

## חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב..... היום ..... לחודש ..... שנת .....

בין **בניה יפה בגן יבנה א.מ.א בע"מ ח.פ. 515761971**  
(להלן - החברה)

מצד אחד;

לבין  
שם ..... ת.ז. ....  
שם ..... ת.ז. ....

כתובת ..... טלפון ..... פקסי .....

במאוחד ובנפרד ובערבות הדדית  
(להלן - הקונה)

מצד שני;

**הואיל** ואהרוני אפרים, אדור א.ד פרוייקטים בע"מ ואקסטל בניה והנדסה בע"מ זכו במכרז בנאמנות עבור החברה, ואלה העבירו את הזכויות לחברה, כך שהחברה היא בעלת זכויות החכירה (מכוח זכייתה במכרז) במתחם כהגדרתו להלן;

**והואיל** ובדעת החברה לבנות במתחם את הפרויקט ובין היתר את הבניין;

**והואיל** והדירה נמכרת לקונה כ"דירת מחיר למשתכן" במסגרת התקשרות החברה עם משרד הבינוי, מצהירים הצדדים כי יחולו על התקשרות זו הוראותיו ונהליו של משרד הבינוי, כמפורט בין היתר, בהסכם זה;

**והואיל** וברצון הקונה לרכוש מהחברה את הזכויות בדירה, והחברה מסכימה למכור לקונה את הזכויות בדירה באופן ובתנאים המפורטים בהסכם;

לכן הוצהר הוסכם והותנה ביניהם כדלקמן:

### 1. מבוא, נספחים ופרשנות

- 1.1 המבוא להסכם ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 כל מקום בהסכם או בנספחיו שזכר ההסכם, גם נספחיו במשמע.
- 1.3 כותרות הסעיפים בהסכם נועדו לנוחיות המעיין בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם או לכל מטרה אחרת.
- 1.4 לכל המונחים המוגדרים בהסכם תהיה משמעות זהה גם בכל אחד מנספחי ההסכם אלא אם הוגדרו אחרת במסגרת אחד הנספחים שאז יפורשו באותו נספח על פי הגדרתם בו.
- 1.5 הובהר לקונה כי תנאי ההסכם משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים במלואו.

1.6 הנספחים המצורפים להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו הם אלה המנויים להלן:

נספח א	-	מפרט טכני
נספח ב	-	תכניות מכר
נספח ג	-	תנאים מיוחדים
נספח ד	-	ייפוי כח
נספח ה	-	התחייבות הקונה לבנק
נספח ו	-	תצהיר וכתב התחייבות למשרד הבינוי

1.7 בכל מקום בהסכם בו מצוין אחד הנספחים דלעיל בשמו, הכוונה לנספח המופיע לצידו על כל תיקון או שינוי שיעשה בו בעתיד.

## 2. הגדרות

למונחים הבאים תהא בהסכם המשמעות שלצידם:

2.1	אי התאמה	-	אי התאמה בדירה גופא כמפורט בסעיף 4 לחוק המכר דירות, בכפוף לסטייה מותרת כאמור במפרט הטכני ובכפוף לצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח-2008.
2.2	הבטוחה	-	בהתאם לחוק המכר - הבטחת השקעות ולהוראות המכר. לאחר מועד המסירה, החלפת הבטוחה להערת אזהרה ככל שתהיה אפשרות חוקית לכך לפי הוראות חוק הבטחת השקעות.
2.3	הבית המשותף	-	הבית המשותף שירשם על פי הוראות חוק המקרקעין והוראות ההסכם ושהדירה תהווה חלק ממנו.
2.4	הבניין	-	הבניין הנזכר בסעיף 1 של נספח התנאים המיוחדים.
2.5	הבנק המלווה לפרויקט	-	בנק _____ או כל מוסד פיננסי אחר שייבחר על ידי החברה מעת עת אשר בו מתנהל חשבון הליווי.
2.6	הבנק המלווה לקונה	-	מוסד פיננסי או מוסדות פיננסיים בישראל שיתן/נו לקונה הלוואה/ות לצורך רכישת הדירה.
2.7	בעלי זכויות הבנייה	-	הגורמים אליהם תוצמדנה זכויות הבנייה או חלק מהן.
2.8	הדירה	-	הדירה הנזכרת בסעיף 2 של נספח התנאים המיוחדים (ובכלל זה ההצמדות האמורות בסעיף הני"ל).
2.9	ההסכם	-	הסכם זה על נספחיו ותיקונו.
2.10	הודעה בדבר אי התאמה	-	הודעת הקונה לחברה על קיום אי התאמה בדירה כמפורט בסעיף 6.2 שלהלן.
2.11	זכויות הבנייה	-	זכויות בנייה הצמודות למתחם או לכל חלק ממנו, כיום או שיהיו קיימות בעתיד בכפוף להוראות המכר והוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.
2.12	הזכויות בדירה	-	חכירה מהוונת מהמחכיר שתחילתה ביום 27.11.2017 וסיומה בתום 98 שנים מאותו מועד על פי התנאים המקובלים או שיהיו מקובלים אצל המחכיר.
2.13	חוק הבטחת השקעות	-	חוק המכר (דירות), (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.

2.14	<b>חוק מיסוי מקרקעין</b>	- חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963
2.15	<b>חוק המכר דירות</b>	- חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.
2.16	<b>חוק המקרקעין</b>	- חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
2.17	<b>חלק הדירה בהוצאות</b>	- שיעור חלקה של הדירה בהוצאות ניהול והחזקת הרכוש המשותף, שייקבע על פי שיקול דעתה הסביר של החברה על פי הקריטריונים לקביעת חלק הדירה ברכוש המשותף (אם כי יכול ששטח הרצפה יכלול את ההצמדות לדירה ולדירות (לרבות גזוזטראות וקירות חיצוניים) (כולן או חלקן) לצורך חישוב אחד ולא לצורך חישוב אחר). ככל שההוצאות מתייחסות לשירותים הניתנים לחלק מהדירות בבית המשותף או לשירותים המשותפים גם לדירות מחוץ לבית המשותף, יובא בחשבון לאותו עניין שטח הרצפה של כל הדירות הנהנות מהשירות הרלוונטי.
2.18	<b>חלק הדירה ברכוש המשותף</b>	- שיעור חלקה של הדירה ברכוש המשותף השווה למנה המתקבלת מחלוקת שטח הרצפה של הדירה בשטח הרצפה של כלל הדירות בבית המשותף, כשזה מעוגל בהתאם לדרישות המפקח על רישום המקרקעין. לעניין זה "שטח הרצפה" יכול שיכלול את שטח כל ההצמדות לדירה ולדירות (לרבות גזוזטראות וקירות חיצוניים), שטח חלקן, או שטח אף אחת מהן, הכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה, ובלבד שייקבע מפתח אחיד לכל הדירות בבית המשותף.
2.19	<b>חשבון הליווי</b>	- חשבון _____ בסניף _____ של בנק _____ בע"מ.
2.20	<b>יום עסקים</b>	- יום שבו פתוחים הבנקים בישראל לקהל הרחב.
2.21	<b>המגרש</b>	- המגרש הנזכר בסעיף 1 של נספח התנאים המיוחדים.
2.22	<b>המדד</b>	- מדד המחירים לתשומות לבנייה למגורים כפי שמתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במידה ויוחלף בסיס המדד או במידה שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו או במידה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל תעשה החברה את חישוב עליית המדד תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.
2.23	<b>מדד הבסיס</b>	- המדד הנזכר בסעיף 7 של התנאים המיוחדים שהינו המדד הידוע ביום חתימת ההסכם.
2.24	<b>המדד החדש</b>	- המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומו בפועל של כל סכום המגיע מהקונה לחברה.
2.25	<b>מועד המסירה בפועל</b>	- המועד בו תעמיד החברה את הדירה לרשות הקונה שיפורט בהודעה שתמסור החברה לקונה כאמור בסעיף 5.14.1 שלהלן בכפוף להוראות הסכם זה.
2.26	<b>מועד המסירה המתוכנן</b>	- המועד הנזכר בסעיף 3 של התנאים המיוחדים.
2.27	<b>מועד המסירה הנדחה</b>	- מועד המאוחר ממועד המסירה בהתאם להוראות הסכם זה לעניין דחיית מועד המסירה.
2.28	<b>המחכיר</b>	- הרשות.
2.29	<b>המכרז</b>	- מכרז במסלול מחיר למשתכן מס' מר/250/2017.

2.30	<b>מסמכי הבית המשותף</b>	- תקנון הבית המשותף, תשריט הבית המשותף, צו הבית המשותף וכל מסמך אחר הקשור לרישום הבית המשותף, על תיקוניהם.
2.31	<b>מקבל הזכויות בדירה</b>	- כל צד שלישי לו ימכור הקונה את הזכויות בדירה, או מי שיבוא בנעליו על פי הוראות ההסכם או על פי דין, בכפוף להוראות ההסכם והוראות הדין.
2.32	<b>משרד הבינוי</b>	- משרד הבינוי והשיכון, או כל שם אחר שיהיה למשרד זה מעת לעת.
2.33	<b>המתחם</b>	- המקרקעין הידועים כמגרשים 341-343 ו-361-365, לפי תכניות מפורטות מס' תמל/1003 ו-462-0701607, המהווה חלק מחלקות 10 ו-24 בגוש 2768 בגן יבנה.
2.34	<b>הסכומים הנוספים</b>	- כל סכום מכל מין וסוג שהוא שעל הקונה לשלם לחברה על פי ומכח הוראות ההסכם ובכפוף להוראות המכרז, למעט התמורה.
2.35	<b>עבודות הפיתוח</b>	- עבודות שהחברה התחייבה לבצען במפרט שהינן בתחומי המתחם אך לא בתוך הבניינים כגון מדרכות, תאורת חוץ, גינות וכיו"ב.
2.36	<b>עבודות הפיתוח הכלליות</b>	- עבודות שיבוצעו על ידי הרשות המקומית ו/או כל גורם אחר האחראי על עבודות הפיתוח המשרתות את הפרויקט.
2.37	<b>פרוטוקול המסירה</b>	- פרוטוקול המסירה הנזכר בסעיף 5.16.1 שלהלן.
2.38	<b>הפרויקט</b>	- פרויקט שייעודו מגורים, שבדעת החברה להקים במתחם.
2.39	<b>הקבלן</b>	- קבלן לו תמסור החברה את בניית הפרויקט או כל חלק ממנו אשר יהא קבלן מורשה כדין ובעל סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הדירה והבניין.
2.40	<b>רישום הדירה</b>	- רישום הזכויות בדירה בתוספת חלק הדירה ברכוש המשותף בשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.
2.41	<b>הרכוש המשותף</b>	- הרכוש המשותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין, בבית המשותף, למעט אותם חלקים שהוצאו ממנו כמפורט בהסכם.
2.42	<b>הרשות</b>	- רשות מקרקעי ישראל
2.43	<b>שוברי התשלום</b>	- שוברי התשלום אשר יופק על ידי הבנק המלווה לפרויקט.
2.44	<b>השינויים בתכנון ובבנייה</b>	- שינוי בתכנון הפרויקט (ובכלל זה של התכניות והיתרי הבנייה החלים על המתחם וסביבתו), ובבנייתו או כל חלק ממנו, ובין היתר שינוי מספר בניינים, מיקומם, שינוי הצורה החיצונית, הייעוד, השטח, מספר הקומות, מספר הדירות, מספר ומיקום מקומות החנייה, בבניין או בכל בניין אחר במתחם וכן הפרשת חלקים מהמתחם, בין לצורך חלקים אחרים של הפרויקט ובין לצרכי אחרים ובהם הציבור.
2.45	<b>התב"ע</b>	- תוכנית בנין ערים מס' 462-0701607 ותכניות תמל/1003 וכל תיקון או שינוי שיעשה בהן בעתיד.
2.46	<b>התמורה</b>	- הסכום הנקוב בסעיף 4 של התנאים המיוחדים.

- 2.47 **תשלומי חובה** - כל התשלומים, האגרות, ההיטלים והמסים העירוניים או הממשלתיים או האחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על הדירה, בעליה ומחזיקיה לרבות דמי חכירה ודמי ניהול ואחזקה, ולרבות אלה החלים ו/או שיחולו בהיות הדירה חלק מהבניין, המגרש והמתחם.
- 2.48 **התשלומים** - האופן והמועד שבו תשולם התמורה לחברה כמפורט בסעיף 5 של התנאים המיוחדים.

### 3. המכר

- 3.1 הקונה ירכוש מאת החברה את הזכויות בדירה והחברה מתחייבת בזה למכור לקונה את הזכויות בדירה - הכל בתנאים המפורטים בהסכם זה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי התחייבויות החברה כלפי הקונה וזכויות הקונה נוגעות אך ורק לדירה ולחלק היחסי ברכוש המשותף כמפורט בהסכם ואינן נוגעות לכל חלק אחר בבניין או במתחם בהם ייוותרו הזכויות בידי מי שהחברה תעבירן לידיה, ובכפוף להוראות ההסכם לא יהיו לקונה כל טענות בקשר לחלקים אחרים אלו, ובכלל זה בקשר לבנייתם, להשלמתם או לכל שינוי שיחול בהם במהלך הבניה. אין באמור כדי להגביל את זכויות הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 3.2 לקונה תינתן הזדמנות לראות את המקרקעין ואת סביבתם, לרבות מצבם המשפטי הפיזי והתכנוני ובכלל זה את הוראות המכרז על נספחיו, התב"ע, היתר הבנייה, המפרט הטכני, והתוכניות. כי ניתנה לו הזדמנות לבדוק את מצב הדירה וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הדירה, כי ניתנה לו אפשרות לקבל פרטים, הסברים והבהרות מהחברה אודות כל אלה, ולמצאם מתאימים למטרותיו.
- 3.3 הקונה יהיה רשאי להשתמש בדירה למטרת מגורים ולא לכל מטרה אחרת.

### 4. הבנייה

- 4.1 החברה מתחייבת לבנות את הבניין, הדירה והרכוש המשותף במיומנות, מחומרים טובים, ובהתאם להיתר הבניה, למפרט הטכני ובהתאם להוראות המכרז בכפוף לסטיות קלות המותרות על פי חוק המכר דירות וצו המכר דירות. מובהר בזאת, כי על אף האמור במפרט הטכני, ככל שלא תהיה במועד הבנייה, מכל סיבה שהיא, אפשרות סבירה להשיג פריטים מסויימים בתחומי מדינת ישראל, החברה תספק ו/או תתקין פריט שווה ערך ככל האפשר על פי בחירת מתכנן הפרויקט.
- 4.2 כל עוד לא הושלם הפרויקט, ובכלל זה בניית כל הבניינים במתחם, אך בכפוף לאמור בסעיף 4.2.2 להלן, תהיה החברה רשאית לבצע את השינויים בתכנון ובבנייה לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז או לדרישת הרשויות.
- 4.2.1 הובהר לקונה כי ייתכן שיחולו שינויים בתכנון ובבנייה שמקורם בדרישת הרשויות, ובלבד שלא יוכנס שינוי מהותי בדירה גופא (היינו שינוי בכיוון, בקומה ובתכנונה הפנימי וכן סטייה העולה על הסטייה המותרת בחוק המכר דירות וצו המכר דירות). הקונה יחתום על פי דרישת החברה על מפרט טכני מתוקן שישקף את השינויים בתכנון ובבנייה ובלבד שלא יפחת מהמפרט המצורף להסכם זה, וכן על כל מסמך אחר שיידרש לצורך ביצוע שינויים אלו.
- 4.2.2 הודע לקונה שהחברה רשאית לבנות את הפרויקט, בשלמותו או לפי שיקול דעתה הסביר אך ורק חלקים ממנו, לבנות את הפרויקט בשלבים, וכן רשאית היא לבנות על כל שטח הקרוב ו/או הגובל במתחם, הכל בכפוף להוראות המכרז, בין לפי התכנון הקיים כיום ובין על פי כל שינוי שיעשה בעתיד, בהתאם לדרישת רשויות ו/או להוראות המכרז ובלבד שלא תמנע מהקונה אפשרות למגורים סבירים בדירה וגישה סבירה אליה ושהחברה תנקוט בצעדים סבירים להקטנת ההפרעה. אין באמור כדי לשלול מן הקונה את הזכות לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 4.3 בהתאם לקבוע במפרט, פריטים שניתנה לגביהם לקונה אפשרות לבחור מתוך כמה חלופות שהעמידה החברה לרשותו - לאחר קבלת הודעה מהחברה בדבר מועד בחירת הפריטים, הקונה

