



**והואיל:** ולצורך ליווי פיננסי של הפרויקט תשעבד החברה את מלוא זכויותיה במקרקעין ובפרויקט לטובת הבנק, כהגדרתו להלן במשכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום (להלן: "המשכנתא");

**והואיל:** וברצון החברה לתכנן, לבנות, למכור, למסור ולהעביר לקונה את מלוא זכויותיה בדירה ובצמוד לה ואת החזקה בדירה ובצמוד לה, הכל בהתאם להוראות חוזה זה;

**והואיל:** וברצון הקונה לרכוש ולקבל בהעברה מהחברה את כל זכויותיה בדירה, כהגדרתה להלן בחוזה זה, כשהיא מושלמת וראויה למגורים, וכן לקבל את החזקה בדירה כשהיא ראויה למגורים, הכול בכפוף להוראות והתניות המפורטות בחוזה זה להלן;

**והואיל:** וברצון הצדדים לקבוע ולהגדיר את מכלול היחסים המשפטיים שביניהם במסגרת הוראות חוזה זה;

**לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:**

**1. מבוא**

- 1.1. המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. נספחים לחוזה זה:
  - "נספח א"
  - תכניות מכר.
  - "נספח ב"
  - תמורה/מועדים ותנאי תשלום.
  - "נספח ג"
  - יפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א – 1961.
  - "נספח ד"
  - נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה.
  - "נספח ה"
  - תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים.
  - "נספח ו"
  - תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים.
  - "נספח ז"
  - כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י.
  - "נספח ח"
  - יפוי כח נוטריוני (ע"ח החברה).
  - "נספח ט"
  - כתב התחייבות של הקונה בקשר עם מגבלת המכירה (5 שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, בהתאם להחלטת רמ"י).
  - "נספח י"
  - יפוי כח לבחירת דירה
  - "נספח י"א"
  - יפוי כח נוטריוני לצד ג' לבחירת דירה.
  - "נספח י"ב"

- "נספח י"ג"** - **נספח הצמדת חניית נכה**
- "נספח י"ד"** - **נספח עדכון הקונה לפי סעיף 2 א  
1 לחוק המכר (דירות) (הבטחת  
השקעה של רוכשי הדירות),  
תשל"ה - 1974.**
- "נספח ט"ו"** - **נספח היתר בנייה.**
- "נספח ט"ז"** - **אישור קבלת חשבוניות בדואר  
אלקטרוני.**
- 1.3. כותרות החוזה ניתנו למטרת נוחות ההתמצאות גרידא ואין לעשות בהן כל שימוש לצרכי פרשנותו.
- 1.4. מובהר במפורש, כי החוזה ייכנס לתוקפו מיד לאחר חתימתו כדין על ידי הקונה .
- 1.5. טיוטות חוזה זה ו/או טיוטות נספחיו לא תהינה קבילות כראיות בפני גופים שיפוטיים ו/או מעין שיפוטיים, לרבות בוררים ו/או פוסקים, ולא תשמנה לפרשנות חוזה זה ו/או תניה מתניותיו.
- 1.6. מניין הזמנים בחוזה זה יהא על פי המניין הגרגוריאני .
- 1.7. בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות וכיוצא באלה, בין הוראה שבחוזה גופו לבין הוראה המופיעה בנספח כלשהו של החוזה - תהא ההוראה הקבועה בנספח עדיפה, למעט אם נקבע במפורש אחרת; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה בתמליל שבמפרט ו/או בתכניות לבין המשורטט ו/או המצויר בהן, תגבר ההוראה שבתמליל; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה במפרט לבין הוראה בתשריט כלשהו, תגבר ההוראה שבמפרט; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה בנספחי ההסכם לבין הוראה בחוזה גופו ו/או בכל נספח אחר - תגבר ההוראה שבנספח והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז.
- 1.8. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, מובהר במפורש כי כל מסמך ו/או הצעה ו/או ברושור ו/או פרוספקט ו/או פרסום ו/או מודעה ו/או מכתב ו/או מצג ו/או חוזה ו/או התחייבות ו/או חילופי דברים כלשהם, בכתב ו/או בעל פה, בין החברה ו/או עובדיה ו/או סוכניה ו/או שליחיה ו/או נציגיה ו/או כל מי מטעמה לבין הקונה ו/או סוכניו ו/או שליחיו ו/או נציגיו ו/או כל מי מטעמו, בין אם נעשו או ניתנו לפני חתימת החוזה לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, בכל הקשור לשטח הדירה, מידותיה, כיווניה, חומרי הבנייה, אופן הבנייה, מועדי הבנייה, הבניין, סביבת המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה ו/או בכל דבר אחר הקשור במישרין ו/או בעקיפין לדירה ו/או למגרש ו/או למקרקעין ו/או לחוזה זה (להלן: "המסמכים המוקדמים"), הינם בטלים ומבוטלים בזה, ולא יהיה להם כל תוקף מחייב בין הצדדים, חליפיהם ו/או מי מטעמם, והכל למעט אם הם מהווים חלק מחוזה זה ו/או אם נעשו לאחר חתימתו, ובלבד שנעשו בכתב, נחתמו ונעשו בהתאם להוראות החוזה. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לצייןם עפ"י דין ואין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין בהתייחס למצגים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת הסכם זה, בהתאם לדין ו/או הפסיקה.
- 1.9. אין באמור לעיל בכדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויותיו של הקונה על פי דין, למשל במקרה בו התגלתה הטעייה ו/או מצג שווא ובמקרה כאמור קיימות לקונה העילות בהתאם להוראות החוקים השונים, כמו למשל חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981/או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

## 2. הגדרות

נוסף על כל הגדרה אחרת במבוא לחוזה או בגופו ומבלי לגרוע מכל הגדרה כאמור, תהא בחוזה זה למונחים הבאים המשמעות שלצידם:

**"הבניין"** - בניין (מס' זמני) \_\_\_\_\_ הקיים ו/או שיוקם על החלקה/המגרש במסגרת הפרויקט בו ממוקמת הדירה כהגדרתה להלן.

- "החלקה"** חלקה/ות \_\_\_\_\_ בגוש 34579.
- "המגרש"** - מגרשים \_\_\_\_\_ על-פי תב"ע 102-0082552.
- "הבנק"** - בנק הפועלים בע"מ ו/או כל בנק אחר ו/או חברת ביטוח ו/או גורם פיננסי נוסף ו/או אחר עמו תתקשר החברה, אשר יעניק ליווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר ו/או פוליסות ביטוח לקוני הדירות, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד-1974.
- "בנק הקונה"** - בנק מסחרי ו/או בנק למשכנתאות בישראל, אשר העמיד לטובת הקונה את המימון הדרוש לו לצורך רכישת הדירה, ולצורך זה בלבד.
- "דירה" או "הדירה"** - דירה בת \_\_\_\_\_ חדרים בקומה \_\_\_\_\_ של הבניין הנבנה על החלקה/מגרש והמסומנת במספר (זמני) \_\_\_\_\_, לרבות חלקים מהרכוש המשותף אשר יוצמדו לדירה על ידי החברה ו/או על פי הוראותיה הכלל על-פי התכניות שהגדרתן בחוזה ובהתאם להוראות החוזה.
- חניה מס' (זמני) \_\_\_\_\_** כמסומן בתוכניות שהגדרתן בחוזה ובהתאם להוראות החוזה.
- מחסן מס' (זמני) \_\_\_\_\_** כמסומן בתוכניות שהגדרתן בחוזה ובהתאם להוראות החוזה.
- גינה כמסומן** כמסומן בתוכניות שהגדרתן בחוזה ובהתאם להוראות החוזה.
- החנייה, המחסן והגינה יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או ירשמו באופן חוקי אחר, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין.
- "החוזה" או "חוזה זה"** - חוזה זה וכל נספחיו, בין אם צורפו אליו בפועל ובין אם לאו.
- "הסכם חכירה"** - שהגדרתו במבוא לחוזה זה במסגרתו התקשרה החברה עם רמ"י ומכוחה זכאית החברה למלוא הזכויות במקרקעין שהגדרתן.
- "חוק המכר"** - חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 כפי שיהא בתוקף מעת לעת ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.
- "החוק להבטחת רוכשים"** - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
- "חוק המקרקעין"** - חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.
- "מדד"** - מדד תשומות הבנייה למגורים המתפרסם מעת לעת על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומו, או כל מדד רשמי שיחליפו, בין אם יושתת על הנתונים שעליהם מושתת מדד זה כיום ובין אם יושתת על נתונים אחרים (להלן: "המדד"). אם יהא מדד אחר שיבוא במקומו תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.
- "המהנדס"** - המהנדס שימונה על ידי החברה ו/או מטעמה בקשר עם הבניין, ובלבד שיהא מהנדס רשום, מורשה ומוסמך בהתאם להוראות כל דין.

- **"מכתב החרגה הבלתי מותנה"**  
המכתב שהבנק ינפיק ולפיו לא יממש הבנק את השעבוד הרשום לטובתו על המקרקעין מתוך הדירה, בנוסח כפי שיהא מקובל בבנק באותה עת.
- **"מע"מ"**  
הודע לצדדים כי התמורה הנקובה בנספח התמורה המהווה חלק בלתי נפרד מהחווה, כוללת מע"מ בשיעור 17%. מובהר בזאת כי אם שיעור המע"מ במועד ביצוע כל תשלום מהתשלומים הנזכרים בחווה זה, יהא שונה משיעור המע"מ לעיל (מעליו או מתחתיו), אזי הקונה ישלם את המע"מ בגין אותו תשלום בשיעורו החדש ובמעמד ביצוע אותו תשלום.
- **"המפרט" או "המפרט הטכני"**  
המפרט הטכני המהווה חלק מהתשריטים כהגדרתם להלן, ואשר מחייב את הצדדים, בנוסח המצורף כנספח א'.
- **"המקרקעין"**  
מתחם 50180 הידוע כגוש 34579 חלקות 34-41 (בשלמות), מגרשים 1000-1007 עפ"י תכנית מפורטת מס' 102-0082552 ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהם עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת.
- **"המשכנתא"**  
כהגדרתה במבוא לחווה זה.
- **"ב"כ החברה"**  
כל עורך דין ממשד איוכנשטיין ושות' משרד עורכי דין ממגדלי "בסר 3" רחוב מצדה 9 בני ברק 5126237, טל': 03-5051051; פקס' 02-9999647; וכן כל עורך דין הפועל עבורם ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם.
- **"העירייה" או "הרשות המקומית"**  
עיריית בית שמש ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש, הכול לפי ההקשר והעניין.
- **"הפרויקט"**  
כהגדרתו במבוא לחווה זה.
- **"צמוד" או "הפרשי הצמדה"**  
הכפלת הסכום הרלוונטי, בשיעור היחס שבין המדד האחרון הידוע לפני ביצוע תשלום כלשהו לבין המדד הבסיסי, ובלבד שהמדד האחרון לא יפחת מהמדד הבסיסי.
- **"הקבלן"**  
וול סטון בע"מ /או קבלן אחר שייבחר על-ידי החברה, אשר יהא קבלן מורשה ובעל סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הדירה והבניין.
- **"ריבית הפיגורים"**  
ריבית בשיעור הנגבה על ידי בנק הפועלים בע"מ במקרה של חריגה מהמסגרת בחשבון או בכל שיעור אחר כפי שייקבע בהוראות חוק המכר ככל שייקבע.
- **"מחיר למשתכן"**  
כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1442 או כל החלטה שתבוא במקומה.
- **"משפר דיור"**  
כהגדרתו בנספח ב' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר, 2440 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- **"משב"ש"**  
משרד הבינוי והשיכון.
- **"רמ"י"**  
רשות מקרקעי ישראל.
- **"תושב ישראל"**  
כהגדרתו בפקודת מס הכנסה לרבות תושב האזור כהגדרתו בסעיף 3 א' לפקודה האמורה.
- **"התקנון המצוי"**  
התקנון המצוי הקבוע בתוספת לחוק המקרקעין.
- **או "התשריטים" או "התכניות"**  
כל התשריטים, התכניות והתשרימים המצורפים כנספח ב', וכן המפרט הטכני כהגדרתו לעיל.

"היתר עסקא" - היתר עסקא הנהוג בבנק הפועלים בע"מ.

### 3. הצהרות הקונה

- 3.1. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר דיור" בהתאם להגדרת מונח זה על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משב"ש") וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף, כנדרש על ידי משב"ש לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן מצהיר ומאשר הקונה, כי לא רכש דירת אחרת במסגרת מחיר למשתכן.
- 3.2. ככל שהקונה הינו "משפר דיור" כהגדרתו לעיל, אזי הקונה מצהיר ומתחייב בזאת, כי ככל ובמועד החתימה על חוזה זה יש בבעלותו דירת מגורים נוספת (להלן: "הדירה הנוספת") מתחייב הקונה למכור את הדירה הנוספת, עד ולא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד קבלת "טופס 4" לבניין, והכל בהתאם להוראות המכרז.
- 3.3. הקונה מתחייב, כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה הוא לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים לכך שחוזה המכר שנחתם עמו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.
- 3.4. הקונה מצהיר ומאשר, כי בינו ובין קרובו, לבין החברה או קרובה, לא מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, כאמור וכמפורט בנספח "ו" לחוזה זה.
- 3.5. הקונה מצהיר ומאשר, כי הוא "חסר קרקע ביעוד מגורים" כאמור בנספח "ז" לחוזה זה.
- 3.6. החברה מודיעה בזאת לקונה, כי ניתנת לו האפשרות, לבקר, לבחון, לראות ולבדוק כקונה סביר בסמוך לפני חתימת החוזה את המקרקעין, את הבניין (אם נבנה) ודרכי הגישה אליו ואת סביבתם, לרבות מצבם המשפטי, התכנוני והפיזי של המקרקעין והבנוי עליהם, וכן לערוך כל בדיקה מוקדמת אחרת הנדרשת לצורך התקשרותו בחוזה זה, לרבות הוראות ומסמכי המכרז, הוראות התב"ע החלה על המקרקעין, התוכניות והמפרט הטכני וכן את שטח ומיקום הדירה ואת כל יתר הנתונים והמסמכים וכן את תכניות הרשויות לגבי המקרקעין וסביבתם.
- 3.7. הובא לידיעתו של הקונה שבחלק מן המגרשים תירשם זיקת הנאה לטובת מגרשים סמוכים לצורך מעבר וכיו"ב.
- 3.8. הודע לקונה, כי חל עליו איסור מוחלט לעשות כל מעשה ו/או מחדל העלול לפגוע ו/או לסכל את ביצועו ו/או השלמתו של עבודות הבנייה במקרקעין ו/או בבניין ו/או באיזה מהיחידות בבניין ו/או בכל חלק מהם וכן הודע לקונה, כי חל עליו איסור לנקוט בכל מעשה אשר יפגע ו/או יעכב את קידום הליכי התכנון הבנייה והרישום על המקרקעין בכפוף לכך שזכויות הקונה הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין לא ייפגעו ובלבד שלא תישלל זכותו של הקונה לפנות לערכאות ו/או זכותו להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 3.9. הודע לקונה שהחברה מבצעת את הפיתוח הכללי בתוך תחום המקרקעין לרבות ביצוע חיבורים למערכות התשתית שיותקנו מחוץ למקרקעין אולם, עבודות הפיתוח מחוץ לגבולות המקרקעין נעשה על ידי המשרד ו/או מי מטעמו.
- 3.10. הודע לקונה שהתכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט על פי התוכניות, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מפלסים, מדרגות, מספר קומות, מספר הדירות, סידורן, מספר החניות ומיקומן, מספר המחסנים גודלם ומיקומם, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, קולטי שמש, דודים, שבילים, מעברים, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במגרש ו/או במקרקעין ו/או בבניין עשוי להשתנות. הודע לקונה שהתכנון הסופי של הבניין וסביבתו כאמור, וכן לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף בין היתר (אך לא רק) לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראות כל דין, ובלבד שלא תפגענה מהותית זכויותיו בדירה על פי החוזה. הובהר לקונה כי ככל ויאושרו באופן סופי שינויים מהותיים כאמור להלן בסעיף 4.3, אשר עולים על הסטייה הקבילה בחוק המכר(דירות), טופס של מפרט, תשס"ח - 2008, ו/או שינויים במיקומה של הדירה ו/או תכנונה הפנימי (להלן: "שינויים מהותיים") אזי שמורה לקונה הזכות לבטל חוזה זה בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה הסופית על השינויים הנ"ל והאפשרות לעיין בהם.
- 3.11. כמו כן, במקרה של ביטול יושבו הכספים ששולמו תוך 45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש ובמקרים שטרם נמסרה החזקה תוך 45 יום מיום הביטול, בערכם הריאלי לפי חוזה זה, וכן

יחתמו כלל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול החוזה. אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון ובכפוף להוראות חוזה זה.

3.12. הודע לקונה כי החברה שעבדה, ו/או בכוונתו לשעבד, את זכויותיו במקרקעין ובכלל זה בדירה לטובת הבנק, בשעבוד קודם וראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקט ולצורך הנפקת בטוחה לקונים בהתאם לחוק להבטחת רוכשים, וכי השעבוד האמור יחול ויגבר, בין היתר, על זכויות הקונה בדירה וזאת עד לקבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק בהתאם להוראות חוזה זה. הקונה מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת הבנק, ככל שיידרש, מיד עם דרישתו הראשונה של החברה.

3.13. הודע לקונה, כי עליו להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו לחברה על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלום, בהתאם לקבוע בהוראות הבנק. הודע לקונה בדבר שעבוד זכויותיו והמחאתם לבנק כאמור, והקונה יחתום במעמד חתימת חוזה זה, על נספח הבנק בנוסח המצורף כנספח ה', המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה. יובהר, כי ככל שהקונה יחפוץ ליטול הלוואת משכנתא לצורך ביצוע חלק מהתשלומים החלים עליו בהתאם להוראות חוזה זה הוא לא יהיה מחויב לפנות לבנק המלווה בלבד.

3.14. הודע לקונה שאין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניה ולחוזה, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק למעט זכויותיו על פי הבטוחה שתונפק לטובתו מאת הבנק. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה, כי כל זכויות הפיקוח ו/או הבקרה של הבנק ביחס לחברה, לבניין ולדירה, בנייתם, קצב התקדמות הבניה, איכות הבניה וכל הקשור בנ"ל נועדו להגן על זכויות הבנק בלבד (אשר רשאי, אך לא חייב, לעשות בהן שימוש) והקונה לא יהיה רשאי להסתמך על כך בכל צורה שהיא, ומוותר בזאת באופן בלתי חוזר כלפי הבנק על כל טענה, דרישה או תביעה בקשר עם כך.

3.15. הודע לקונה שהזכויות הנמכרות לו במסגרת הסכם זה הינן זכויות חכירה מהוונות וכי הקניית זכות בעלות על דירת מחיר למשתכן תהיה באישור רמ"י, ככל וינתן, ובהתאם לכללים שייקבעו בעניין.

3.16. הודע לקונה שלא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא חוזה זה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת "טופס 4" לבניין או 7 שנים ממועד ההגדרה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, וזאת לרבות חתימה על הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5/7 השנים אשר נכרת לפני תום 5/7 (חמש/שבע) השנים האמורות. על אף האמור לעיל הקונה יהא רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד. הודע לקונה כי הפרת ההתחייבות המפורטת לעיל מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

3.17. הודע לקונה, כי ככל וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור בסעיף לעיל, יחויב בתשלום של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשב"ש.

#### **4. הצהרות החברה**

4.1. בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים להלן ולביצוען המושלם של כל התחייבויות הקונה, מצהירה ומתחייבת החברה כלפי הקונה כי הבניין נבנה/ייבנה והדירה יימסר לו והזכויות בו תרשמה על שמו באופן האמור להלן בחוזה זה.

4.2. החברה מתחייבת בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהחברה זכויות חכירה מהוונות בממכר, באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי חוזה זה.

4.3. החברה מצהירה ומתחייבת כי בנתה/בונה/תבנה על חשבונה את הבניין ואת הדירה בהתאם לתב"ע, להיתרי הבניה ולמפרט שלא יפחת מהמפרט המחייב במכרז. במקרה של אי התאמה בין התוכניות שבמפרט לבין התיאור המילולי שבו, יקבע התיאור המילולי. מובהר בזה שסטיות קבילות מהמפרט, כמשמעותן בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, לא תחשבה כהפרת חוזה זה או שינויו ולא תזכינה את הקונה במאומה. סטיות אשר אינן קבילות, אם באו עקב דרישות של רשויות מוסמכות, לא תחשבה כהפרה של חוזה זה, ואולם תזכינה את הקונה בזכות לביטול החוזה, בהתאם לאמור בסעיף 3.10 לעיל ולהשבת הכספים ששילם עפ"י החוזה על חשבון מחיר הדירה בדרך הקבועה בסעיף 17 להלן, ולסעד זה בלבד.

#### **5. הבניה**

5.1. בכפוף ליתר הוראות החוזה ובלי לגרוע מכל הוראה כאמור, החברה מתחייבת כי הדירה תיבנה במומחיות נאותה, מחומרים טובים, בהתאם לתכניות ולמפרט הטכני (בכפוף לשינויים המותרים על פי כל דין) ובהתאם להוראות כל דין, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, התב"ע

- והיתרי הבנייה.
- 5.2. הקונה לא יהיה רשאי לבצע שינוי ו/או תוספת בדירה ביחס למפרט ו/או לתכניות (להלן: "שינויים ותוספות"), כלשהם לאחר חתימת הסכם זה ולפני מועד מסירת החזקה.
- 5.3. בנוסף, מובהר, כי הקונה לא יהא זכאי להזכות בגין רכיב כלשהו מרכיבי המפרט למעט פריט מהפריטים הכלולים במפרט והמפורטים להלן: ארון מטבח, דלת כניסה למרפסת שירות, סוללות מים (כיור, אמבטיה, מקלחת), נקודות מאור, בית תקע, נקודת טלפון וזאת בתוך המועד האמור בסעיף 3(ה) לחוק המכר דירות. סכום הזיכוי הינו כמפורט בנספח ג' במפרט הטכני ויובהר כי ביחס לפריטים נוספים במפרט אותם רשאי הקונה לבחור, תשלח החברה הודעה לקונה, בת 30 ימים לפחות (ממועד ההודעה או ממועד חתימת ההסכם לפי המאוחר) לבחירת אותם פריטים. לא הגיע הקונה במועד הראשון תינתן לן הודעה נוספת בת 15 ימים שלאחריה תבחר אותם החברה עבורו.
- 5.4. מבלי לגרוע מכל מגבלה אחרת המוטלת על פי כל דין, מובהר במפורש כי הקונה לא יהא רשאי לעשות שינויים חיצוניים בדירה עד למועד מסירת החזקה בדירה.
- 5.5. הקונה מתחייב, כי עד למסירת החזקה בדירה כאמור להלן, לא יתערב בדרך כלשהי בבניית הבניין ו/או הדירה, בעצמו ו/או באמצעות אחר מטעמו, לא ייכנס ו/או ירשה לאחרים להיכנס לאתר הבנייה במקרקעין ו/או לבניין ו/או לדירה, ולא יכניס לדירה חפצים ו/או ריהוט ו/או ציוד כלשהו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, כל אלה למעט ביקורים באתר שיאושרו ושיתואמו מראש עם החברה לצורך בירורים והבהרות, ובלבד שכל אלו ייעשו דרך הקבלן והכל בכפוף לכך שזכויות הרוכש הנובעות מחוזה זה ו/או עפ"י כל דין לא ייפגעו. אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון ובכפוף להוראות חוזה זה.
- 5.6. כמו כן, עד למועד מסירת החזקה בדירה כאמור להלן, הקונה מתחייב לא לנהל משא ומתן ו/או לקיים מגע כלשהו עם קבלני משנה ו/או בעלי מלאכה ו/או בעלי מקצוע ו/או יועצים ו/או פועלים כלשהם הפועלים במקרקעין בהרשאת החברה ו/או מטעמה, לא להזמין אצלם עבודות ו/או תיקונים כלשהם, ולא להעסיקם ו/או לשכור את שירותיהם בכל דרך, במישרין ו/או בעקיפין.
- 5.7. מובהר בזה, כי החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר ועפ"י סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה ו/או עפ"י כל דין ו/או תקנה אחרים, לבקש הקלות בניה, שינויים פנימיים בבניין, הקצאת שטחים ליעודים שונים ושינוי בהקצאות כאלו וכן גריעת חלקים מהמקרקעין בהתאם להוראות הסכם החכירה או כפי שיוורו לה הרשויות המוסמכות, וזאת בכל דרך שהיא, לרבות על דרך של העברת זכויות בהם ו/או החכרתם, וזאת הן לצרכי ציבור החברה, והכל בהתאם להוראות המכר, ובכפוף לכך שלא יהיה שינוי מהותי בדירה עצמה לעומת המפורט בחוזה זה. הודע לקונה שעובר לחתימה על הסכם זה החברה פעלה במסגרת "שבס" ו"כחלון" להגדיל את כמות היחידות ואת הגדלת שטחי הבנייה (שטחים עיקריים ושטחי שירות).
- 5.8. עוד מובהר בזאת, כי החברה תהיה רשאית לבצע שינויים שיידרשו על ידי כל רשות מוסמכת וזאת אף אם יהיו בניגוד למפרט ולתכניות המצורפים לחוזה זה. הובהר לקונה, כי ככל ויאושרו באופן סופי שינויים מהותיים כאמור לעיל, אשר עולים על הסטייה המותרת בחוק המכר, שמורה לקונה הזכות לבטל חוזה זה בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה הסופית על השינויים הנ"ל והעיון בהם. כמו כן, במקרה של ביטול יושבו הכספים ששולמו, בערכם הריאלי תוך 45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש ובמקרים שטרם נמסרה החזקה תוך 45 יום מיום הביטול, וכן ייחתמו כלל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול החוזה. אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 5.9. מובהר בזה, כי כל תוספת אחוזי בניה ו/או הקלה ו/או ניצול נוסף שיינתנו לגבי המקרקעין ו/או הבניין על ידי הרשויות המוסמכות יהיו שייכים לחברה בלבד, ולקונה לא תהיינה כל זכויות בהם. החברה תהיה רשאית להשתמש בזכויותיה כאמור לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף לכל דין. כמו כן, הובהר לקונה, כי הוראות ס"ק זה לא תחולנה על זכויות בניה עתידיות שיווצרו לאחר שייחתמו כל חוזה מכר בגין כלל הדירות בפרויקט.
- 5.10. החברה רשאית להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין כמפורט בסעיף 9 במפרט וגם בתב"ע, חדר שנאים (טרנספורמציה) ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, בהתאם לדרישתן. יצוין, כי במידה ומיקומו של אחד המתקנים האלו ישתנה לעומת הקבוע במפרט, החברה תיידע את הקונה על כך בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה אחרת הנתונה לקונה על פי כל דין.
- 5.11. החברה רשאית, עד למועד המסירה וללא צורך בקבלת הסכמת הקונה, להעביר דרך

- המקרקעין ו/או דרך הבניין ו/או דרך הדירה ו/או החניות (לרבות אלה שיוצמדו לדירה, ככל שיוצמדו) בעצמה או באמצעות רשות מוסמכת כלשהי, תעלות ו/או צינורות מים או צינורות הסקה, צינורות תיעול, צנרת גז, סולר, בנזין, ביוב, ניקוז, צנרת חשמל (לרבות חדר טרנספורמציה), כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה, כבלי טלוויזיה ותקשורת וכן כל צנרת ו/או כבל ו/או תעלה מסוג אחר, וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים האמורים משרתים את הדירה, בין אם הם משמשים ו/או מחברים ו/או מקשרים דירות אחרות בבניין ו/או בבניינים אחרים ובין אם הפעולות הנדרשות נובעות מדרישה של רשות כלשהי, ובמקרים אלה – על הקונה לאפשר לחברה ו/או לרשויות המוסמכות ו/או לכל אחד מהגופים האמורים לעיל, לנציגיהם, המועסקים על ידם ו/או כל מי מטעמם, להיכנס לדירה (על כל הצמוד לה) על מנת להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו לכל אחד מהצרכים האמורים, ובלבד שלאחר מסירת החזקה, יהא על החברה לתאם מראש עם הקונה ביצוע האמור בסעיף זה ולהשיב את מצב הדירה, לקדמותה, ובכפוף לכך שזכויות הקונה לשימוש סביר בדירה לא תיפגענה וכן שתתאפשר גישה סבירה אל הדירה והצמוד לה.
- 5.12. החברה תהא רשאית לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין או לכל יחידה מיחידות הפרויקט ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במתקנים שבפרויקט, כל זאת תוך הסדרת סידור חלופי סביר שיקטין את ההפרעה הנגרמת ויאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה והצמודותיה עקב סגירה או הפסקה כאמור.
- 5.13. מובהר, כי במידה ולא יתקבל היתר בניה תוך 6 חודשים מיום חתימת החוזה הרי שתהיה לקונה הזכות לבטל את החוזה, בתוך 30 ימים מתום התקופה האמורה וזאת ללא סנקציה ובהשבת כספו בערכו הריאלי לרבות שכר טרחת עו"ד ב"כ החברה תוך 45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש ובמקרים שטרם נמסרה החזקה תוך 45 יום מיום הביטול.

## 6. אחריות

- 6.1. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שהתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן בהתאמה - "אי התאמה", ו- "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 6.2. התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").
- 6.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוגר את אי ההתאמה כדלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- 6.4. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-התאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, ראשי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 6.5. הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 6.6. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצועו כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.
- 6.7. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כדלעיל ייגרם נזק לנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 6.8. המוכר יכול להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים, והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כדלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כדלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את

התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס מכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש ראשי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

## **7. מסירת החזקה**

- 7.1. החברה מתחייבת למסור לקונה את החזקה הבלעדית בדירה כשהיא מושלמת, לאחר שהתקבל "תעודת גמר" ("טופס 4") לבניין, ובהתאם למפרט כשהדירה ראויה למגורים, פנויה מכל חפץ וחופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה.
- 7.2. סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.
- 7.3. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו.
- 7.4. מבוטל.
- 7.5. החברה זכאית להקדים את מועד החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.
- 7.6. איחור בהשלמת הנכס ומסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.
- 7.7. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח 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 בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע 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 רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 7.8. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את המועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.
- 7.9. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף הזה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יכול המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם במעכב את השלמת הנכס.
- 7.10. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניו ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס' 1 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 7.11. ככל שהמוכר לא מסר 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:

- 7.12. 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.
- 7.13. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- 7.14. הפיצויים הקבועים בסעיף 6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.
- 7.15. יובהר כי בשנה שהינה שנת שמיטה על פי מסורת ישראל, אין מתירים ביהדות את עיבוד הקרקע, לרבות הכנת אדמת גן, מלאכת זריעה ושתילה וכיוצא בזה, למעט עבודות שמטרתן שמירת הקיים בלבד. כמו כן, ישנן מלאכות אשר ביצוען על פי המסורת נאסר עוד במהלך השנה שלפני שנת השמיטה. לאור האמור, כלל עבודות הגינון אשר מתבצעות, ככל שמתבצעות ע"י החברה ו/או מי מטעמה בפרויקט ואשר ביצוען אסור בשנת שמיטה ו/או עבודות אשר ביצוען נאסר בפרק הזמן שלפני שנת השמיטה, לא יבוצעו במהלכה של התקופה בה נאסר ביצוען. עבודות אלה יבוצעו ע"י החברה בתוך פרק זמן של כחצי שנה לאחר סיום שנת השמיטה, או עד חצי שנה ממועד מסירת הדירה לפי המאוחר. הדירה תחשב וכראויה למסירה ולמגורים גם אם הפרויקט יבנה בהדרגה באופן ובקצב שייקבע ע"י החברה, ואף אם לא יבנה ו/או בניין/ים נוסף/ים במגרש/במקרקעין (זולת הבניין בו תהא הדירה) והכל בהתאם להחלטת החברה, לפי שיקול דעתה הסביר.
- 7.16. קבלת החזקה בדירה**
- 7.16.1. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה.
- 7.16.2. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן - "פרוטוקול מסירה").
- 7.16.3. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 7.16.4. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 7.16.5. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.
- 7.16.6. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 7.16.7. החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 7.16.3-7.16.5 בפרוטוקול המסירה.
- 7.16.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, וגם לא במועד הנדחה כאמור לעיל, תהייה החברה רשאית להתייחס לדירה כאילו נמסרה לכל דבר ועניין ובכלל זה יהיה הקונה חייב בכל החובות המוטלים על הקונה בעניין הוצאות אחזקת הדירה, הבניין והרכוש המשותף. האמור לעיל יחול גם במקרה בו תחול דחיה במועד המסירה בגין מעשה ו/או מחדל מצד הקונה. מבלי לגרוע מהוראות חוק השומרים, הרי שככל שהחברה תגבה מהקונה דמי שמירה תהייה החברה אחראית על הדירה כשומרת שכן.
- 7.16.9. למניעת ספק, מוצהר במפורש, כי החברה לא תהייה אחראית למצב הדירה ולכל נזק, קלקול או פגם שיתהווה בדירה לאחר תאריך המסירה, למעט אם נגרם ברשלנותה ו/או על ידי החברה ו/או מי מטעמה, ובהתאם לאחריות החברה כ"שומר חנים" לפי הוראות חוק השומרים, תשכ"ז-1967.
- 7.16.10. החברה לא תהייה אחראית למצב הדירה ולכל נזק, קלקול או פגם שיתהווה בדירה ככל שיתברר כי הנזק ו/או הקלקול נגרם כתוצאה משינויים ו/או שיפוצים שערך הקונה בדירה.
- 7.16.11. במעמד המסירה תינתנה לקונה הנחיות ו/או אזהרות, בכתב, כשהן חתומות על ידה, באשר לתכונות מיוחדות של הדירה ו/או הרכוש המשותף ו/או מתקנים בהם, ובאשר לתחזוקתם והשימוש בהם. הקונה מתחייב בזה לקבל מהחברה את כל ההנחיות ו/או האזהרות ולפעול באופן קפדני בהתאם להן. הודע לקונה שכל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שיתהוו בדירה ו/או שיגרמו לסביבתו ואשר הוכח כי ניתן היה למנעם ע"י מילוי ההנחיות ו/או האזהרות שנמסרו בידי, יהיו באחריות הקונה. מובהר, כי

7.16.12. החובה להוכיח שהליקוי נגרם בשל מעשה ו/או מחדל של הקונה חלה על החברה. כל האמור בסעיף זה יחול בכפוף לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר (דירות)").

#### 7.17. מסירת הרכוש המשותף

7.17.1. מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק הימנו תעשה לשלושת הקונים הראשונים בבניין שנמסרה להם החזקה או לנציגות של רוכשי חלקים בבניין (להלן: "המיועד לקבלת הרכוש המשותף"). הקונה רשאי לפעול בתיאום עם יתר הקונים למינוי נציג לקבלת הרכוש המשותף, וזאת עד למועד מסירת הדירה הראשונה בפרויקט. ככל ולא תתקבל הודעה כאמור, תהיה ההחלטה לשיקול דעתה הסביר של החברה.

7.17.2. קבעה החברה את הקונה ביחד עם שני הקונים הנוספים כמיועד לקבלת הרכוש המשותף או כל חלק הימנו אזי יהא הקונה חייב לפי הודעת החברה לקבל את אותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף כאמור יפעל הקונה גם כנאמן של כל יתר רוכשי חלקים בבניין וכל פעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשמם ותחייבם.

7.17.3. קבעה החברה קונה אחר של חלק בבניין או נציגות של רוכשי חלקים בבניין כמיועד לקבלת הרכוש המשותף, אזי כי אותו מיועד לקבלת הרכוש המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותו מיועד לקבלת הרכוש המשותף, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייב את הקונה. החברה תתלה מודעה על לוח המודעות בבניין בדבר מסירת הרכוש המשותף כאמור.

7.17.4. הוראות הסעיף לעיל המתייחסות לקבלת הדירה יחולו בשנויים המחויבים על קבלת הרכוש המשותף, לרבות מסירה הדרגתית של חלקים ממנו ואולם החברה זכאית למסור למיועד לקבלת הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מיועץ טכני מוסמך כדין, שאינו מועסק בחברה, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה לכאורה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

7.17.5. ככל שחלקים ברכוש המשותף לבניין ו/או לבית המשותף, נמסרו עוד טרם חתימת חוזה זה ו/או ימסרו ע"י החברה בהדרגה, לרבות בסמוך למסירת הדירה לקונה במצבם המתואר במפרט. מועד כאמור יהיה מועד המסירה המחייב לכל דבר ועניין בקשר עם מסירת אותם חלקים, בין אם מועד זה כבר חלף ובין אם מועד זה מוקדם למועד מסירת הדירה ובלבד שלא נמסרו בטרם נמסרה החזקה לשלושת הרוכשים הראשונים כאמור לעיל. החל ממועד מסירת אותם חלקים כאמור אין החברה אחראית בכל צורה למצבם ותחזוקתם של כל אותם חלקים ברכוש המשותף שנמסרו כאמור לפני מסירת החזקה בממכר לידי הקונה, אלא בכפוף להוראות הדין.

7.17.6. העקרונות הקבועים בסעיף זה על סעיפי המשנה שבו יכול שיחולו, אם תבחר בכך החברה על פי שיקול דעתה הסביר, גם על מסירת הרכוש משותף הצמוד או הסמוך לבניינים במגרש, שאינם הבניין בו תהא הדירה, בשינויים המחויבים, לרבות באופן בו יהא זה הקונה (או דייר אחר בבניין או בבניינים אחרים במגרש) אשר ייקבע כגורם המיועד לקבלת רכוש משותף זה או כל חלק ממנו. יובהר, כי בבית משותף רב אגפי, ימסרו שטחי החניון המשותף לדיירי הבניין הראשון שיאוכלס.

7.17.7. מבלי לגרוע מן האמור, הבית ירשם כבית משותף או כבית משותף רב-אגפי, וכי הרכוש המשותף בשטחים המשותפים לאגפים השונים יתוחזק ביחד ע"י כל בעלי הזכויות, לרבות אך לא רק, לעניין נשיאה בעלויות הגינון, המים, החשמל וכיו"ב.

7.17.8. כל האמור בסעיף זה על סעיפיו הקטנים יחול בכפוף לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר (דירות)").

#### 7.18. אחזקת הדירה והפרויקט

7.18.1. לאחר קבלת החזקה בדירה וטרם רישום הבית המשותף ורישום הזכויות על שמו, מתחייב הקונה שלא לבצע, לא בעצמו ולא באמצעות אחרים כל שינויים שהם הפוגמים במראה החיצוני של הבניין ובכלל זה בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה ו/או בחזית הפונה לשטחים הציבוריים בתוך הפרויקט וכן לא לבצע כל שינוי ברכוש המשותף ו/או באיזה מחלקי הפרויקט מבלי לקבל את ההיתרים הנדרשים לכך. הודע לקונה, בעת החתימה על חוזה זה, כי שינוי כנ"ל עלול לעכב את רישום הבית כבית משותף ואת רישום החכירה בדירה על שמו, בלשכת רישום

המקרקעין.

7.18.2. הקונה מתחייב שלא לבצע שינויים בצבע החיצוני או הציפוי החיצוני, שינוי במעקה, שינויים בחלונות, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי שמש, התקנת שלטים מכל סוג שהוא באופן קבוע לרבות שלטי הצהרה על צניעות, פרסום וכד', התקנת מזגן אוויר שלא במקום שהוגדר בתשריט המכר ובהיתר הבנייה, התקנת גגונים, צלונים, פרגולות, החלפת אלומיניום, החלפת ו/או שינוי גוון בשמשות ו/או כל שינוי אחר, שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחידות המראה החיצוני של הפרויקט ו/או שיש בו כדי לפגוע בעמידות או בשלד הפרויקט ו/או במראהו, וזאת למעט במקרה שניתן היתר כדין לבניה האמורה, וכי הבניה בוצעה לאחר רישום הבית המשותף ורישום הזכויות ע"ש הקונה.

7.18.3. הקונה מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר לדירה או החזקתה או השימוש בה, ולא לעשות ולא להרשות שיעשו בדירה או בקשר אליה כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות לחברה או לדיירי הבניין ו/או למבקריה, ובכלל זה מתחייב הקונה שלא לגרום לרעש חזק, לריחות, זיהומים, עשן ולזעזועים העלולים להפריע לשכנים, והקונה אחראי לכל התוצאות של הפרת התחייבותו זו.

## 8. התמורה

8.1. תמורת הדירה והמפורט להלן, מתחייב הקונה לשלם לחברה את התמורה בהתאם לתשלומים, למועדים ולתנאים, כמפורט בנספח ג' (להלן: "התמורה").

8.2. מחיר הדירה הנו צמוד בשיעור, באופן ובתנאים כפי שנקבעו בנספח ג' והתוספת הנובעת מההצמדה תתווסף למחיר הדירה ותהיה חלק ממנו.

8.3. מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה, הודע לקונה שהחברה שעבדה והמחיתה לבנק על דרך שעבוד, את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהקונה לחברה על פי חוזה זה אך ורק לחשבון הליווי, ואך ורק באמצעות שוברי התשלום שיימסרו לו על ידי החברה והקונה מתחייב לפעול בהתאם. כן מתחייב הקונה לפעול כמפורט בכתב ההתחייבות לבנק המצ"ב כנספח ה', והכול כאמור בנספח התשלומים, חתימת הקונה על חוזה זה מהווה הסכמה והתחייבות מצדו לפעול כאמור.

8.4. הקונה מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו/ימסרו לו את פרטיו כמו שם פרטי ומשפחה וכן מספר תעודת הזהות (בהתאם לנתונים המצוינים בחוזה זה) וכן את הסכום לתשלום.

8.5. הודע לקונה ששוברי התשלום ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים שאינם הבנק המלווה, זיכוי חשבון הליווי יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום. במקרה של ביטול החוזה עם הקונה, ישיב הקונה לחברה את כל שוברי התשלום שהונפקו ונמסרו לו בקשר עם הדירה וטרם שולמו. כמו כן, הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ובמצב תקין, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידיו, מכל סיבה שהיא.

8.6. הודע לקונה כי תשלום בניגוד לאמור לעיל, לא רק שמהווה הפרה יסודית של חוזה זה על ידי הקונה, אלא גם עלול שלא לחייב את הבנק לשום דבר ועניין, לרבות התחייבות הבנק לתת לקונה ערבות בנקאית כאמור להלן; כמו כן עלול הבנק שלא להתחשב בתשלומים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבנייה.

8.7. כל תשלום מן התשלומים שעל הקונה לשלם לחברה על פי חוזה זה ישולם בשקלים חדשים בלבד ויישא הפרשי הצמדה למדד בהתאם לתנאים שנקבעו בנספח התשלומים (נספח ג').

8.8. מחיר הדירה כמפורט בנספח התשלומים הינו כולל מס ערך מוסף, בשיעורו הידוע במועד חתימת הסכם זה. היה וישתנה שיעור מס הערך המוסף, ישלם הקונה לחברה במעמד ביצוע כל תשלום שעליו לשלם, את מס הערך המוסף החל בגינו, בהתאם לשיעורו כחוק ביום ביצוע כל תשלום בפועל, כנגד חשבונית מס כדין.

8.9. בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם לחוזה זה או הדין, ישולם אותו תשלום בתוך שבעה (7) ימים ממועד דרישת החברה.

8.10. החברה לא תהיה חייבת לקבל מהקונה תשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף 8 לעיל, לפני המועד הקבוע לתשלום. אם תסכים החברה להקדמת תשלום כלשהו, לפי שיקול דעתה הסביר, יהיה המועד לביצוע אותו תשלום בין הימים שבין ה-16 ל-30 בחודש בו יבוצע

התשלום. קונה המבקש להקדים תשלום כאמור ישלח לחברה הודעה בכתב בדבר בקשתו לנהוג כאמור וזאת לפחות שלושה (3) ימי עסקים מראש לפני המועד המבוקש לתשלום. לא השיבה החברה לפניו כאמור יראו בכך סירוב להיענות לבקשת הקונה. ככל שהחברה תיענה בחיוב לבקשת הקדמת התשלום והתשלום אכן הוקדם, יחושבו הפרשי המדד בהתאם למועד ביצוע התשלום ולא בהתאם למדד הידוע במועד החיוב החוזי והחברה לא תהא רשאית לגבות הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין הקדמת התשלום כאמור. מובהר כי החברה לא תידרש להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה לקונה, וזאת אף אם הוסכם מכל סיבה שהיא, כי הקונה יקדים את ביצוע תשלום התמורה.

8.11 כהוכחה לביצועו של תשלום כלשהו ישמשו אך ורק קבלותיה הרשמיות של החברה ו/או אישורי הבנק להפקדה שבוצעה על ידי הקונה לחשבון הליווי כמוגדר בנספח ג' להלן.

8.12 תנאי התשלום בחוזה זה על נספחיו ומועדיהם הינם תנאים שהפרתם תיחשב הפרה יסודית של חוזה זה.

8.13 מבלי לפגוע מאיזה מזכויותיה של החברה על פי חוזה זה ועל פי הדין, הרי בכל מקרה שהקונה יפגר בתשלום סכום כלשהו אשר עליו לשלם לחברה או לפקודתה עפ"י חוזה זה, יהיה הקונה חייב לשלם לחברה ריבית פיגורים על סכום הפיגור, בגין תקופת הפיגור החל מהיום הארבעה עשר (14) לאיחור, בגין התקופה שתחילתה במועד שנקבע לתשלום ועד לפירעונו המלא בפועל, בריבית פיגורים בשיעור המקסימאלי המותר עפ"י חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א - 1961 בצירוף מע"מ כדין על סכום הריבית. כמו"כ אם החברה תידרש לשלם לקונה והחברה תפגר בתשלום זה הרי שיהיה עליה לשלם לקונה ריבית פיגורים על סכום הפיגור, בגין תקופת הפיגור החל מהיום הארבעה עשר (14) לאיחור, בגין התקופה שתחילתה במועד שנקבע לתשלום ועד לפירעונו המלא בפועל, בריבית פיגורים בשיעור המקסימאלי המותר עפ"י חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א - 1961 בצירוף מע"מ כדין על סכום הריבית. יובהר, כי ככל ותשולם ריבית פיגורים כאמור, לא יחולו בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה למדד כאמור לעיל. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר (זירות) בכל הנוגע לגובה שיעור ריבית הפיגורים. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה, פיגור מצד הקונה בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה יחשב כהפרה יסודית רק לאחר שהחברה נתנה לקונה ארכה לתיקון ההפרה וזו לא תוקנה כעבור עשרה ימים ממועד מתן הארכה.

8.14 החברה תאפשר לרוכש המעוניין בכך לכלול בחוזה המכר סעיף "היתר עסקא" בנוסח המקובל בבנק המלווה של החברה.

## 9. מיסים, היטלים, תשלומי חובה ותשלומים אחרים

9.1 מס הרכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה על פי שיעורו בחוק, ישולם באחריות הקונה ועל חשבונו ישירות לאוצר המדינה, במועד הקבוע לכך בחוק. הקונה יעדכן את החברה באם הוא זכאי על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") לפטור חלקי ממס רכישה, ובאם הדירה הינה "דירה יחידה" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין.

9.2 החברה או מי מטעמה, לרבות עורך הדין של החברה, יערכו שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה דלעיל וידווחו עבורו בגין עסקה זו, הודע לקונה כי לחילופין, באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. החברה ועורך הדין של החברה אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם כך אלא במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי לקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או כלפי עוה"ד של החברה ככל שרשויות המס יכללו בשווי הדירה לצרכי שומה עצמית במס רכישה, גם את ההוצאות המשפטיות שנדרש הקונה לשלם על-פי חוזה זה.

9.3 הקונה מתחייב להמציא לחברה עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה לידיו, אישור מס רכישה סופי בגין הסכם זה המופנה ללשכת רישום המקרקעין הנדרש לצורך רישום הזכויות בדירה על שם הקונה.

9.4 מס שבח ו/או מס הכנסה, לפי העניין, בגין העסקה נשוא החוזה יחולו אך ורק על החברה.

9.5 כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, תשלומים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים ו/או ממשלתיים ו/או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו על הדירה ו/או על המקרקעין, בין אם על בעליו ובין אם על מחזיקיו, וכן תשלומים לוועד הבית וכל תשלומים אחרים מכל מין וסוג שהוא בגין הוצאות אחזקת הרכוש המשותף (כל הנ"ל ייקראו ביחד להלן: "המיסים") החלים בגין המועד שעד למועד מסירת החזקה בדירה לקונה ו/או שהעילה

- לתשלומם נצמחה בתקופה שעד למועד מסירת החזקה בדירה, יחולו על החברה, וכל המיסים שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שהחל מאותו מועד ואילך ו/או בשל בקשת הקונה לקבלת היתר בנייה בקשר עם השינויים והתוספות - יחולו אך ורק על הקונה, וישולמו על-ידו, באחריותו ועל חשבונו הבלעדי. על אף האמור לעיל, מובהר במפורש כי החברה תישא בתשלומי היטל השבחה שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שעד למועד מסירת הדירה (ועד בכלל), ואילו בכל תשלומי היטל השבחה שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שהחל מאותו מועד ואילך - אך למעט תשלום היטל השבחה הנובע מתכנית אותה יזמה החברה - יישא הקונה.
- 9.6. להסרת ספק מובהר כי היטל השבחה שתדרוש העירייה, ככל שתדרוש, כתנאי להנפקת היתר הבניה, יחול על החברה.
- 9.7. למען הסר ספק, במידה ומסירת הדירה נדחתה בשל פיגור בתשלום החל עליו על פי ההסכם ו/או על פי הדין, יחולו על הקונה המיסים האמורים בסעיף זה החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם.
- 9.8. הודע לקונה שהתמורה כהגדרתה לעיל נקבעה על-ידי החברה בהתחשב בהיטלים, אגרות, מיסים, ארנונות ותשלומי חובה אחרים, המוטלים על בניית הדירה, לרבות כל עבודות הפיתוח, וכן על מכירת הדירה ורכישת הזכויות בו על ידי הקונה, כפי שהינם בתוקף ביום חתימת חוזה זה, לפיכך, אם לאחר חתימת חוזה זה, יוטלו על מוכרי דירות היטל, אגרה, מס, ארנונה או תשלומי חובה אחרים, חדשים ו/או נוספים ו/או מוגדלים, על ידי כל רשות ממשלתית, עירונית או רשות מוסמכת אחרת ו/או יגדלו שיעורי ההיטלים, האגרות, המיסים ותשלומי החובה הקיימים (הכל, למעט חיובי מס הכנסה ו/או מס שבח ו/או מס מכירה ו/או מס רכוש שיחולו בכל מקרה על החברה), אזי תישא החברה במיסים ו/או בהיטלים כאמור, והקונה יישא במיסים ו/או בהיטלים אשר יושתו על הדירה או בקשר עם רכישתה, ככל שיושתו.
- 9.9. להסרת ספק מובהר כי היטלי ו/או אגרות פיתוח שתדרוש העירייה, ככל שתדרוש, כתנאי להנפקת היתר הבניה, יחול על החברה.
- 9.10. כהשתתפות בהוצאות המשפטיות מתחייב הקונה לשלם במעמד חתימת חוזה זה, בנוסף למחיר הדירה, השתתפות בהוצאות משפטיות בסך של 4,999 ש"ח (ארבעת אלפים תשעים ותשעה שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין או חצי אחוז (0.5%) בתוספת מע"מ ממחיר הדירה – לפי הנמוך. הסך הנ"ל ישולם על ידי הקונה בנוסף למחיר הדירה, בהמחאה שתימסר במעמד חתימת חוזה זה, לפקודת ב"כ החברה בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014. האמור בס"ק זה מהווה חוזה לטובת צד ג' על פי כל דין, והפרתו מהווה הפרת חוזה זה לכל דבר ועניין.
- 9.11. הוראות סעיף זה הינן יסודיות בחוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של החוזה.
- 9.12. בלי לגרוע מהתחייבותו של הקונה לשלם את כל התשלומים וההוצאות החלים עליו על פי חוזה זה ו/או בגינו לרשות המתאימה במועד, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, בכפוף למתן התראה בכתב מראש כי בכוונתה לעשות כן, לשלם תשלומים והוצאות החלים על הקונה כאמור, וזאת במידה שהחברה תהא סבורה כי עיכוב בביצוע תשלומם על ידי הקונה, עלול לגרום לחברה עיכוב בביצוע התחייבויותיה.
- 9.13. ככל שלקונה טענות הגנה כלפי הנושה המקורי יעמדו לו טענותיו גם כלפי החברה ככל וביצעה החברה את התשלום האמור. בכפוף לאמור לעיל, במידה והחברה שילמה תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר לחברה כל סכום כאמור מיד לפי דרישתה הראשונה כשהוא צמוד ונושא ריבית פיגורים ממועד תשלומו על ידי החברה ועד למועד השבתו בפועל לחברה.

## 10. זכויות במקרקעין

- 10.1. מובהר בין הצדדים כי פרט לדירה עצמה, להצמדותיה ולחלק היחסי בחדר המדרגות, המעליות, חדר האשפה ויתר המתקנים המשמשים בפועל את כל דיירי הפרויקט יהיו כל יתר השטחים בפרויקט שייכים לחברה בלבד והיא תהיה רשאית למוכרם ו/או להצמידם לדירה או דירות כלשהן בפרויקט ו/או לנהוג בהם לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין. בכל מקרה יובהר, כי היזם לא ישאיר ברשותו כל חלק מהרכוש המשותף וכן מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות) והכל יוצמד ו/או יועבר לידי הרוכשים.
- 10.2. מבלי לפגוע באמור לעיל ובנוסף לו, החברה הוציאה חלקים מהרכוש המשותף לרבות גג וכל גגות שייבנה בעתיד מעל לגג, שטחי חצר, שטחי חניה, שטחי מחסנים וכן מעברים ורחבות מרוצפות וכל שטח ו/או שטחים אחרים המותרים עפ"י דין להיות מוצמדים לדירות מסוימות והצמידה אותם לכל דירה/ות אחרת/ות שבבניין ו/או שבבניינים.

- 10.3. כן תהא זכאית החברה למכור ו/או להעניק לקונה דירה, על השטח שהוצמד לו, כל זכות שהיא לרבות זכויות לתוספות בנייה בין זכויות בנייה על החלק שהוצמד לדירה מסוימת ובין זכויות בנייה עתידיות וכל זכות אחרת, ללא צורך בקבלת הסכמה מצד כל רוכש או צד ג' אחר ובלבד שהמועד לביצוע פעולות אלה יהיה קודם לסיום המכר האובליגטורי (משמע חתימה על הסכמי מכר) של כל הדירות בבניין. יובהר, כי החברה לא תשאיר ברשותה כל חלק מהרכוש המשותף ולא תשאיר ברשותה זכויות בניה בלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות). הרשות בידי החברה להצמיד חלקים מהמקרקעין ו/או מהפרויקט, לרבות קירות חיצוניים, מרתפים, גגות, מחסנים, חניות ו/או חלק מהם, לדירה או לדירות בפרויקט כפי שתמצא לנכון ובכפוף להוראות הדין והמכרז, והכל מבלי לפגוע בזכויותיו של הקונה שעל-פי חוזה זה.
- 10.4. החברה זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין זיקת הנאה, במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת המקרקעין לעניין השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב מהרחוב למקרקעין או אליו.
- 10.5. בוטל.
- 10.6. שטחים וחלקים מסוימים מן הרכוש המשותף וכמפורט בסעיף 9 במפרט הטכני הוצאו מהרכוש המשותף. כן תהיה זכאית החברה לייעד שטחים מן המקרקעין לשימוש לשבילים, לחניה וכיו"ב או לשימוש עבור מתקנים כגון: אנטנה לטלוויזיה מרכזית, אנרגיה סולרית, ארגזי חשמל, מתקני חשמל, תאי ביוב, מיכלים להספקת גז מרכזי וכיו"ב, גם אם המתקנים ישמשו את הבית המשותף ביחד עם בתים אחרים שבסביבת הבית המשותף.
- 10.7. לקונה לא תהיה, בכפוף להוראות הסכם זה, כל זכות בזכויות בנייה ו/או באחוזי בנייה שישנם ו/או שיהיו בעתיד במקרקעין (עד למכירת כלל הדירות בפרויקט ולמסירת כל הדירות בפרויקט), במגרש ובבניין והחברה רשאית לנצלם, בכל עת, בכל דרך שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין, לרבות העברת זכויות בנייה ו/או אחוזי בניה ממגרש למגרש ו/או מבניין לבניין. למען הסר ספק מובהר בזה, כי זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות ו/או אחוזי הבנייה הקיימות ו/או העתידיות – עד להשלמת המכר האובליגטורי של כלל הדירות בפרויקט - יישארו בבעלותה הבלעדית של החברה ו/או יועברו למי שהחברה תחליט לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין.
- 10.8. הודע לקונה כי החברה רשאית לבקש הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה והקונה מתחייב שלא להתנגד ושלא להפריע לכל בקשת שינוי של התכנון. בכפוף לכך שזכויות הרוכש הנובעות מחוזה זה ו/או עפ"י כל דין לא ייפגעו ולא תוגבל זכותו לפנות לערכאות לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 10.9. לחברה עומדת הזכות לבנות את הבניין ולבצע כל עבודות, שינויים ותוספות ברציפות או בשלבים, בכל צורה שהיא, (לרבות מספר קומות ומספר יחידות), בין אם לפי היתר הבניה הקיים ובין לפי כל היתר בניה או תיקון לו בעתיד.
- 10.10. החברה רשאית לנצל זכות מזכויותיה בכלל וכן זכות מזכויות הבניה השמורות לה בחוזה זה ו/או גם על פי היתר הבניה הקיים היום ו/או גם על פי היתרי בניה שיאושרו לחברה בעתיד. הימנעות החברה לנצל זכות מזכויותיה הנ"ל לא תהווה, לא תוזכר ולא תיחשב להשתק לתביעת זכות כזו על ידה בעתיד ולא תיחשב כוויתור מצידה על זכות זו, אלא אם רק ויתרה החברה על הזכות במפורש ובכתב. למען הסר ספק מובהר בזה כי כל אחוזי הבניה במקרקעין כפי שהם עכשיו או כפי שיהיו בעתיד – עד להשלמת המכירה האובליגטורית של כלל הדירות בפרויקט - שייכים לחברה בלבד, והחברה תהא רשאית לנצלם לפי שקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין ויובהר כי בכל מקרה, החברה לא תשאיר ברשותה כל חלק מהרכוש המשותף וכן מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות) והכל יוצמד ו/או יועבר לידי הרוכשים.
- 10.11. הודע לקונה שכל חלקי הפרויקט ו/או המקרקעין הם רכושה הבלעדי של החברה אשר תהיה רשאית לעשות בהם ו/או להעבירם למי שתרצה ובתנאים כראות עיניה אך בכפוף להוראות הדין והמכרז, ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הקונה בדירה על פי חוזה זה. כן הודע לקונה כי אך ורק אותם חלקים של המקרקעין ו/או הפרויקט שייקבעו על ידי החברה בתקנון הבית המשותף כרכוש משותף ואותם חלקים של המקרקעין שעפ"י הדין מהווים רכוש משותף (כגון חדר מדרגות, מעלית וכיו"ב) יהוו את הרכוש המשותף ואילו יתר החלקים של המקרקעין לרבות גגות ו/או חניות ו/או מרתפים וכיו"ב הוצמדו לדירה ו/או דירות מסוימות.
- 10.12. עד למועד מסירת הדירה ובכפוף לדרישת רשויות התכנון, החברה רשאית גם ללא הסכמת הקונה להעביר דרך המקרקעין או הבניין בעצמה או באמצעות איזה רשות, מוסד אחר, או חברה אחרת, צינורות למים חמים וקרים, צינורות הסקה, ביוב, תאי ביוב, תיעול, מיכלי גז מרכזיים, צינורות לגז, חשמל, כבלים לאנטנות טלוויזיה, כבלי טלפון וכן להעמיד עמודים ארגזי חשמל, ולבנות חדרי חשמל וזאת בין היתר אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין

- ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בתים לידו. במקרים כאלו על הקונה לאפשר לחברה ו/או לרשויות ו/או לחברות הנ"ל, בתיאום מראש, להיכנס אל המקרקעין ואל הבניין ולהוציא אל הפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר יידרשו לצרכים הנ"ל. עוד מובהר, כי החברה רשאית להעביר דרך מחסן (אם מוצמד לדירה מחסן) צנרת, צינורות למים חמים וקרים, צינורות הסקה, צנרת ביוב, תיעול, צינורות לגז. ככל ועקב פעולות אלו תידרש גישה לדירה ו/או הצמדותיה וזאת לאחר מסירת החזקה לקונה, על החברה לתאם עם הקונה מראש ובשעות סבירות ביצוע האמור בסעיף זה, בכפוף לכך שזכויות הקונה לשימוש סביר בדירה וכן הדירה על הצמדותיה לא תיפגענה והתחייבות החברה להחזיר המצב לקדמותו
- 10.13. הקונה מתחייב לא להתנגד, לא להתערב ולא להפריע בכל דרך שהיא לפעולות שהחברה זכאית לעשותן לפי האמור בסעיפים לעיל והחברה תהייה רשאית לתבוע את הקונה בגין כל נזק ישיר ו/או עקיף שייגרם לה עקב התנגדות, התערבות, או הפרעה מצדו. בכפוף לכך שזכויות הרוכש הנובעות מחוזה זה ו/או עפ"י כל דין לא ייפגעו ולא תוגבל זכותו לפנות לערכאות לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 10.14. החברה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכח שעפ"י חוזה זה על מנת לפעול בשמו של הקונה לצורך בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה הופעה בפני ועדות התכנון והבניה ככל שיידרש ו/או ליישום כל זכות ו/או כל פעולה אחרת שהחברה זכאית לה עפ"י סעיף זה על כל סעיפי המשנה שבו.
- 10.15. כל האמור בסעיף זה על סעיפי המשנה שבו, מותנה בכך כי זכויות החברה על פיו ומימושו, לא ישנו את שטח הדירה וטיבה ו/או את מיקומה ו/או תכנונה הפנימי כמפורט בתשריט ובמפרט (נספחים א' ובי') ולא יפגעו בזכויותיו של הקונה בדירה ו/או באפשרות להפיק ממנה הנאה ושימוש סביר.

## **11. הרישום**

- 11.1. החברה מתחייבת לבצע את הפעולות ולקיים את החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד הקרקע בה נמצאת הדירה במועד המוקדם ביותר האפשרי, בכפוף להוראות המכרז.
- 11.2. החברה תגרום לכך שתירשם ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין בעלות או חכירה מהוות על הדירה, שתנאיה יהיו כמפורט בחוזה החכירה בנוסח שיהיה מקובל ברמ"י באותה עת (להלן: "חוזה החכירה"), והכל בהתאם לזכויות החברה במקרקעין.
- 11.3. ככל והזכות בדירה הינה חכירה, הקונה מתחייב לחתום על חוזה החכירה מיד על-פי דרישת החברה ובתאום עם הרוכש, וב"כ החברה (כהגדרתם בחוזה זה) יהיו רשאים, אך לא חייבים, לחתום על חוזה החכירה מכח יפוי הכח המצורף כנספח "ד".
- 11.4. הודע לקונה כי הוא קונה את הזכויות בדירה בידיעה ובהסכמה כי ניתן יהיה להתחיל בביצוע הפעולות לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, רק בגמר רישום הבית המשותף וכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לרישום הנ"ל.
- 11.5. החברה תגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים תוך שנה ממועד רישום האיחוד והחלוקה של המקרקעין בפנקסי המקרקעין או תוך שנה ממועד מסירת החזקה לקונה, על פי המאוחר.
- 11.6. החברה מתחייבת לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או תום שישה חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה, על פי המאוחר.
- 11.7. בכל מקרה לא תחול על החברה כל אחריות לכל השהיה בהפקת חוזה החכירה על שם הקונה כתוצאה מעיכוב טכני, משפטי או אחר שיוכח ע"י החברה כי אינם בשליטתה או בשל כל עיכוב הנובע מהקונה ו/או רמ"י.
- 11.8. הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י, באחד מבין שלושה מועדים אפשריים שיקבעו ע"י החברה ובתיאום עם הקונה, בהודעה מוקדמת של 7 ימים לפחות לקבלת רישום הזכויות על שמו. הקונה מתחייב להמציא לחברה לא יאוחר מאשר תוך 10 ימים מהדרישה לכך ע"י החברה את כל התעודות, הקבלות והאשורים הדרושים לביצועם של הרישומים הנ"ל וכן לחתום מיד לפי דרישת החברה על כל השטרות, תצהירים ויתר המסמכים, ולנקוט לפי דרישת החברה בכל הצעדים שידרשו לשם בצוע הרישומים הנ"ל. בכל מקרה שהקונה לא יופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י כאמור, באחד מתוך שלושת המועדים שנקבעו לכך, או מחמת כל מעשה ו/או מחדל של הקונה לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד שנקבע לכך וכן יישא הקונה בכל ההוצאות, המיסים, האגרות ותשלומי החובה הנוספים שינבעו מכך ויהיה חייב

- להשיב לחברה ולפצותה על כל הנזקים וההוצאות שיגרמו לה עקב זאת.
- 11.9. החברה מתחייבת לפעול בשקידה סבירה לשם ביצוע הרישומים כאמור בסעיף זה.
- 11.10. למען הסר ספק יובהר, כי הקניית זכות בעלות בדירות מחיר למשתכן, ככל ותוקנה, תהיה אך ורק באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו על ידה בעניין זה, ככל ויקבעו.
- 11.11. הודע לקונה שבספרי החברה ובלשכת רישום המקרקעין תירשם על זכויותיו בדירה הערת אזהרה בנוגע למגבלת המכירה. כאמור וכמפורט בחוזה זה.
- 11.12. עד לרישום זכויות הקונים בלשכת רישום המקרקעין תנהל החברה את כל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול בקונים עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבות לרישום משכנתא, וכיו"ב.
- 11.13. החברה תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרשנה עפ"י שיקול דעתה הסביר, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור (לרבות רוכשי יחידות בחלקות הסמוכות), זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות חניות, חדר טרנספורמציה וכיוצ"ב) שנועדו לשימושם של דירות אחרות ו/או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים, על פי שיקול דעתה הסביר. כמו כן תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר או בהתאם לדרישות הרשויות, להקנות ו/או להעביר לרשות המקומית זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה על הצמודותיה. מבלי לגרוע מהאמור, החברה תהיה רשאית לרשום את הבניין כבית משותף יחד עם בניינים סמוכים שיוקמו במקרקעין, או עם בניינים נוספים שיוקמו על ידו במסגרת הפרויקט, או עם חלק מהבניינים לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין והמכרז. החברה ו/או עורך הדין של החברה רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח עליו חתם הקונה בהתאם להוראות הסכם זה, בין היתר, לצורך ביצוע האמור בסעיף זה.
- 11.14. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נבע עקב נסיבות שלא בשליטתו.
- 11.15. בכפוף להוראות הדין, הובא לידיעת הקונה כי, לכשתיווצר אפשרות לרישום הבית המשותף (לרבות בית משותף רב אגפי - אם החברה תמצא לנכון לבצע את הרישום באופן זה ועל-פי שיקול דעתה הסביר) ולרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות סעיף זה, ומבלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של הקונה על פי חוזה זה - יהיו התנאים המפורטים להלן תנאים מוקדמים ומצטברים לתוקפה של התחייבות החברה לרשום את זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין - ואלה התנאים המצטברים:
- 11.15.1. הקונה המציא לעורך הדין של החברה כפי שעורך הדין האמור ו/או מי מטעמו יורה לו, ובמועד שיתואם עימו, כל אישור ו/או תעודה מרשויות הממשלתיות, העירוניות ומכל גורם אחר נחוץ אשר חובת הוצאתם חלה על הקונה, המאשרים לרשם המקרקעין להעביר את הזכויות בדירה על שמו של הקונה כאמור בחוזה, לפי העניין, והמאשרים כי כל המיסים החלים על הדירה לתקופה שממועד המסירה ועד לתום חודשיים לפחות לאחר מועד הרישום, שולמו במלואם.
- 11.15.2. הקונה עשה את כל שיידרש ממנו על ידי החברה ו/או עורך הדין של החברה, לרבות הופעה בכפוף לתיאום מראש עם הקונה, במשרד עורך הדין האמור, משרדי החברה, במשרדי רשויות מס כלשהן, לשכת רישום המקרקעין, וכן אצל כל מוסד, גוף ורשות אחרים, במועד שיידרש על-ידי מי מהם, ולרבות חתימה על כל המסמכים, השטרות, שטרי המכר, ההצהרות, המכתבים, מיד עם דרישה ראשונה, כפי שתורה לו החברה ו/או עורך הדין של החברה, כל זאת על-מנת לאפשר את ביצוע ו/או השלמת איזה מהפעולות ו/או הרישומים האמורים בסעיף זה.
- 11.15.3. הקונה שילם לחברה ו/או לכל צד שלישי במלואם את כל הסכומים, המיסים, האגרות, ההיטלים והתשלומים מכל מין וסוג שהוא, המגיעים ממנו בהתאם לחוזה זה.
- 11.16. מבוטל.
- 11.17. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא החברה ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם, רשאים (אך בשום אופן לא חייבים) לפעול על פי ייפוי הכוח שהופקד בידיהם כאמור להלן, לשלם כל תשלום במקום הקונה על חשבונו של הקונה ובלבד שאי תשלומם עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, ולהשלים את כל הפעולות הטעונות השלמה, כולן או חלקן, והכל על פי שיקול

דעתה הסביר של החברה ו/או עורך הדין של החברה, לפי העניין, ובכפוף להודעה מראש לקונה, הודיע הקונה לחברה תוך פרק זמן סביר מהודעת החברה כי הינו מחזיק בטענות הגנה כלפי הנושה המקורי יעמדו לו טענותיו גם כלפי החברה ככל וביצעה החברה את התשלום האמור. במידה והחברה ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם שילם תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, בהתאם להוראות סעיף זה, אזי יהא על הקונה להחזיר לחברה ו/או לעורך הדין ו/או למי מטעמם כל סכום כאמור מיד לפי דרישתם הראשונה ממועד תשלומם על ידי החברה ועד למועד השבתו בפועל לחברה.

11.18. הוראות הסכם זה המתייחסות לעניין הזכויות והחובות בדירה וברכוש המשותף יחייבו את הקונה גם לפני רישום הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף ולפני רישום זכויות הקונה בדירה.

## **12. הרכוש המשותף**

12.1. הרכוש המשותף בבניין יקבע ע"י החברה ובכל מקרה לא יכלול את זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות ולא את אותם שטחים וחלקים שהוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו לדירות מסוימות בבניין. הודע לקונה כי כל שטח במקרקעין ובבניין שאינו חלק מהדירה ו/או שלא הוצמד לדירה עפ"י הוראות חוזה זה לא יהיה חלק מהרכוש המשותף ולקונה לא תהיה כל זכות בו, אלא אם כן הוא נקבע ע"י החברה כחלק מהרכוש המשותף בכפוף להוראות חוק המקרקעין.

12.2. לדירה יוצמד החלק היחסי ברכוש המשותף כהגדרתו בחוק, באופן אשר לפי מיטב שיפוטא והבנתה של החברה לא יפלה בין בעלי הדירות בבניין לבין עצמם, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף שיוצאו ע"י החברה ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה או לדירות מסוימות של הבית המשותף. מובהר בזה, כי גגות (בכפוף לכך שניתנה זיקת הנאה בחלק המיועד למתקנים משותפים) ו/או מרפסות הבניין, או חלק מהם, מקומות חניה, מרתפים, גינות, מחסנים וחלקים אחרים של הבית המשותף, בנויים ולא בנויים, חלק מקומת קרקע, ושטחי חוף מקורים ובלתי מקורים - כפי שהם באים לידי ביטוי בתוכניות המצורפות להסכם - הוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות או ימכרו לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

12.3. הודע לקונה, כי גגות ו/או מרפסות הבניין ו/או מקומות החניה ו/או גינות ו/או מחסנים ו/או כל חלק שהוצא מהרכוש המשותף והוצמד כאמור יזכו את בעלי הזכויות בהם לעשות בהם כל שימוש, בכפוף לכל דין, ללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי ממנו ומיתר בעלי הזכויות בדירות, וכי הוראה מתאימה בקשר לכך תיכלל בתקנון הבית המשותף שיירשם בעת רישומו של הבית כבית משותף.

12.4. הקונה מתחייב להשתתף בהתאם לחלקו היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, ניקיון, תאורה, של הרכוש המשותף בבניין, וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בגגות, בחניה, בחדר מדרגות, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב ובתיעול, במתקנים ובעניינים אחרים המיועדים לשרת את כל דיירי ובאי הבניין, החל ממועד המסירה של הדירה ואילך והכל כפי שייקבע ע"י נציגות הבית המשותף ומבלי לגרוע מהתחייבויותיה של החברה בהתאם להוראות חוק המכר והמכרז.

12.5. כל עוד לא נבחרה נציגות הבית המשותף, תמסור החברה את הרכוש המשותף או כל חלק ממנו, לשלושה מהקונים על פי בחירתה ו/או לשלושת הקונים הראשונים אשר נמסרה להם החזקה בדירה. ככל שהקונה יבחר על פי הודעת החברה, הוא יקבל את החזקה ברכוש המשותף ביחד עם שני הרוכשים הנוספים.

12.6. כל עוד לא נמסר הרכוש המשותף, רשאית אך לא חייבת החברה, לטפל ברכוש המשותף ולחייב את הקונה לפי חלקו היחסי בהוצאות הרכוש המשותף. הקונה לא יהיה רשאי לדרוש מהחברה לפעול במקום נציגות הבית המשותף כאמור לעיל. מוסכם, כי החברה תשתתף בהוצאות הקבועות (שאינם בגין צריכה כמו שימוש במים, חשמל וכיו"ב, אותם תוכיח החברה כי לא צרכה) בגין אחזקת הרכוש המשותף בגין דירות שטרם נמכרו. יחד עם זאת, החברה רשאית לפטור עצמה מחלק הוצאות הצריכה בפועל ככל שהחברה תוכל להוכיח שהיא לא צרכה.

## **13. תקנון הבית המשותף**

13.1. הודע לקונה שהתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון המצוי") לא יחול על הבית המשותף, ולא יחול על הדירה ועל הבניין, וכי במקומו יבוא תקנון אחר (להלן: "התקנון המיוחד") המפורט להלן אשר יחול על הבניין ו/או על הבית המשותף ו/או על הפרויקט.

- 13.1.1. איסור לנהל בדירה עסקים האסורים עפ"י דין או שהקונה לא קיבל רישיון תקף לנהלם והוראות האוסרות לנהל בדירה עסק או פעולה המקימים רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפיצים עשן, ריחות, זוהמה וכיו"ב ו/או שאינם הולמים את צבינה הדתי של השכונה וכיו"ב ו/או לעשות כל שימוש בדירה העלול למנוע מרוכשים אחרים שימוש והנאה סבירים בשאר הדירות בבית המשותף של בעליהם ו/או המחזיקים בהם ו/או העלול להוות סיכון בטיחותי ו/או מטרד לחברה, לדיירים בבניין ולכל צד שלישי עפ"י כל דין.
- 13.1.2. איסור להניח מיטלטלין באופן קבוע בשטחי הרכוש המשותף ו/או הוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף.
- 13.1.3. איסור, לבצע כל שינויים בדירה ו/או מחוצה לה, אשר יהא בהם כדי לפגוע בצורתו החיצונית של הבניין ו/או החזותית, וכן לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתה, לרבות סגירת מרפסות ו/או התקנת מזגנים (פתחים וחלונות), מבלי הסכמה מראש של נציגות הבית המשותף ומבלי לקבל, בנוסף לכך, את הרישיונות הדרושים עפ"י כל דין.
- 13.1.4. הוראות האוסרות על הקונה, אף לאחר רישום הזכויות על שמו, לעשות בדירה שינוי בצנרת ו/או בקונסטרוקציה ו/או כל שינוי אחר אם כתוצאה מפעולה זו עלולים להיפגע יציבותם, שלמותם, או ערכם של דירות בבניין או של הרכוש המשותף, וזאת ללא קבלת הסכמתם מראש ובכתב של בעלי הדירות אשר עלולים להיפגע כאמור.
- 13.1.5. הוראות לפיהן ייאסר על כל בעלי הדירות בבניין לעשות שימוש בדירותיהם שלא למטרות ו/או לייעודים המותרים בתחום הבניין.
- 13.1.6. הוראות אחזקה ו/או הוראות הנוגעות לביצוע שינויים ו/או תיקונים בדירה ו/או בבניין.
- 13.1.7. הוראות בדבר התקשרות בעלי היחידות בבניין.
- 13.1.8. הוראות המגבילות ו/או מסדירות את השימוש ברכוש המשותף. אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו, ומתן השירותים בו וקביעת יחס ההשתתפות ביניהם, ההוראות בנושאים אלה יהיו עפ"י ניסוחם בתקנון המצוי.
- 13.2. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, להקים בבניין או בסמוך לו או בחלק ממנו, צובר גז עבור חברת גז (להלן: "צובר גז"). צובר הגז, שייך לחברת הגז וכן יוקנו לה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בקשר לצובר הגז. הודע לקונה שהחברה תעניק לחברת הגז את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידה וכי בתקנון הבית המשותף תכללנה ההוראות שתבואנה להבטיח את הזכויות דלעיל. צובר הגז יוקם בחלק הרכוש המשותף.
- 13.3. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, להקים בחלק הרכוש המשותף בבניין או בסמוך לו או בחלק ממנו, חדרי טרנספורמציה עבור חברת החשמל (כמפורט בסעיף 9 במפרט להלן: "חדרי הטרנספורמציה"). חדרי הטרנספורמציה שייכים יהיו לחברת החשמל וכן יוקנו לה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בקשר לחדרי הטרנספורמציה. הודע לקונה שהחברה תעניק לחברת החשמל את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידה וכי בתקנון הבית המשותף תכללנה ההוראות שתבואנה להבטיח את הזכויות דלעיל.
- 13.4. על הרכוש המשותף יחולו הוראות תקנון הבית המשותף שינוסח ויוכן ע"י החברה כאמור לעיל. מיום פרסום התקנון ע"י הדבקתו בלוח המודעות ו/או בכל מקום אחר בכניסה לבניין ו/או מסירתו לקונה בדירה ו/או רישומו בלשכת רישום המקרקעין, לפי המועד המוקדם יותר, יחייבו הוראות התקנון את הקונה והקונה מתחייב לפעול לפיהן. בכל עת עד לפרסום התקנון ו/או מסירתו לקונה ו/או רישומו כאמור לעיל, יחייבו הוראות חוזה זה את הקונה כאילו היו הוראות התקנון והקונה מתחייב לפעול על פיהן בכל הקשור לבניין ולשימוש ברכוש המשותף.

#### **14. ליווי בנקאי והבטחת כספי הקונה**

- 14.1. הודע לקונה שלצורך מימון בניית הפרויקט, לרבות הבניין והדירה, ע"י החברה תחתום החברה על הסכם ליווי עם הבנק המלווה, שבמסגרתו הוטל/יוטל שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא על המקרקעין והמגרש, לרבות הבניין והדירה, לטובת הבנק המלווה. הודע לקונה שהחברה משעבדת וממחה ו/או רשאית לשעבד ולהמחות, בהמחאה על דרך שעבוד, לטובת הבנק המלווה את המקרקעין וזכויותיה בפרויקט, לרבות את כל זכויותיה כלפי הקונה עפ"י חוזה זה, בשעבודים קבועים וצפים, ראשונים בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, ללא הגבלה

בסכום וללא השתתפות אחרים ו/או בכל תנאי אחר וזאת להבטחת פירעונם של שירותי אשראי ומתן שירותים בנקאיים ע"י הבנק המלווה לחברה. לפיכך הקונה מתחייב לחתום על נספח לחוזה עפ"י דרישת הבנק המלווה, בנוסח המצורף לחוזה זה (נספח ה'). מובהר, כי נכון להיום החברה טרם התקשרה עם בנק מלווה בחוזה ליווי וכי נספח ה' הנו טיוטה בלבד. לאחר החתימה על חוזה הליווי עם הבנק המלווה יועבר נספח ה' לאישור חברת הבקרה מטעם משב"ש.

14.2. הודע לקונה, כי בהתייחס לדירה שנרכשה על ידי הקונה חלות הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר דירות") לפיו הערבויות הבנקאיות 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 הערבות הבנקאית שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק.

14.3. כל התשלומים שמשלם הקונה עבור הדירה לרבות המע"מ ישולמו לחשבון הליווי המפורט בנספח ה'. הודע לקונה כי תשלום בניגוד לאמור לעיל, היינו שלא לחשבון הליווי, עלול שלא לחייב את הבנק המלווה לשום דבר ועניין, לרבות מתן הבטוחה לפי חוק המכר כאמור לעיל וכי הבנק עלול שלא להתחשב בתשלומים אלה כלל.

14.4. החברה נותנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם לחברה אך ורק באמצעות פנקס השוברים את כל הכספים והתשלומים שיגיעו לו ממנו על פי חוזה זה אך ורק לזכות חשבון מס' \_\_\_\_\_ על שם החברה בבנק הפועלים בע"מ סניף \_\_\_\_\_ (לעיל ולהלן: "חשבון הליווי").

14.5. החברה תמציא לקונה מכתב החרגה מותנה בנוסח שיינתן לו על ידי הבנק המלווה. עם תשלום מלוא התמורה על ידי הקונה תמציא החברה לידי הקונה מכתב החרגה בלתי מותנה לקונה מהמשכנתא שנרשמה לטובת הבנק המלווה. העלויות בגין המצאת מכתבי החרגה כאמור יחולו על החברה.

14.6. לאחר החתימה על חוזה הליווי עם הבנק המלווה, החברה תשעבד לבנק המלווה את מלוא זכויותיה שעל פי חוזה זה והחברה מורה בזאת לקונה בהוראה בלתי חוזרת לשלם אך ורק באמצעות פנקס שוברי תשלום (להלן: "שוברי התשלום" או "פנקס שוברי התשלום" או "פנקס השוברים"), אשר יומצא לידי הקונה במעמד חתימת חוזה זה או במועד הנקוב בחוזה זה לביצוע התשלום הראשון, המאוחר מביניהם, את מלוא התמורה שמגיעה לחברה מהקונה על פי חוזה זה ו/או בקשר אליו ללא כל הפחתה וללא כל זכות קיזוז בקשר לחוזה למעט שכר טרחת עורך דין או כל הוצאה אחרת שאינה מוגדרת כחלק מהתמורה בגין הדירה בחוזה.

14.7. מובהר לקונה והודע לצדדים, כי כל תשלום שאינו מועבר לחשבון הפרויקט באמצעות תשלום שוברי התשלום, לא יחשב על ידי הבנק המלווה כתשלום על חשבון רכישת זכויות בפרויקט.

14.8. בנוסף, הובהר לקונה היטב, כי הנו אחראי בלעדי ויחידי לתשלום מלוא התמורה הנקובה בחוזה זה בחשבון הפרויקט באמצעות תשלום פנקס השוברים בלבד, וכי אם לא יעשה כן שם את כספו על "קרן הצבי", ובין היתר, מבלי לגרוע מכל זכות של הבנק המלווה, הרי שהבנק המלווה לא יוציא בשום מקרה ערבויות על פי חוק המכר בגין כספים שלא הופקדו כמפורט לעיל.

14.9. הודע לקונה כי באחריות החברה למסור לו במעמד חתימת החוזה או במועד התשלום השני, המאוחר מביניהם, פנקס שוברים, הכולל את הפרטים המפורטים להלן אשר מודפסים ע"ג כל שובר ושובר: שם החברה (המוכר), שם הפרויקט, מספר היחידה הנמכרת, מספר גוש וחלקה של היחידה הנמכרת, מיקומו הגיאוגרפי של הפרויקט, מספר חשבון הפרויקט, מספר הטלפון של הגורם בבנק המלווה עמו יכול הקונה ליצור קשר על מנת לוודא את התאמת מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט לפרטים הנזכרים בשובר או בהסכם. הקונה יודא כי קיבל את הפנקס כאמור ובמועד האמור לעיל על ידי החברה.

14.10. הקונה אחראי להשלמת הפרטים בפנקס השוברים (ובכל שובר ושובר) הכוללים את שם הקונים (שמות מלאים + מספרי תעודות זהות) כאשר בכל שובר יצוין סכום התשלום הרלוונטי בהתאם לחוזה הרכישה, כאשר סדר התשלומים זהה לסדר השוברים (השוברים בפנקס השוברים ממוספרים באופן רציף). אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהאמור בפנקס השוברים.

14.11. מבלי לגרוע בשום חובה אחרת שבחוזה, הקונה גם מתחייב להודיע לחברה על ביצוע כל תשלום שבוצע על ידו, סכומו מועדו המדויק וכל הפרטים הרלבנטיים הנוספים הכרוכים

- בעניין ולהעביר לחברה עותקים המאשרים את ביצוע התשלום.
- 14.12. הקונה מתחייב בזאת לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידי הקונה מכל סיבה שהיא, כאשר הקונה נותן בזאת מראש הסכמתו לכך כי שוברים אלו יושבו על ידי החברה לבנק המלווה. בנוסף לאמור לעיל, ומבלי לגרוע בשום התחייבות אחרת של הקונה, מתחייב בזאת הקונה להשיב לחברה את כל השוברים הבלתי משולמים גם במקרה של ביטול ההסכם ולצורך השבה לבנק המלווה כאמור.
- 14.13. מובהר, כי השעבוד הכללי הרובץ על המקרקעין, המגרש והבניין לטובת הבנק המלווה יוסרו מהדירה אך ורק לאחר שתושלם בניית הדירה והחזקה תימסר לקונה, הקונה ישלם את מלוא התמורה לחשבון הליווי כהגדרתו בנספח ה' וכל הערבויות הבנקאיות שהונפקו לטובת הקונה הופקדו ע"י הקונה בידי נאמן שהנו עו"ד שאיננו קשור בקשרי עבודה עם החברה (להלן: **"הנאמן להפקדת הערבויות הבנקאיות"**) והתמלאו התנאים לפקיעת הערבויות הבנקאיות לפי תנאיהן.
- 14.14. להבטחת הסכומים שישלם הקונה לחברה ע"ח התמורה, תמציא החברה לקונה, לאחר ביצוע כל תשלום, ערבות בנקאית כנדרש בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974, אשר תבטיח את כספי התמורה בהתאם להוראות בחוק. המצאת החברה תהיה באמצעות משלוח הערבות הבנקאית בדואר רשום ע"י הבנק או ע"י החברה.
- 14.15. החברה תהא רשאית, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה, להחליף, מפעם לפעם, את סוג הבטוחה שתניתן בידי הקונה לכל בטוחה אחרת ובתנאי שזו תעמוד בתנאי ודרישות סעיף 2 (1) או סעיף 2 (2) לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974). במקרה כזה מתחייב הקונה להחזיר לחברה את הבטוחה המוחלפת. בכל מקרה, מיד עם יצירת הבטוחה החליפית תהיה הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף. בכל מקרה של החלפה כאמור שתהיה על חשבון החברה הרי שהחברה תודיע על כך לקונה.
- 14.16. נמסרה כבטוחה ערבות - בכל עת לאחר מסירת הדירה לידי הקונה ומילוי הדרישות הנקובות בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 ו/או לאחר מילוי תנאי הערבות, רשאית החברה לבקש במקום הקונה על סמך יפוי הכח הבלתי חוזר - נספח ד' לחוזה זה - את ביטול הערבות והקונה מתחייב להחזיר לחברה את כתב הערבות וזאת ללא פגיעה בזכות כשלהי של החברה או מוציא הערבות לפי הקבוע בכתב הערבות. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי כל עוד לא נרשמו הזכויות בדירה ע"ש הקונה ברשות מקרקעי ישראל או הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין או כל בטוחה אחרת שעפ"י דין, לא תבוטל הערבות הבנקאית והיא תחזק בנאמנות בידי עו"ד חיצוני שאיננו מייצג את החברה.
- 14.17. מבלי לפגוע באמור לעיל, היה ונרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לפי הסכמת החברה בכתב, תחול ההערה על זכותו של הקונה על הדירה נשוא חוזה זה והקונה נותן בזה את הסכמתו המפורשת לייחוד הערת האזהרה לדירה בלבד והחברה רשאית לבקש במקום הקונה על סמך יפוי הכח הבלתי חוזר נספח ד' לחוזה זה לעשות כן. נרשמה התחייבות לרישום משכנתה לטובתו של בנק שהלווה כספים לקונה לצורך רכישת הדירה, מתחייב הקונה להמציא לחברה, לפי דרישתה גם את אישור הבנק לייחוד הערת אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתה שנרשמה לטובתו לדירה נשוא חוזה זה.
- 14.18. הקונה מתחייב להפקיד במועד המסירה בידי הנאמנות של הנאמן להפקדת הערבויות הבנקאיות, כל בטוחה, לרבות הערבות הבנקאית שקיבל ממנה ולחתום על אשור ביטול הערבות ובכפוף לקיום התנאים לביטול הערבויות לפי כל דין כתנאי מוקדם למסירת הדירה לידיו. הנאמן יהא רשאי להעביר את הבטוחה ואת האישור על ביטול הערבות לחברה או לבנק המלווה עם חתימת הקונה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל.
- 14.19. מובהר בזאת, כי הקונה אינו זכאי ואינו רשאי לרשום הערת אזהרה ו/או משכון ו/או שיעבוד ברשם החברות וכיו"ב לטובתו ו/או לטובת מי מטעמו ו/או מכח זכויותיו אלא לאחר שהדירה תימסר לחזקתו ונחתם הסכם חכירה בין רמ"י לבין הקונה לגבי הדירה. יפר הקונה הסכמה זאת יראו אותו כמפר החוזה הפרה יסודית והחברה ו/או ב"כ יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכח, נספח ד', לשם מחיקת ההערה/משכון/שיעבוד וכיו"ב אותה רשם הקונה כאמור, בכפוף להתראה בכתב לקונה של 7 ימים מראש. הקונה נותן בזאת הסכמתו, באופן בלתי חוזר, לשימוש ביפוי הכח גם למטרה הנ"ל. החברה תהייה רשאית לתבוע מן הקונה את כל הנזקים שהחברה תאלץ לשאת בהם בשל רישום ההערה/המשכון/השיעבוד וקיומה ובשל ההליכים למחיקתה, בכפוף להצגת אסמכתאות מתאימות.
- 14.20. הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת לחברה להעביר לבנק המלווה המנפיק את הבטוחה כאמור את כל זכויותיו עפ"י החוזה, במקרה שהבנק ישלם לקונה את הסכום המגיע לו עפ"י הבטוחה.

- 14.21. הקונה מתחייב לחתום על כתב הוראות בלתי חוזרות לבנק המלווה, בנוסח שיידרש ע"י הבנק המלווה, לנכות מהכספים המגיעים לקונה עפ"י הבטוחה כל סכום שהקונה חייב לבנק או לבנק אחר ממנו קבל הקונה כספים לרכישת הדירה.
- 14.22. הבטוחה לא תהיה ניתנת להסבה והיא תבוטל מיד עם הסבת זכויות הקונה לצד שלישי כלשהו, אלא אם כן הסכימו החברה והבנק המלווה להסבת הזכויות כאמור מראש ובכתב. הקונה מתחייב שלא להסב את הבטוחה ללא הסכמת החברה והבנק המלווה מראש ובכתב.
- 14.23. הקונה אינו רשאי לעכב החזרת הערבות הבנקאית לחברה עקב כל טענה של חוב, קיזוז, עכבון, טענות בדבר ליקויי בניה וכיו"ב. עיכב הקונה החזרת הערבות הבנקאית שלא עקב סיבות הקשורות בחוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974, תהיה רשאית החברה לתבוע ממנו את גובה העמלה שתשלם החברה לבנק המלווה בגין תקופת העיכוב, בתוספת מע"מ כדין.
- 14.24. הובא לידיעת הקונה הדברים הבאים:
- 14.24.1. שמספר הדירה תואם את המצוין על גבי פנקס השוברים שנמסר לידי.
- 14.24.2. שהדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו מהקונה לחברה בגין רכישת הדירה תהיה באמצעות שוברי התשלום וכן התחייבות של הקונה כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום.
- 14.24.3. שהקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות הסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט שכתובתו – רחוב \_\_\_\_\_ ירושלים, באמצעות מענה טלפון במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא [www.bankhapoalim.co.il](http://www.bankhapoalim.co.il)
- 14.24.4. שכתובתו למשלוח ערבויות חוק המכר שיונפקו לטובתו על ידי הבנק היא כמפורט במבוא לחוזה המכר, וכן התחייבות של הקונה להודיע לבנק בכתב (לידי סניף ירושלים עסקים בפקס' מס' 02-5716642) על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם המכר.
- 14.24.5. שעליו למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את השם ומספר תעודת הזהות שלו (ושל הקונה הנוסף ככל שישנו קונה נוסף) בהתאם לנתונים שצוינו בחוזה המכר, וכן את הסכום לתשלום.
- 14.24.6. כי הובא לידיעתו שיטת ההצמדה לגבי תשלומים שישולמו על ידי הקונה על חשבון מחיר הדירה.
- 14.24.7. על אף כל האמור בחוזה זה ובנספחיו, הרי ככל שחוזה המכר ייחתם בטרם יונפקו השוברים ובטרם ייחתם הסכם הליווי עם הבנק הרי שהקונה ישלם לידי החברה תשלום ראשון ע"ח הדירה בשיעור השלמה ל- 7% ממחיר הדירה. עם הנפקת פנקס השוברים תדאג החברה לשלם את התשלום ששולם לה ע"ח הדירה באמצעות השובר הראשון בפנקס השוברים ולאחר מכן להעביר לידי הקונה את פנקס השוברים לביצוע המשך התשלומים כמפורט בנספח ג' לחוזה.

## **15. הלוואה ומשכנתה**

- 15.1. אם הקונה יבקש לקחת הלוואה מבנק ו/או חברת ביטוח למימון תשלומים ע"ח התמורה, החברה תחתום עבור הקונה על המסמכים שיידרשו לשם כך ע"י הבנק, לרבות כתב התחייבות לרישום משכנתה בנוסח שיהיה מקובל על החברה והבנק המלווה, וזאת בתנאי מפורש כי הקונה יורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת להעביר את כל כספי הלוואה לחברה, וכן בתנאי שהקונה ימסור לחברה הוראת שעבוד בכתב לשם כך, ובתנאי שלפני מתן ההתחייבות כאמור, שילם הקונה לחברה שלא מכספי הלוואה סך של 100,000 ₪ או סך השווה ל- 10% לפחות ממחיר הדירה הגבוה מביניהם, ובתנאי שהקונה קיים את כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה עד למועד מתן ההתחייבות הנ"ל.
- 15.2. לבקשת הקונה תפנה החברה את הקונה לבנק המלווה לצורך קבלת הלוואה למימון חלק מרכישת הדירה. אין באמור בסעיף זה כדי למנוע את הקונה ליטול הלוואה מכל בנק שאינו הבנק המלווה, אולם החברה לא תחתום על כל כתב התחייבות לרישום משכנתה אלא בנוסח המקובל בבנקים למשכנתאות.
- 15.3. מובהר, כי אין בנטילת הלוואה ע"י הקונה ו/או בהפניית הקונה ע"י החברה לבנק המלווה כדי לגרוע מהתחייבותו של הקונה לשלם את כל התשלומים שעל-פי חוזה זה במועדם ובמלואם

והקונה לא יישמע בטענה כי סורב ע"י הבנק המלווה או ע"י כל בנק אחר, כי תנאי ההלוואה שונו או כל טענה דומה אחרת. מוסכם, כי ככל שהקונה לא יוכל לקבל משכנתא למימון רכישת הדירה עקב אי קבלת היתר בנייה לא יהיה בכך משום הפרה מצדו ובגין תקופה זו אף הקונה לא יחויב בריבית פיגורים.

15.4. הקונה מתחייב לרשום משכנתה ראשונה על זכויות החכירה בדירה לזכות הבנק שנתן לקונה את המשכנתא, במעמד רישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רשום המקרקעין.

15.5. מובהר בזה, כי אין בחתימת החברה על איזה מסמך בקשר עם הלוואת הקונה כאמור לעיל, כדי להטיל על החברה אחריות בכל הקשור לעצם קבלת הלוואה בידי הקונה וכי התחייבויות הקונה לתשלום התמורה וכל תשלום מהתשלומים הנקובים בלוח התשלומים במלואם ובמועדס אינן מותנות באישור ו/או בקבלת הלוואה כאמור. קבלת הלוואה היא באחריותו הבלעדית של הקונה ועל חשבונו בלבד, לרבות בדיקת תנאי ההלוואה ודרישות הבנק בקשר להלוואה.

15.6. נטל הקונה הלוואה מיותר מבנק אחד, לא תחתום החברה על כל כתב התחייבות לרישום משכנתה, קודם שתקבל את הסכמת הבנק שנתן את ההלוואה הראשונה לרישום המשכנתא לטובת הבנק השני.

## 16. העברת זכויות

16.1. הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא חוזה זה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף חמש (5) שנים מיום קבלת "טופס 4" לבניין או 7 שנים ממועד ההגדרה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, בהתאם להחלטת רמ"י וזאת לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5/7 השנים אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות.

16.2. ככל וחלף המועד הקבוע לעיל וטרם נרשמה הדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לאחרים (להלן: "מקבל ההעברה"), את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שעל פי החוזה, כולן או מקצתן, למעט אם יקבל לכך את הסכמת החברה בכתב ומראש. להסרת ספק מובהר, כי גם במקרה שבו החברה והבנק המלווה יאשרו לקונה להעביר את זכויותיו למקבל העברה כלשהו כאמור לעיל, אזי כל ההוצאות ו/או המיסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או התשלומים האחרים בגין העברת הזכויות של הקונה למקבל ההעברה ו/או שינבעו ממנה, תחולנה אך ורק על הקונה ועל מקבל ההעברה.

16.3. החברה תהא רשאית לסרב לבקשתו האמורה של הקונה מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד.

16.4. ההעברה תהיה מותרת ותקפה אך ורק לאחר שהקונה ישלם לחברה את מלוא יתרת התמורה המגיעה ממנו בגין רכישת הדירה ובתנאי שהקונה ושמקבל ההעברה ימלאו אחר כל התנאים המוקדמים וימציאו את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן, במצטבר:

16.4.1. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו לבדיקתו ולאישורו של החברה את החוזה שביניהם על כל חלקיו ונספחיו, או במקרה של העברה ללא תמורה, תצהירי העברה ללא תמורה (להלן: "חוזה ההעברה") כשהוא חתום כדן ע"י הצדדים.

16.4.2. הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת הזכויות והחובות על פי חוזה זה לטובת מקבל ההעברה, בנוסח כפי שייקבע ו/או יאושר על ידי החברה או עורך הדין של החברה, ואשר בו, בין היתר, יקבל על עצמו מקבל ההעברה את כל התחייבויות הקונה בחוזה זה ו/או מכוחו.

16.4.3. מקבל ההעברה ימציא ייפוי כוח נטריוני בלתי חוזר בנוסח דומה במהותו לנוסח ייפוי הכח.

16.4.4. הקונה ומקבל ההעברה יישאו בהוצאות החברה עבור הטיפול המשפטי בהעברה, בשיעור שנקבע בהוראת דין. מובהר כי הסך האמור לעיל ישולם במלואו בטרם תחל החברה בטיפול בהעברה כאמור לעיל ולהלן, וכתנאי לתחילת הטיפול האמור.

16.4.5. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו למוכר את כל האישורים הדרושים מאת כל רשות המופנים ללשכת רישום המקרקעין בדבר תשלום מלוא החובות בגין מס שבת, מס רכישה וכן אישורים מאת הרשויות, מהעירייה ומוועדת התכנון המקומית, המופנים לרשם המקרקעין, לפיהם כל המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם ו/או כל מס ו/או דרישת תשלום אחרת אשר תהא מקובלת באותה עת בקשר עם העברת הזכויות הדרושים לשם העברת

- 16.4.6. הזכויות בדירה הן לקונה והן למקבל ההעברה, במצטבר. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו למוכר אישור בכתב של בנק הקונה, המעיד בין היתר כי ההלוואה (אם הייתה כזו) סולקה במלואה, וכי בנק הקונה משחרר את החברה מהתחייבותה לרישום המשכנתא בגין ההלוואה וכי הוא מסכים להעברת הזכויות בדירה למקבל ההעברה - הכל לפי בחירת החברה ו/או עורך הדין של החברה. כמו כן תימחק הערת האזהרה שנרשמה, אם וככל שנרשמה, לטובת בנק הקונה.
- 16.4.7. הקונה ייתן תצהיר לפי פקודת הראיות [נוסח חדש], המעיד שהזכויות של הקונה על פי החוזה ו/או הזכויות שלו בדירה חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתה ו/או זכות צד שלישי כלשהו, וכן כי חוזה ההעברה הינו החוזה היחיד והממצה את כל ההסכמות וההתחייבויות ההדדיות שלהם בקשר עם הדירה.
- 16.4.8. אישור על מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה ו/או לטובת בנק הקונה בלשכת רישום המקרקעין, אם וככל שנרשמו לטובתם.
- 16.4.9. הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו למוכר ו/או לעורך הדין, מיד עם דרישה ראשונה, כל מסמך אחר ו/או נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 16.4.10. להסרת ספק מובהר כי החברה אינה אחראית בשום אופן להצהרות הקונה ו/או להתחייבויותיו כלפי מקבל העברה על פי חוזה ההעברה בין אם בדק ו/או קיבל איזה מהעננינים המנויים בסעיף זה לעיל ובין אם לאו, והקונה יהא האחראי הבלעדי בכל הקשור בחוזה ההעברה, למעט אם קיימת חובה של הקונה כלפי הנעבר על פי דין.
- 16.5. הודע לקונה שהעברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי החוזה לצד שלישי, כולן או מקצתן, ללא קבלת הסכמת החברה להעברה כמפורט לעיל בכתב ומראש, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, מהווה גם הפרה יסודית של החוזה ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהחברה, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים לחברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.
- 16.6. מובהר בזאת, כי עד לקבלת אישור החברה בכתב כי מלוא הזכויות בדירה הועברו על שמו של הנעבר, העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי החברה וכן כי התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי החברה לא תשחררנה את הקונה מהתחייבויותיו הוא.

## **17. תרופות וסעדים**

- 17.1. כל ביטול של חוזה זה יבוצע בהתאם לסעיף זה.
- 17.2. כל השבת כספים לקונה עקב ביטול החוזה, לרבות סכום החזר כהגדרתו להלן, תכלול אך ורק את הכספים שהקונה שילם בפועל לחברה על פי החוזה על חשבון מחיר הדירה בערכם הריאלי לרבות השבת החלק היחסי מהשתתפות הקונה בהוצאות רישום של המוכר כשהם צמודים למדד תשומות בנייה כהגדרתו בנספח ג' מיום תשלומם על ידי הקונה ועד להשבתם בפועל ובצירוף ריבית כדין, וזאת בכפוף לאמור בסעיף זה להלן. מובהר כי הסכום האמור ישולם כנגד ולאחר מחיקת הערת האזהרה, ככל שנרשמה, לטובת הקונה, והשבת הערביות הבנקאיות שניתנו לו ע"פ חוזה זה.
- 17.3. מובהר, כי תנאי מקדים לביצוע תשלום בפועל ע"י החברה הינו חתימה על כל המסמכים המתאימים לצורך ביטול העסקה, לרבות חוזה ביטול ותצהיר ביטול עסקה למיסוי מקרקעין. יובהר, כי הקונה לא יידרש לחתום על כתב ויתור טענות כתנאי לביצוע התשלום בפועל ע"י החברה.
- 17.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה כזה החברה תהא רשאית להשתמש ביפוי הכח שנחתם על ידי הקונה לצורך מחיקת הערת האזהרה, בכפוף להשבת התמורה.
- 17.5. החברה תחזיר את הכספים תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום שהקונה השיב את החזקה בדירה לחברה ו/או מי מטעמה, ככל ונמסרה החזקה בדירה לידיה. ככל ולא נמסרה בידי החזקה בדירה, החברה תשיב את הכספים לקונה עד ולא יאוחר מארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הביטול. יובהר, כי הקונה לא יידרש לחתום על כתב ויתור טענות כתנאי לביצוע התשלום בפועל ע"י החברה.
- 17.6. מובהר, כי במקרה של ביטול ההסכם ע"י החברה עקב הפרה יסודית של הקונה, גובה הפיצוי המוסכם יהיה בשיעור של 2% מהתמורה כמפורט בסעיף 17.10.4.1 להלן. עוד מובהר, כי המוכר לא יהיה זכאי לכפל פיצויים בגין ראש נזק אחד. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של

- הקונה לבטל את החוזה במקרה שלא נתקבל היתר בנייה תוך 6 חודשים.  
17.7. לא יבוטל החוזה ע"י הקונה אלא אם הודיע על הביטול לבנק, לפחות 30 יום מראש.
- 17.8. הפרה תחשב כיסודית כל אימת שהקונה לא שילם לחברה במועדו ובמלואו תשלום כלשהו שעליו לשלם עפ"י הוראות חוזה זה ו/או כל אימת שהקונה יפר הוראה כלשהי מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הינם יסודיים בחוזה זה, ו/או כל הוראה אחרת אשר הפרתה הינה יסודית עפ"י הדין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות שיש לחברה כלפי הקונה עפ"י חוזה זה.
- 17.9. במקרה של הפרה יסודית ע"י הקונה, החברה תעשה שימוש בזכויותיה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לקונה אשר תפרט את מהות ההפרה ותקציב לא פחות מ-14 יום ממתן ההודעה בכתב לתיקונה, ולאחר שהקונה לא פעל לתיקונה במסגרת הזמן שנקבעה לכך ולא פחות מ-10 ימים ממועד מתן ההודעה .
- 17.10. בוטל חוזה זה ע"י החברה עקב הפרתו ע"י הקונה, אזי תחולנה ההוראות דלהלן והכל בכפוף להוראות הדין :
- 17.10.1. זכויותיו של הקונה בדירה תפקענה והחברה תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה לפי חוזה זה למעט אלו מכוח סעיף קטן זה.
- 17.10.2. כל עוד לא נרשמו הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה יהיה חייב לסלק מיד את ידו מהדירה אם קיבל את החזקה בה קודם לכן.
- 17.10.3. בכפוף לקבלת הסכמת הבנק, החברה תהיה זכאית לקחת לחזקתה הבלעדית את הדירה ולמכור את הזכויות בה לכל קונה - בהתאם לקבלת אישור המשרד ובהתאם להוראות המכרז כאילו לא נחתם חוזה זה מעולם. יובהר, כי מכירה לצד ג' תהיה בכפוף להוראות המכרז ואישור המשרד כאמור.
- 17.10.4. החברה תשיב את החלק היחסי מהשתתפות הקונה בהוצאות המשפטיות ואת כל הכספים שקבלה ע"י רכישת הדירה (להלן: "תמורת המכירה") בסדר הבא:
- 17.10.4.1. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה ראשי לחלט לטובתו את הסכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.
- 17.10.4.2. אם הקונה קיבל הלוואה למימון רכישת הדירה וטרם החזירה, אזי תשלם החברה למלווה את סכום ההחזר בגבול יתרת ההלוואה ולאחר מכן תחזיר החברה לקונה את יתרת הסכומים ששולמו לה בפועל ע"י הקונה על חשבון הדירה (להלן: "סכום ההחזר").
- 17.11. מובהר, כי השבת הכספים לידי הקונה, בניכוי הסכומים המפורטים לעיל, תהיה תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום שהקונה השיב את החזקה בדירה לחברה ו/או מי מטעמה, ככל ונמסרה החזקה בדירה לידי. ככל ולא נמסרה בידי החזקה בדירה, החברה תשיב את הכספים לקונה כאמור עד ולא יאוחר מארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הביטול.

## **18. יפוי כח**

- 18.1. על מנת להבטיח ולאפשר את ביצוע כל הוראות החוזה, הקונה מתחייב להמציא לחברה במעמד החתימה על חוזה זה יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ד' (לעיל ולהלן: "יפוי הכוח"), המייפה את כל אחד מעורכי הדין של החברה כהגדרתם לעיל ו/או את החברה לביצוע כל פעולה ו/או רישום הנדרש לשם קיום כל הוראות החוזה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, חתימה במקום הקונה על כל מסמך ו/או בקשה ו/או שטר ו/או תצהיר ככל שיידרש, לצורך רישום ו/או ביצוע של כל פעולות תכנון, איחוד וחלוקה במקרקעין; ביצוע כל רישום ומתן כל התחייבות שיידרש על ידי בנק הקונה; רישום הבית המשותף והתקנון, מחיקתו של רישום הבית המשותף ו/או תיקון הרישום; הוצאת שטחים מהרכוש המשותף; ייחוד הערות אזהרה; ייחוד הדירה ורישומה על שם הקונה; ביטולו ו/או שינויו ו/או מחיקתו של הרישום; רישום ומחיקה של זיקות הנאה; חתימה על בקשה להיתר בנייה על המקרקעין; חתימה על כל הסכמה למתן הקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965; רישום ו/או מחיקת הערות אזהרה שנרשמו ו/או שיירשמו על שם הקונה ו/או צד שלישי כלשהו;

ביצוע כל הפעולות הדרושות לרישום הבניין כבית משותף ולרישום הזכויות בדירה על שם הקונה כמפורט לעיל; חתימה על תצהירי ביטול עסקה המוגשים למס שבח; ביצוע כל תשלום והגשת כל השגה. יפוי הכח כאמור ישמש אך ורק לקיום הוראות חוזה זה. העלויות הכרוכות בגין הכנת יפוי הכח (אגרות נוטריון) ישולמו על ידי החברה.

18.2. למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי לא יהא בייפוי הכוח כדי לשחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר כל התחייבויותיו ואחר כל הוראות החוזה, וביניהן - גם התחייבויותיו לחתום בעצמו על כל המסמכים ככל שתדרוש ממנו החברה ו/או עורך הדין של החברה.

18.3. הודע לקונה שזכויות החברה וכן זכויות צדדים שלישיים אחרים תלויות ו/או קשורות בהוראות ייפוי הכוח, ולפיכך הוראות אלה הינן במפורש בלתי חוזרות. האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכוח לפעול על פי ייפוי הכוח בהתאם להוראות החברה.

## 19. חשמל, מים, וגז

19.1. הקונה מתחייב לחתום באחריותו ועל חשבונו הבלעדי על חוזה עם חברת החשמל לאספקת חשמל לדירה, ועם העירייה לאספקת מים לדירה, לשלם במועד את כל התשלומים וההוצאות החלים בגין ההסכמים האמורים ובגין אספקת מונה חשמל ו/או מים. על אף האמור לעיל מובהר בזאת כי המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכר (ככל שהתשלום ישולם על ידו ובלבד שהציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - מיקום נקי הגז, הינו לפי החלטת החברה ובהתאם למפרט המחייב. ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע 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 קיבל את הסכמת הקונה. חשמל - התשלום בגין חיבור הדירה לחשמל יחול על המוכר. יובהר כי התשלום עבור המונה הדירתי ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת חשמל.

19.2. מבוטל.

19.3. מבוטל.

## 20. שונות

20.1. מובהר בזאת, כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הצמוד לה וכל הנובע מכך וכי כל פרסום, הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהחוזה. אין באמור כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על החברה חובה לצינם על פי דין ו/או כאשר החוזה או נספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה. עוד מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין בהתייחס למצגים ופרסומים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת הסכם זה.

20.2. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז. אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין, או להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

20.3. מובהר בזאת, כי בכל הנוגע לכל ויתור ו/או ארכה ו/או שינוי הנוגע ללוח התשלומים שנקבע בנספח "ג" לחוזה ו/או שינוי למפרט, שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תחשב כויתור על איזה מזכויותיו עפ"י חוזה זה או עפ"י כל דין, או כויתור או כהסכמה מצדו לאיזה הפרה או אי קיום תנאי חוזה עפ"י הצד האחר או כנותנת דחייה או ארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, ביטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם הויתור, ההסכמה, הדחיה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב וזאת למעט במקרים בהם צוין מפורשות אחרת בחוזה זה ו/או ככל והשינוי מהווה סטייה קבילה מהמפרט, כהגדרת מונח זה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

20.4. מבוטל.

20.5. חוזה זה יחייב את הצדדים מיד בחתימת הקונה עליו. כל הצהרה, התחייבות ו/או הודעה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובדי החברה ו/או שלוחיה, לא תחייב, אלא אם נעשתה בכתב, בחתימת נציגה המוסמך של החברה ועל פי החלטותיה כדין.

- 20.6. החברה זכאית למנות כל גוף שהוא או אדם שתמצא לנכון כנציגתה וכבא- כוחה בכל הנוגע לעניינים כדלקמן ויובהר כי החברה תישאר ערבה למילוי התחייבויותיה שהעבירה:
- 20.6.1. מסירת הדירה והרכוש המשותף.
- 20.6.2. זיכויים כאמור בנספח י"א לחוזה זה.
- 20.6.3. אחריות לפגמים.
- 20.7. מובהר בין הצדדים, כי החברה תטפל באמצעות עו"ד מטעמה בכל הקשור ברישומים המתחייבים על פי חוזה זה. הקונה מתחייב בזה להופיע בכל עת שיידרש ובתיאום מראש ע"י עוה"ד הנ"ל ו/או ע"י החברה בכל מקום שיידרש כאמור ולחתום על כל המסמכים כפי שיידרש לשם עשיית הפעולות הנחוצות לביצוע הרישומים כאמור.
- 20.8. על אף האמור לעיל, הודע לקונה כי עוה"ד ש. אייכנשטיין ושות' מייצגים את החברה בלבד בעסקה שעל-פי חוזה זה, ואין הם מייצגים את הקונה וקיימת לקונה אפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה.
- 20.9. כמו כן הודע לקונה, כי השירות שיינתן על ידי ב"כ החברה לקונה תחום ומוגבל לביצוע רישום זכויות הקונה בדירה בלבד, וכי בכל עניין אחר, לרבות הליכים עתידיים בין הקונה לחברה (ככל שאינם נוגעים לרישום זכויות הקונה בדירה) ב"כ החברה מייצג וייצג את החברה בלבד, ואינו מייצג את הקונה.
- 20.10. הודע לקונה, כי ספרי החשבונות של החברה יהיו נאמנים עליו ויהוו ראיה לכאורה בכל הנוגע לכל סכום שיגיע ממנו לחברה על פי חוזה זה.
- 20.11. העתק של רישום בספרי החשבונות של החברה יתקבל בכל הליך משפטי (לרבות בסדר דין מקוצר) כראיה לכאורה לאותו רישום ולכל דבר או עסקה או חשבון הרשומים בו אם יצורף אליו אישור בכתב בחתימת הנהלת החשבונות של החברה המאשר כי ההעתק נבדק לפי הרישום המקורי ונמצא נכון.
- 20.12. יחיד הקונה אחראים ביחד ולחוד לכל ההתחייבויות שעל פי חוזה זה.
- 20.13. הקונה מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל.
- 20.14. בוטל.
- 20.15. הודע לקונה כי כתובתו הרשומה בראש חוזה זה, הינה כתובתו לצורך המצאת הודעות שעל-פי הסכם זה ו/או כתבי בי-דין וכיו"ב.
- 20.16. מובהר כי סמכות השיפוט הבלעדית תהיה נתונה בכל מקרה לבית המשפט בישראל על פי הדין הישראלי בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.
- 20.17. כל הודעה שתשלח למי מהצדדים לחוזה זה לפי כתובתו כמפורט במבוא לחוזה זה לעיל תיחשב כמתקבלת על ידו בתום 96 מעת מסירתה בדואר במכתב רשום או בתום 24 שעות מעת שילוחה באמצעות הדוא"ל.

### ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

## נספח ג'

### נספח תשלומים ומועדים

לחווה מיום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ (להלן: "החווה")

בין :

טריסון יזום ובניה בע"מ ח.פ. 515080901

אשר כתובתה לצורכי חווה זה הנה :

רחוב נתן הנביא 6, בית שמש

טל': 03-9700805 פקס': 077-2285857

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שניהם מרח' \_\_\_\_\_

נייד 1: \_\_\_\_\_, נייד 2: \_\_\_\_\_, טל': \_\_\_\_\_

דוא"ל: \_\_\_\_\_

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית ביניהם

(להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני;

1. בללי

1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת החווה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בחווה.

1.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות החווה תגברנה הוראות

הנספח.

2. הגדרות

בנספח זה:

"מחיר הדירה"

סך של \_\_\_\_\_ (שקלים חדשים), כולל מע"מ. או "התמורה"

סך של 5,114 ₪ ( חמשת אלפים מאה וארבעה עשר שקלים חדשים) או "הוצאות משפטיות"  
0.5% מהתמורה לפי הנמוך מביניהם בתוספת מע"מ כהשתתפות  
בהוצאות משפטיות שתהיינה לחברה בקשר לרישום הבניין כבית משותף  
והעברת הזכויות בדירה על שם הרוכש על פי חוזה זה בהתאם לתקנות  
המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.

להסרת ספקות יובהר, כי הסכום הנקוב בפסקה דלעיל אינו כולל  
הוצאות ואגרות הקשורות ברישום משכנתא או ו/או כל זכות צד שלישי  
שמקורה בקונה. במועד הנוגע בדבר ימציא הקונה לחברה אמצעי תשלום  
בסכום האגרות הנוגעות בדבר.

מחיר הכולל" "המחיר הכולל"  
מחיר הדירה, בתוספת של ההוצאות המשפטיות (אשר ישולמו בהתאם  
לאמור להלן) לא כולל הוצאות אחרות הקשורות בדירה המשולמות על  
ידי הקונה במישרין לרשויות הנוגעות בדבר כמפורט בחוזה.

מדד תשומות הבניה, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית "המדד"  
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.

המדד שיהא ידוע במועד חתימת הסכם המכר "מדד הבסיס"

המדד הידוע בעת ביצוע תשלום כלשהו. "המדד החדש"

מע"מ בשיעור של 17%. אם בעת תשלום סכום כלשהו על חשבון המחיר "מע"מ"  
הכולל, יהיה שיעור המע"מ הנהוג קטן מ- 17%, יהיה הקונה זכאי  
להקטנת הסכום שעליו לשלמו על החשבון כאמור בסכום השווה להפרש  
בין 17% ובין המע"מ כשיעורו החדש כשהוא מחושב לפי קרן הסכום  
הנוגע בדבר.

אם בעת תשלום סכום כלשהו על חשבון המחיר הכולל, יהיה שיעור  
המע"מ הנהוג גדול מ- 17% יהיה הקונה חייב בתאריך בו חל תשלום  
השיעור להוסיף לסכום הנוגע בדבר סכום השווה להפרש בין המע"מ  
כשיעורו החדש ובין 17% כשהוא מחושב לגבי קרן הסכום הנוגע בדבר.

"חשבון הפרויקט"

חשבון בנק מס' 554062 בבנק המלווה, סניף ירושלים עסקים(מס' סניף  
436) אשר אליו יופקדו הכספים המשולמים ע"י הרוכש על חשבון  
התמורה. או "חשבון הליוי"

### 3. מועד מסירת החזקה

מועד מסירת החזקה בדירה ובכפוף לאמור בסעיף 7 לחוזה נקבע: 15.8.2024.

**4. תשלומים**

הקונה מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בתשלומים כדלקמן כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 9 להלן:

4.1. 70% (שבעה אחוזים) מהתמורה, דהיינו סך של \_\_\_\_\_ (שבעה (7) ימים ממועד חתימת הסכם הרכישה).

4.2. סך נוסף המהווה השלמה ל- 20% מהתמורה, דהיינו סך של \_\_\_\_\_ (ישולם ביום \_\_\_\_\_) (ארבעים וחמישה (45) יום ממועד החתימה על חוזה המכר) או ביום ה- 7 ממועד המצאת פנקס השוברים, המאוחר מבין השניים. מובהר, כי ככל שעד למועד תשלום זה לא נמסר לקונה פנקס שוברים אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% מהתמורה) לא יוצמד מהיום ה- 45 ועד ל- 7 ימים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים בפועל. קרי, הסכום שישולם יהא בהתאם למדד שהיה ידוע ביום ה- 45 ממועד חתימת הסכם זה. הדבר יחול גם לגבי יתר התשלומים המפורטים להלן. יובהר, כי ככל ויתר התשלומים מצריכים לקיחת משכנתא אזי, ישולמו התשלומים 21 ימים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים, כלומר, ככל ולא נמסר פנקס שוברים עד מועדי התשלום של שאר התשלומים (תשלום 3 והלאה), המדד של כל תשלום קופא והרוכש ישלם את התשלומים בהתאם למדד הידוע במועד התשלום המקורי.

4.3. סך נוסף המהווה השלמה ל- 30% מהתמורה, דהיינו סך של \_\_\_\_\_ (ישולם ביום \_\_\_\_\_) (ששה חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר) ובכפוף לכך שקיים היתר בנייה מלא.

4.4. סך נוסף המהווה השלמה ל- 40% מהתמורה, דהיינו סך של \_\_\_\_\_ (ישולם ביום \_\_\_\_\_) (עשרה חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר).

4.5. סך נוסף המהווה השלמה ל- 50% מהתמורה, דהיינו סך של \_\_\_\_\_ (ישולם ביום \_\_\_\_\_) (שלושה עשר חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר).

4.6. סך נוסף המהווה השלמה ל- 60% מהתמורה, דהיינו סך של \_\_\_\_\_ (ישולם ביום \_\_\_\_\_) (שבעה עשר חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר).

4.7. סך נוסף המהווה השלמה ל- 70% מהתמורה, דהיינו סך של \_\_\_\_\_ (ישולם ביום \_\_\_\_\_) (עשרים חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר).

- 4.8. סך נוסף המהווה השלמה ל- 80% מהתמורה, דהיינו סך של \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) ישולם ביום \_\_\_\_\_ (עשרים וארבעה חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר).
- 4.9. סך נוסף המהווה השלמה ל- 90% מהתמורה, דהיינו סך של \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) ישולם ביום \_\_\_\_\_ (עשרים ושבעה חודשים ממועד החתימה על חוזה המכר) או יומיים (2) לפני מועד מסירת הדירה, המוקדם מביניהם.
- 4.10. יתרת התמורה בשיעור של 10% מהתמורה, דהיינו סך של \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) ישולם יומיים (2) לפני מועד מסירת הדירה, בכפוף לקבלת טופס 4 ו/או אישור אכלוס.
5. התמורה תשולם ישירות לחשבון הפרויקט אך ורק באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לקונה על ידי החברה (להלן: "שוברי התשלום").
6. כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי כאמור לעיל ייחשב כתשלום רק בעת שסכום ההפקדה יזכה בפועל בחשבון הליווי ולאחר שהקונה הודיע לחברה בכתב אודות ההפקדה בצירוף העתק משובר התשלום. במקרה בו חל עיכוב בתשלום כתוצאה מעיכוב במסירת פנקסי השוברים – ככל והמדד יעלה, התשלום יוצמד למדד במועד החוזי ולא למדד הידוע ביום התשלום בפועל. מועד הנפקת השוברים יהיה עד ולא יאוחר מ-30 יום לאחר קבלת היתר הבנייה לבניית הבניין (היתר בנייה מלא לכל הבניין בו נרכשת הדירה) להסרת ספק מובהר כי התשלום המנוי בסעיף 4.3 לעיל וכל הבאים אחריו מותנים בקיום היתר בניה מלא כהגדרתו בסעיף זה.
7. החברה לא תהיה חייבת לקבל מהקונה תשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף 4 לעיל, לפני המועד הקבוע לתשלום. אם תסכים החברה להקדמת תשלום כלשהו, לפי שיקול דעתה הסביר, יהיה המועד לביצוע אותו תשלום בין הימים שבין ה-16 ל-30 בחודש בו יבוצע התשלום. קונה המבקש להקדים תשלום כאמור ישלח לחברה הודעה בכתב בדבר בקשתו לנהוג כאמור וזאת לפחות שלושה (3) ימי עסקים מראש לפני המועד המבוקש לתשלום. לא השיבה החברה לפנייה כאמור יראו בכך סירוב להיענות לבקשת הקונה. ככל שהחברה תיענה בחיוב לבקשת הקדמת התשלום והתשלום אכן הוקדם, יחושבו הפרשי המדד בהתאם למועד ביצוע התשלום בפועל ולא בהתאם למדד הידוע במועד החיוב החוזי.
8. מובהר בזאת במפורש, כי התשלומים שהקונה מחויב לשלם כאמור בסעיף 4 לעיל יבוצע, אך ורק במועדים ובשעות בהם הבנקים המסחריים פתוחים (להלן: "יום עסקים") אם מועד כלשהו ממועדי התשלום המפורטים לעיל אינו יום עסקים, יידחה התשלום ליום העסקים שיבוא מיד לאחר מועד התשלום הנ"ל והדבר לא ייחשב כאיחור בתשלום.

#### 9. הפרשי הצמדה

כל התשלומים והסכומים המצוינים בנספח זה יישאו הפרשי הצמדה לפי התנאים הבאים: מחיר הדירה הקבוע בהסכם זה נקבע עפ"י כללי ההצמדה למדד כמפורט בתנאי המכר.

מחיר הדירה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה באופן שאם ביום הפירעון של תשלום כלשהו יתברר כי המדד הידוע ביום התשלום גבוה ממדד הבסיס, ישלם הקונה לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל ביחס שבו עלה המדד במועד התשלום לעומת מדד הבסיס. ואם יתברר שהמדד הידוע במועד התשלום נמוך ממדד הבסיס, אזי יחושב הסכום לתשלום עפ"י מדד הבסיס, כלומר לא יופחת מחיר הדירה והרוכש לא יהיה זכאי לקבל החזר כלשהו עקב כך שהמדד במועד התשלום נמוך ממדד הבסיס.

#### **10. ריבית פיגורים**

לכל תשלום שלא יבוצע במועד ובשלמות וכן לכל תשלום שעל החברה לשלם לקונה, יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 9 לעיל, וכן ריבית אשר לא תעלה על שיעור ריבית הפיגורים המקסימלי שהמוכר רשאי לכלול בהסכם וזאת בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה תשכ"א-1961 וזאת עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5ב' לחוק המכר (דירות). הריבית 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 ארבע עשר (14) ימים ממועד הפירעון. האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מכל זכות או סעד הנתונים לחברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

11. בנוסף לתמורה, כמפורט בנספח זה לעיל, יהיה על הקונה לשלם גם את התשלומים הבאים:

11.1. מס רכישה, בגין רכישת הדירה, אשר ישולם על ידי הקונה ישירות לרשויות המס עד לתום המועד הנקוב בדרישת שומת מס הרכישה שניתנה על ידי מיסוי מקרקעין.

11.2. הוצאות משפטיות, כהגדרתם לעיל, ישולמו במעמד חתימת החוזה לב"כ המוכרת, עו"ד שלום אייכנשטיין, בגין הטיפול ברישום זכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה.

11.3. כל התשלומים האמורים בסעיף 9 לחוזה.

12. התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

נספח ד'

ייפוי כוח בלתי חוזר

אני/ו הח"מ:

נושא/ת ת.ז. \_\_\_\_\_

נושא/ת ת.ז. \_\_\_\_\_

כולם ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, מייפים בזאת את כוחם של:

עוה"ד שלום אייכנשטיין ו/או כל עורך דין ממושרד ש. אייכנשטיין - משרד עורכי דין (להלן ביחד ולחוד: "מיופה הכח"), כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם יחידת הדיור אשר נרכשה על-ידנו (להלן: "הדירה") והבנויה/אשר תיבנה במתחם 50180 הידוע כגוש 34579 חלקות 34-41 (בשלמות), מגרשים 1000-1007 עפ"י תכנית מפורטת מס' 102-0082552 ברמת בית שמש ד' 4 ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "הקרקע") והדירות הבנויות ו/או שייבנו עליה וזאת לשם קיום הוראות ההסכם ורישום זכויותינו בדירה, כדלקמן:

1. לפעול בשמנו ו/או במקומנו בכל הנוגע לקרקע, לבצוע ורישום הבעלות ו/או החכירה, פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או רישום ו בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.

2. -

2.1 להגיש בשמנו ו/או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הדירות שנבנו או ייבנו על הקרקע הנ"ל כבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמי שיתוף במקרקעין, על תקנון לבית משותף, על תיקון לו ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד ו/או מוסכם ותיקון לו, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדה של שטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כלשהן בבית המשותף או בבתים משותפים ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של בעלי הדירות של הבית המשותף והשימוש שלהם בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית המשותף בפרט. לגרום לערוך לחתום ולרשום צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או בקשה לתיקון צו בית משותפים ו/או כל כתב הסכמה, מינוי נציגות זמנית, בקשה לייחוד הערות אזהרה, תשריט, זיקות הנאה, זכויות מעבר ו/או לשנות ולתקן כל מסמך כאמור לרבות תקנון כאמור וכל צו לרישום הבית המשותף כאמור וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת.

- 2.2. לבקש בשמנו ובמקומנו היתרי בניה לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות בקרקע ו/או בבית ו/או בכל מה שבנוי ו/או שייבנה על הקרקע, להצמיד את זכויות הבניה הנ"ל ליחידות מסוימות שנבנו ו/או שייבנו על הקרקע, לבקש היתרי בניה לגבי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לבקש לתקן צווים של בתים משותפים ו/או תקנונים של בתים שייבנו על הקרקע כדי להכליל בהם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שייבנו כאמור, ולעשות כל פעולה אחרת שתידרש בקשר לכך.
3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על הקרקע, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על הקרקע וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתירשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת ולחתום לשם כך בשמי/נו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.
5. לחתום בשמנו על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או לקרקע ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או כל חלק ממנה ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או יבנה על הקרקע וכיו"ב.
6. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה על הקרקע הנ"ל (לעיל ולהלן: "החוזה") ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת. יש לפרש ייפוי כח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכח אל הפועל כל התחייבותינו מכח החוזה ו/או מכח יפוי כח זה לרבות פעולה שלא נרשמה במפורש ביפוי כח זה.
7. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה, ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, מוגבלת בסכום או ללא הגבלה בסכום, ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שתהיה על ידי רשום רישום לפי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל

חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למיופה הכח, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופה הכח ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

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

9. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף, להצביע בשמינו ובמקומינו בכל אסיפה כללית של בעלי הדירות בבניין ו/או בבית המשותף בכל עניין, נושא או זכות.

10. לקבל בשמינו ו/או לרשום על שמינו את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, מכל צד שלישי ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטחונות שקיבלתינו לצורך הבטחת התשלומים ששילמתינו ע"ח המחיר הכולל.

11. לגרום להסכים, לרשום לבצע, ולחתום בשמינו ובמקומינו בכל דבר ועניין וביחס לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, ו/או המקרקעין וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמינו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת בנק מטעמנו ו/או לטובת כל צד ג'.

12. ליתן הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה - ככל שתידרש - לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמינו ובמקומינו.

13. לרשום, לבצע, להסכים או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו, עם חלקות סמוכות ופיצולו מחדש, וכן לרשום, לבצע, להסכים, לוותר, להתחייב לביצוע הפקעות, זיקות הנאה, זכויות מעבר, הערות, צווים העברות ללא תמורה, מתן זכויות חכירה לכל צד ג' ו/או גורם ו/או רשות חוקית, לרבות עיריית בית שמש ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל ו/או "מי שמש" ו/או כל רשות ו/או גוף חוקי ולביצוע כל

פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965 (לעיל ולהלן: "חוק התכנון והבניה") ו/או הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (לעיל ולהלן: "חוק המקרקעין") ו/או הוראות כל חיקוק ו/או דין אחר, הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוח/נו.

14. בנוסף לאמור לעיל, לבצע כל פעולה לשם העברת הזכויות מתחם 50180 הידוע כגוש 34579 חלקות 34-41 (בשלמות), מגרשים 1000-1007 עפ"י תכנית מפורטת מס' 102-0082552 ברמת בית שמש ד' 4 על שמה של טריסון יזום ובניה בע"מ ו/או לפקודתה ולרישום זכויות הבעלות בדירה על שם הקונה, והכל לרבות כל פעולה נלווית ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיופה הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו בייפוי כוח זה לעיל ולהלן ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.

15. לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר היחידות שיבנו ו/או בנויות בבניין עפ"י הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או עפ"י הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו ע"י מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לינו ו/או שיהיו לינו ביחידה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.

16. להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך הרכוש המשותף של הבית המשותף לדירה ו/או ליחידות בבניין ו/או להעבירן מיחידה אחת ליחידה אחרת ו/או לרשום הערה, צו שעבוד, משכנתא, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובת הדירה ו/או יחידה ו/או יחידות כלשהן מהיחידות שיבנו בבניין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או לטובת רשויות ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו וכולל עיריית בית שמש ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל ו/או תאגיד המים הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוח/נו.

17. לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמינו ובמקומינו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על הבניין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.

18. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שייעשו לפי יפוי כח זה ו/או החלים על הדירה ו/או הבניין ו/או המקרקעין ולשם כך לקבל כספים בשמינו מאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לביצוע אותם פעולות ומעשים.

19. בכפוף לכל דין לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמינו ובמקומינו כל בטוחה שניתנה לי/לנו על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ולקבל עבורינו כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל,

פוליסת הביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות/ינו בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל ובכפוף לכל דין לחתום על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.

20. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של יפוי כח זה, הננו מייפים בזה, בין היתר, את מיופה הכח הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומנו כדלקמן:

20.1. להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין, מנהל מיסוי מקרקעין, הוועדה

המקומית לתכנון ובניה, בפני עורך דין, במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת, ולהצהיר כפי שיידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות שיידרשו.

20.2. למנות עורך דין, אדריכל, מהנדס, שמאי, מודד וכל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.

20.3. לשלם בשמנו ועל חשבוננו כל מסים, אגרות, היטלים, ארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות, גוף ואדם שהם.

21. מיופה הכח הנ"ל יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי להופיע בשמנו ובמקומנו בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, מנהל מיסוי מקרקעין, וועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שיידרש, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג' מתנגד, להגיש בקשות, הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שיהיה נחוץ לביצוע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי הדירה ו/או כבעלי זכויות בדירה.

22. לעשות את כל הפעולות והדברים לצרכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופה הכח ימצא לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כח זה.

23. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחינו הנ"ל מייצגים ויהיו רשאים לייצג גם את החברה כהגדרתה להלן, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לבנינו בכל דבר ועניין הקשור לחוזה, וכן, כי באי כוחינו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברה מבלי שיגרע מתוקף יפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחינו לפעול מכוחו.

24. מידי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניהם של מורשינו הנ"ל.

25. ביפוי כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה עפ"י יפוי כח זה ניתן לביצוע בבית אחת ו/או לסירוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.

26. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותנו מחובותינו לבצע בעצמינו את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה.

27. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, את חליפינו ואת כל מי שיבוא במקומנו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו והוא יחייב גם את

יורשי/נו, יורשי יורשי/נו, אפוטרופוס/נו ומנהלי עזבוני/נו היות וזכויות בעלי ו/או מוכרי הקרקע ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או טריסון יזום ובניה בע"מ ח. פ. 515080901 (לעיל ולהלן: "החברה") ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

**ולראיה באנו על החתום :**

\_\_\_\_\_  
הרוכשים

**אישור**

אני הח"מ שלום אייכנשטיין, עו"ד, מאשר את חתימת \_\_\_\_\_ ת. ז. \_\_\_\_\_ ו - \_\_\_\_\_ לאחר שזיהיתי אותם על פי תעודות מזהות.

\_\_\_\_\_  
ש. אייכנשטיין, עו"ד

נספח ה'

נספח – המיועד לבנק המלווה

לכבוד

בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "גרין הילס D"

כתב התחייבות בלתי חוזרת

**הואיל** וביום \_\_\_\_\_ נחתם בין פלוני ת. ז. \_\_\_\_\_ - ופלונית ת. ז. \_\_\_\_\_ (ביחד ולחוד: "הקונה") לבין טריסון יזום ובניה בע"מ מס' זיהוי 515080901 ("המוכרת") הסכם לרכישת דירה בפרויקט, כהגדרתו להלן ("ההסכם");

**והואיל** וכחלק מהתחייבויות המוכרת כלפי הבנק התחייבה המוכרת כי הקונה והמוכרת יחתמו על כתב התחייבות זה כלפי הבנק באופן שהוא יהווה חלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם, והקונה והמוכרת הסכימו לחתום על כתב התחייבות זה, הכל כמפורט להלן;

**לפיכך, המוכרת והקונה מאשרים ומתחייבים בזה באורח בלתי חוזר, כדלקמן:**

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו-"הדירה", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "השעבודים"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישום), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2 ג (ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימושכו מתוך הדירה.
3. המוכרת ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכרת ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום

- שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי המוכרת ("השוברים") בהתאם לחוק המכר דירות.
4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו למוכרת בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים למוכרת בקשר עם רכישת הדירה ישולמו למוכרת באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו \_\_\_\_\_ בסניף \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_ אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
- אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון למוכרת בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין המוכרת והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק.
5. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות מרכז שירות חולון (מס' 436) שכתובתו הרוקמים 26 חולון באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: [www.bankhapoalim.co.il](http://www.bankhapoalim.co.il).
6. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
7. הבנק ימסור את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("ערבויות חוק המכר") למוכרת על מנת שתמסור אותן לקונה.
- מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.
- לחלופין, הבנק רשאי להודיע למוכרת בכל עת, כי החל ממועד הודעתו - ערבויות חוק המכר יונפקו בפורמט של קובץ אלקטרוני חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת. הקונה יוכל לאמת את תוקף החתימה האלקטרונית המאושרת בהתאם להנחיות המפורטות באתר האינטרנט של הגורם המאשר, חברת קומסיין בע"מ, בכתובת <https://www.comsign.co.il>, תחת "בדיקת חתימה אלקטרונית". לעניין זה יובהר שבמקרה של דרישת כספים על פי ערבות חוק המכר, על פי תנאיה, די יהיה בהמצאת עותק מודפס של כתב הערבות הדיגיטלי והקונה לא יידרש להמציא את הקובץ האלקטרוני החתום דיגיטלית.
8. כפי שהוצהר על ידי המוכרת, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם

והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("קרן המע"מ הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכרת על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.

9.

9.1. כל התשלומים המשולמים באמצעות שוברים יגבו כתשלומים החייבים במע"מ וחשבוניות המס שהמוכרת תמציא לקונה תכלולנה מע"מ החל על מלוא התשלום. הקונה מסכים שלאחר ביטול ערבויות חוק מכר על פי תנאיהן תפעל הלווה מול רשות המיסים לקבלת החזרי תשלומי מע"מ ביחס לעמלות ערבויות חוק מכר שהוצאו בקשר לדירה הנרכשת.

9.2. למניעת ספק מובהר, כי לבנק אין ולא תהא כל אחריות או חבות בכל הקשור לנושא החזרי המע"מ כאמור, והקונה מתחייב שאין ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כלפי הבנק בעניין זה.

10. הקונה ישיב לבנק את פנקס השוברים עם דרישת הבנק במקרה של מימוש ערבות חוק מכר כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה.

11. במקרה שרק אחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך המעיד כי הדירה נמסרה לקונה, תחייב חתימתו את כל יחיד הקונה ובחתימתם על כתב התחייבות זה מסמך כל אחד מיחיד הקונה את משנהו לחתום על מסמך כאמור.

12. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.

מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי המוכרת או כלפי הקונה מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדיון או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות המוכרת כלפי הקונה על פי ההסכם.

13. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם העמדת מימון למוכרת או

העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי המוכרת וכי כל הסכם שבין המוכרת ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין המוכרת לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק למוכרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העמדת מימון למוכרת מותנה בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכרת מותנה בעמידתה בהתחייבויותיה כלפי הבנק. כמו כן, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר למוכרת (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף למוכרת במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

14. הפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של המוכרת כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.

הקונה אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.

15. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות להוצאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.

16. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.

במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לקונה, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.

17. המוכרת מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המיסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.

18. אם וככל שהמוכרת תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף ("הנושה הנוסף") את המקרקעין או הפרויקט במשכנתא ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק ("השעבוד הנחות") ואם הבנק ייתן את הסכמתו לבקשת המוכרת כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה המוכרת תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הובהר לקונה כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הנוגע לשעבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויהיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הנוגעת לאמור לעיל.

19. כל האמור בכתב זה הודע לקונה מראש עוד לפני חתימת ההסכם וניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.

20. המוכרת והקונה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.

21. חיובי המוכרת והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.

22. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

23. **אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיור (משכנתה) - המופנה לבנק ולמוכרת:**

בכפוף לאישור הקונה, כמפורט להלן, תוכל המוכרת למסור את פרטי הקונה לבנק על מנת שהבנק יפנה אל הקונה בהצעה להלוואה לדיור (משכנתה) לרכישת הדירה. הקונה מאשר, כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצונו החופשי וידוע לו, כי אין לו חובה חוקית או חוזית למסירתם. כמו כן, מאשר הקונה כי הפרטים ישמרו במאגרי המידע של הבנק ויעשה בהם שימוש לצורך פניה אליו בהצעת משכנתה.

אישור הקונה:

**מסכים** למסור את הפרטים שמסרתי למוכרת לבנק הפועלים בע"מ על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתא לרכישת הדירה.

בנוסף לפרטים שמסרתי למוכרת ניתן לפנות אלי גם בטלפון

\_\_\_\_\_

**לא מסכים** למסור את הפרטים שמסרתי למוכרת לבנק הפועלים בע"מ, על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתא לרכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום :

לכבוד

ת.ז.

ת.ז.

א.ג.נ.,

**הנדון: חוזה מכר מיום [ ] ("חוזה המכר") בקשר לרכישת דירה מס' [ ] בבניין מס' [ ] ("הדירה") בפרויקט [ ] ("הפרויקט")**

**הואיל** ונחתם בינינו לבינכם חוזה המכר על פיו רכשתם מאיתנו את הדירה;  
**והואיל** ובמועד חתימת חוזה המכר טרם נחתם הסכם מימון בינינו לבין בנק הפועלים בע"מ ("הבנק") בקשר לפרויקט;  
**והואיל** ולאחר חתימת חוזה המכר, נחתם הסכם מימון בינינו לבין הבנק בקשר לפרויקט, המחיל על הפרויקט הסדר שוברים, כמפורט בסעיף 3 ב. לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974;

### **הרינו לפנות אליכם כדלקמן:**

1. מצורף בזאת, פנקס המכיל 20 שוברי תשלום ("השוברים") בקשר לדירה, אשר ישמשו לביצוע כל התשלומים החלים עליכם כלפינו בקשר לרכישת הדירה על פי חוזה המכר.
2. השובר הראשון מתוך פנקס השוברים ישמש לשם העברת הסכומים אשר שולמו על ידיכם עד כה בגין רכישת הדירה על פי חוזה המכר לחשבון הפרויקט בבנק אשר פרטיו נקובים בשוברים.
3. החל ממועד חתימת נספח זה, הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו לנו בגין רכישת הדירה על פי חוזה המכר היא באמצעות השוברים ואנו דורשים מכם שלא לשלם לנו סכום כלשהו בדרך שאינה באמצעות השוברים. אנו לא נקבל מכם סכום כלשהו בגין רכישת הדירה על פי חוזה המכר בכל אמצעי תשלום שהוא, למעט באמצעות השוברים.
4. מצ"ב לחתימתכם נספח חתום על ידינו, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמך זה וכן מחוזה המכר.

**בכבוד רב,**

טריסון יזום ובניה בע"מ

הקונה

טריסון יזום ובניה בע"מ

נספח ו'

תצהיר והתחייבות - היעדר יחסים מיוחדים

אני/ו הח"מ:

1. \_\_\_\_\_ ת. ז. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_ ת. ז. \_\_\_\_\_

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות טריסון יזום ובניה בע"מ ח. פ. 51-5080901 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "גרין הילס" מחיר למשתכן - רמת בית שמש ד' 4 המוקם על המקרקעין הידועים כמתחם 50180 הידוע כגוש 34579 חלקות 34-41 (בשלמות), מגרשים 1000-1007 עפ"י תכנית מפורטת מס' 102-0082552 במסלול מחיר למשתכן (להלן: "הפרויקט").

2. הודע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:

א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] (להלן יחד: "החוק").

ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקים או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

"קרוב משפחה"- משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.

ולראיה באנו על החתום היום: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

חתימות

### אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_ הופיעו בפני, עו"ד שלום אייכנשטיין מר \_\_\_\_\_ ת. ז. \_\_\_\_\_  
וגב' \_\_\_\_\_ ת. ז. \_\_\_\_\_ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות  
זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים  
בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
שלום אייכנשטיין, עו"ד

נספח ז'

תצהיר - חסר קרקע ביעוד 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, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, [נוסח משולב], תשל"ב-1972.

- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).

- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

**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 עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

**אישור:**

אני הח"מ, שלום אייכנשטיין, עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, ולאחר שהזהרתיה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

שלום אייכנשטיין, עו"ד – רישיון מס' 16294 - \_\_\_\_\_ תאריך  
\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

נספח ח'

כתב התחייבות לעמידה בתנאי מכרז ים / 2019 / 16

אני/ו הח"מ:

נושא/ת ת.ז. \_\_\_\_\_  
נושא/ת ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "הסכם - דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "גריין הילס D" (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכרת, טריסון יזום ובניה בע"מ (להלן בכתב התחייבות זה: "המוכרת"). ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז ים / 2019 / 16 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

- א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז והמצ"ב כנספח לכתב התחייבות זה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.  
כמו כן, חתמנו על תצהיר בדבר זכות בעלות/חכירה במקרקעין.
- ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת "טופס 4" לבניין או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, בהתאם להחלטת רמ"י.
- ג. כמו כן, אני/אנו מתחייבים בזאת שלא לחתום לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
- ד. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותנו זו, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכרת.
- ה. ידוע לי/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי.

**אישור:**

אני הח"מ, שלום אייכנשטיין, עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ וגב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכוונת הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

שלום אייכנשטיין, עו"ד – רישיון מס' 16294 - \_\_\_\_\_ תאריך  
\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

נספח ט'

ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני

אנו החתומים מטה :

שם רוכש	סוג זיהוי	מס' זהות
«שם פרטי_1» «משפחה_1»	ת. ז.	«ת_ז_1»
«שם פרטי_2» «משפחה_2»	ת. ז.	«ת_ז_2»

כולנו ביחד וכ"א מאתנו לחוד ממנים בזה את **טריסון יזום ובניה בע"מ** ח. פ. 515080901 (להלן: "החברה") וכן את עוה"ד שלום אייכנשטיין ו/או כל עו"ד אחר ממשרדו כשהנ"ל פועלים ביחד או לחוד להיות בא/י כוחינו מורשנו ומיופיי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויותינו בממכר :

1. לרכוש ולקבל בשמינו ובשבילינו את הזכויות בממכר הידוע כדירה מס' זמני «מספר\_דירה» בבניין מס' זמני «בניין» מגרש מס' «מגרש» הבנוי/שייבנה במקרקעין הידועים כמגרשים «מגרשים» עפ"י תכנית מפורטת מס' 102-0082552, גוש «גוש» חלקות «חלקות» (בשלמות), (להלן בהתאמה: "הפרויקט" או "הבניין", "המקרקעין", "הממכר" וזאת בהתאם לחוזה מכר דירת "מחיר למשתכן" שנחתם ביני לבין החברה (להלן: "חוזה המכר").

המונח "הממכר" המופיע בייפוי כח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויותי ו/או התחייבויותי בקשר לממכר, הן במקרקעין שעליו הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד והן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, ו/או כל בניין או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבניין ו/או חלק ממנו ו/או כל דירה ו/או חלק ממנה נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבניין ו/או הממכר נרשמו כבר כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה ייווצרו ו/או יירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים לבית/ים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, בתנאים כפי שמורשינו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט.

2. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך, בקשה, הצהרה, הסכם, שטר מכר, שטר חכירה, חוזה חכירה, שטר העברת זכויות חכירה, בקשה להעברת זכויות חכירה, מש"ח, שטר

משכנתא, בקשה לכתב התחייבות לרישום משכנתא, הודעות משכון זכויות חוזיות, ו/או כל מסמך הנזכר בחוזה המכר עם הממכר ו/או הבניין ו/או המקרקעין, כמפורט בחוזה המכר ו/או כל מסמך הנחוץ לפי ראות עיניו ושיקול דעתו של כל אחד ממיופי כוחנו, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רשום המקרקעין על שמינו את הממכר ו/או חלקינו במקרקעין בבעלות או בזכויות החכירה או בכל דרך אחרת אפשרית, וכן את חלקי הפרויקט, הרכוש המשותף, מחסן ו/או חצר ו/או גג הצמודים לו (אם צמודים), אותם רכשתינו מאת החברה על פי חוזה המכר, וכן לחתום על כל תכנית, מפה, התחייבויות למיניהן, וכל מסמך אחר כאמור לעיל, שיהיו דרושים לצורך ביצוע כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הן בלשכת רשום המקרקעין, והן בכל משרד ממשלתי ו/או אחר הבאה להבטיח את החברה ו/או אותנו ו/או את זכויות רוכשי הדירות בפרויקט נשוא חוזה המכר ו/או המתייחסים למקרקעין, ו/או לפרויקט ו/או לממכר הנ"ל כפי שיהיה מספר המקרקעין מפעם לפעם כתוצאה מפעולות איחוד חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או רישום הבית/בתים משותפים על המקרקעין הנ"ל ו/או חלקה ותת חלקות מהמקרקעין הנ"ל ולחתום על ייפוי כח בלתי חוזר להבטחת זכויות העירייה לצורך העברת שטחים המיועדים לצרכי ציבור והעברתם על שם העירייה.

3. לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הבאה להבטיח את זכויות החברה הנתונות לה בחוזה המכר.

4. לרשום הערות אזהרה בלשכת רשום המקרקעין, ליחד אותן ולבטלן בפנקסי המקרקעין וזאת לטובתנו, לטובת רוכשי דירות, לרבות רוכשי דירות מרוכשים ו/או לטובת החברה ו/או לטובת בנקים ומוסדות כספיים ו/או חברות ביטוח וכיו"ב, ו/או לטובת העירייה ו/או לטובת כל רשות מוסמכת אחרת.

5. 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 בקשה לרישום הממכר כחידה 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, ו/או בקשות לתיקון ו/או ביטול צו בתים משותפים, לרבות כל שינוי בצו הקשור בממכר ו/או בבניין ו/או בקשה לרישום צו חדש במקום הצו המקורי, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירות, לרשום זיקת/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.

6. להעביר ו/או לקבל זכויות בכל חלק מהמקרקעין לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה עם כל אדם, חברה או אישיות משפטית אחרת שהיא, בקשר לממכר ו/או למקרקעין ו/או ביחס לחכירתו ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בו ו/או ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותינו ו/או חובותינו בקשר לממכר, יהא מספרו של כל חלק במקרקעין אשר יהיה כתוצאה מפעולות פרצלציה ו/או איחוד ופרצלציה.

7. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע לביצוע פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או הפרדה

של שטח או שטחים במקרקעין יהיה מספרן אשר יהיה (להלן: "החלקות") ו/או כל החלקות אשר תבואנה במקומן, ו/או מקרקעין אחרים הסמוכים להם, ולהעביר חלקים מתוכם לצרכי ציבור, בתמורה או ללא תמורה, להעניק כל זיקת הנאה מכל מין וסוג, ולצורך זה לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור על דרכים, ייחוד הערות אזהרה הרשומות לטובתנו ו/או לבנק למשכנתאות ו/או מוסד פיננסי מטעמנו לחלקות וכיוצ"ב.

8. לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם שיתוף ו/או חלוקה וצרופותיהם, לרבות התשריט הנלווה להם, המתייחס למקרקעין ולמקרקעין סמוכים להם, והכל בהתאם לזכויותינו ככתוב בהסכם המכר.

9. להסכים בשמינו ובמקומינו לכל בקשה להיתר בניה, לשינוי ו/או בניה נוספת שתראה החברה לבקש לגבי המקרקעין ו/או מקרקעין גובלים, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה, ו/או שימוש חורג כמשמעותן בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ולקבל בשמינו ובמקומינו הודעות על פי דין בקשר לכך.

10. לייצגנו ו/או להופיע בשמינו ובמקומינו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהוא, בלשכת רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין, מנהל מס שבח מקרקעין ו/או פקיד שומה ו/או מחלקת מדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהם, ו/או ברשם המשכונות, במשרדי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") 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 בחוזה המכר הנ"ל ובביצוע מטרותיו, ולעשות ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על הצהרות, תעודות, בקשות, חוזים לרבות חוזי חכירה, התחייבויות, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות מכר ו/או חכירה ו/או משכנתא, שעבוד, זיקות הנאה למיניהן, הסכמי שיתוף, תקנון בית משותף, וכל תיקון ו/או שינוי של המסמכים הנ"ל, והכל בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה ו/או אישיות משפטית אחרת, ולנקוט לפי ראות עיניו ועל פי שיקול דעתו בכל הצעדים ו/או בכל האמצעים הדרושים ו/או המועילים לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנוגעות בממכר ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.

11. לשלם בשמינו ובמקומינו, ועל חשבונינו את כל התשלומים, המיסים, 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 ביפוי כח זה, לעיל ולהלן.

12. לרשום על שמנו בלשכת רישום המקרקעין זכות בעלות ו/או זכות חכירה ו/או זכות אחרת לגבי הממכר נשוא חוזה המכר לעשות כל פעולה שימצאו לנכון כדי לבטל את הזכות שלי/נו על הממכר.

13. למשכן ולשעבד את זכות הבעלות ו/או זכות החכירה ו/או כל זכות אחרת שיש לנו ו/או

שתהיה לנו במקרקעין, במשכנתא בדרגה ראשונה או שניה ו/או בכל דרך שימצאו לנכון כל אחד ממיופי כוחינו, לטובת כל בנק (להלן: "הבנק") או לפקודתו או בכל צורה ואופן כמשכנתא או כמשכנתאות, לפי התנאים ולאותה תקופה כפי שיורה הבנק, וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק ו/או לחברה מאתנו ללא הגבלה בסכום הכולל ו/או באותו סכום שיורה הבנק, והכל בהתאם לאמור בחוזה המכר. כמו כן - לרשום הערת אזהרה בספריכם ו/או בלשכת רישום המקרקעין בגין הימנעות מעשיית עסקה לצורך הבטחת איסור העברת זכויות בממכר למשך תקופה של חמש שנים ממועד מסירת הדירה ו/או לתקן את הערת האזהרה הנ"ל, ולצורך כך לחתום על כל מסמך שיידרש ולעשות כל פעולה חוקית שתידרש לצורך כך.

14. להודיע לבנק על פקיעת הערבויות הבנקאיות שמסרה לנו החברה, אם חלה עלינו חובה לעשות כן על פי חוזה המכר.

15. אם יבוטל חוזה המכר שנחתם בינינו לבין החברה, כדין, להודיע לכל הרשויות והגורמים הנוגעים לעניין, אודות ביטול חוזה המכר, ולקבל בשמינו ובמקומינו אישורים על כך להסכים לביטול ולבטל כל הערה ו/או התחייבות שנרשמו לטובתנו בכל מרשם שהוא, לרבות הערת אזהרה שנרשמה לטובתינו, אם נרשמה, בגין הממכר לרבות אך לא רק - הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה, למחקה ולחזור לרשמה ו/או ליחדה לממכר כשירשם הבניין כבית משותף, ולחתום בשמינו ובמקומינו על מסמך ו/או שטר הנדרשים לצורך כך.

16. להסכים לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו בגין הממכר וזאת לצורך רישום משכנתא לטובת בנק מלווה לפרויקט במקרקעין, וכן לרשום לאחר רישום המשכנתא הנ"ל את הערת האזהרה לטובתנו.

17. להעביר ייפוי כח זה על כל הסמכויות שבו, או כל חלק מהן, לעו"ד לאחר ו/או לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ו/או למנות אחרים במקומם ולנהל את ענייננו הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות כל צעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם ענייננו הנ"ל.

18. הננו מסכימים כי בא/י כוחי יטפלו בהעברת הממכר ו/או המקרקעין ו/או בכל האמור לעיל ו/או בטיפול במשרד ספרי האחוזה גם בשמנו וגם בשם הקונה/החברה, המעביר הממשכן, המלווה ו/או הצד השני, והננו מצהירים כי ידוע לנו שמיופי כוחינו רשאים לייצג אף את החברה לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנזכרות בייפוי כח זה לעיל ולהלן.

19. ייפוי כח זה הוא בלתי חוזר יפורש במובן הרחב ביותר מאחר ותלויות בו זכויות צד ג' ועל כן לא יהיה ייפוי כח זה ניתן לביטול ו/או לשינוי והנני/ מאשר/ים בזאת את כל הפעולות שיעשו באי כוחנו הנ"ל בתוקף ייפוי כח זה, ייפוי כח זה יישאר בתוקפו גם אם חס וחלילה נלך לעולמנו ו/או ימונה לנו אפוטרופוס ו/או כונס נכסים בפשיטת רגל ו/או אם חו"ח נאבד את כשרותנו המשפטית בכל דרך אחרת.

20. ייפוי כח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים המהווים חלק מהמקרקעין כהגדרתם לעיל, גם אם יינתנו למקרקעין מספרי גוש ו/או חלקות אחרים

ככל שיינתנו, בעקבות פרצלציה, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בספרי רמ"י ו/או בפנקסי הבתים המשותפים ובין שנכסים אלה יוצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

21. אני/ לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל בייפוי כח זה, אלא באמצעות מיופי כוח/נו או מי מהם או על פי הסכמה בכתב של מיופי כוחנו או מי מהם.

**לראיה באנו על החתום היום «תאריך\_יום\_בחודש» לחודש «חודש» שנה 2022:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## נספח י'

### **בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן" כתב התחייבות**

מיום \_\_\_\_\_ שנחתם בבית שמש

**שם הפרויקט:** "גרין הילס D"

**המקרקעין:** גוש 34579.

**חלקה/ות:** \_\_\_\_\_.

**מגרש/ים:** \_\_\_\_\_.

**בניין (מס' זמני):** \_\_\_\_\_.

**דירה (מס' זמני):** \_\_\_\_\_.

אני/אנו, הח"מ, רכשנו את הדירה הנ"ל מחברת טריסון יזום ובניה בע"מ ח. פ. 515080901 על-פי הסכם רכישה מיום \_\_\_\_\_ במסגרת מסלול "מחיר למשתכן".

אני/אנו מתחייבים כי לא אעביר/נעביר זכויות בדירה, כולן או חלקן, בתמורה או ללא תמורה, לצד שלישי/ לצדדים שלישיים החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת "טופס 4" לבניין או 7 שנים ממועד ההגבלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, בהתאם להחלטת רמ"י (להלן: "**תקופת מגבלת השנים להעברת זכויות**").

כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום לפני תום תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות על כל הסכם או התחייבות או תצהיר או ייפוי כוח לפיו הזכויות בדירה, כולן או חלקן, יועברו לאחר תום תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות.

אני/אנו מבקשים ומסכים/מסכימים כי במעמד רישום הזכויות על שמי/נו בלשכת רישום המקרקעין ובהקניית זכויות בדירה בעתיד על שמי/על שמנו או התחייבות להקניה כאמור, תירשם הערת אזהרה לטובת מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון על הדירה בגין התחייבות להימנע מהעברת הזכויות בדירה בתקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות.

אני/אנו מתחייבים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו אחויב/נחויב בתשלום סך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.

ידוע לי/לנו כי בכל מקרה העברת הזכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, לצד שלישי/לצדדים שלישיים, בטרם הסתיימה תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות, טעונה אישור מראש ובכתב של משרד הבינוי והשיכון. בכפוף לאישור כאמור, אני/אנו מתחייבים להתנות כל העברת זכויות בדירה לצד שלישי/ לצדדים

שלישיים בהתחייבות זהה מצד הנעבר/ים שלא להעביר זכויות במקרקעין, כולן או חלקן, בתמורה או ללא תמורה, לצד שלישי/לצדדים שלישיים במשך תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות, וכן בהצהרת הנעבר/ים, כי ידוע לו/להם כי הערת אזהרה בגין תקופת מגבלת השנים להעברת הזכויות תמשיך לרבוץ על הנכס וזאת עד לתום מגבלת השנים, למעט במקרים חריגים בהם משרד הבינוי והשיכון ייתן הסכמתו לביטול הערת האזהרה בטרם הסתיימה תקופת ההגבלה.

בתום תקופת מגבלת השנים להעברת זכויות רשאי רשם המקרקעין לבטל את ההערה בין ללא דרישה ובין לפי דרישה של גורם כלשהו. ידוע לי/לנו כי אין באמור כדי להטיל על המדינה לפעול לביטול ההערה והאחריות והעלות לביטול ההערה מוטלת עלי/עלינו.

לעניין זה: "זכויות במקרקעין" – זכות בעלות או זכות שכירות.

שם פרטי ושם משפחה	סוג זיהוי	מס' זיהוי	חתימה
	ת. ז.		
	ת. ז.		

#### אימות חתימה ע"י עו"ד

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את הקונה/הקונים הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי הקונה/קונים חתם/חתמו על כתב התחייבות זה בנוכחותי.

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
כתובת

\_\_\_\_\_  
תאריך

נספח י"א

**יפוי כח לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן"**

הגרלה מס' \_\_\_\_\_

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ממנה ומייפה את כוחו/כוחה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
(להלן: "מיופה הכח") לבחור בשמי ועבורי דירה באחד מן הבניינים בפרויקט "גרין הילס D"  
הנבנית על-ידי חברת טריסון יזום ובניה בע"מ בשכונת רמת בית שמש ד' 4.  
מספר הזכייה שלנו בהגרלה זו הינו \_\_\_\_\_.

**הריני לאשר כי בחירתו של מיופה הכח הינה סופית ואין באפשרותי לחלוק עליה מכל סיבה שהיא.**

**ולראייה באתי על החתום:**

\_\_\_\_\_

נספח י"ב

יפוי כח נוטריוני לצד ג' לבחירת דירה

הגרלה מס' \_\_\_\_\_

1. אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ממנים ומייפים את כוחו של \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ לבחור בשמינו ועבורינו דירה בפרויקט "מחיר למשתכן" של חברת טריסון יזום ובניה בע"מ בשכונת רמת בית שמש ד' 4 הנבנית באחד מן הבניינים הנבנים על המקרקעין הידועים כמתחם 50180 הידוע כגוש 34579 חלקות 34-41 (בשלמות), מגרשים 1000-1007 עפ"י תכנית מפורטת מס' 102-0082552.
2. מספר הזכייה שלנו בהגרלה זו הינו \_\_\_\_\_.
3. יפוי כח זה הנו סופי ואינו ניתן לביטול.
4. כוחו של יפוי כח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד על כל הכרוך בכך לרבות חתימה על טופס בחירת דירה/ בקשת רכישה ו/או כל מסמך אחר שיידרש לצורך בחירת הדירה.
5. הריני/ו לאשר כי בחירתו של מיופה הכח הינה סופית ואין באפשרותי/נו לחלוק עליה מכל סיבה שהיא.

ולראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ לשנת \_\_\_\_\_ :

\_\_\_\_\_

**נספח י"ג**

**נספח הצמדת חניית נכה**

מיום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ (להלן: "החוזה")

**בין :**

**טריסון יזום ובניה בע"מ ח.פ. 515080901**

אשר כתובתה לצורכי חוזה זה הנה :

רחוב נתן הנביא 6, בית שמש

טל': 03-9700805 פקס': 077-2285857

(להלן: "החברה")

**מצד אחד;**

**לבין:**

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שניהם מרח' \_\_\_\_\_

נייד 1: \_\_\_\_\_, נייד 2: \_\_\_\_\_, טל': \_\_\_\_\_

דוא"ל: \_\_\_\_\_

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית ביניהם

(להלן: "הקונה" או "הרוכש")

**מצד שני;**

**הואיל**

וביום \_\_\_\_\_ נחתם בין הצדדים חוזה מכר - דירה למשתכן ביחס לרכישת דירה מס' זמני (\_\_\_\_), המצויה בבניין מס' זמני (\_\_\_\_) בפרויקט, כהגדרתם בחוזה המכר, לרבות חניה/ות בהתאם למסומן בתוכניות המכר (להלן בהתאמה: "החוזה", "הדירה");

**והואיל**

והודע לקונה שהחברה מחויבת להקצות מספר חניות נגישות המיועדות לשימוש של נכה, מתוך כלל החניות בפרויקט, וזאת על פי הדין ו/או היתר הבניה ו/או דרישת הרשויות;

**והואיל**

והודע לקונה שמקום חניה שהוקצה לדירה הינה חניה המסומנת בתכניות המכר כחניה נגישה, המיועדת לשימוש של נכה (להלן: "החניה הנגישה" ו- "נכה");

**והואיל**

והודע לקונה, כי החניה הנגישה וכן חניה נוספת, אם הוקצו לקונה בהתאם להוראות החוזה (להלן: "החניות המוקצות"), הוקצו לו על תנאי וזאת עד למכר הדירה האחרונה בפרויקט וכי במקרה שהחברה תמכור דירה בפרויקט לנכה הזכאי לחניה הנגישה (להלן: "הקונה הזכאי"), תהיה זכאית החברה לבטל את הקצאת החניות המוקצות או את

הקצאת החניה הנגישה לבדה, להצמידו/ן לקונה הזכאי ולהקצות לקונה חנייה/ות אחרת/ות ו/או מחסן אחר בפרויקט (להלן: "חניה/ות אחרת/ות"), כמספר החניות שבוטלו כאמור, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה כמפורט בנספח זה להלן;

**לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. הודע לקונה כי החניות המוקצות הוקצו לו על תנאי, כאמור במבוא לנספח זה וכי במקרה שהחברה תמכור דירה בפרויקט לקונה זכאי, תהיה החברה זכאית לבטל לקונה את הקצאת החניות המוקצות או את הקצאת החניה הנגישה לבדה, להצמידו/ן לקונה הזכאי ולהקצות לקונה חנייה/ות אחרת/ות בכל מיקום ואופן, ותהייה קרובה, החניה ככל האפשר לדירה הנמכרת לפי שיקול דעתה הסביר של החברה
2. מבלי לגרוע מהאמור מובהר, כי יכול שהחניות האחרות שיוקצו כאמור לקונה תהיינה עוקבות או לא צמודות האחת לשנייה.
3. יובהר, כי כל הוראות החוזה יחולו ביחס לחניה/ות האחרת/ות ללא שינוי.
4. הודע לקונה כי במקרה של ביטול הקצאת החניות המוקצות כאמור לעיל או החניה הנגישה, כאמור לעיל, הקונה לא יהיה בעל זכות כלשהי בחניות האמורות.
5. החברה תשלח הודעה לרוכש בדבר ביטול הקצאת החניות המוקצות או החניה הנגישה לבדה ותציין מיקומן ומספרן של החניה/ות האחרת/ות שתוצמדנה לדירה. באם יידרש לכך על ידי החברה, מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך ו/או תכנית ו/או תוספת לחוזה, ביחס לחניה/ות האחרת/ות שתוקצנה לדירה, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.
6. אין באמור בנספח זה כדי לגרוע מהוראות החוזה. בכל סתירה בין הוראות נספח זה ובין הוראות החוזה – יגברו הוראות נספח זה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

## נספח י"ד

### **נספח לחוזה המכר בעניין "חובת יידוע בכתב" בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974 (להלן: "החוק")**

הודע לקונה בזאת, כי בהתאם לדרישת החוק עליו לדעת בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן:

1. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה (קרי: "כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה") אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר (אלא אם בחוזה המכר נקבעה אחת מבין החלופות שלהלן):

1.1. מסר לקונה בטוחה לקונה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על המקרקעין שעליה היא נבנית, צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל המקרקעין 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, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

1.2. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981 שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בס"ק 1.1 לעיל והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

1.3. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה 1.1 לעיל;

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

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

2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1.1 או 1.2 יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 1.3, 1.4 או 1.5 ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 שלהלן.
3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 1.1 או 1.2.
4. —
- 4.1. כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק (להלן: "ההוצאות") יחולו על המוכר.
- 4.2. הוראות ס"ק 4.1 לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נתן הערבות הבנקאית, לפי העניין, הוציא קבלה על שם הקונה.
5. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 1.1 או 1.2 לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 1.1 לעיל.
6. חוזה הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.
7. התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.
8. המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא בטוחה לקונה לטובת הקונה.
9. תאגיד בנקאי מלווה ימציא בטוחה לקונה בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 1; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.
10. המוכר ידווח לממונה מטעם שר הבינוי והשיכון, ככל שמונה ממונה כאמור, אודות פרטי הצדדים להסכם זה ופרטי הבטוחה שהקנה המוכר לקונה.

שמו/ם המלא של הקונה/ים: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

חתימה

\_\_\_\_\_

חתימה

## נספח ט"ו

### נספח היתר בנייה

1. הרוכש ומאשר, כי הודע לו שבמועד חתימת הסכם זה טרם נתקבל היתר בנייה לבניין.
2. במידה ולא יתקבל היתר בניה תוך 6 חודשים מיום חתימת החוזה הרי שתהיה לקונה הזכות לבטל את החוזה, בתוך 30 ימים מתום התקופה האמורה וזאת ללא סנקציה ובהשבת כספו בערכו הריאלי לרבות שכר טרחת עו"ד ב"כ החברה תוך 45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש ובמקרים שטרם נמסרה החזקה תוך 45 יום מיום הביטול.
3. עוד מובהר, כי במידה ועפ"י היתר הבנייה יחולו שינויים מהותיים בדירה, בשטח הדירה ו/או בכיווני הדירה ו/או בכל דבר מהותי אחר(לרבות שינוי מהותי בתכנון הדירה) הרי שקמה לרוכש הזכות לבטל את החוזה בתוך 30 ימים ממועד שהוצגה בפניו התכנית שעפ"י היתר הבניה וזאת ללא סנקציה ובהשבת כספו בערכו הריאלי לרבות שכר טרחת עו"ד ב"כ החברה תוך 45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש ובמקרים שטרם נמסרה החזקה תוך 45 יום מיום הביטול.
4. במקרה של ביטול החוזה עקב האמור בסעיפים לעיל, לא ייחשב הדבר להפרת החוזה מצד החברה ולא יהיו לרוכש טענה, דרישה, תביעה או סעד כלשהם כנגד החברה, זולת הזכות להשבתם לו, בתוך 45 (ארבעים וחמישה) יום ממועד הביטול כאמור, של כל הכספים ששולמו על ידו לחברה בערכם הריאלי כאמור לעיל לרבות שכר טרחת עו"ד ב"כ החברה והכל כאמור לעיל.
5. במקרה של ביטול כאמור הצדדים יחתמו על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול ההסכם, לרבות, בין השאר, הצהרה למשרד מיסוי מקרקעין.

נספח ט"ז

בס"ד

**אישור (לא חובה ובהסכמת הרוכש בלבד) קבלת חשבוניות בדואר אלקטרוני -**

רוכשים יקרים,

אנחנו מזמינים אתכם להצטרף לשירות חשבוניות בדואר אלקטרוני.

- החשבוניות יגיעו אליכם ישירות לדואר האלקטרוני שלכם כשהן חתומות בחתימה דיגיטלית על-פי חוק.
- משלוח החשבוניות בדוא"ל יבטיח את קבלתה בזמן ותאפשר נגישות לחשבוניות בכל שעה ומכל מקום.

בכבוד רב,

טריסון יזום ובניה בע"מ

**אנו מאשרים קבלת חשבוניות חתומות דיגיטלית בדואר אלקטרוני מחברת טריסון יזום ובניה בע"מ.**

להלן הפרטים:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ מרח'

\_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ דוא"ל: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
טריסון יזום ובניה בע"מ