב בחוזה את הדיווח חתום על ידי/נו ומאמת על ידי עורך דין לכל המאוחר בתוך 14 ימים ממועד חתימת חוזה המכר, תפעלו בשמנו להגשת הדיווח בגין רכישת הדירה לרשות המסים.
- אני/ו מאשר/ים כי מסרנו לב"כ המוכרת פרטים נכונים ומלאים, אין לי/נו ולא תהיינה לי/נו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפי ב"כ המוכרת ו/או המוכרת ו/או מי מטעמם בכל הקשור לתוכן הדיווח לרשות המסים ו/או למס הרכישה ו/או למדרגות המס ואופן חישוב המס, למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד המוכרת.
3. לצורך קביעת סכום מס הרכישה אני/נו מצהיר/ים בזאת כי אני/ו תושבי ישראל ואין לי/נו דירת מגורים והדירה הנרכשת היא דירתנו הראשונה והיחידה. ידוע לי/נו כי ההצהרה הנ"ל משפיעה על גובה מס רכישה.
4. ידוע לי/נו כי:
 - 4.1 את המס, אם חל בגין רכישת הדירה, עלינו לשלם בתוך 60 ימים מיום חתימת חוזה המכר על ידי תשלום בשובר שנקבל לכתובת שצינו על גבי ההצהרה או שניתן לקבלו ממשרדי מיסוי מקרקעין. באם לא מתקבל השובר לכתובת שצינו על גבי ההצהרה, באחריותי לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין להוצאת השובר עד ולא יאוחר מ-60 ימים ממועד חתימת חוזה המכר.
 - 4.2 אי תשלום המס במועד יגרור אחריו תוספת הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וקנס על אי תשלום במועד בהתאם לשעורים שיהיו נהוגים מעת לעת.
5. ידוע לי כי ב"כ המוכרת ו/או כל מי שימונו על ידי המוכרת יטפלו מטעמן ברישום הזכויות בדירה על שמי. למעט האמור ידוע לי והובהר לי כי ב"כ המוכרת אינם מייצגים אותי לעניין חוזה זה, לרבות לצורכי הדיווח לרשות המסים ו/או כל המשתמע ממנו זה וכי אם איני מיוצג על ידי עו"ד מטעמי, נעשה הדבר מרצוני החופשי ומסיבות השמורות עימי.
6. ידוע לנו כי כל האמור לעיל מוגש לנו כשירות בלבד מטעם ב"כ המוכרת, מבלי שמוטלת עליהם כל חובה בעניין.
7. האמור במסמך זה אינו מגדר יעוץ מס ו/או יעוץ משפטי.

בברכה,

נספח י"ט
עמלת ערבות חוק מכר

להסכם מיום _____ בחודש _____ שנת _____ (להלן: "ההסכם")

בין: **קדמא באריאל בע"מ**

ח.פ. 515996296

שכתובתה לצורך הסכם זה:

גוש עציון 11, גבעת שמואל 5403011

(להלן: "המוכרת" או "החברה")

מצד אחד;

לבין: **1. ת.ז. _____**

2. ת.ז. _____

(כולם ביחד וכל אחד לחוד להלן: "הקונה")

מצד שני;

<p>ועל פי ההסכם אשר נחתם ביננו ביום _____ התחייבנו למכור לכם ואתם התחייבתם לרכוש מאתנו דירה בפרוייקט, בבנין _____, קומה _____ שמספרה _____ (להלן: "הסכם המכר" ו-"הדירה");</p> <p>והמוכרת מקבלת מאת בנק _____ בע"מ (להלן: "הבנק המלווה") אשראים, ערבויות, בטוחות ושירותים בנקאים שונים למימון הקמת הפרוייקט כהגדרתו בהסכם;</p> <p>ועל פי המוסכם בין המוכרת לבין הבנק המלווה כלל הסכומים אשר ישולמו על ידי הקונה על חשבון מחיר הדירה הנקוב בהסכם (להלן: "תמורת הדירה"), ישולמו באמצעות פנקסי שוברים בלבד, ויופקדו בפועל בחשבון מספר _____ בבנק _____ סניף _____ (מס' סניף _____) (להלן: "חשבון הפרוייקט", "חשבון הליווי הבנקאי" ו-"חשבון הליווי");</p> <p>ותשלום תמורת הדירה יתבצע באמצעות שובר מפנקס השוברים מהווה הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה להמציא לקונה ערבות בנקאית על הסכום אשר שולם על ידו (למעט רכיב המע"מ) (להלן: "ערבות חוק המכר") והכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר");</p> <p>ובהתאם להוראות חוק המכר על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי תמורת הדירה בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה והכל כמפורט בתוספת זו;</p> <p>והצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם את כלל הפרטים הקשורים בתשלומים בגין הערבות במסגרת נספח זה;</p>	<p>הואיל</p> <p>והואיל</p> <p>והואיל</p> <p>והואיל</p> <p>והואיל</p> <p>והואיל</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

לפיכך, הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו. כותרות הסעיפים בנספח זה נועדו לשם הנוחות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות נספח זה.
- 1.3 הוראות נספח זה תיקראנה יחד עם הוראות ההסכם ונספחיו. אם יש סתירה בין הוראות נספח זה, לבין הוראות ההסכם ונספחיו – הוראות נספח זה תגברנה. מלבד השינויים וההתאמות האמורים בנספח זה, כל יתר הוראות ותנאי ההסכם ונספחיו יחולו במלואם.

1.4 כל מונח זה שבנספח זה יהיה כמשמעו בהסכם, אלא אם נאמר אחרת במפורש בנספח זה.

2. ערבות חוק המכר

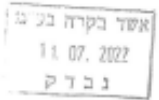
- 2.1 על פי הסכם המכר בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
- 2.2 תשלומים כאמור ישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
- 2.3 כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
- 2.3.1 עלויות הקמה של ערבות חוק מכר עבור הקונה בשיעור שנתי של 0.75% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי ולאחר מסירת הדירה שיעור שנתי של 0.2%.
- 2.4 יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק המלווה בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
- 2.5 במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
- 2.6 החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכרת

נספח שינויים לחוזה מכר מיום



נספח לחוזה מכר – בהתאם לתיקון חוק המכר דירות

בין: **קדמא באריאל בע"מ, ח.פ. 515996296**
שכתובתה לצורך הסכם זה:
גוש עציון 11, גבעת שמואל 5403011
(להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין: 1. _____, ת.ז. _____,
2. _____, ת.ז. _____,
שניהם ביחד ולחוד,
מרח' _____,
טל': _____,
(שייקראו להלן לשם הקיצור "הקונה")

מצד שני

הואיל וביום 7.7.2022 נכנס לתוקפו תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "תיקון מספר 9"), הקובע הוראות עדכניות ביחס לחוזי מכר דירות בין מוכר לקונה;
והואיל ומטרת נספח להחיל את הוראות תיקון מספר 9 על הקבוע בחוזה המכר ונספחיו;
והואיל במקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין החוזה או נספחיו האחרים – תגברנה הוראות נספח זה;

אי לכך, הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים:

1. פיצוי בשל איחור במסירה:

א. לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: "מועד המסירה החוזי"), ישלם המוכר לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו:

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.
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.
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.

ב. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

ג. הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגבי שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

2. הצמדת המדד:

א. על אף האמור בנספח התשלומים (או נספח התמורה) להסכם המכר, 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.

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

ג. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 1(ג) לעיל.

3. **יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות החוק, מתחייבים הצדדים לפעול בהתאם לפסיקת בית המשפט.**

ולראיה באו הצדדים על החתום: