

בס"ד

דירה מס' _____ בבנין מס' _____

הסכם מכר – זירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____

בין: **מצפה מבשרת יזמות בע"מ ח.פ. 516326386**

מרח' אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים

(להלן - "החברה")

מצד אחד

לביין:

1. _____, ת.ז. _____

2. _____, ת.ז. _____

מרח' _____

נייד 1: _____; נייד 2: _____

דוא"ל: _____

ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני

הואיל וחברת אלואל חברה לבנין בע"מ, ח.פ. 512440272 (להלן: "הזוכה") זכתה מכרו מס' ים/285/2016 "מחיר למשתכן" (להלן: "המכרז") שפרסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "משהב"ש") ומכח כאמור זכייתה במכרז נחתם חוזה חכירה בינה ובין הרשות (תיק מינהל מס' 10723574א');

והואיל והזוכה זכתה מכרה את זכויותיה וחובותיה במסגרת המכרז לחברה בהליך שאושר גם הוא על ידי רשויות מיסוי מקרקעין ורשות מקרקעי ישראל;

- נסח טאבו עדכני מיום _____ רצ"ב כנספח יט.

והואיל ובכוונת החברה להקים על המקרקעין את הפרויקט ובכלל זאת את הבניין, כהגדרתו להלן, ובתוכו את הדירה, כהגדרתה להלן;

והואיל והקונה מצהיר כי הוא בעל "תעודת זכאות" לפיה, בהתאם להגדרות ותנאי משהב"ש, הוא מוגדר בתור "חסר דיור ו/או משפר דיור", וכי אין מבחינתו כל מניעה, מכל מין וסוג, להתקשר בהסכם זה;

והואיל וברצון הקונה לרכוש מהחברה את הנכס, כהגדרתו להלן, והחברה מעוניינת למכור לקונה את הנכס, הכל בתנאים כמפורט בהסכם זה להלן;

לפיכך הוצהר הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים, פרשנות והגדרות

1.1. המבוא להסכם ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. כותרות הסעיפים בהסכם נועדו לצורכי נוחות ולא ישמשו לפרשנותו ו/או לכל מטרה אחרת.

- 1.3. לכל המונחים והביטויים המוגדרים בהסכם תהיה המשמעות שלצידם, לרבות בכל אחד מנספחיו אלא אם הוגדרו אחרת בנספח שאז יפורשו בהתאם להגדרה שבאותו נספח.
- 1.4. נספחים להסכם זה:
- 1.4.1 **נספח א** – מפרט מכר ;
- 1.4.2 **נספח ב** – תכניות מכר ;
- 1.4.3 **נספח ג** – נספח תנאים מיוחדים (תמורה/מועדים ותנאי תשלומים) ;
- 1.4.4 **נספח ד** – ייפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 ;
- 1.4.5 **נספח ה** – נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה + נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם הבנק ;
- 1.4.6 **נספח ו** – תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים עם החברה ;
- 1.4.7 **נספח ז** – תצהיר "חסר קרקע ביעוד למגורים" ;
- 1.4.8 **נספח ח** – בוטל ;
- 1.4.9 **נספח ט** – כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז של הרשות + תצהיר ע"פ הוראות המכרז והרשות ;
- 1.4.10 **נספח י** – כתב התחייבות של הקונה בקשר עם מגבלת המכירה (5/7 שנים) ;
- 1.4.11 **נספח יא** – בוטל ;
- 1.4.12 **נספח יב** – תוספת אישור פרטים לדיווח מקוון לרשויות מיסוי מקרקעין ;
- 1.4.13 **נספח יג** – בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן
- 1.4.14 **נספח יד** – ייפוי כח לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן" ;
- 1.4.15 **נספח טו** – ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג' ;
- 1.4.16 **נספח טז** – נספח הצמדת חנית נכה ;
- 1.4.17 **נספח יז** – נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד ;
- 1.4.18 **נספח יח** – נספח העדר היתר בניה
- 1.4.19 **נספח יט** – נסח טאבו עדכני ליום

1.5. למונחים ולביטויים הבאים תהא בהסכם המשמעות שלצידם :

- "**בנק הקונה**" - הבנק ממנו ייטול הקונה הלוואה לצורך תשלום התמורה, ככל שייטול.
- "**הבניין**" - הבניין שיבנה על החלקה, כהגדרתה להלן, ואשר בו מתוכננת להיבנות הדירה ואשר פרטיו מפורטים בנספח התנאים המיוחדים ובמפרט.
- "**הבנק המלווה**" - בנק הפועלים אשר עמו מתעתדת החברה לחתום על הסכם למתן ליווי בנקאי בקשר עם הפרויקט או כל בנק או חברת ביטוח אחרים, אשר יעמידו ליווי פיננסי לבניית הבניין ו/או הפרויקט, לרבות בקשר עם הוצאת ערבויות חוק מכר ו/או פוליסות ביטוח. החברה תהיה רשאית בכל עת להחליף את זהות הבנק המלווה ו/או חברת הביטוח, בכפוף לזכויות הקונה עפ"י הסכם זה, בהתאם להוראות המכרז ועל פי חוק המכר (דירות)/הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 .

- **"הדירה"**
הדירה שתיבנה עבור הקונה ואשר פרטיה מפורטים בנספח התנאים המיוחדים ובמפרט.
- **"ההסכם"**
הסכם זה וכל נספחיו.
- **"הוראות תחזוקה ושימוש"**
הוראות תחזוקה ושימוש חתומות ע"י החברה, ככל הנדרש, לעניין הנכס ו/או כל דבר שבו, וכן לעניין הרכוש המשותף כמשמעותו בחוק המקרקעין ומתקניו, וכן בדבר תכונות מיוחדות של הנכס או כל דבר שבו, אשר יימסרו לקונה יחד עם המפרט עד למועד מסירת החזקה בדירה.
- **"המקרקעין"**
מגרשים 205 ו 304 על פי תוכנית בנין עיר 101-0261289 והכל כמפורט בחוזה החכירה מספר 10723574א', ו/או כסימונם על פי כל תוכנית מתוקנת או נוספת שתאושר בעתיד, המצויים במקרקעין הידועים כגוש 29956 חלקה 39, 43 (לשעבר חלק מ-9) או כל חלקה וגוש אשר יבואו במקומם עקב פרצלציה וכדומה.
- **"החלקה"**
החלקה המפורטת בנספח התנאים המיוחדים, עליה מתוכנן להבנות הבניין ובמסגרתו הדירה, ואשר מהווה חלק מהמקרקעין.
- **"הנכס"**
הדירה בצירוף ההצמדות לה והחלק היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנספח התנאים המיוחדים ובמפרט.
- **"המדד"**
מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- **"מדד הבסיס"**
המדד הנזכר בנספח התנאים המיוחדים.
- **"המדד החדש"**
המדד הידוע בעת תשלומו בפועל של כל סכום המגיע מהקונה לחברה.
- **"הליווי הבנקאי"**
הליווי הפיננסי שינתן לפרויקט ע"י הבנק המלווה.
- **"המפרט"**
המפרט שנערך בהתאם להוראות המכרז, להוראות חוק המכר דירות והמצ"ב **כנספת א'** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ואשר בכל מקרה לא יפחת מן המפרט המחייב.
- **"הפרויקט"**
9 בניינים המתוכננים להיבנות במקרקעין ע"י החברה בהתאם להוראות התוכניות החלות ו/או שיחולו על המקרקעין ולהיתרי הבניה שיוצאו, ככל שיוצאו, לרבות כל שינוי ו/או תיקון שיערך לכל הני"ל.
- **"הפרשי הצמדה"**
שיעור האחוזים בו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי ואשר יתווסף לתמורה.
- **"הפרשי הצמדה"**
שולם תשלום בטרם פורסם המדד החדש לגביו, ישלם הקונה לחברה ביום התשלום הנקוב בהסכם את התשלום לפי המדד הידוע בעת ביצוע התשלום בתוספת הפרשי הצמדה.
- **"הפרשי הצמדה"**
ירידה במדד מתחת למדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום לתשלום.

מובהר בזאת כי הפרשי הצמדה בגין כל תשלום הינם חלק בלתי נפרד מקרן אותו תשלום לכל דבר ועניין.

- **"הקבלן"**
החברה ו/או כל קבלן אחר שיבוא במקומם ו/או בנוסף להם, לפי קביעת החברה. מובהר, כי החברה תהיה רשאית לבצע את בניית הפרויקט באמצעות מספר קבלנים ראשיים או להחליפם במהלך בניית הבניין והדירה. כמו כן, מובהר כי הקבלן או הקבלנים יהיו בעלי רישיון וסיווג מתאים לבניית הבניין והדירה.
- **"התוכניות החלות על המקרקעין"**
כל התוכניות החלות ו/או שיחולו על המקרקעין וסביבתם, לרבות תוכנית בנין עיר 101-0261289 ו/או כל שינוי ו/או תיקון שיחול לגביהן הכל בכפוף להוראות המכרז והדין.
- **"התמורה"**
התמורה בגין רכישת הנכס המצוינת בנספח התנאים המיוחדים.
- **"חוק המכר דירות"**
חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 בנוסחו ביום חתימת הסכם זה, אלא אם צוין אחרת בהסכם זה.
- **"חוק המכר הבטחת השקעות"**
חוק המכר (דירות), (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 בנוסחו ביום חתימת הסכם זה, אלא אם צוין אחרת בהסכם זה.
- **"חוק המקרקעין"**
חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- **"חשבון הפרויקט"**
חשבון הליווי שפרטיו מצוינים בנספח התנאים המיוחדים.
- **"מועד המסירה"**
המועד הנקוב למסירת הנכס לקונה והקבוע בנספח התנאים המיוחדים.
- **"נספח התנאים המיוחדים"**
הנספח המצורף **כנספח ג'** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- **"עבודות הפיתוח הצמוד של החלקה"**
עבודות הפיתוח הצמוד של החלקה הכלולות בהיתרי הבניה על נספחיהם שהוצאו או שיוצא לבנין ואשר מפורטים במפרט, נספח א'.
- **"עבודות הפיתוח הנוספות"**
עבודות הפיתוח אשר יבוצעו במקרקעין או בחלק מהם ו/או שיפורים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י משב"ש או הרשות המקומית או כל רשות אחרת, ואשר אינם כלולים בעבודות הפיתוח הצמוד של החלקה כהגדרתן לעיל, לרבות: כבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, מכון טיהור, ניקוז, אבני שפה וכו'.
- **"פנקס השוברים"/"השוברים לתשלום"**
פנקס השוברים שיונפק ע"י הבנק המלווה ואשר באמצעותו ישלם הקונה את התמורה.
- **"פרוטוקול המסירה"**
פרוטוקול שיערך ע"י הצדדים במועד המסירה, כאמור בסעיף 6.10 להלן.

- הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי (לרבות התחייבות להעבירה לצד שלישי), החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם.
- "מגבלת המכירה"**

2. המכר

- 2.1. הקונה רוכש בזה מאת החברה והחברה מוכרת בזה לקונה את זכויות החכירה המהוונות בנכס, הכול בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה. למען הסר ספק מובהר, כי זכויות הקונה עפ"י הסכם זה והתחייבויות החברה על פיו, מתייחסות אך ורק לזכויות הקונה בנכס בהתאם לקבוע במפורש בהסכם זה ובמפרט ואינן מתייחסות לכל חלק אחר בבנין אשר הוצא מן הרכוש המשותף, בחלקה, במקרקעין ו/או בפרויקט.
- 2.2. הקונה מצהיר כי הוא בעל תעודת זכאות מאת משרד הבינוי והשיכון לרכישת דירה במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" כאמור ב**נספח ט'** להסכם זה, ולא רכש דירה אחרת במסלול "מחיר למשתכן". כמו כן, הקונה מצהיר כי הינו "חסר קרקע ביעוד מגורים" כאמור ב**נספח ז'** להסכם זה. ככל ויתברר בכל שלב עד למסירת הדירה שלא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות כאמור ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, ידוע לקונה והוא מסכים כי הסכם זה יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור.
- הקונה מצהיר כי בינו ובין קרובו לבין החברה או קרובה אין יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 כאמור ב**נספח ו'** להסכם זה. ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבחון את החלקה, המקרקעין וסביבתם והחברה אפשרה לעשות כן ובכלל זאת ניתנה לו האפשרות לבדוק (ואף הומלץ לו והתאפשר לו ע"י החברה לעשות כן) את מצבם המשפטי והתכנוני של כל הנ"ל ואת זכויות החברה בהם, את היתר הבניה (ככל שקיים במועד חתימה על הסכם זה), את המתקנים המתוכננים להבנות בחלקה, במקרקעין ובסביבתם ולבצע את הבדיקות בכל רשות ו/או גוף רלבנטיים וכן ניתנה לו האפשרות לבדוק את מצב הבניין והנכס כפי שהם ביום חתימת הסכם זה וכן את תיאור הבניין והנכס כפי שמופיע במפרט ובתוכניות המצורפות לו וכן ניתנה לו האפשרות לבדוק כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הנכס ולמצוא את כל הנ"ל מתאימים למטרותיו. מבלי לגרוע מהאמור, הודע לקונה כי בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין ו/או תכניות עתידיות שיאשרו במקרקעין עליהם ייבנה הפרויקט, יתכן ויכללו במגרשים בחלקה עליה ייבנה הבניין ו/או במגרשים הסמוכים לחלקה עליה ייבנה הבניין שטחים ציבוריים פתוחים ו/או שטחים פרטיים פתוחים ו/או שטחים לבניית מוסדות ציבור ו/או חינוך שונים.

3. תכנון הפרויקט, הבניין והדירה

- 3.1. הודע לרוכש כי בכל עת, אף לאחר השלמת בניית הבניין ומכירת זכויות בו, ובכפוף להוראות המכרז תהיה החברה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר או בהתאם לדרישת הרשויות, לבצע שינויים בתכנון הפרויקט, לרבות בתכנון ובבניה בבניין ובמקרקעין, וכן ולהגיש, בקשות להקלות שאינן סותרות את הוראות המכרז ולתיקון או לשינוי בהיתרי הבניה לבניית הפרויקט והבניינים הנכללים בו, לרבות הבניין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה החברה רשאית בכל עת, בהתאם לדרישת הרשויות, לערוך שינויים בתכנון ובביצוע של הבניין והפרויקט, וכן להפריש חלקים מהחלקה, בין לצורך חלקים אחרים של הפרויקט ובין לשם העברתם ו/או החכרתם לצרכי ציבור ו/או לצורך הצבת תשתיות ו/או לכל צורך אחר אשר יוגדר על ידי הרשויות הרלוונטיות והכל בכפוף להוראות כל דין והמכרז ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את הדירות בבניין כמו"כ מובהר כי כל פעולותיו של החברה כאמור לעיל, תבוצענה בכפוף לקבלת אישורים מתאימים מהרשויות המוסמכות ולרבות אישור הגורמים המוסמכים מטעמו של משרד הבינוי והשיכון ובכפוף לכך שלא יהוו השינויים כאמור הפרת התחייבויותיו של החברה כלפי הקונה בהסכם זה ובלבד ששטח הדירה על הצמודותיה ו/או מיקומה ו/או

תכנונה הפנימי גבולותיה והצמוד לה לא ישתנו ושלא תיפגענה זכויות הקונה בה. מבלי לגרוע מהאמור, ובכפוף לכל דין הודע לקונה כי החברה רשאית לבנות בניינים נוספים במקרקעין לפי שיקול דעתה הסביר וכן להגדיל ו/או לנצל ו/או לנייד את זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות או חלקן בכל דרך חוקית כפי שתראה החברה לנכון ובכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין, ואולם אין באמור כדי להוות התחייבות מצד החברה להגדלה או לניצול או לניוד זכויות כאמור והחברה אינה מקבלת על עצמה כל התחייבות לגבי בניית בניינים נוספים בפרויקט או חלקם ו/או לגבי מועד בנייתם. ידוע למוכר כי הגשת בקשה לשינוי תכנית תוגש רק בכפוף לקבוע בסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, והכל בכפוף להוראות המכרז.

3.2 מובהר כי במסגרת בניית בניינים נוספים במקרקעין, תהיה החברה רשאית לבנות את הבניינים בשלבים, כפי שיקבע על ידה על פי שקול דעתה הסביר אך בכפוף להוראות המכרז והדין עד ולא יאוחר ממועד המסירה הקבוע בנספח ____, וכי יתכן כי במהלך בניית הפרויקט ולאחר מועד מסירת החזקה בנכס לקונה, ייגרמו לקונה הפרעות כתוצאה מהתמשכות ביצוע עבודות הבניה של הבניינים והפרויקט ובלבד שאלה ייעשו בשעות המקובלות ושתאפשר גישה סבירה לנכס וממנו והכל ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.4 להלן.

האמור בסעיף 3.1 זה לעיל, מותנה בכך שלא יפגע השימוש הסביר של הקונה בנכס על הצמודותיו ובמעבר אליו וממנו. מובהר בזאת כי החברה תהייה רשאית לסטות מההתחייבויות שקיבלה על עצמה במפרט רק בהיקף המותר עפ"י חוק המכר דירות ו/או תקנותיו ו/או על פי כל דין. ככל שתיפגענה זכויות הקונה מעבר לסטייה המותרת בחוק ו/או בצו המכר (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח-2008, לרבות שינוי מהותי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיוונה ו/או בקומה ו/או בשטחה, יהא זכאי הרוכש להודיע למוכרת בכתב על רצונו לבטל את ההסכם, תוך 30 ימים מיום קבלת הודעת המוכרת בכתב בגין סטייה מהותית כאמור וקבלת התוכנית והמפרט החדשים, יהא זכאי הקונה לקבל השבה של כל הסכומים בערכם הריאלי ששילם על חשבון התמורה זאת בתוך 45 יום ממועד הודעת ביטול, וזאת מבלי לגרוע מזכויות הקונה הנובעות מהסכם זה ועל פי דין.

3.3 כל זכויות הבניה הקיימות וזכויות הבניה העתידיות שיתווספו לבניין ו/או למקרקעין עד למועד מכירת הדירה האחרונה במקרקעין או בפרויקט לפי העניין, יהיו שייכות לחברה בלבד ו/או למי שהחברה תעביר או תמכור ו/או תצמיד זכויות אלה בכפוף להוראות כל דין והמכרז ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין כאמור לעיל ולקונה לא תהייה זכויות מכל סוג שהוא לגבי זכויות בניה כלשהן. החברה תהיה רשאית להעביר זכויות אלו למגרשים ו/או לחלקות ו/או לשטחים אחרים בכל דרך שהיא, לפי שיקול דעתה הסביר. לחלופין, ובכפוף להוראות הדין וההסכם, ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה, תהיה החברה רשאית לקבוע כי זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות ניתנות לניצול אך ורק על שטחים מסוימים בבנין או בחלקה או במקרקעין, כגון בניה על גגות, וכי זכויות אלו תיוחדנה ותוצמדנה למי שיהיו בעלי הזכויות באותם שטחים מסוימים, בחלקים כפי שייקבעו על ידי החברה ויפורטו במפרט המכר. מובהר, כי זכות החברה לעיל לגבי זכויות הבניה בהתאם למפורט לעיל, הינה בכפוף לכל דין.

3.4 החברה ו/או בעלי הזכויות שליחידותיהם יוצמדו זכויות הבניה כאמור לעיל, ככל שיוצמדו, יהיו רשאים, בכפוף להוראות המכרז והדין, לממש את זכויות הבניה הנ"ל ויהיו רשאים, בין היתר, לבנות את השטחים שניתן יהיה לבנותם במסגרת מימוש הזכויות, להתחבר לכל חלק מחלקי הרכוש המשותף כולל מתקנים ומערכות, לכלול כל תוספת בניה כנ"ל במסגרת הבית המשותף בדרך של תיקון צו רישום הבית המשותף וכד', בכפוף לקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות ככל שיהיה צורך יאפשר הקונה לבעלי הזכויות הנ"ל לבצע את העבודות שתידרשנה לצורך מימוש זכויות הבניה מתוך הבניין ו/או הדירה בכפוף לתיאום מראש ובתנאי שבמידת הצורך, יושב המצב לקדמותו.

מובהר, כי זכויות בניה עתידיות שיווצרו על פי תוכניות בנין עיר שיאושרו לאחר מכירת הדירה האחרונה בבניין, לא יהיו שייכות לחברה אלא לבעלי הדירות בבניין בהתאם לחלוקה על פי כל דין, למעט אם הן הוצמדו לבעלי הזכויות בבנין או במקרקעין כאמור.

4. בניית הפרויקט, הבניין והדירה

4.1. החברה מתחייבת לבנות את הנכס במיומנות, מחומרים טובים ובהתאם לתקן ישראלי רשמי, ככל שקיים ומחייב, ובהתאם להיתר הבניה ולמפרט, אשר לא יפחת מן המפרט המחייב, בכפוף לסטיות הקבילות על פי צו המכר דירות, טופס של מפרט, תשס"ח, 2008 ו/או על עפ"י כל דין.

4.2. בניית הבניין והנכס, תעשה באמצעות קבלן מורשה כדין, אשר יהיה אחראי למילוי כל התחייבויות החברה בקשר עם בניית הבניין והנכס ותיקון הליקויים, ובכלל זאת עפ"י סעיפים 4, 5, 6, 7 ו- 8 להלן, ואולם הקונה יהיה רשאי לפנות לחברה בדרישה לקיום ההתחייבויות הנ"ל בכל מקרה שהקבלן לא נענה תוך זמן סביר לדרישת הקונה או במקרה בו הקבלן לא יוכל לקיים את ההתחייבויות כדלעיל מחמת פשיטת רגל או פרוק או מחמת שמונה לו כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה. אין באמור לעיל מכדי להסיר מהחברה את התחייבויותיה כלפי הקונה בהסכם זה. החברה תהיה רשאית, להקים בבנין במיקום המצוין במפרט או בכל מקום אחר שיאושר ע"י הרשויות, חדר שנאים ו/או חדרי טרנספורמציה ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל לבנין ו/או ליתר הפרויקט או חלקו וכן צוברי גז ו/או יחידה/ות לצרכי תקשורת ו/או תקשורת מחשבים ו/או טל"כ, לרבות שטחי גישה ו/או חצרות ו/או שטחים נלווים לאותם שימושים. הקמת חדר השנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, תצוין במפרט. מובהר, כי באשר לשינוי מיקום חדר השנאים ו/או מתקנים כאמור לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לקונה בכתב, לא יהיה בכך כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין. החברה תהיה רשאית לרשום את היחידות הנ"ל כיחידות נפרדות במסגרת הבית המשותף ולהעניק את הזכויות בהן לחברת חשמל ו/או לחברת הגז ו/או לחברת בזק ו/או לחברת תקשורת, לפי העניין. כמו כן תהיה החברה רשאית להעניק לגופים אלה זכויות מעבר בחלקה לאחזקה ולתיקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה, וכל זכות אחרת שתידרש על ידם באופן סביר לצורך מתן השירותים הנ"ל וכן לפטור אותם מתשלומים בגין אחזקת הרכוש המשותף.

4.3. החברה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים, אף לאחר מועד המסירה, וככל שיידרש ע"י הרשויות והדין, להעביר דרך המקרקעין, החלקה, הבניין והנכס, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר - מתקנים ומערכות כגון צנרת מים, הסקה, ביוב, ניקוז, גז, מיכלי גז, צוברי גז, כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, ותקשורת, מתקני מיתוג והסתעפות וכיו"ב וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וחוטים - וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים במקרקעין. הקונה יאפשר לחברה או לרשויות או לגופים העוסקים במתקנים כאמור, לפקדיהם ולפועליהם, להיכנס לבנין ובהיעדר ברירה אחרת לנכס (בכפוף לתיאום מראש והשבת המצב לקדמותו ככל שיידרש), ולהוציא לפועל את העבודות או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל, לרבות עבודות תיקון ואחזקה ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה.

ככל שבמפרט לא פורטו פרטי העבודות הנ"ל, ובכלל זה מיקומן, גודלן, צורתן, החומרים בהם יעשה שימוש וכיו"ב יקבעו אלה על ידי החברה בכפוף לדרישות הרשויות המוסמכות ועל פי כל דין.

4.4. מבלי לגרוע מהאמור, מתחייב הקונה שלא להתערב במהלך תכנון ובניית הדירה, הבניין והפרויקט ו/או כל שינוי שיערך בהם בהתאם לקבוע בהסכם זה וכן לא להיכנס לחלקה, לבנין ולדירה לפני מועד המסירה שלא באישור מראש ובכתב של החברה ו/או מי מטעמה. אין באמור בסעיף זה מכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות המוקנית לו להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) לקבוע כי נדרשת הסכמתה לביצוע שינויים בחזותו החיצונית של הבניין לאחר שהדירה נמסרה לידי הרוכש, אך ורק ככל שנותרו בידיה דירות אחרות בבנין שטרם נמסרו לקונים. מובהר, כי בכל מקרה של ביצוע שינוי כאמור, יהיה הדבר כפוף לקבלת כל ההסכמות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים לכך על פי כל דין, הקונה מתחייב להרוס כל שינוי או תוספת שיבוצעו על ידו בהתאם לדרישת הרשות, אם יבוצעו, בניגוד לאמור לעיל ולהשיב את המצב לקדמותו, מיד עם דרישת הרשות.

5. שינויים ותוספות בדירה

5.1. מובהר כי בהתאם להוראות המכרז לא יוכל הקונה לבצע שינויים ותוספות בדירה או במפרט (נספח א') וזאת החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד מסירת הדירה.

5.2. עוד מובהר כי בהתאם להוראות המכרז לא יוכל הקונה לקבל זיכוי כספי כנגד ויתור על פריטים מהמפרט, למעט זיכויים בשיעור הקבוע במפרט עבור הפריטים שלהלן:

5.2.1 ארון מטבח;

5.2.2 ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט;

5.2.3 סוללות למים (כיוור, אמבטיה ומקלחת);

5.2.4 נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

במקרה שהקונה ויתר על הפריטים הנ"ל, מתחייב הקונה למסור לחברה הודעה על כך בכתב תוך 30 יום ממועד פניית החברה לקונה בנדון ובלבד שהמועד האמור לא יפחת מן המועד הקבוע בחוק המכר דירות. מובהר כי החברה תהא זכאית ליתן לקונה זיכוי כספי או להפחית את התשלום האחרון שעל הקונה לשלם ע"ח מחיר הדירה, בגובה הזיכוי, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה..

5.3. הובהר לקונה כי החברה ו/או מי מטעמה תפנה אל הקונה לצורך קבלת החלטתו בנוגע לעניינים הדורשים החלטה בהתאם למפרט המכר, כגון ריצוף הדירה, וזאת במועד שלא יפחת מ- 30 יום ממועד חתימת ההסכם ובכפוף למתן הודעה נוספת ככל ונמנע הקונה מלהודיע לחברה במועד המקורי על החלטתו.

5.4. עד למועד המסירה, מתחייב הקונה שלא להיכנס לנכס ולא להכניס ו/או להתקין בנכס ציוד ו/או מתקנים ו/או חפצים ו/או אביזרים כלשהם אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב של החברה ו/או הקבלן.

6. השלמת בניית הדירה ומסירתה לקונה

6.1. החברה תשלים את בניית הדירה ותמסור את החזקה בה לידי הקונה, כשהנכס ראוי למגורים, פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, אך למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואת רכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת הקונה וזאת לא יאוחר ממועד המסירה שהינו כמפורט בנספח ג' להסכם ובכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה שהיה עליו למלא עד למועד זה כלפי החברה בהתאם להסכם במלואן ובמועדן, ובכלל זה תשלום מלוא התמורה, בכפוף להוראות הסכם זה להלן.

6.2. סמוך למועד השלמת הנכס תשלח החברה לקונה הודעה בכתב ובה תזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

6.3. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו החברה תשלח לקונה הודעה נוספת שלא תהא מאוחרת מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו. מובהר בזאת כי חובת החברה לתאם על הקונה את מועד המסירה הינה הן במקרים של הקדמת מועד המסירה או דחייתו.

6.4. בהודעה יתבקש הקונה למלא כתנאי לקבלת הדירה, אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא על פי ההסכם עד למועד למסירה כלפי החברה, ובכלל זאת חיבור הדירה למערכות כאמור בסעיף 6.9 להלן ותשלום יתרת התמורה.

איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו:

6.4.1. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או כתוצאה מכך עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולת איבה, שביתות, ו/או השבתות בענף הבניה ו/או במשק

מחסור כללי בחומרי בנייה, מחסור כללי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח

המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת החברה, 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. החברה תנקוט 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 החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

- 6.4.2 . מובהר לרוכש בזאת כי עבודות הפיתוח יבוצעו על ידי חברת ערים.
- 6.4.3 . בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע המוכרת לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרת לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.
- 6.4.4 . במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על 6 חודשים ממועד המסירה, (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס' 6.4 לעיל) יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 6.4.5 . ככל שהמוכרת לא מסרה את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה (זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן):
- 6.4.6 . 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.
- 6.4.7 . סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 - בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- 6.4.8 . הפיצויים הקבועים לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.
- 6.5 . מובהר בזאת כי ככל שהחברה תבקש להקדים את מועד מסירת החזקה בתקופה של עד 60 ימים, היא תהייה רשאית לעשות כן ובלבד שמסרה לקונה 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 הקונה.
- 6.6 . מוסכם בזה במפורש שעבודות הפיתוח הצמוד בבנין ובחלקה, לרבות מתחת לבנין ובסביבתו וברכוש המשותף (פרט לדירה גופא), תוכלנה להימשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה והן תבצענה באופן שיאפשר לקונה שימוש סביר בנכס וגישה סבירה לנכס על הצמודותיו, כמו כן, וככל שהדבר תלוי בחברה הן יבוצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה .

- 6.7. מבלי לגרוע מהאמור, החברה מתחייבת להשלים את יתר עבודות הפיתוח הנוספות או עבודות הפיתוח במקרקעין תוך 6 חודשים ממועד מסירת החזקה בנכס. כמו כן, הודע לקונה כי עבודות הפיתוח והתשתית עד לגבול המקרקעין (מחוצה להם) תבוצענה על ידי משבי"ש ו/או הרשות ו/או חברה ממשלתית ו/או עירונית ו/או מי מטעמם, וכי אין ולא תהיה לחברה כל אחריות לא באשר לאיכות הביצוע ולא באשר למועדי הביצוע של עבודות הפיתוח והתשתית הנ"ל.
- 6.8. הקונה מתחייב להיות נוכח בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו ולבדוק במועד זה את התאמה למפרט ולהוראות ההסכם. החברה תמסור לקונה, בנוסף למפרט, הוראות תחזוקה ושימוש כשהן תחומות על ידיה. הקונה מתחייב כי לא יתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות ההסכם.
- 6.9. לא הופיע הקונה במועד המסירה והופיע או לא הסכים לקבל את הדירה לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בהסכם כלפי המוכר, יראו כאילו נמסרה הדירה לקונה במועד המסירה לכל דבר ועניין ובלבד שהדירה ראויה למגורים ונמסרה לקונה הודעה כאמור בסעיפים 6.2 ו-6.3 לעיל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור יחולו הוראות אלה:
- 6.10. החברה תהיה רשאית להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה במועד המסירה, הן לעניין מניין תקופות הבדק, והן לעניין תשלומים החלים על הדירה, והקונה יהיה חייב בכל התשלומים שעפ"י דין או שלפי ההסכם חל תשלום על הקונה ו/או על מחזיק ו/או בעלים של הדירה ממועד המסירה ואילך, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, תשלומים לפי סעיף 14 להלן.
- 6.11. החברה תהייה רשאית לתבוע מן הקונה את כל ההוצאות שהוכיחה כי נגרמו לה בשל אי מסירת הדירה במועד המסירה ו/או בשל כל פעולה שעשתה בקשר לכך, ככל שעשתה (לרבות בגין ערבויות חוק מכר) אך למעט אם אי המסירה נגרמה כתוצאה מליקויים בדירה שאינם מאפשרים שימוש סביר.
- 6.12. במועד המסירה יהיה הנכס בנוי בהתאם להוראות ההסכם והמפרט, הדירה תהיה ראויה למגורים, ניתן יהיה לעשות בה שימוש סביר למגורים, יוצא 'טופס 4', היא תהיה פנויה מכל חפץ וחופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות של צד שלישי (למעט שעבוד הבנק המלווה שיוסר בתנאים שיפורטו במכתב הכוונות של הבנק המלווה), למעט אם מקורם בקונה (לרבות משכנתא או התחייבויות לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה). מובהר כי במועד המסירה יהיה הבניין מחובר למערכות האינסטלציה, החשמל, הגז והביוב, ואולם מובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה בסמוך למועד המסירה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה 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. גז- ככל חיבורי הגז ייעשה 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 שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל וכל העלות הכרוכה בכך לרבות עלות המונה עבור הדירה, מוטל על החברה בלבד.
- 6.13. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה, אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה (להלן - "פרוטוקול המסירה").
- 6.14. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 6.15. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא ניתן היה לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.

- 6.16. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 6.17. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- 6.18. החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 6.16, 6.17, 6.18 בפרוטוקול המסירה.
- 6.19. עד מועד המסירה תמסור החברה לקונה הוראות תחזוקה ושימוש, כשהן חתומות על ידה והקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש ולמלא אחר כל החובות המוטלות על פיהן.
- 6.20. מובהר בזה כי בכל הנוגע למועד מסירת הדירה לידי הקונה, תיחשב הדירה כמסורה, גם אם ימצאו בה אי התאמות אשר יפורטו בפרוטוקול המסירה, ובלבד שלא יהיה בהם כדי למנוע שימוש סביר למגורים בדירה ובדרכי הגישה אליה וממנה.
- 6.21. קבלת מפתחות הדירה ע"י הקונה לא תהווה הוכחה לכך כי הנכס נבנה ונמסר לקונה בהתאם להוראות ההסכם, בכפוף לאמור בפרוטוקול המסירה ובכפוף להתחייבויות שעל פי ההסכם על החברה למלאן לאחר מועד המסירה.

7. מסירת הרכוש המשותף ואחזקתו

- 7.1. החברה תהיה רשאית למסור את הרכוש המשותף, או כל חלק ממנו לשלושת הדיירים הראשונים מתוך רוכשי הדירות בבנין אשר נמסרה להם דירתם, כנציגם של כלל בעלי הרכוש המשותף או לנציגות הדיירים שתוקם ע"י רוכשי הדירות או חלק מהם, וכן ליידעם כי יהיה עליהם לקבל בהעברה הסכמי שירות עם ספקים של חלקים ברכוש המשותף והוראות תחזוקה ושימוש ויראו את מסירת הרכוש המשותף כאמור כמסירתו לכלל בעלי הרכוש המשותף ולעניין זה יחולו הוראות סעיף 6 לעיל החלות על מסירת הדירה בשינויים המחויבים.
- 7.2. בוטל.
- 7.3. בוטל.
- 7.4. הודע לקונה כי יהיה עליו לנקוט ביחד עם יתר בעלי הזכויות בבנין בכל הפעולות והאמצעים הדרושים לצורך אחזקה תקינה ומתמדת של הדירה, הבנין הרכוש המשותף והמתקנים המצויים בהם, לרבות להתקשר עם גורמי תחזוקה ולשלם את כל התשלומים הנדרשים בקשר לכך וכן למלא אחר הוראות נציגות הבית המשותף, גורמי התחזוקה והרשויות בכל הקשור והכרוך בני"ל.
- 7.5. תנאי מוקדם לתוקף אחריות החברה ו/או הקבלן ו/או היצרנים ו/או הספקים לטיב המתקנים ומערכות הבנין (לרבות מעליות) הינו ביצוע האחזקה, התפעול והשירות של אותם מתקנים ע"י הספקים ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם. לפיכך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקונה ביחד עם הרוכשים האחרים בבנין, לגרום לכך שהרוכשים או נציגות הבית המשותף יתקשרו עם הספקים הנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות, למשך כל תקופות הבדק והאחריות. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי אין באמור לעיל מכדי לגרוע מהחברה את קיום התחייבויותיה כלפי הקונה בהסכם זה ולפי כל דין.
- 7.6. הקונה מתחייב להשתתף ולשאת החל ממועד המסירה בחלקו היחסי בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף בבנין ובכלל זה הוצאות בגין חידוש, ניקיון, חשמל, שמירה, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בחניה, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה, במערכות הגנרטור, בתאורה ובמערכת הסולרית, ככל שמערכות אלה או איזו מהן יותקנו בבנין ואשר מהוות הוצאות של הרכוש המשותף כהגדרתו בחוק, הכל כפי שתחליט החברה לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף לכל דין.

7.7. מובהר כי במקרה שהבניין מהווה חלק מבית משותף המורכב ממספר מבנים, הרי שעד להשלמת כל המבנים יתחלקו הוצאות האחזקה דלעיל בין בעלי הזכויות בדירות בבנין ו/או במבנים, לפי העניין, שבנייתם הסתיימה והחלה מסירת החזקה בדירות שנבנו בהם לרוכשים, כאשר כל קונה נושא בחלקו היחסי ביחס לבניין בו הוא רכש. כמו כן יובהר כי החברה תישא בהוצאות בגין חלקה היחסי בשל הדירות אשר נותרו בחזקתה ואשר טרם הועברו לידי הרוכשים.

מבלי לגרוע מהאמור, ובכפוף להוראות הדין, הודע לקונה כי יתכן שהבניין בו מצויה הדירה ירשם כבית משותף מורכב ביחד עם בניינים נוספים בפרויקט על כל המשתמע מכך ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה. החברה תהיה רשאית אך לא חייבת לדאוג בעצמה או באמצעות מי מטעמה לניהול ולהחזקת כל רכוש משותף עד למועד מסירת כל הדירות לרוכשיהן ובמקרה כזה ישלם הקונה את חלקו היחסי בהוצאות לחברה או למי מטעמה עליו תורה החברה. יובהר בזאת כי ככל שתמונה חברת ניהול זהותה ייקבע על ידי הנציגות ובאישורה.

7.8. בוטל.

7.9. לבקשת הנציגות וחברת הניהול (ככל שקיימת), בכתב, תציג החברה הוכחות לפיהן לא צרכה בפועל צריכה שוטפות בגין הדירות הנ"ל. כמו כן, הודע לקונה כי החברה תהיה רשאית לפטור את חברת החשמל ו/או חברת הגז מנשיאה בהוצאות השוטפות של ניהול הבניין. מובהר בזאת כי, בגין דירות שטרם נמכרו, תשתתף החברה בהוצאות השוטפות של אחזקת הרכוש המשותף לפי חלקה היחסי בגין הדירות שטרם נמסרו המשותף.

7.10. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי החברה תהייה אחראית על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967 והיא אינה רשאית לפטור את עצמה מאחריות כאמור הן כשומרת חנים והן ככל שתגבה דמי שמירה- כשומרת שוכר.

8. תיקון ליקויים

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

8.2. התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה: "הודעה בדבר אי התאמה").

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

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

8.5. הקונה מתחייב לאפשר לחברה, 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 הקונה.

8.6. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה.

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

8.8. החברה תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבנין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

9. פרצלציה ורישום בית משותף

9.1. הודע לקונה כי לצורך רישום הבית המשותף יתכן שיהיה צורך לבצע במקרקעין הליכי תכנון ו/או הליכי חלוקה ורישום על מנת שהבנין/נים ירשם/מו על חלקה נפרדת (פרצלציה או רה-פרצלציה) וכי הליכים אלו יכולים להיערך תקופה ארוכה וכי ככל שהדבר תלוי בחברה, תנקוט החברה בהליכים סבירים לקידום הליכי התכנון ו/או הרישום כאמור, ותפעל בהתאם להוראות חוק המכר דירות בעניין זה (לרבות הסיגים שבו) ו/או חוק המקרקעין ותבצע את כל הפעולות ותקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לקונה, לפי המאוחר.

9.2. החברה תפעל לרישום הבניין והחלקה כבית משותף על פי חוק המקרקעין. מובהר, כי הבית המשותף יכול שיהיה מורכב מהבניין לבדו ויכול שיהיה מורכב ממספר בניינים. היה הבית המשותף מורכב ממספר בניינים תהיה החברה רשאית לגרום שכל אחד מהבניינים יירשם ככל האפשר כיחידה עצמאית במובן הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין (מבנה, אגף וכיוצ"ב). בכפוף להוראות הדין, החברה תהיה רשאית לרשום על המגרש זיקות הנאה ו/או להעניק זכות מעבר לצד ג' כלשהו ו/או לחדרי הטרנספורמציה ו/או לצוברי הגז לרבות זכויות למעבר לבניינים סמוכים בתחומי המגרש בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה.

9.3. רישום הבית המשותף וכן רישום הנכס, כאמור בסעיף 10.1 להלן, יעשו בתוך התקופות הקבועות לכך בחוק המכר כפי שיהיו במועד סיום בניית הבניין, אך לא פחות מאלו הקבועות בחוק המכר בנוסחו ביום חתימת הסכם זה, ובכפוף לכך שלא תהיה מניעה פיזית או משפטית שאינה תלויה בחברה והכל כמפורט להלן :

9.4. החברה מתחייבת לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)1 לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. כמו"כ החברה מתחייבת לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

9.5. במקרה שהבניין יירשם כבית משותף ביחד עם בניינים נוספים, ימנו התקופות בחוק המכר מיום שתסתיים בניית כל הבניינים המתוכננים להוות חלק מהבית המשותף. החברה מתחייבת לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי.

- 9.6. מובהר כי בכל מקרה, בחישוב תקופות הרישום לא יבואו במניין תקופות עיכובים שנגרמו עקב נסיבות שלא בשליטת החברה ו/או שלא היה ביכולתה למנוע את קיומן .
- 9.7. הדירה תרשם כיחידה נפרדת ויוצמדו לה שטחים מהבניין ו/או מהמקרקעין כמפורט בנספח התנאים המיוחדים ובמפרט וכן חלק יחסי מהרכוש המשותף של הבית המשותף, כמפורט להלן (להלן - "הרכוש המשותף"), פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שיוצאו ע"י החברה ממסגרת הרכוש המשותף לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין והמכרז ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה .
- מובהר כי "חלק יחסי ברכוש המשותף" משמעו - קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפה של כל יחידות הבית המשותף, בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שייקבע ע"י החברה ויאושר ע"י המפקח על רישום המקרקעין. מוסכם בזה כי במסגרת הרכוש המשותף ייכללו חדרי מדרגות, מעליות ושטחים ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי היחידות בבנין או מרביתם, אשר החברה תחליט לפי שיקול דעתה הסביר כי ייכללו ברכוש המשותף.
- 9.8. החברה תהיה רשאית שלא לכלול במסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של החלקה, גגות המבנה- למעט החלקים בהם המיועדים למתקנים משותפים (בכפוף להוראות הדין, ככל שלא ניתן להתנות עליהן), שטחים בנויים, חללים, קירות חיזוניים, כניסות נפרדות, לובי (מבואה) קומתי כולו או חלקו, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבנין וכן כל חלק אחר של הבניין או של המקרקעין שניתן להוציא מן הרכוש המשותף על פי דין, בהתאם לקבוע במפרט לעניין זה ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה.
- 9.8.1 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהאמור במפרט, הודע לקונה כי השטחים המפורטים להלן לא ייכללו במסגרת הרכוש המשותף: זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בכפוף לסעיף 3.4 לעיל, שטחי החניות שהוצמדו בכפוף לכל דין למעט כאלה המשמשים למעבר לפי קביעת החברה; שטחים המיועדים למחסנים, ככל שהוצמדו; שטחים המיועדים לשמש כחצרות (גינות) של יחידות בבניין, לפי קביעת החברה; שטחי הגגות והבנוי עליהם- בכפוף להוראות הדין, למעט אלו המיועדים למתקנים משותפים, לפי קביעת החברה ובכפוף לחוק; מרחבים מוגנים קומתיים; שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית דירה או דירות מסוימות בהתאם להוראות החוק, לרבות שטחי קרקע בבניין ובמקרקעין, מקורים ולא מקורים; חללים שונים על פי החלטת החברה שאינם נדרשים לשם הנאה ושימוש סבירים ברכוש המשותף. אין באמור כדי לגרוע מזכות החברה לקבוע כי כל חלק מהשטחים המפורטים לעיל יהוו חלק מהרכוש משותף ו/או כדי לגרוע מזכותה לשנות את המעברים המשותפים והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז, ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה.
- 9.8.2 בוטל .
- 9.9. לגבי שטחים שהוצאו מהרכוש המשותף, תהיה החברה רשאית לנהוג בהם לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין והמכרז, ובכלל זאת למוכרם ו/או להצמידם ליחידות בבית המשותף, לרבות של החברה, לרושם כיחידות נפרדות ו/או לשנות ייעודם כמפורט במפרט, והכל ללא צורך באישור הקונה ו/או בבית המשותף ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה.
- 9.10. החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר לרשום בעלויות, שכירויות, חכירות, הערות ובכלל זה הערות אזהרה, זיקות הנאה, הוראות בתקנון הבית המשותף, שעבודים והגבלות אחרות וכל רישום אחר על המקרקעין ו/או הבניין ו/או החלקה ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף או לטובתם, שימשו על פי שיקול דעתה הסביר של החברה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך, מעבר וחניה, וזכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי חלקים אחרים בבנין ו/או במקרקעין ובכלל זה של בעלי דירות אחרות או של בעלי מגרשים סמוכים לחלקה ו/או למקרקעין או של הציבור, או של גופים ציבוריים כגון הרשות המקומית, חברת החשמל, חברת גז, חברות תקשורת וכיוצ"ב. ככל שבתחומי הנכס קיימים חלקים מהרכוש המשותף או שדרך הגישה לרכוש משותף או לחלקים אחרים במקרקעין הינה דרך הנכס בלבד, יחול האמור בסעיף זה גם על הדירה.

כל האמור לעיל יהא בכפוף לכל דין ויחול בתנאי שלא תהיה פגיעה בזכויותיו של הקונה בהסכם זה ובכלל זה בשימוש הסביר בנכס ובתאום מראש עם הקונה, לפי העניין.

9.11. בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 שעניינן בתקנון הבית המשותף, החברה תהיה רשאית לרשום תקנון מיוחד לבנין ולפרויקט ולשנות מהוראותיו של התקנון המצוי על פי הוראות חוק המקרקעין, ולכלול בתקנון זה, בין היתר, לפי שיקול דעתה הסביר, הוראות בעניינים הבאים, מובהר בזאת כי ההוראות להלן יפורטו במפרט הנספח להסכם זה

9.11.1. הוראות בדבר זכויות בעלי דירות שונות ברכוש המשותף ובכלל זה צמידויות מיוחדות, זכויות בנייה, מימוש ודרך ניצולן, בכפוף להוראות הדין.

9.11.2. הוראות בדבר חלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובהוצאות ניהול ואחזקת הרכוש המשותף או כל חלק ממנו, בכפוף להוראות הסכם זה.

9.11.3. הוראות שתבואנה לקבוע את היחסים בין בעלי הדירות בבית המשותף, האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד לדירות מסוימות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך.

9.11.4. הוראות בדבר אופן השימוש ברכוש המשותף, ומבלי לגרוע מהאמור, הוראות בדבר אופן ומועד הפעלת מנגנון "פיקוד השבת", ככל שיוקנו בבנין, במעלית ו/או במעליות הבניין, כפי שתראה לנכון.

9.11.5. קביעת סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף ודרך בחירת הנציגות, לרבות הוראות לפיהם החברה תקבע את הנציגות.

9.11.6. הוראות בדבר תיקון צו הבית המשותף, לרבות מקרים בהם תינתן הסכמה מראש של כל בעלי הדירות לתיקונים על ידי החברה ו/או בעלי דירות שונים.

9.11.7. הוראות אחרות שהחברה תראה צורך להכליל בתקנון או על פי דין או על פי דרישת הרשויות המוסמכות, כדי לגרום לניהול תקין של הבית המשותף ולהחזקתו השוטפת, ובכדי להבטיח קיום הוראות נוספות של ההסכם או על פיהם שניתן להסדיר בתקנון.

9.11.8. הוראות הנדרשות באופן סביר שיבואו להבטיח את הזכויות של הגופים כאמור בסעיף 4.3 לעיל, לרבות זכויות מעבר וזיקות הנאה בחלקה והוראות לפיהן גופים אלה לא יישאו בהוצאות אחזקת הבית המשותף.

9.11.9. הוראות האוסרות על בעלי הזכויות ביחידות בבית המשותף לבצע כל שינוי בחזיתות היחידות ו/או בקירות החיצוניים שלהם ו/או בגג היחידות בלא קבלת הסכמת בעלי הזכויות ביחידות האחרות בבית המשותף ו/או לאסור התקנת אנטנות (כולל סלולאריות) ו/או מתקנים אחרים, וזאת מבלי לגרוע מחובתם לקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות, ובכפוף לאמור 3.4 לעיל.

9.12. היה ובהתאם להוראות ההסכם תירשם לטובת הקונה הערת אזהרה על פי חוק המקרקעין על המקרקעין או על כל חלק מהם שאינו הדירה, מסכים הקונה שעם השלמת הליכי החלוקה מחדש כמפורט לעיל תייוחד הערת האזהרה לחלקה שהבניין יהווה חלק ממנה ושעם רישום הבניין כבית משותף תייוחד הערת האזהרה לדירה. אין באמור בסעיף זה כדי לאשר רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בהתאם להסכם זה אלא רק בגמר הליך הליווי של הפרויקט ורק לאחר קבלת אישור הבנק המלווה.

9.13. במקרים הבאים תהיה החברה רשאית, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לערוך תיקונים במסמכי הבית המשותף, שיעשו או יתבקשו על ידי הגורמים המפורטים לצידם, על פי שיקול דעתם הסביר, לרבות שינוי צו הבית המשותף, שינוי תקנון, צמידויות וחלק כל יחידה ברכוש המשותף ו/או בהוצאות שעל בעלי היחידות לשאת, וזאת גם לאחר מועד המסירה, רישום הבית המשותף ורישום הדירה על שמו, והכל בכפוף לכל דין ובלבד שלא ימנע השימוש הסביר של הקונה בנכס ולא תפגענה זכויות בנכס על פי הסכם זה:

9.13.1. אם תתגלה שגיאה או טעות בכל אחד ממסמכי הבית המשותף.