מתחייב להודיע בכתב על בחירתו לחברה או למי מטעמה בתוך 21 ימים ממועד בחירת הפריטים . לא מסר הקונה לחברה הודעה כאמור, תהיה החברה רשאית לבחור את הפריטים שיוקנו בדירה על פי שיקול דעתה הסביר. בחירת החברה תיעשה כאמור, ובלבד כי לא נתקבלה פניית הקונה אף לאחר מתן ארכה נוספת על ידי המוכרת בת 10 ימים, ובלבד שלא יפחת מהמועד הקבוע בחוק המכר דירות, לפי העניין.

4.5 הואיל והקונה רוכש דירה בפרויקט 'מחיר למשתכן' ובהתאם לדרישות משרד הבינוי והוראות המכרז, הודע לקונה, כי החל ממועד חתימת ההסכם ועד מועד המסירה בפועל לא יתאפשר לו לבצע כל שינוי למפרט הטכני ולא יתאפשר לו להזמין ביצוע עבודות נוספות כלשהן בדירה, ולא יתאפשר לו לקבל זיכוי כספי כלשהו כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט קבלת זיכוי כספי מאת החברה לגבי הפריטים המפורטים בתוספת מס' 1 במפרט להסכם זה, בסכום הנקוב לצידם, אשר יופחת מהתמורה.

4.6 4.6.1 החברה תהיה רשאית, אף לאחר מועד המסירה בפועל, להעביר דרך המתחם, המגרש, הבניין והדירה, 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 ואנטנות ולמתוח כבלים וחוטים - וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים במתחם ובין אם הם משמשים מקרקעין אחרים. הקונה יאפשר לחברה ו/או לרשויות או לגופים העוסקים בני"ל, לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס לבניין לדירתו, לאחר מסירת החזקה לידי, בתיאום מראש ובשעות סבירות. המוכר מתחייב להשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון. הקונה מתחייב שלא לעכב את ביצוע העבודות ובלבד שהחברה תפעל לכך שתהיה לקונים גישה סבירה ובטוחה לדירה וכן יתאפשר שימוש סביר ובטוח בדירה. ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל, לרבות עבודות תיקון ואחזקה.

4.6.2 כן רשאית החברה להציב על גג הבניין או על גגות של בניינים אחרים בפרויקט אנטנות ומערכות לניצול אנרגיית רוח ושמש, ובלבד שלא תותקן אנטנה סלולרית.

4.7 4.7.1 הקונה לא יתערב ולא יפריע במהלך בניית הדירה, הבניין והפרויקט. מובהר בזאת כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכויות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון. בכלל זה מתחייב הוא שלא לבצע עבודות בדירה ולא להכניס לדירה או להתקין בה כל אביזר או פרט קודם למסירת הדירה לידי אלא בתיאום מראש ובכתב עם החברה.

4.7.2 הואיל וביקור הקונה במתחם קודם למועד מסירת הדירה לקונה כרוך בסיכון בטיחותי ובהפרעה לסדרי העבודה, הובא לידיעת הקונה כי הוא אינו רשאי לבקר במתחם, בטרם תימסר לו הדירה כאמור בהסכם, אלא בתיאום מוקדם עם החברה. מובהר בזאת כי אם לא ימלא הקונה אחר הוראות סעיף זה יהיה הקונה לבדו אחראי לכל נזק שיוכח כי נגרם לו, לחברה או לכל צד שלישי כתוצאה מהתנהגות הקונה בהתאם לאמור בסעיף זה.

4.7.3 החל ממועד המסירה בפועל, הקונה מתחייב שלא לבצע בכל עת בדירה ובבניין כל שינוי או תוספת או להתקין בדירה מכשירים על בסיס נפט בניגוד לדין ו/או להוראות הסכם זה (ובכלל זה ללא קבלת הסכמת נציגות הבית המשותף ו/או ללא קבלת כל הרישיונות וההיתרים הדרושים על פי כל דין, ככל שאלה דרושים על פי הדין ו/או על פי הסכם זה).

4.8 ככל שבמפרט הטכני ו/או בהסכם ו/או במכרז לא פורטו פרטי עבודות הפיתוח, ובכלל זה מיקומן, גודלן, צורתן, החומרים בהם יעשה שימוש וכיו"ב יקבעו אלה על ידי החברה לפי שיקול דעתה הסביר, בשים לב לדרישות רשויות התכנון המוסמכות ועל פי הוראות כל דין.

4.9 4.9.1 מבלי לגרוע מזכויות החברה על פי סעיף 4.2 לעיל, יהיו בעלי זכויות הבנייה רשאים לבצע את השינויים בתכנון ובבנייה, ובלבד שזכויות הבנייה שבעלותם מתייחסות לחלק המתחם, המגרש ו/או הבניין בו הם מבקשים לבצע את השינויים בתכנון ובבנייה ובלבד שלא יהא בשינויים הנ"ל כדי למנוע מהקונה אפשרות למגורים ראויים בדירה או להביא לשינוי בתכנון הדירה גופא, ובכלל האמור, שטח הדירה לא ישתנה לעומת האמור במפרט

- הטכני ובתוכניות הדירה וכן במיקומה, והכל בכפוף להוראות המכרז ובהתאם לדרישת הרשויות.
- 4.9.2 בעלי זכויות הבנייה רשאים להגיש בקשות לקבלת היתר בניה ו/או חידוש ו/או שינוי היתר בניה ו/או תוספת בניה, במסגרת בקשה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, ובכפוף להוראות המכרז והוראות כל דין.
- 4.9.3 הודע לקונה כי זכויות הבנייה וכן זכויות הבנייה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לנייד/להעבירן וכד' בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר חתם על הסכמי מכר למכירת כל הדירות בבנין.
- 4.10 הובהר לקונה כי לצרכים אחרים כגון רישוי, ארנונה ורישום נערך חישוב שטח הדירה באופן שונה מהמפורט במפרט הטכני .
- 4.11 עלתה מידה ממידות הדירה בפועל על המידות המפורטות במפרט הטכני לא יהווה הדבר הפרה, ובלבד שלא תשתנה התמורה.
- 4.12 מובהר בזאת כי ככל שחלק מהדירה הינו חצר, הרי שסימון החצר, גבולותיה ושטחה אינם סופיים וכי אם יעלה שטח החצר בפועל על שטחה המפורט במפרט הטכני לא יהווה הדבר הפרה, ובלבד שלא תשתנה התמורה.