- 9.13.2 במקרה של הכללת מבנים נוספים או בניה נוספת במסגרת הבית המשותף ו/או כתוצאה משינויים שתערוך החברה בהתאם לסעיף 3 לעיל וכן בכל מקרה של שינוי ו/או ניצול זכויות הבניה כאמור בסעיף 9.8 לעיל ו/או שינוי ברכוש המשותף כתוצאה מהני"ל ו/או במקרה של דרישות ו/או שינויים של הרשויות או מכח הדין החל.
- 9.14 החברה תהיה זכאית, בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת החלקה ו/או איחודה ו/או חלוקתה מחדש והפרשת חלקים ממנה לצרכי ציבור ו/או לכל צורך אחר, בין בתמורה ובין ללא תמורה.

10. רישום הדירה בשם הקונה

- 10.1 בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה בהסכם במלואן ובמועדן, ובכפוף למפורט לעיל, מתחייבת החברה לגרום לרישום הזכויות בנכס על שם הקונה לרבות חלק יחסי ברכוש המשותף, כשהזכויות בדירה נקיות וחופשיות, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר (לעיל ולהלן) - "רישום הדירה".
- הודע לקונה כי לצרכים אחרים כגון רישוי, ארנונה ורישום נערך לעיתים חישוב שטח הדירה, כפי שמופיע במפרט, באופן שונה.
- 10.2 החברה תודיע לקונה בהודעה מוקדמת בת ארבעה עשר ימים מראש על המועד והמקום בו עליו להופיע כדי לחתום ולהצהיר ככל שיידרש לשם רישום הנכס והקונה מתחייב להופיע במקום ובמועד שיצוין בהודעת החברה, לחתום ולהצהיר ככל שיידרש לשם ביצוע האמור לעיל. עד לאותו מועד ישלם הקונה את ביצוע כל התחייבויותיו על פי ההסכם ובכלל זה ימציא הקונה לחברה את כל האישורים המעידים כי כל המסים והתשלומים החלים על הקונה על פי ההסכם, לרבות עפ"י סעיף 14 להלן, שולמו (לרבות מס רכישה וארנונה לתקופה של 60 יום לפחות או כל תקופה אחרת שתידרש ע"י לשכת רישום המקרקעין), שטרי משכנתא חתומים ומאומתים כדין, וכן כל אישור אחר הדרוש לרישום, למעט כזה התלוי בתשלום מס החל על החברה על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין וכן ישלם את סכומי האגרות שידרשו לצורך רישום הנכס על שמו בהתאם לדרישת הרשויות לרבות בקשר למשכנתא לטובת בנק הקונה.
- 10.3 לא התייצב הקונה במועד שצוין בהודעת החברה ולא במועד נוסף שיהיה בתוך 14 יום מהמועד הקודם, או שלא קיים את כל ההתחייבויות שהיה עליו למלא עד לאותו מועד כאמור לעיל לא תירשם הדירה על שמו של הקונה עד לאחר קיום התחייבויותיו כאמור לעיל. כמו כן במקרה כזה תהיה החברה רשאית אך לא חייבת, ועל פי שיקול דעתה הסביר, לבצע את רישום הנכס תוך שימוש בייפוי הכוח.
- 10.4 בוטל.
- 10.5 הובהר לקונה שתירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה בנוגע למגבלת המכירה כהגדרתה לעיל.

11. התמורה

- 11.1 בתמורה להתחייבויות החברה בהסכם מתחייב הקונה לשלם לחברה את התמורה בצירוף הפרשי הצמדה ובהתאם לקבוע בהסכם זה, לרבות בנספח התנאים המיוחדים, הכוללת את התשלום עבור "עמלת הבטוחה" (להלן ביחד: "התמורה"), כהגדרתה בנספח א' בהתאם להחלטת המיסוי 3109/20 עמלת הבטוחה תועבר ע"י החברה, בשם הקונה ועבורו, לבנק המלווה או לגורם המלווה (לפי העניין) שהנפיק את הבטוחה.
- 11.2 במקרה של הקדמת מועד המסירה, כאמור בסעיף 6.5 לעיל, מתחייב הקונה לשלם את מלוא התמורה עד מועד המסירה המוקדם.

11.3. מס ערך מוסף (להלן - "המע"מ") המוטל על העסקה נשוא הסכם זה, חל על הקונה וישולם על ידו. הודע לקונה כי הסכומים הנקובים בנספח התנאים המיוחדים כוללים מע"מ בשיעור החל במועד חתימת הסכם זה. אם בזמן פרעונו בפועל של סכום כלשהו שישולם על ידי הקונה ישנתה שיעור המע"מ ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי הענין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ.

11.4. הקונה אינו רשאי להקדים ביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים הנזכרים בנספח התנאים המיוחדים, אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב. ככל שבחר הקונה להקדים את התשלומים הנ"ל והחברה נתנה הסכמתה, אזי הוא יחויב בתשלום הפרשי ההצמדה בהתאם למועד בו בוצע התשלום והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה וריבית נוספים בגין תשלום זה, כמפורט בנספח התנאים המיוחדים.

12. ליווי בנקאי או ביטוחי

12.1. הודע לקונה כי בניית הבניין והפרויקט תעשה באמצעות ליווי בנקאי או ביטוחי שינתן ע"י הבנק המלווה / חברת ביטוח, כאמור בנספח ה' להסכם זה בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה 1974, וכי לצורך מימון הפרויקט יוטלו שעבודים ו/או משכנתאות על המקרקעין, לרבות החלקה לטובת הבנק וכי החברה תשעבד ותמחה, בהמחאה על דרך שיעבוד, לטובת הבנק ו/או חברת הביטוח, את כל זכויותיה כלפי הקונה, והיא נותנת בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לפעול כאמור בסעיף זה והקונה נותן הסכמתו לכך בחתימתו על הסכם זה ומתחייב לחתום על כל מסמך בקשר לכך ככל שיידרש ע"י הבנק, מיד עם דרישה.

12.2. מאחר שבניית הפרויקט תעשה באמצעות ליווי בנקאי או ביטוחי כאמור, כל סכום המגיע לחברה מהקונה על פי הוראות הסכם זה, למעט סכומים שהינם החזר הוצאות ששילמה החברה תחת הקונה (ככל שהמדובר היה על חוב שאי תשלומו עלול היה לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה ואז, לקונה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי), ישולמו אך ורק באמצעות פנקס השוברים שיונפק ע"י המוסד הפיננסי המלווה וכי תשלום באמצעות השוברים מהווה תנאי לקבלת הבטוחה על פי חוק המכר דירות.

12.3. הקונה לא יערוך בשוברי התשלום כל תיקון, תוספת או שינוי, וזאת מלבד רישום שם הקונה ומספר זהותו כמופיע בכותרת ההסכם במועד חתימתו, וכן רישום הסכום לתשלום בכל שובר משוברי התשלום במועד התשלום, כאשר כל אלה ייעשו בכתב יד קריא וברור. כמו כן, מתחייב הקונה להשיב לחברה את פנקס השוברים (כשהוא כולל את השוברים שנתרו עד המועד הרלבנטי) בכל מקרה בו בוטל ההסכם וזאת עם דרישה או עם סיום תשלום התמורה, לפי המוקדם.

12.4. הודע לקונה, כי מיד לאחר שיפקיד תשלום כלשהו עפ"י הסכם זה בחשבון הפרויקט (באמצעות שובר תשלום כאמור) ולא יאוחר מחלוף 24 שעות ממועד ההפקדה, יודיע הקונה בכתב לחברה ולבנק המלווה על ביצוע ההפקדה ויצרף להודעה את השובר לתשלום נושא חותמת הבנק המעידה על התשלום וכן יצרף אישור מהבנק על הסכום שהופקד, מועד ההפקדה ומספר האסמכתא, ככל שפרטים אלה אינם כלולים בשובר.

המציא הקונה את השובר ואישור הבנק כאמור, יחושב התשלום על פי מועד פירעונו בפועל של התשלום בחשבון הפרויקט. לא המציא הקונה את השובר ואת אישור כאמור במועד, תהא החברה רשאית לזקוף את התשלום על פי המועד בו הועבר בפועל לחשבון הפרויקט או על פי המועד בו הומצא לה השובר והאישור הנ"ל ע"י הקונה, לפי שיקול דעתה הסביר.

12.5. הקונה מודע ומסכים לכך, כי אין לבנק המלווה כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבניה ולהסכם, וכי לקונה אין ולא תהייה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק, למעט זכויותיו על פי הבטוחה, ככל שניתנה ע"י הבנק.

12.6. הודע לקונה, כי הוא יוכל לאשר את פרטי חשבון הליווי ושם הפרויקט באחד האמצעים המפורטים בנספח התנאים המיוחדים. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש ע"י הבנק המלווה עם דרישה הבנק בקשר עם הליווי הבנקאי ואופן ביצוע תשלום התמורה.

13. מימון רכישת הדירה באמצעות בנק הקונה

13.1. לבקשת הקונה, תיתן החברה התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה אשר תנאיה יהיו בנוסח שיהיה מקובל בבנקים למשכנתאות, בכפוף להערות סבירות של החברה אשר יתקבלו על ידי הבנק. בכל מקרה, עד לתשלום מלוא התמורה, יכלול נוסח ההתחייבות סעיף לפיו מותנית ההתחייבות לרישום משכנתא בהעברת מלוא סכום ההלוואה ישירות לחשבון הליווי של הפרויקט בבנק המלווה על חשבון התמורה.

13.2. ביקש הקונה לקבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא על הנכס לטובת בנק הקונה, ימלא הקונה אחר התנאים המפורטים להלן וימציא לחברה את המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

13.2.1. אישור בנק הקונה כי קיבל הוראות בלתי חוזרות מהקונה להעביר לחשבון הליווי של הפרויקט בבנק המלווה את מלוא כספי ההלוואה ע"י תמורת הנכס וכי הוא יפעל בהתאם.

13.2.2. בקשה חתומה ע"י הקונה להוציא לבנק הקונה התחייבות לרישום משכנתא כאמור, בנוסח שיוסכם על ידי החברה. בכל מקרה יכלול כתב ההתחייבות סעיף, לפיו מותנית ההתחייבות לרישום משכנתא בהעברת מלוא סכום ההלוואה ישירות לחשבון הליווי של הפרויקט בבנק המלווה על חשבון התמורה וכי במקרה של ביטול ההסכם תהיה מחויבת החברה אך ורק בהשבת הכספים שהועברו אליה ע"י בנק הקונה לאחר קיזוז הפיצוי המוסכם שבסעיף 18.6 להלן והכל בכפוף לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).

13.2.3. שילם לחשבון הליווי של הפרויקט בבנק המלווה קודם לקבלת ההלוואה הני"ל 10% מהתמורה. למען הסר ספק מובהר, כי האחריות למימון רכישת הדירה מוטלת על הקונה, ובשום מקרה לא ישמע הקונה בטענה כי לא עמד בתנאי ההסכם עקב קשיי מימון.

13.3. נתנה החברה התחייבות לרישום משכנתא לבנק הקונה הרי שהקונה מוסר בזאת לחברה ולבנק הקונה הוראות בלתי חוזרות כדלקמן:

13.3.1. לבצע את רישום הנכס על שמו רק אם באותו מעמד תירשם משכנתא לטובת בנק הקונה בסכום הנקוב בהתחייבות לרישום משכנתא שהחברה נתנה, וכל עוד לא ניתן לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה יידחה גם ביצוע רישום הנכס על שמו.

13.3.2. להסב כל בטוחה שתימסר לידי הקונה לבנק הקונה או לדאוג לרישום בטוחה לטובת בנק הקונה על פי העניין.

13.3.3. בכפוף לסעיף 18.8 להלן, בכל מקרה בו יגיע לקונה סכום כסף כלשהו מהחברה בין עקב ביטול ההסכם, בין עקב מימוש בטוחה ובין מכל סיבה אחרת, יהיו החברה והבנק המלווה רשאים (מבלי שהדבר יטיל עליהם כל חובה לעשות כן) לשלם תחילה לבנק הקונה מתוך הסכום האמור, במועד שבו יהיה הקונה זכאי לקבלו, כל סכום שידרוש בנק הקונה לצורך שחרור החברה והבנק המלווה מהתחייבויותיהם כלפיו (לרבות על פי בטוחה שנמסרה לו) ובכלל זה כל קנס, ריבית עמלת פירעון מוקדם או עמלת ביטול, מבלי שתוטל על החברה או על הבנק המלווה כל חובה לבדוק את צדקת דרישת בנק הקונה, וזאת אף אם עלה הסכום שדרש בנק הקונה על הסכום המגיע לקונה, שאז רשאית החברה לשלם את מלוא הסכום שדרש בנק הקונה.

13.3.4. לפעול על פי הוראות ההתחייבות דלעיל וכן מתחייב הקונה להשיב לחברה את ההוצאות שנגרמו לה בגין כל נזק, הוצאה או חסרון כיס אשר הוכיחה שנגרמו עקב חתימתה על ההתחייבות של הקונה.

13.4. היה והקונה יבקש מהחברה למסור התחייבות לרישום משכנתא ליותר מבנק אחד הרי שהאחריות להסדר בין הבנקים של הקונה בקשר לסדרי העדיפויות בין המשכנתאות תחול על הקונה בלבד והוא מתחייב כי בכל מקרה כזה ידאג לקבל את הסכמת כל הבנקים מטעמו למתן כל הלוואה נוספת. נמנע הקונה מלהביא את הסכמת כל הבנקים מטעמו רשאית החברה לסרב לתת התחייבות נוספת, אך אם נתנה התחייבות כזו, ובעקבות זאת הפרה החברה התחייבות אחרת שניתנה על ידה, תהייה רשאית החברה לתבוע את הסעדים המוקנים לה בגין מלוא הנזק שנגרם לה ובכלל זה הוצאות משפטיות.

14. מיסים ותשלומים

14.1. החברה תישא, בכפוף ובהתאם להוראות המכרז, בגין התקופה שעד מועד המסירה, במיסים, בארנונות, באגרות ובהיטלים העירוניים או הממשלתיים החלים ו/או שיחולו על הנכס ו/או על הקרקע ו/או על הבניין, בכפוף לאמור בסעיפים 14.2 - 14.4 להלן.

הקונה יישא, לפי חלקו היחסי בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, במיסים, בארנונות, באגרות ובהיטלים העירוניים או הממשלתיים שהוטלו או שיוטלו על הנכס ו/או על המחזיק בו על פי כל חיקוק, ואשר נכון ליום חתימת הסכם זה כוללים ארנונה עירונית, מים, ביוב, אגרת שמירה, אגרת/היטל שצ"פ וכן מס רכוש, עירוני או ממשלתי, ככל שיחול, ובכל מס, אגרה, מילווה או היטל חדשים, שאינם קיימים ו/או מוטלים במועד חתימת הסכם זה, ככל שאלו חלים על רוכש.

כן יישא הקונה, לפי חלקו היחסי, בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, בתשלומים עבור שירותים המסופקים לנכס ו/או לבנין ע"י רשויות ו/או גופים מוסמכים, בין כצריכה פרטית ובין כצריכה משותפת כגון, חשמל, גז, מים, טלפון וכיו"ב ובתשלומים בגין הוצאות אחזקת הרכוש המשותף כקבוע בסעיף 7.4 לעיל.

בנוסף, יישא הקונה, לפי חלקו היחסי, ועל פי הוראת חיקוק, בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, באגרות ובהיטלי פיתוח שיוטלו על הנכס ו/או על הקרקע, עליה מוקם הבניין ו/או על הבניין על ידי הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 14.10 להלן.

14.2. מוסכם כי התמורה נקבעה בהתחשב במיסים, באגרות, בהיטלים בשיעוריהם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה. למרות האמור בסעיף 14.1 לעיל, יישא הקונה בכל מס, אגרה, מילווה או היטל חדשים שיוטלו מכוח חוק ו/או תקנות ו/או חוקי עזר על רוכשי דירות, ושאינם קיימים ביום חתימת הסכם זה, ככל שהם מתייחסים לנכס או בקשר עם רכישתו ו/או המוטלים על רוכשי דירות עבור התקופה שממועד המסירה ואילך. במקרה שבחוק ו/או בתקנות ו/או בחוקי העזר ו/או בהוראות המכרז לא ייקבע על איזה צד חל התשלום שהוטל כאמור - יישאו הצדדים בתשלום הני"ל בחלקים שווים למרות כל דבר נוגד האמור לעיל, לעניין היטלי השבחה יחולו ההוראות כדלקמן:

החברה תישא בהיטל השבחה המוטל על הנכס ו/או הבניין ו/או המקרקעין מכוח תוכניות בנין עיר שאושרו עד למועד המסירה זה בגין זכויות הבניה שנוצלו על ידה, לרבות לצורך בניית הנכס. היטל השבחה בגין הקלות ו/או שינויים שביקש המוכר (ככל וביקש וככל ואושרו) ו/או במקרה בו יוטל היטל השבחה אשר העילה לתשלום קמה לאחר מועד חתימת החוזה אשר נובע מיוזמת המוכר - יחול על המוכר וישולם על ידו בלבד.

הקונה יישא בכל היטל השבחה אחר קיים או אחר שהוטל ו/או יוטל על הנכס ו/או הבניין ו/או המקרקעין, לרבות מכוח תוכניות בנין עיר שקיימות ו/או שיאושרו לאחר מועד המסירה ואילך שאינן מיוזמתו של המוכר והמוכר אינו נהנה מהן בפועל, לרבות בקשות להקלות ו/או לשימוש חורג ואולם במקרה שזכויות בניה מכוח תוכניות אלה ימומשו בפועל על ידי החברה בבניית הבניין והנכס ו/או בהתאם לקבוע בסעיף 3.2 לעיל, לא יחול היטל השבחה בגין על הקונה.

14.3. מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הדירה לקונה יחול על החברה.

14.4. הקונה יישא במס רכישה החל על העסקה נשוא ההסכם וישלמו ישירות לרשויות המס, במועד הקבוע לכך עפ"י החוק. הקונה ימציא לחברה אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו.

החברה תערוך את השומה עבור הקונה, ותדווח לרשויות המס על העסקה נשוא הסכם זה. מובהר כי על הקונה מוטלת האחריות המלאה להצהיר בפני החברה, בעת החתימה על הסכם הרכישה, על העובדות המלאות והנכונות אודות היות הדירה הנרכשת דירה יחידה או דירה שאינה יחידה כמשמעות מונחים אלו בחוק מיסוי מקרקעין (לעניין מס רכישה) וכן לגבי מקום מושבו לצרכי מס, זאת בהתאם לפרטים הנדרשים בטפסי הדיווח לרשות המסים, כמו כן על הקונה לספק לחברה את כל המסמכים הנדרשים לשם הדיווח. לחברה לא תהיה כל אחריות במקרה של הצהרות לא נכונות מצד הקונה.

14.5. הקונה ישלם את כל התשלומים ו/או יפקיד פיקדונות שידרשו לצורך חיבור הדירה לרשתות המים, החשמל והגז כאמור בסעיף לעיל ובכפוף לו.

14.6. שכר טרחת עורכי הדין יהיה בכפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) תשע"ה - 2014.

14.7. הקונה ישלם את כל האגרות הדרושות לרישום משכנתא על זכויותיו ככל שהחברה התבקשה על ידי הקונה לרשום משכנתא כאמור או שהחברה נתנה לבקשת הקונה התחייבות לרישום משכנתא על זכויותיו בנכס. האגרות ישולמו בסמוך לרישום או עם דרישת החברה. מובהר, כי התמורה כוללת אך ורק את העבודות הפיתוח הצמוד של החלקה וכי החל ממועד מסירת החזקה כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח אחרות ו/או עבודות הפיתוח הנוספות, אשר מעצם טיבם חלים על רוכש וככל שיידרשו ע"י הרשות המקומית (ובלבד שאין המדובר על עבודות פיתוח אותם ביקשה/יזמה/ביצעה החברה ו/או כאלה אשר על החברה לשלם בהתאם להוראות המכרז), יחול על הקונה לפי חלקו היחסי והקונה מתחייב לשלם במועדם את כל התשלומים מכל סוג שהוא, שיוטלו ע"י הרשויות בגין עבודות הפיתוח הנוספות גם אם טרם נרשמה זכותו בנכס בלשכת רישום המקרקעין. הוטלו תשלומים כנ"ל על יותר מאשר על הנכס בלבד, ישלם הקונה חלק יחסי מן התשלומים הנ"ל לפי קביעת הרשות. למען הסר ספק מוצהר בזאת כי נכון למועד חתימת ההסכם החברה שילמה את מלוא הוצאות הפיתוח שנדרשה לשלם בהתאם לתנאי המכרז.

14.8. הקונה יישא, לפי חלקו היחסי בנכס, בהוצאת בגין אחזקה שוטפת של הרכוש המשותף כאמור בסעיף 7.4 לעיל.

15. ייפוי כוח

15.1. על מנת להבטיח את קיום התחייבויות החברה בהסכם וביצוע הוראותיו, לרבות רישום זכותו של הקונה, רישום המשכנתא ו/או רישום הערת אזהרה, מתחייב הקונה להמציא לחברה במועד חתימת הסכם זה 2 העתקים של יפוי הכח, נספח ד' חתומים על ידו ומאושרים ע"י עו"ד או נוטריון (להלן - **ייפוי הכח**). מובהר כי ככל והחברה תדרוש מהקונה כי ייפוי כוח זה יאושר על ידי נוטריון אזי החברה תישא בעלותו של יפוי הכוח הנוטריוני כאמור. ייפוי הכוח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו ובכלל זה ביצוע כל פעולה רישומית שהחברה זכאית לבצעה על פי הוראות ההסכם ובהתאם להוראות המכרז והדין, לרבות רישום זכותו של הקונה, רישום משכנתא ורישום הערת אזהרה.

15.2. מתן יפוי הכוח לא יטיל על מיופי הכוח חובה לפעול על פיו ולא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם.

15.3. האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות של הקונה למיופי הכוח לפעול על פי יפוי הכוח לפי שיקול דעתם הסביר. הוראות אלה הן בלתי חוזרות ולא ניתנות לשינוי בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי, ובין היתר החברה, בנק הקונה, הבנק המלווה וקונים אחרים תלויות בכך.

16. העברת זכויות

- 16.1. החברה תהיה זכאית להעביר את זכויותיה ו/או את חובותיה או חלק מהן לפי ההסכם לכל אדם או גוף משפטי, בכפוף לזכויות הקונה עפ"י הסכם זה. מובהר כי החברה תיוותר בכל מקרה ערבה כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעבירה כאמור.
- 16.2. עד לאחר תום תקופת מגבלת המכירה, כהגדרתה בהסכם זה וקיום כל התחייבויות הקונה שעליו למלא על פי ההסכם עד למועד המסירה, לא יהיה הקונה רשאי להעביר בכל דרך שהיא את התחייבויותיו ו/או את זכויותיו עפ"י הסכם זה לצד שלישי כלשהו (להלן - "מקבל הזכויות"), ובכלל זה בדרך של מכירה, ויתור, הסבה, מתנה ושיעבוד, אלא בכפוף למגבלת המכירה כהגדרתה לעיל ובהסכמת החברה והבנק ולאחר שהקונה והנעבר ימציאו לחברה את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן. החברה לא תהיה רשאית להתנגד להעברת הזכויות וההתחייבויות של הקונה כאמור לעיל, אלא מטעמים סבירים ובכפוף להסכמת הבנק המלווה ועמידה במלוא דרישותיו בעניין זה, ובכלל זאת האפשרות להסב לנעבר את הבטוחה שניתנה לקונה. כל העלויות בקשר עם המפורט בסעיף זה, לרבות בקשר עם הסבת הבטוחה יחולו על הקונה בלבד.
- לאחר מועד מגבלת המכירה כאמור וקיום כל התחייבויות הקונה שעליו למלא עד מועד זה, יהיה רשאי הקונה להעביר את התחייבויותיו וזכויותיו עפ"י הסכם זה למקבל הזכויות, ובכפוף לקבלת הסכמת החברה (אשר לא תסרב לבקשה אלא מטעמים סבירים) ובכפוף לקיום כל התנאים הבאים:
- 16.2.1. הקונה ומקבל הזכויות יחתמו על בקשה להעברת זכויות בנוסח המקובל בחברה, לפיו, בין היתר, מקבל הזכויות יקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה כלפי החברה כבהסכם, לרבות אלו שהיה על הקונה למלא קודם להגשת הבקשה.
- 16.2.2. הקונה ימציא לחברה הסכם חתום בינו לבין מקבל הזכויות בדבר העברת הזכויות בדירה וכן אישורים כי שולמו כל האגרות והתשלומים החלים על הדירה ו/או על העברת הזכויות בדירה, ובכלל זה אישורים מאת מנהל מס שבח בגין תשלום/פטור מס שבח ומס רכישה מופנים ללשכת רישום המקרקעין (לרבות מס רכישה שהיה על הקונה לשלם בגין רכישת הדירה מהחברה) ואישור מאת הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך העברת הזכויות ללשכת רישום המקרקעין.
- 16.2.3. ככל שבידי הקונה בטוחה, לרבות הערת אזהרה, הוא ימציא לחברה אישור בדבר ביטולה.
- 16.2.4. מקבל הזכויות ימסור לחברה 2 העתקים של יפוי כוח בנוסח המקובל בחברה באותה עת חתומים על ידו ומאומתים על ידי נוטריון.
- 16.2.5. הקונה ימציא אישור מאת נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול בדבר העדר חובות כלפיהן.
- 16.2.6. אם מסרה החברה לידי בנק הקונה התחייבות לרישום משכנתא או כל התחייבות אחרת, ימציא הקונה לחברה אישור בדבר סילוק ההלוואה או גרירתה וכן שחרור החברה מהתחייבותה לרישום משכנתא ו/או מכל התחייבות אחרת, לרבות ביטול הבטוחה אם ניתנה לבנק הקונה.
- 16.3. הקונה ישלם לחברה את הוצאותיה בגין הטיפול בהעברה בהתאם שיעור דמי הטיפול יהיה בכפוף לקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 או כל קביעה אחרת על פי דין החל על המוכר.
- 16.4. הקונה ימציא אישור להנחת דעת החברה, בדבר סילוק כל עיקול או שעבוד על זכויות הקונה בנכס ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת לאישור העברת הזכויות.
- 16.5. מקום שנדרש אישור של צד שלישי למכירת הדירה ו/או להעברה הזכויות, לרבות על פי כל דין (כגון במקרה שהקונה או מקבל הזכויות הוא תושב חוץ, קטין, פסול דין וכיו"ב), הקונה ומקבל הזכויות את אישורו של אותו צד שלישי.
- מבלי לגרוע מהאמור, הקונה ומקבל הזכויות ימלאו אחר כל דרישה חוקית וסבירה של החברה וימציאו לחברה כל מסמך אחר הדרושים לדעת החברה לצורך העברת זכויות הקונה בדירה למקבל הזכויות, כמו כן מובהר כי כל העברת זכויות כאמור כפופה לקבל אישור מנפיק הבטוחה, כאמור בסעיף 17.1.4 להלן.

16.6. הודע לקונה כי לאחר רישום הדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין יהא רשאי הקונה להעביר את התחייבויותיו וזכויותיו עפ"י הסכם זה למקבל הזכויות רק לאחר תום תקופת מגבלת המכירה כהגדרתה לעיל. יחד עם זאת הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. להבטחת התחייבות זו יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות ומשהב"ש כאמור **בנספח י'** להסכם זה. ידוע לרוכש והוא מאשר כי ככל ויפר התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום קנס בסך של 450,000 ₪ למשהב"ש.

17. הבטחת כספי הקונה

17.1. הודע לקונה כי הוא זכאי להבטחת הכספים ששילם לחברה על חשבון התמורה על פי הוראות ההסכם בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות. החברה תבטיח את כספי הקונה באחת האפשרויות הבאות בדרך של ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח (להלן: "**מנפיק הבטוחה**") ויחולו עליה כל החובות על פי חוק המכר הבטחת השקעות כאמור ועפ"י הוראות המכרז.

הודע לקונה כי על פי הוראות ההסכם זה החברה תבטיח את הכספים שישלם לה הקונה על חשבון התמורה באמצעות ערבות בנקאית בתנאי חוק המכר כמפורט בנספח התנאים המיוחדים. כמו כן:

17.1.1. החברה הביאה לעיונו של הקונה ולידיעתו את הוראות הערבות והוא מסכים לתוכנה ומתחייב לפעול על פיה.

17.1.2. הקונה נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לחברה להעביר למנפיק הבטוחה את כל זכויותיו על פי ההסכם, בכל מקרה שמנפיק הבטוחה ישלם את הסכום המגיע לקונה על פי הבטוחה והכל בכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.

17.1.3. כל שינוי ו/או ביטול של ההסכם מותנה בקבלת הסכמתו של מנפיק הבטוחה בכתב.

17.1.4. מבלי לפגוע בהוראות סעיף 16 לעיל, העברת זכויות הקונה בדירה כפופה לאישור בכתב ומראש של מנפיק הבטוחה וזאת כל עוד לא פג תוקף הבטוחה.

17.2. מובהר בזאת, כי בכפוף להחלטת המיסוי 3109/20 ולמפורט להלן בסעיף 17.3 -לעניין תשלום עמלת הבטוחה, החברה תשמש כ"צינור" בלבד ותעביר מחשבון הפרויקט, לבנק המלווה או לגורם המלווה (לפי העניין), בשם הקונה ובעבורו, את התשלום בגין עמלת הבטוחה מתוך התמורה הנקובה בנספח א'.

17.3. הואיל ובכוונת החברה להבטיח את כספי הקונה באמצעות ערבות בנקאית בתנאי חוק המכר כאמור בס' 17.1 לעיל ובנספח התנאים המיוחדים, הרי שבכפוף להוראות חוק המכר כאמור הובהר לקונה כי לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין על המקרקעין או כל חלק מהם או לרשום הערות אחרות בפנקסי הרשות ו/או לחתום על חוזה חכירה פרטני מול הרשות בגין התחייבות החברה על פי ההסכם, ללא הסכמה בכתב ומראש של החברה שתינתן על פי שיקול דעתה הסביר. יובהר כי אין באמור לעיל כדי לשלול את זכותו של הקונה כי תירשם לטובתו הערת אזהרה בהסכמת החברה בגין זכויותיו על פי ההסכם זה לאחר מסירת הדירה בהתאם לחוק המכר. נרשמה הערת אזהרה על פי ההסכם או הערה בפנקסי הרשות ללא הסכמת החברה, תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות בכך הפרה יסודית של ההסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה, לפנות לרשם המקרקעין ו/או לרשות בבקשה למחוק את הערת האזהרה על פי בקשת החברה בלבד, ללא צורך בנקיטת הליך כלשהו או בהסכמת הקונה, ויראו בחתימת הקונה על ההסכם הסכמה למחיקת הערת האזהרה ולשימוש בייפוי הכוח עליו חתם בהתאם לסעיף 15 לעיל והחברה תהייה רשאית לתבוע ממנו את כל ההוצאות בקשר לכך. מבלי לגרוע מהאמור, הודע לקונה כי רישום הערת אזהרה ביוזמתו עלול לעכב את הליכי החלוקה מחדש והליכי הבית המשותף וכי הדבר עלול לגרום לחברה להפר את התחייבויותיה כלפי קונים אחרים ולהסב לה נזקים כבדים בשל כך.

17.4. החברה תהיה רשאית להחליף מעת לעת ועל פי שיקול דעתה הסביר את הבטוחה שבידי הקונה בבטוחה אחרת עפ"י חוק המכר הבטחת השקעות ובכפוף להוראות המכרז, וכן, בכפוף למשלוח הודעה בכתב, בדואר רשום לקונה.

עם יצירת הבטוחה החליפית תהיה הבטוחה הקודמת בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמת הקונה או בכל פעולה אחרת והקונה ישיב לחברה את הבטוחה המקורית לדרישתה הראשונה כנגד קבלת הבטוחה החליפית כאמור .

17.5. מוסכם כי החברה רשאית לשעבד את המקרקעין ו/או את הבניין ו/או הדירה ללא כל הגבלה בסכום ובאופן שזכויות בעל השעבוד תהיינה קודמות ועדיפות על כל זכות אחרת. השעבוד יכול שיהיה לטובת הגורם המלווה (אשר העניק את הבטוחה) על הפרויקט ובתנאי שזכויותיו של הקונה על פי חוזה זה לא ייפגעו ובכפוף לחוק המכר הבטחת השקעות

17.6. כל שינוי ו/או ביטול של ההסכם מותנה בקבלת הסכמתו של מנפיק הבטוחה בכתב.

מבלי לפגוע בהוראות סעיף 16 לעיל, העברת זכויות הקונה בדירה כפופה לאישור בכתב ומראש של מנפיק הבטוחה וזאת כל עוד לא פג תוקף הבטוחה.

18. הפרות ותרופות

18.1. על הפרת ההסכם יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א - 1970.

18.2. אי תשלום התמורה ו/או כל חלק ממנה ו/או כל תשלום אחר החל על הקונה עפ"י הסכם זה במועדו ובמלואו, לרבות עפ"י סעיפים לעיל, יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה ע"י הקונה, אי קבלת הנכס במועד המסירה בתנאים כמפורט בסעיף זה, וכן הפרת הוראות סעיפים ע"י הקונה, יחשבו הפרה יסודית של ההסכם ע"י הקונה. האמור בסעיף זה הינו בכפוף לכך שבעת מסירת החזקה הדירה ראויה למגורים ולא קיימים בה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר.

על אף האמור, איחור בתשלום התמורה בתקופה של עד 7 ימים מהמועד הקבוע בהסכם, לא יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה ע"י הקונה. כמו כן יובהר כי ככל והקונה יאחר מעל 14 יום בתשלום, אזי הקונה יחויב בריבית פיגורים החל מיום האיחור הראשון ועד לתשלום בפועל

הפרת הקונה הסכם זה הפרה יסודית או הפרת הקונה הפרה שאינה יסודית שלא תוקנה בתוך עשרה ימים מיום שהחברה דרשה ממנו בכתב לעשות כן, תהיה החברה רשאית בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב בת 10 ימים לקונה לפעול למימוש זכויותיה עפ"י הסכם זה ו/או הדין במקרה של הפרה, ובכלל זאת, לבטל את ההסכם ולמכור את הנכס לאחר בהתאם להוראות המכרז ובאישור משב"ש, למנוע בעד כניסתו של הקונה לנכס, לעכב את מסירת הנכס לידיו, לדרוש את פיגוריו מהנכס, הכל לפי בחירת החברה.

18.3. מבלי לגרוע מזכויות הצדדים במקרה של הפרה, הרי שבכל מקרה בו בוטל ההסכם, התבטל או פקע כדין מכל סיבה שהיא, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה, מתחייב הקונה לפעול בהתאם לאמור להלן וכתנאי להשבת כל סכום לו הוא יהיה זכאי על פי הסכם זה, ככל שהוא זכאי לו והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז:

18.3.1. לחתום על כל מסמך ותצהיר הנדרשים לצורך הודעה לכל רשות שהיא על ביטול או פגיעת הסכם המכר, לרבות על תצהיר ביטול לרשויות המס.

18.3.2. להשיב לחברה את הבטוחה לדרישתה הראשונה ו/או לגרום למחיקתה של כל הערת אזהרה, ככל שנרשמה לטובתו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב הקונה לשתף פעולה עם החברה לצורך זה ככל שידרש ובכלל זה לחתום על כל מסמך דרוש ולמסור כל מסמך הדרוש לצורך ביטול הבטוחה כאמור. כן מובהר כי החברה תהיה רשאית בכפוף להוראות הדין והמכרז, לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון כדי להביא לביטול הבטוחה ובכלל זה שימוש בייפוי הכוח.

18.3.3. לסלק את ההלוואה שנטל לצורך רכישת הנכס ולהעביר לחברה אישור של בנק הקונה על ביטול כל התחייבויות החברה כלפיו, לרבות בקשר עם כתב ההתחייבות לרישום משכנתא.

18.3.4. הקונה ישיב לחברה את כל שוברי התשלום אשר לא נעשה בהם שימוש.

- 18.3.5. ככל שנמסרה החזקה בדירה לקונה יסלק הקונה את ידו מהדירה בתוך 7 ימים ממועד קבלת הודעת החברה בדבר ביטול או פקיעת ההסכם כשהדירה ריקה מכל אדם וחפץ ובמצב בו הייתה במועד המסירה. מובהר כי, ככל שהחזקה בדירה טרם נמסרה לקונה במועד ביטול ההסכם, תהיה החברה פטורה ממסירתה.
- 18.4. במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה ועד למועד תשלום הסכום כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי כל דין ובכפוף לו, החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם דלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה. על אף האמור לעיל, החברה לא זכאית לקבוע כי הפיצוי המוסכם כאמור הינו בנוסף לפיצוי אחר ו/או לכלול התניות פיצויים נוספות וזאת ככל ששני הפיצויים מתייחסים לאותו ראש נזק.
- 18.5. בחרה החברה בביטול ההסכם כאשר היא זכאית לכך כאמור לעיל, תחזיר החברה לקונה את כספו בערכו הריאלי, וזאת לא יאוחר מ- 45 יום פינוי הדירה ע"י הקונה, ובמקרה בו טרם נמסרה החזקה בדירה- מיום הביטול.
- 18.6. מוסכם בין הצדדים כי החברה לא תהייה רשאית לשלול מהקונה את זכותו לתבוע פיצויים או כל תרופה אחרת המוקנית לו לפי כל דין.
- 18.7. בנוסף על כל תרופה אחרת שיש לחברה, אך בכפוף להוראות המכרז והדין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי ההסכם, ישלם הקונה לחברה על כל סכום שיפגר בתשלום ריבית בשיעור הריבית שתהיה נהוגה בבנק המלווה (בחישוב המקובל בבנק הני"ל, ובהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, ממועד הפירעון הנקוב בהסכם ועד לתשלום בפועל. למען הסר ספק, הרי שעד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5ב' לחוק המכר (דירות), ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תהא הריבית בשיעור המקסימלי שמוכר רשאי לכלול בהסכם. כמו כן, על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדי ולחול הן על תשלומים שעל החברה לשלם לקונה והן על התשלומים שהקונה צריך לשלם לחברה.
- 18.8. כמו כן, ובנוסף לאמור לעיל, מובהר, כי במקרה של איחור בביצוע התשלום, הוא יוצמד למדד שחל במועד ביצוע התשלום אך לא במקרה שהמדד יהיה נמוך מהמדד הקודם שאז יחושב המדד הגבוה הקודם וככל שהריבית דלעיל לא מגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה.
- 18.9. מע"מ שהעבירה החברה לרשויות יושב לקונה ככל ועד כמה שזה יושב לחברה על ידי הרשויות.
- 18.10. הקונה לא יהיה רשאי לקזז כל סכום המגיע לו מהחברה מכל סכום שיגיע לחברה וכן לא תעמוד לו כל זכות עיכובן על רכוש של החברה מכל סוג שהוא, לרבות על הדירה או כל חלק אחר בבנין.

19. כללי

- 19.1. מוסכם בזאת כי תנאי ההסכם משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים במלואו, כי הקונה קונה את הדירה אך ורק בהסתמך על האמור בהסכם, וכי כל ההבטחות, הפרסומים, ההצהרות, המצגים, ההסכמים, הטיטות וההתחייבויות בע"פ או בכתב שאינם נכללים בהסכם ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו, ושלא נכללו במפורש בהסכם יהיו בטלים ומבוטלים, לא ישמשו לפרשנות ההסכם ולא יחייבו את הצדדים באופן כלשהו. מובהר בזאת כי החתימה על ההסכם מבטלת את חתימת המוכר על טופס הבקשה לרכישה הדירה. אין בכך כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים בהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין שלא ניתן להתנות עליהן בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם ו/או כדי לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים

שנעשו מטעם החברה ערב חתימת הסכם זה (לרבות הטעייה, מצג שווא, תרמית, חוסר תום לב וכיו"ב), העומדות לקונה מכוח הדין.

19.2. לא השתמש צד להסכם בזכות מזכויותיו על פי ההסכם או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא יחשב הדבר כוויתור על הזכות האמורה.

19.3. ויתור או ארכה שניתנו על ידי צד למשנהו במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר. לענין ההסכם לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים לנספח התנאים המיוחדים או למפרט, אלא אם ניתנו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת, למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה על פי הדין. כל שינוי של ההסכם חייב להיעשות בכתב, במפורש ובחתימת הצדדים.

19.4. החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, מבלי לגרוע מהוראות והתנאים הקבועות בהסכם זה בקשר לאי ביצוע כל תשלום החל על הקונה במועדו ובמלואו, לשלם תחת הקונה כל תשלום אשר חל על הקונה עפ"י הסכם זה ו/או הדין ואשר לא שולם על ידו במועד הקובע בהסכם זה, בדרישת התשלום ו/או בדין ובלבד שהמדובר על חוב שיש בו כדי לעכב את ביצוע התחייבויות החברה על פי ההסכם, בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב לקונה בת 7 ימים לפחות. במקרה כאמור מתחייב הקונה לשלם לחברה לדרישתה הראשונה, כל תשלום או הוצאה ששולמו או הוצאו כאמור ואשר החברה נאלצה לשלם בצירוף ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 19.6 לעיל מחושת מיום התשלום ועד להחזר המלא בפועל של כל סכום כנ"ל ובצירוף מע"מ כדין. לקונה תעמודנה כלפי החברה טענות ההגנה שעמדו נגד הנושה המקורי.

19.5. החברה לא תהיה בשום מקרה אחראית לקבלת כל אישור הנדרש על פי דין או על פי הסכם עקב זהות הקונה דוגמת אישור בית המשפט אם הקונה, חסוי וכיו"ב. במקרה כאמור מתחייב הקונה להמציא לחברה אישור כאמור בתוך 60 ימים. לא הומצא האישור כאמור בתוך שישים ימים מיום חתימת ההסכם אזי יהווה הדבר הפרה יסודית והחברה תהיה רשאית לבטלו.

19.6. הודע לקונה כי משרד עו"ד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' מייצגים את החברה בעסקה נשוא ההסכם ואינם מייצגים את הקונה, וכי הקונה רשאי והחברה אף ממליצה לו להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר. למרות האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים כי לא תהיה מניעה כי משרד עו"ד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' יטפלו ברישום זכויות הקונה בדירה כאמור בהסכם זה ובכל הכרוך בכך.

אין אישור לכך ממשב"ש. . מקובל

19.7. כל זכות שתעמוד לחברה כלפי אחד מיחיד הקונה תעמוד לה כלפי כולם וכי גם חתימת אחד מיחיד הקונה תחייב את כל יחידיו.

19.8. בוטל.

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

19.10. כל תנאי הסכם זה הינם על פי היתר עיסקא בנוסח המקובל בבנק המלווה.

19.11. הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי ההסכם כדלקמן:

החברה : במבוא להסכם זה.

הקונה : כבמבוא להסכם ולאחר מסירת הדירה - בדירה.

19.12. כל הודעה שתשלח ע"י צד אחד למשנהו תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בהתאם לדרך משלוחה כמפורט להלן:

בדואר רשום לפי כתובת הצדדים - לאחר שלושה ימי עסקים מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח.

בדואר אלקטרוני- לפי כתובת הקונה המפורטת בנספח התנאים המיוחדים ביום שליחת ההודעה. בפקסימיליה לפי מספר פקסימיליה שנמסר על ידי הצדדים - במועד הגעת הודעת הפקסימיליה לתעודתה ואם נשלחה שלא ביום עסקים תיחשב ההודעה כאילו הגיעה לתעודתה בתחילת יום העסקים הבא לאחר משלוחה בפועל. אישור מכשיר פקסימיליה בדבר הגעת הודעה לתעודתה יהווה לעניין זה ראייה לכאורה. במסירה ביד בכתובת הצדדים - במועד מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:

הקונה

החברה

נספח ג' - תנאים מיוחדים

נספח להסכם מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____

בין: מצפה הראל יזמות בע"מ, ח.פ. 515713964

מרח' אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים

(להלן - "החברה")

מצד אחד

לבין:

_____ ת.ז.

_____ ת.ז.

מרח' _____

נייד 1: _____ נייד 2: _____

דוא"ל: _____

ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "הקונה")

מצד שני

בהמשך להסכם הנזכר בכותרת דלעיל (להלן - "ההסכם") מוסכם בזה בין הצדדים כדלקמן:

1. הבנין

הבניין שיבנה על המקרקעין הידועים גם כגוש 29956 חלקות 39 ו-43 – מגרשים 205 ו 304 מבשרת ציון על פי תוכנית בנין עיר 101-0261289 והכל כמפורט בחוזה החכירה מספר 10723574א', שתכניתו מצורפת למפרט המצורף להסכם כנספח ב' ומסומן במס' _____ בתוכנית.

2. הנכס

2.1 דירה בת _____ חדרים המסומנת על גבי התכנית/מפרט במס' _____ בנין מס' _____ בקומה _____

בשטח של כ- _____ מ"ר.

2.2 שטחים שיוצמדו לדירה ו/או ישמשו את בעלי הזכויות בה באופן בלעדי: [יש למחוק את המיותר]

2.2.1

2.2.1.1 מרפסת/ות שמש בשטח _____ מ"ר מתוכה/ן מרפסת/ות שמש מקורה/ות בשטח _____ מ"ר.

2.2.1.2 מחסן דירתי מס' _____ בשטח כ- _____ מ"ר.

2.2.1.3 מקומות חניה מספר _____ בשטח של כ- _____.

2.2.1.6 חצר בשטח כ- _____ מ"ר מתוכו שטח מרוצף כ- _____ מ"ר.

השטחים והמונחים המצוינים בסעיף 2 זה, הינם בהתאם ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט, נספח א' להסכם, ובכפוף לסטיות המותרות על פי כל דין.

[הדירה וכל השטחים המוצמדים לדירה כמפורט לעיל ייקראו להלן ביחד - "הנכס"]

3. מועד המסירה הצפוי

3.1. מועד המסירה הינו ביום 15.12.2024 בכפוף לאורכות הקבועות בהסכם.

4. התמורה

4.1. הקונה מתחייב לשלם לחברה תמורת הנכס סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ).

4.2. למחיר הנכס יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בהסכם (להלן: "הפרשי הצמדה").

מדד הבסיס: מדד תשומות הבניה הידוע בעת חתימת ההסכם שהתפרסם בגין חודש _____ ביום - _____ ועמד על _____ נקודות.

4.3. התמורה תשולם ע"י הקונה באופן ובמועדים המפורטים להלן ובהתאם להוראות ההסכם, כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה:

4.3.1. במועד חתימת הסכם זה, סך של כ- _____ ₪ (המהווה 7% מהתמורה).

4.3.2. עד 45 ימים מיום חתימת הסכם זה, סך של כ- _____ ₪ (המהווה השלמה ל-20% מהתמורה). ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס שוברים ישולם תשלום זה בתוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים, כאשר בגין תשלום זה לא תחול הצמדה מהיום הקבוע לתשלום כאמור בסעיף זה (קרי 45 ימים מחתימת ההסכם) ועד חלוף 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.

4.3.3. החל מ- 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה ועד לסיום הבניה וקבלת טופס 4, פריסה שווה של יתרת התשלומים - כאשר יבוצעו 5 תשלומים של 14% כל חמישה חודשים, עד לגובה 90% מהתמורה.

דהיינו פריסת התשלומים הנ"ל תיראה כדלקמן:

1. חמישה חודשים ממועד התשלום המפורט בסעיף 4.3.2 ישלם הקונה סך של כ _____ ש"ח, (המהווה 14% מהתמורה) בכפוף לקבלת היתר בניה.

2. עשרה חודשים ממועד התשלום המפורט בסעיף 4.3.2 ישלם הקונה סך של כ _____ ש"ח, (המהווה 14% מהתמורה).

3. חמישה עשר חודשים ממועד התשלום המפורט בסעיף 4.3.2 ישלם הקונה סך של כ _____ ש"ח, (המהווה 14% מהתמורה).

4. עשרים חודשים ממועד התשלום המפורט בסעיף 4.3.2 ישלם הקונה סך של כ _____ ש"ח, (המהווה 14% מהתמורה).

5. עשרים וחמישה חודשים ממועד התשלום המפורט בסעיף 4.3.2 ישלם הקונה סך של כ _____ ש"ח, (המהווה 14% מהתמורה).

4.3.4. עד מועד המסירה הצפוי סך של כ- _____ ש"ח, המהווה את יתרת התמורה.

4.4. בהתאם להחלטת המיסוי 3109/20 הובהר לקונה כי התמורה בגין הנכס כוללת את עלות כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהעמדת הבטוחות אשר תונפקנה לטובת ועבור הקונה (להלן יחדיו: "עמלות הבטוחות"), וזאת בהתאם לסעיף 3א. (ב) לחוק המכר הבטחת השקעות. מוסכם, כי עמלות הבטוחות עבור הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה עבור הקונה, וזאת מתוך חשבון הפרויקט.

5. תשלומים נוספים בנוסף לתמורה

5.1. בנוסף עם התשלום במועד חתימת ההסכם ישלם הקונה סך אשר יהיה בגובה 0.5% מתמורת הדירה, או 4,999 ₪ (או כל סכום אחר אשר יפורסם בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014), לפי הנמוך, ובתוספת מע"מ, בגין הוצאותיה המשפטיות של החברה.

6. חשבון הפרויקט/חשבון הליווי

חשבון בבנק _____ מס' _____ בסניף מס' _____ ע"ש החברה.

הודע לקונה, כי הוא יוכל לאשר את פרטי חשבון הליווי ושם הפרויקט באחד האמצעים המפורטים בנספח זה להלן:
(1) פנייה לסניף הבנק המלווה שכתובתו ברחוב _____, _____; (2) באמצעות מספר הטלפון הנקוב בשוברי התשלום; (3) באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה שכתובתו

7. הבטוחה

הבטוחה לה יהיה זכאי הקונה הינה: ערבת בנקאית. החברה תהיה רשאית להחליף את הבטוחה בהתאם להוראות ההסכם.

ידוע לקונה כי לענין התשלום בגין הבטוחה, החברה תשמש כ"צינור" בלבד ותעביר בשם הרוכש ובעבורו לגורם המלווה את התשלום בגין עמלת הערבות מתוך התמורה המנויה בסעיף 4 לעיל.

8. מע"מ

מס ערך מוסף (להלן - "המע"מ") המוטל על העסקה נשוא הסכם זה, חל על הקונה וישולם על ידו. הודע לקונה כי הסכומים הנקובים בנספח התנאים המיוחדים כוללים מע"מ בשיעור החל במועד חתימת הסכם זה. אם בזמן פרעונו בפועל של סכום כלשהו שישולם על ידי הקונה ישתנה שיעור המע"מ ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי הענין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ.

9. כללי

הודע לקונה כי משרד עו"ד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' מייצגים את החברה בעסקה נשוא ההסכם ואינם מייצגים את הקונה בלבד, וכי הקונה רשאי והחברה אף ממליצה לו להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר. למרות האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים כי לא תהיה מניעה כי משרד עו"ד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' יטפלו ברישום זכויות הקונה בדירה כאמור בהסכם זה ובכל הכרוך בכך.

5 נספח זה יחשב כחלק בלתי נפרד מן ההסכם, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות ההסכם, יקבע האמור בנספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

הקונה

נספח ד'

בס"ד

ייפוי כח נוטריוני/ בלתי חוזר

- אנו החתומים מטה _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד ממנים בזה את **מצפה מבשרת יזמות בע"מ ח.פ. 516326386** ומי מטעמה ו/או למנהליה ו/או לנושאי המשרה בה (להלן ביחד - "החברה") ו/או את עוה"ד צבי אגמון ו/או אברם פורטן ו/או איל ד. מאמו ו/או אבי שפרמן ו/או ישראל עטר ו/או דעואל פלאי ו/או ישי איציקוביץ ו/או אלי דהן ו/או קירה לרנר ו/או תמר קסטל בר און ו/או ברק שוורץ ו/או ישי מורלי ו/או אילון למברגר ו/או איתי ספראי ו/או הושע בנוביץ ו/או נחמיה בן ברוך וכל עו"ד משרד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות', כולם ביחד או כל אחד מהם לחוד וכן את בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או בנק המזרחי טפחות בע"מ ו/או בנק ירושלים בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או בנק דיסקונט בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ ו/או בנק פועלי אגודת ישראל בע"מ ו/או בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ ו/או חברות הביטוח _____ כל אחד מהם לחוד, להיות מורשינו לפעול ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם שאנו רשאים לבצע מכח זכויותינו ו/או בקשר לזכויותינו הקיימות או שתהיינה בעתיד בקשר לדירה מס' _____ ו/או מקום/ות חניה ו/או מחסן/ים ו/או גינה ו/או שטחים נוספים שיוצמדו לה ככל שנרכשו על ידינו בבנין מס' _____ ו/או בסמוך לו (להלן - "הבנין"), הידועים גם כגוש 29956 חלקות 39 ו-43 - מגרשים 205 ו 304 מבשרת ציון על פי תוכנית בנין עיר 101-0261289 והכל כמפורט בחוזה החכירה מספר 10723566א' (להלן - "המגרש"/ "החלקה" לפי הענין) או כל מגרש ו/או חלקה שיווצרו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד וחלוקה לגבי החלקה ו/או המגרש ו/או כל זיהוי אחר שיהיה להם בעתיד שיווצר כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או איחוד ו/או חלוקה או כתוצאה מכל פעולה אחרת (להלן ביחד - "הנכס") לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויותינו בדירה:
1. להסכים או לגרום לאיחוד ו/או חלוקה של הנכס יחד עם נכסים אחרים או בלעדיהם, לבקש לאשר תכניות בניין עיר (שאינו שינוי תב"ע שנעשה ביוזמתה של החברה), לבקש היתרי בנייה ולבצע כל פעולה אחרת בקשר לנכס על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 (להלן - חוק התכנון והבנייה).
 2. לרשום את הנכס ו/או לחדש את רישומו ו/או להפריש חלקים מהנכס לכל צורך שהוא ו/או לבצע איחוד ו/או חלוקה בין לבד ובין יחד עם נכסים אחרים; לרשום על הנכס משכנתאות, שעבודים, עיקולים, הערות, הערות אזהרה, זכויות קדימה, זיקות הנאה, שכירויות, הסכמי שיתוף וכל פעולת רישום אחרת לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן - חוק המקרקעין) או כל דין אחר (להלן - פעולות רישום).
 3. לרשום את הנכס לבדו או יחד עם נכסים אחרים כבית משותף או כמספר בתים משותפים, לרבות באגפים על פי הוראות חוק המקרקעין, ולבצע כל פעולה הכרוכה והנובעת מכך ובין היתר, לרשום בית משותף, לרשום תקנון לבית המשותף, לייחד זכויות בנכס לכל חלק מהבית המשותף; לרשום על כל דירה בבית המשותף ו/או על הרכוש המשותף כל פעולת רישום.
 4. ו/או לרשום בשמנו כל זכות בנכס ובכלל זה לחתום על חוזה חכירה ועל שטרי מכר ובקשות לרישום מקרקעין.
 5. בשמנו ובמקומנו למשכן ו/או לשעבד את זכויותינו בנכס כולן או חלקן בכל צורה ואופן שהוא ובכלל זאת בכל דרגה שהיא ובכל סכום שהוא על פי כל דין, ובין היתר לוותר על כל הגנה הקבועה בדין לממשכן ובין היתר ההגנות על פי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב] תשל"ב- 1972 ועל פי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז - 1967.
 6. לקבל בטוחה מכל מין סוג שהוא על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן - בטוחה), לבצע בשמנו ובעבורנו כל פעולה אחרת על פי החוק הנ"ל, וכן לבקש להסב כל בטוחה או לבקש לרשום בטוחה לטובת צד שלישי.
 7. להעביר ולהסב למנפיק הבטוחה את כל זכויותינו בנכס, ובכלל זה הערת אזהרה אם נרשמה לטובתנו, אם אנו נדרוש את מימוש הבטוחה, ומנפיק הבטוחה ישלם לנו את הסכום ששילמנו בגין זכויותינו בנכס על פי התנאים הנקובים בבטוחה.

8. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, והארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים לאמור בייפוי כח זה ו/או החלים על הנכס על חשבוננו; לחייב את חשבוננו בכל בנק, ולגבות מאתנו כל סכום כסף שיהיה דרוש ונחוץ לשם ביצוע האמור בייפוי כח זה; ולהשתמש בכספים אלה לביצוע האמור בייפוי כח זה.
9. להופיע ולפעול בשמנו ובמקומנו בפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד ממשלתי ו/או עירוני, ובכלל זה רשם מקרקעין, מפקח על רישום מקרקעין, ממונה על המרשם, וועדות תכנון ובנייה, ממונה על רישום שיכונים ציבוריים, רשות מקרקעי ישראל, פקיד הסדר, מחלקת המדידות, מנהל מס שבח, רשם החברות ורשם המשכונות ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובכלל זה כל הסכם, שטר, בקשה, תכנית, תקנון, תצהיר, הודעה ו/או השגה, הדרושים לביצוע האמור בייפוי כח זה.
10. ליזום הליכים משפטיים (ובכלל זאת בוררות) בקשר לנכס ולזכויותינו בו ו/או להתנגד להליכים משפטיים בקשר לנכס ולזכויותינו בו וכן להגיע להסכמים ולהתפשר בכל הליך כאמור.
11. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או יחתם בינינו ובין החברה ו/או בנק/ים ממנו/מהם נטלנו הלוואות (בייפוי כח זה - הבנק) או מי מהם (בסעיף זה - ההסכם) ו/או בכל מקרה בו החברה ו/או הבנק יהיו רשאים מסיבה כלשהי לבטל את ההסכם ו/או להעמיד לפירעון מיידי כל סכום שקבלנו או נקבל ממנו, יהיו מורשינו רשאים לבטל את ההסכם ו/או כל חלק ממנו ו/או להודיע לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או כל חלק ממנו ו/או לקבל ו/או לגבות בשמנו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הנכס לרבות עקב ביטולו של ההסכם ו/או כל חלק ממנו ולהעבירם לחברה ולבנק או למי מהם ו/או לפקודתם ולהעביר לזכות החברה והבנק או למי מהם ו/או לפקודתם את כל זכויותינו בנכס ו/או בקשר אליו.
12. לבקש או להסכים לרישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין בגין ההסכם לרכישת הנכס על פיו נהיה זכאים, בין היתר, להרשם בפנקסי המקרקעין כבעלי הזכויות בנכס וכן לבקש או להסכים לייחד או לבטל או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה כאמור בפנקסי המקרקעין, וכן לבקש או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עיסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא – בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כחנו ימצא לנכון.
- לחתום על כל מסמך אשר באי כחנו ימצאו לנכון באשר לצימצום, ביטול, שינוי, החזר של כתב ערבות בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטחון אחר שניתן לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה -1974, (להלן - "חוק המכר דירות") או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם, כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, ביטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה כאמור בסעיף 6.1 לעיל. כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, למחוק את הערת האזהרה הרשומה לטובתנו ללא כל תנאי.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור מיופי כוחנו יהיו מוסמכים לבטל את הערת האזהרה או הערות האזהרה הרשומות ו/או שיהיו רשומות לטובתנו וכן לבטל את ההתחייבויות לרישום משכנתאות ו/או המשכנתאות ו/או לחתום על שטרי פדיון משכנתא ו/או לבטל את המשכונים הרשומים ו/או שיהיו רשומים לטובתנו ביחס לנכס ולשם כך לחתום על בקשות לביטול הערת אזהרה הודעות על ביטול משכון וכיוצ"ב.
13. מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כח זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניהם של מורשינו. במקרה של העברת יפוי הכוח כאמור לעיל תישלח לנו הודעה בכתב על כך, ובה יצויינו פרטיו של מיופה הכוח אליו הועברו הסמכויות כאמור לעיל.
14. באופן כללי לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בקשר ולצורך ביצוע האמור בייפוי כח זה על מנת לתת ביטוי ותוקף להתחייבויותינו בהתאם לכל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כלשהן בנכס כפי שימצאו מורשינו הנ"ל לנכון.

15. מורשינו יהיו רשאים לעשות כל דבר על פי ייפוי כח זה על פי שיקול דעתם המוחלט והבלעדי ובכלל זאת לעשותו בתנאים שייקבעו על ידם או ללא תנאים, בבת אחת או מדי פעם; כל מה שיעשו מורשינו, או כל מה שיגרמו בכל הנוגע לייפוי כח זה יחייב אותנו, את יורשינו וכל חליף אחר שלנו.
16. ייפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו, יורשינו או כל חליף אחר שלנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צד שלישי תלויות בו, ובין היתר זכויותיה של החברה ו/או של הבנק ו/או של רוכשי זכויות אחרים בנכס.
17. מורשינו יהיו רשאים לבצע כל דבר האמור בייפוי כח זה גם בשם כל צד שלישי אף אם אותם צדדים שלישיים הינם צד שני או צדדים אחרים לאותה פעולה, וכן רשאים הם לבצע כל דבר האמור בייפוי כח זה.
18. מורשינו יהיו רשאים לעשות כל דבר על פי ייפוי כח זה גם לזכות עצמם או מי מהם ו/או עם עצמם או מי מהם ו/או מורשינו האחרים, על פי ייפוי כח זה או כל ייפוי כח אחר שניתן ו/או יינתן על ידינו בקשר לנכס וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.
19. בייפוי כח זה:
א. סמכות לבצע מעשה או פעולה משמעותה גם הסמכות:
לבטל, למחוק, לתקן, לצמצם, לייחד, לפדות, לשנות; להסכים לביצוע הפעולה על ידי אחר או להתנגד לכך, לבצע כל דבר בכפוף לפעולה ו/או למרות הפעולה; לקבל בשמנו ועבורנו כל הודעה שאנו זכאים לקבל על פי כל דין בקשר לאותה פעולה והכל בכפוף להוראות הדין, המכרז וההסכם;
ב. חוק משמעותו נוסח החוק שיהיה בתוקף במועד הרלוונטי ובכלל זה כל חוק שיהיה בעתיד במקום חוק זה או בנוסף לו; דין משמעותו הדין שיהיה בתוקף בכל מועד רלוונטי.
ג. הנכס משמעותו הנכס כולו או כל חלק ממנו.
ד. ככל שייפוי כח זה חתום על ידי יחיד יש לקרוא כל ביטוי בייפוי כח זה ככתוב בלשון יחיד.

ולראיה באתי/נו על החתום, היום _____ בחודש _____ שנת _____.

שם

שם

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר את חתימת מרשיי דלעיל.

עו"ד

תאריך

אשר בקרה בע"מ
21.02.2022
נ ב ד ק

נספח ה

הרוכשים:

דירה: _____ בניין: _____ מגרש: _____

Error! Reference source not found. נספח

לכבוד

בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "מצפה הרים";
כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולחוד: "הקונה") לבין **מצפה מבשרת יזמות בע"מ ח.פ. 516326386 ("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 במשכנתה 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 רישומם), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף ג2(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 ימומשו 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. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו מצוין לעיל, אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
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 סניף מרכז שרות חולון (מס' סניף 436) שכתובתו רחוב הרוקמים 26, בנין c, קומה 10 חולון באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: 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". לענין 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 ידרש 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. המוכרת תהיה רשאית להשית על הקונה את סכומי העמלות בגין ערבויות חוק מכר שיונפקו לטובת הקונה בקשר עם הדירה (בניכוי כל סכום שיושב למוכרת על ידי הבנק בגין עמלות אלה) בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות ובכפוף לאמור להלן:

9.1. ידוע לקונה שהבנק מנפיק באופן שוטף הודעות, לאחר גביה בפועל של סכומי העמלות המתייחסות לכלל הערבויות שהונפקו באותו מועד ושהבנק אינו מנפיק אישור פרטני המתייחס לעמלות בגין ערבויות חוק המכר שהוצאו לרוכש מסוים באופן נפרד.

9.2. 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 המסים לקבלת החזרי תשלומי מע"מ ביחס לעמלות ערבויות חוק מכר שהוצאו בקשר לדירה הנרכשת.

9.3. 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.

9.4. הואיל ובכוונת החברה להבטיח את כספי הקונה באמצעות ערבות בנקאית בתנאי חוק המכר כאמור לעיל ובנספח התנאים המיוחדים, הרי שהקונה מוותר על זכותו לרשום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין על המקרקעין או כל חלק מהם או על רשום הערות אחרות בפנקסי הרשות ו/או לחתום על חוזה חכירה פרטני מול הרשות בגין התחייבות החברה על פי ההסכם, ללא הסכמה בכתב ומראש של החברה שתיתן על פי שיקול דעתה. נרשמה הערת אזהרה על פי ההסכם או הערה בפנקסי הרשות ללא הסכמת החברה, תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות בכך הפרה יסודית של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה, לפנות לרשם המקרקעין ו/או לרשות בבקשה למחוק את הערת האזהרה על פי בקשת החברה בלבד, ללא צורך בנקיטת הליך כלשהו או בהסכמת הקונה, ויראו בחתימת הקונה על ההסכם הסכמה למחיקת הערת האזהרה ולשימוש בייפוי הכוח עליו חתם בהתאם לסעיף 15 לעיל וכל ההוצאות בקשר לכך יחולו על הקונה. מבלי לגרוע מהאמור, ידוע לקונה כי רישום הערת אזהרה ביוזמתו עלול לעכב את הליכי החלוקה מחדש והליכי הבית המשותף וכי הדבר עלול לגרום לחברה להפר את התחייבויותיה כלפי קונים אחרים ולהסב לה נזקים כבדים והוא יישא בתוצאותיהם וישפה את החברה בגין נזקים אלו.

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" שהגדרתה 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 בדין 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 המסים 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 במשכנתה ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק ("השעבוד הנחות") ואם הבנק יתן 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 יאושר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת 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 לדיר (משכנתה) - המופנה לבנק ולמוכרת:

בכפוף לאישור הקונה, כמפורט להלן, תוכל המוכרת למסור את פרטי הקונה לבנק על מנת שהבנק יפנה אל הקונה בהצעה להלוואה לדיר (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 למשכנתה 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 למשכנתה לרכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום _____:

הקונה

המוכרת

נספח ו'

תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/ו הח"מ _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז.

מצהירים ומתחייבים בזה כלפי **מצפה מבשרת יזמות בע"מ ח.פ. 516326386** (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "מחיר למשתכן" שהחברה בונה בירושלים (להלן: "הדירה").
2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכייתנו לרכישת הדירה מהחברה הוא שנצהיר הצהרת אמת את הדברים הבאים.

לפיכך הננו מצהירים כדלקמן:

- א. אנו או קרוב משפחה שלנו איננו שותפים ו/או עובדים ו/או נושאי משרה של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה.
- 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.
- ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה אינו שולט בנו או בקרוב משפחה שלנו חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו.
- ד. איננו שולטים יחד עם החברה, במישרין או בעקיפין, בצד שלישי, באופן המאפשר לנו להגביל או לכוון את פעילותו של הצד השלישי.
- ה. איננו נשלטים יחד עם החברה, במישרין או בעקיפין, בידי צד שלישי, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותנו.

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

הננו מצהירים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום:

_____ חתימה

_____ חתימה

אשר בקרה בע"מ
21.02.2022
ג ב ד ק

נספח ז'

תצהיר – חסר קרקע ביעוד למגורים

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

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

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

הגדרות:

תא משפחתי:

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

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

בן/בת הזוג:

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

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

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ וכן מר/גב' _____ ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתי אותו/ה/ם כי עליו/ה/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה/יעשו כן יהיה/תהיה/יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/ה/ם דלעיל וחתם/חתמה/חתמו עליה בפני.

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

נספח ט'

הרוכשים: _____
דירה: _____ בניין: _____ מגרש: _____

כתב התחייבות – לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י + תצהיר ע"פ הוראות המכרז ורמ"י

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת.ז. _____.

_____ ת.ז. _____, _____
חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרוייקט "מצפה" _____ במבשרת ציון (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר: מצפה מבשרת יזמות בע"מ ח.פ. 516326386 ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה רמ"י מס' ים/285/2016 (להלן: "המכרז"), כל הכללים הקובעים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1. א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.
כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד למגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחובת המכרז).
 - ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישת ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה) המוקדם מביניהם.
כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים האמורות, או 7 השנים האמורות, המוקדם מביניהם, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 השנים או 7 השנים הנ"ל.
2. א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבויות/נו זו, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.
ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/י התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם: _____ שם: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____ מר _____ ת.ז. _____ גב' _____ / המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו/ו 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.

_____ עו"ד

הרוכשים: _____
דירה: _____ בניין: _____ מגרש: _____

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת.ז. _____
_____ , ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרוייקט "מצפה" _____ במבשרת ציון (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר: מצפה מבשרת יזמות בע"מ ח.פ. 516326386

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה רמ"י מס' ים/285/2016 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), כל הכללים הקובעים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד למגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחובת המכרז).

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

2.

א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותי/נו זו, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

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

שם: _____ שם: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____ מר _____ ת.ז. _____ גב' _____ / המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____ עו"ד

נספח י'

כתב התחייבות של הקונה בקשר עם מגבלה בהעברת זכויות ל-5/7 שנים

אני/אנו החתומים מטה:

_____, ת.ז. _____
_____, ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "מצפה" _____ במבשרת ציון (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר: מצפה מבשרת יזמות בע"מ ח.פ. 516326386

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה רמ"י מס' ים/285/2016 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), כל הכללים הקובעים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1. א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" או "משר/י דור" כהגדרת מונחים אלה במסמכי המכרז ובהסכם זה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.
כמו כן, חתמנו על תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים, בנוסח המצ"ב להסכם זה.
- ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או תוך 7 שנים ממועד קבלת ההודעה על זכייתי/זכייטנו במכרז, לפי המוקדם מבניהם.
- ג. כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2.

- א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותי/נו זו.
- ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

חתימה

חתימה

אישור ע"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו/ בפני, ע"ד _____, בכתובת _____
ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____
ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

אשר בקרה בע"מ
21.02.2022
ג ב ד ק

, ער"ד

נספח יב'

09



הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת
נספח לטופס 7002 (מכירת זכויות במקרקעין/פעולה באיגוד מקרקעין)
(סמך/י√ בריבוע המתאים)

אל: משרד מיסוי מקרקעין
אזור _____

מספר השומה
שניתן לאחר השידור מקו

א. פרטי הזכות הנמכרת והעסקה

תת-חלקה	חלקה	גוש	כתובת הנכס
שם היישוב	רחוב	מספר בית	מספר דין

מהות העסקה: <input type="checkbox"/> מכירת זכות במקרקעין <input type="checkbox"/> פעולה באיגוד מקרקעין	מהות הזכות הנמכרת: <input type="checkbox"/> דירה <input type="checkbox"/> חנות/משרד/מחסן <input type="checkbox"/> קרקע <input type="checkbox"/> אחר	תאריך המכירה / /	שווי המכירה
---	---	---------------------	-------------

ב. הצהרת המוכר/ת

אני מבקש/ת פטור/פטור חלקי לפי סעיף _____ לחוק

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת המוכר המקוונת המצורפת לתצהיר זה הם נכונים, שלמים ומדוייקים.

תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____
תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין

אני, עו"ד _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ / / הופיעו בפני

שם	מספר זהות	מספר רשיון
_____	_____	_____
שם	מספר זהות	מספר זהות
_____	_____	_____

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך	חתימה
_____	_____
תאריך	חתימה
_____	_____

ג. הצהרת הרוכש/ת

אני מבקש/ת חיוב במס רכישה לפי מדרגות לדירה יחידה כן לא
אני מבקש/ת להחיל את תקנה _____ לתקנות מס רכישה

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת הרוכש המקוונת המצורפת לתצהיר זה הם נכונים, שלמים ומדוייקים.

תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____
תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין

אני, עו"ד _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ / / הופיעו בפני:

שם	מספר זהות	מספר רשיון
_____	_____	_____
שם	מספר זהות	מספר זהות
_____	_____	_____

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך	חתימה
_____	_____
תאריך	חתימה
_____	_____

לכבוד :

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

ידוע לרוכש כי המצאת אישור מס רכישה לפיו אין יתרה לתשלום בגין רכישת הזכויות בדירה מהווה תנאי להפניית הרוכש לחתימה על חוזה חכירה עם בעל הקרקע ו/או רמ"י וכן מהווה תנאי לרישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בפנקסי המקרקעין והוא מתחייב להמציא לחברה אישור מס רכישה סמוך לאחר תשלום המס לרשויות מיסוי מקרקעין.

הרוכש מאשר כי ידוע לו כי עליו לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין, במועד הקבוע לכך בחוק מיסוי מקרקעין, על ההתקשרות בהסכם זה, ללא קשר לחברה. החברה משוחררת מדיווח בשם הרוכש ותדווח על העסקה נשוא הסכם זה חד צדדית בשם החברה בלבד.

ככל שהרוכש יבקש סיוע בדיווח מקוון על רכישת הדירה, מבאי-כח החברה, אשר יתנו הסכמתם לסייע בידו, הרי שיחולו ההוראות להלן :

הרוכש פוטר את באי כח החברה מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ימסרו לבאי כח החברה באחריותו הבלעדית של הרוכש, לרבות לנכונותם.

הרוכש מאשר כי הודע לו כי בהתאם לסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963, המועד לדיווח על רכישת הדירה, הוא בתוך 30 ימים ממועד חתימת הרוכש על ההסכם, והרוכש מתחייב לוודא עם באי כח החברה קודם לחלוף המועד הנ"ל, כי הדיווח על רכישת הדירה בוצע.

פטור באי כח החברה מאחריות כאמור, אינו כולל מעשה ו/או מחדל של באי כח החברה בזדון ו/או ברשלנות.

לעניין רשלנות כאמור, אי דיווח במועד הקבוע בחוק הנ"ל, שעה שהרוכש לא קיים התחייבותו לוודא השלמת הדיווח כאמור לעיל, לא יחשב כרשלנות.

כמו כן, אי מסירת מלוא הפרטים המדוייקים והנכונים הדרושים לצורך הדיווח ע"י הרוכש, יהווה השתק כלפי הרוכש, לטענת רשלנות כלפי באי כח החברה.

מבלי לגרוע מאחריותו הבלעדית של הרוכש לנכונות הפרטים שיימסרו על ידו לצורך ביצוע הדיווח באופן מקוון ע"י ב"כ החברה, הרי שהרוכש מתחייב באחריותו המלאה והבלעדית למסור לב"כ החברה, אם מתקיימים כל התנאים הקבועים בחוק לפטור ממס רכישה, חלקי או מלא, ואם בכונתו לבקש פטור כאמור.

למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה, באי כח החברה לא יצוינו בדיווח המקוון כמייצגי הרוכש. כמו כן, יובהר כי בכל מקרה בו חלה חובת תשלום מס רכישה על הרוכש בגין ההסכם, אין באי כח החברה מטפלים עבור הרוכש בהמצאת שובר תשלום, ועל הרוכש לדאוג למעקב אחר קבלת שובר לתשלום המס במועד, ולטפל בכך, באופן עצמאי.

חתימה

חתימה

נספח יג' - בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן"

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

לשימוש משרדי

מס' השטר

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

1. תיאור המקרקעין

הישוב	מס' הגוש / הספר	מס' החלקה / הדף	כתובת

2. הפעולה המבוקשת

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

תוקף ההערה עד ליום _____.

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

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

תירשם הערת אזהרה בנוסח:

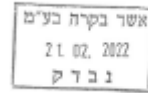
" הערה מכוח הסכם מחיר למשתכן בדבר הימנעות מעשיית עסקה, למעט משכנתה וזיקת הנאה, עד ליום _____ "

פרטי המתחייב ופירוט זכותו במקרקעין

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

3. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה ההתחייבות

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון



4. פרטי המטפל ברישום הפעולה

עורך הדין _____ (שם) _____ כתובת _____ טלפון _____

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

* ת.ז./דרכון/מס' חברה וכד'

חתימת המתחייב

שם משפחה ופרטי / שם תאגיד	חתימה

אימות חתימת המתחייב בפני עו"ד

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

תאריך _____ חותמת (שם וכתובת) _____ חתימה _____

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

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

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

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

נספח טז'-נספח חניית נכה

נספח להסכם מיום _____
שנעשה ונחתם בתאריך _____

בין : מצפה מבשרת יזמות בע"מ ח.פ. 516326386
מרח' אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים
שתיקרא להלן: "החברה"

מצד אחד

ובין : 1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____

ביחד ולחוד להלן: "הרוכש"

מצד שני

הואיל ובין הצדדים נחתם הסכם, לפיו רכש הרוכש מהחברה דירה שמספרה _____ בבית _____ בבנין _____ בפרוייקט "מחיר למשתכן" אשר יוקם/מוקם על ידי החברה המקרקעין הידועים גם כגוש 29956 חלקות 39 ו-43 – מגרשים 205 ו 304 מבשרת ציון על פי תוכנית בנין עיר 101-0261289 (להלן: "הפרוייקט", "ההסכם" ו- "הדירה" בהתאמה);

והואיל והוצמדה לדירה חניה שמספרה _____ כמסומן בתשריט שהיא חניית נכה (להלן: "חניית הנכה");

והואיל וטרם הסתיים שיווק הדירות בפרוייקט;

לפיכך, הוצהר הותנה והוסכם כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. ידוע לרוכש שבמועד חתימתו על ההסכם, טרם הסתיים שיווק הפרוייקט, ובמועד זה עדיין לא ידוע לחברה אם מי מרוכשי היחידות בפרוייקט זכאי להצמדת חניית נכה לדירתו.
3. הרוכש מסכים לכך, שבמקרה שהחברה תדרוש להצמיד חניית הנכה לדירה אחרת בפרוייקט, הנרכשת ע"י בעל תעודת נכה, הרי שחניית הנכה לא תוצמד לדירה (דירת הרוכש), ובמקומה תוצמד לדירה חניה אחרת, שמיקומה יהיה על פי שיקול דעתה הסביר של החברה.
4. הרוכש מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין .
5. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם, להוראות נספח זה, יגברו הוראות נספח זה.

ולראיה באנו על החתום:

הרוכש

החברה

נספח יח'

בס"ד

נספח העדר היתר בניה

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____

בין:

מצפה מבשרת יזמות בע"מ ח.פ. 516326386

מרח' אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים

(להלן - "החברה")

מצד אחד

לבין:

1. _____, ת.ז. _____.

2. _____, ת.ז. _____.

מרח' _____; נייד 1: _____

דואר אלקטרוני: _____; נייד 2: _____

ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "הקונה")

מצד שני

הואיל ובין הצדדים נחתם במעמד חתימת נספח זה הסכם לרכישת הנכס (להלן - "ההסכם");

והואיל ובמועד חתימת ההסכם, אין בידי החברה היתר בניה לבניית הבנין בהתאם למפרט;

לכן הוצהר הוסכם והותנה ביניהם כדלקמן:

לכל המונחים שהוגדרו בהסכם תהיה משמעות זהה גם בנספח זה אלא אם צוין אחרת.

1. הצהרות הקונה

הובהר לקונה כי, על אף כל דבר נוגד האמור בהסכם, לרבות בנספח א - תנאים מיוחדים, במועד חתימת ההסכם, אין בידי החברה היתר בניה לבניית הבניין המאפשר את בניית הנכס בהתאם למפרט המחייב ולתכניות.

2. קבלת היתר בניה

2.1 ככל שיתקבל אצל החברה היתר בניה המאפשר את בניית הדירה בהתאם למפרט הטכני המחייב, או בשינויים קלים לו בהתאם לאמור בסעיף 2.2 להלן (להלן - "היתר הבניה"), תמסור החברה לקונה הודעה על כך.

2.2 האמור בסעיף 2.1 לעיל, כפוף לכך שלא תחול סטיה שהינה מעבר לסטיות הקבילות בהתאם לצו מכר דירות(טופס של מפרט), תשס"ח, 2008, דהיינו- בשטח הדירה תותר סטייה בשיעור של עד 2% בין השטח שפורט במפרט המכר ובין השטח למעשה ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה והכל בהתאם להוראות חוק המכר דירות.

2.3 על אף האמור בסעיף 2.1 לעיל, הרי שככל שיהיו שינויים אשר מחד מהווים סטיות קבילות אך מאידך עלולים להיות מהותיים עבור הקונה (כגון שינוי במיקומו של חדר בדירה ו/או בתכנון הדירה ו/או בקומת הדירה ו/או כיווניה), אזי החברה תזמן את הקונה, תוך הודעה בכתב בתוך 30 יום ממועד קבלת היתר ובו תאפשר לו לבדוק את התכניות המאושרות ואת היתר הבניה וליתן את אישורו או סירובו לפי העניין. זכות הסירוב תינתן למשך 30 יום מהודעת החברה לקונה ומהצגת

התכניות והמפרט המעודכנים. האמור בסעיף זה יחול גם אם יהיו שינויים שאינם קבילים בכפוף לצו המכר כאמור.

3. אי קבלת היתר הבניה עד המועד הקובע

3.1 לא התקבל היתר הבניה עד ליום _____ [6 חודשים ממועד חתימת ההסכם] (להלן - "המועד הקובע"), יהיה הקונה זכאי לבטל הסכם זה בהודעה בכתב שתימסר לחברה בתוך 30 יום ובמקרה של הודעה כאמור ההסכם יהיה בטל ומבוטל מבלי שתהיה לכל צד זכות ו/או טענה על פי ההסכם (לרבות בגין התקופה ממועד חתימת ההסכם ועד לביטולו), למעט זכות הקונה להשבת הכספים ששילם ע"ח התמורה (הקרן וההצמדה למדד תשומות הבניה), ככל ששילם, אשר יושב לו בתוך 30 ימים מהמועד בו התקבלה הודעת הביטול, כנגד השבת כל הבטוחות שקיבל הקונה, ככל שיקבל ובכפוף לחתימתו על מסמכי הביטול שידרשו ע"י החברה וע"י כל גורם אחר לרבות הבנק המלווה, ולרבות תצהיר ביטול לרשויות המס.

לא התקבלה הודעה על ביטול ההסכם אצל החברה בתוך 30 יום מהמועד הקובע, לא יהא זכאי הקונה לבטל את ההסכם בגין אי קבלת היתר הבניה עד המועד הקובע כאמור בנספח זה.

3.2 מבלי לגרוע מזכות הביטול שבסעיף 3.1 לעיל, תעמוד לרוכש זכות לביטול ההסכם בכל מקרה שינתן היתר בניה אשר יכלול סטיות בשטח הדירה מעבר לקובע בסעיף 2.2 לעיל ו/או שינוי מהותי כאמור בסעיף 2.3 לעיל. זכות הביטול תינתן למשך 30 יום מקבלת היתר הבניה או מהודעת החברה על כך לקונה והצגת התכניות והמפרט המעודכנים, לפי המאוחר. במקרה של מימוש זכות הביטול כאמור, יחולו הוראות סעיף 3.1 בשינויים המחויבים.

3.3 התקבל היתר הבניה ולא בוטל הסכם זה על פי הוראות נספח זה ימשיכו לחול הוראות ההסכם לכל דבר וענין והוראות נספח זה יהיו בטלות ומבוטלות מבלי להקנות למי מהצדדים כל טענה ו/או זכות על פיה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

הקונה