## 5. השלמה ומסירה

- 5.1 לא יאוחר ממועד המסירה המתוכנן ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר התחייבויותיו כלפי החברה בהתאם להסכם במלואן ובמועדן, ובכלל זה תשלום מלוא התמורה, תמסור החברה את הדירה לחזקתו של הקונה כשהדירה ראויה למגורים, פנויה מאדם וחפץ וחופשיה מזכות שכירות, חזקה או רישיון, חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כבטוחה להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על פי בקשת הקונה.
- 5.2 במועד המסירה בפועל, תמסור החברה לקונה הוראות תחזוקה ושימוש כשהן חתומות ע"י החברה לעניין הממכר, הרכוש המשותף ומתקניו, באשר לתחזוקתם והשימוש בהם.
- 5.3 השלמת הדירה בהסכם פירושה היותה בנויה בהתאם להוראות ההסכם המכרז, המפרט והיתר הבניה וכשהדירה מחוברת לרשתות הביוב, המים, הגז והחשמל בכפוף לחתימת הסכמי הספקה עם הגורמים המתאימים ו/או התקנת מונים ו/או ביצוע החיבורים הנדרשים על ידי הגורמים המתאימים, פעולות שבאחריות החברה ומותנות בביצוע התשלומים הנזכרים בסעיף 14.2 שלהלן.
- 5.4 במקרה שהחברה תשלם את בניית הדירה לפני מועד המסירה המתוכנן, תהיה החברה רשאית להקדים את מועד המסירה למועד הקודם למועד המסירה המתוכנן בתקופה של עד 60 ימים, וזאת ע"י מתן הודעה מוקדמת לקונה של 60 יום טרם מועד המסירה המתוכנן החברה תהיה רשאית להקדים את מועד המסירה המתוכנן בתקופה העולה על 60 יום בכפוף להסכמת הקונה בכתב ומראש. מועד מסירת ההודעה ייחשב המועד שניקב בהודעה כמועד המסירה בפועל לכל דבר ועניין לרבות לצורך סעיף 5.14.
- 5.5 איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.
- 5.6 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית ו/או כל גורם אחר האחראי על עבודות הפיתוח המשרתות את הפרויקט שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה המתוכנן בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה המתוכנן כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם

ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

5.7 בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה המתוכנן בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מ-60 ימים לפני מועד המסירה המתוכנן (לפי המוקדם מבניהם), תודיע החברה לקונה על דחיית מועד המסירה המתוכנן ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

5.8 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה המתוכנן מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך 60 הימים שלפני מועד המסירה המתוכנן, תוכל החברה להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה המתוכנן כאמור גם במהלך 60 ימים אלו, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה המתוכנן, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת ההסכם, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.

5.9 במקרה שדחיית מועד המסירה המתוכנן לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה המתוכנן (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת ה-60 ימים המנויה בסעיף 5.5 לעיל), יהיה הקונה 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.

5.10 ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לקונה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה המתוכנן, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה המתוכנן ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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

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

5.11 הפיצויים הקבועים בסעיף 5.10 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד 60 הימים שתחילתם במועד המסירה המתוכנן, ישולמו בתום 60 הימים האמורים.

5.12 כמו כן מועד המסירה בפועל יכול שיידחה לעומת מועד המסירה המתוכנן בשל איחור הקונה בקיום התחייבויותיו כלפי החברה המפורטות בהסכם זה או איזה מהן במלואן ובמועדן אשר גרמו לדחיית המסירה בפועל. איחור הקונה יימדד מיום שהיה עליו לקיים כל התחייבות ועד לקיומה המלא.

5.13 משמעות דחיית מועד המסירה המתוכנן מהנסיבות המפורטות בסעיפים 5.5, 5.6, 5.12 ו/או 5.21.1 לעיל הינה שמסירת הדירה לקונה עד למועד המסירה הנדחה לא תהווה הפרה של התחייבויות החברה על פי ההסכם ושמועד המסירה הנדחה יחשב כמועד המסירה המתוכנן לכל דבר ועניין.

5.14.1 5.14 סמוך למועד השלמת בניית הדירה תשלח החברה לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינה לבין הקונה, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים מיום משלוח ההודעה, ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים מיום משלוח הודעה זו. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד המסירה בפועל, אחר כל התחייבויותיו כלפי החברה, שחובת קיומן הוא עד למסירה, ואשר נותרו לו למלא על פי ההסכם עד למועד המסירה בפועל, והקונה מתחייב בזאת לעשות כן.

5.14.2 הקונה מתחייב להיות בדירה במועד שתואם עימו, כאמור בסעיף 5.14.1, ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות ההסכם. כן מתחייב הקונה כי לא יתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות ההסכם.



5.15 לא הופיע הקונה במועד המסירה בפועל או לא קיבל את הדירה לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו כבהסכם, ובלבד שאין מדובר מחמת עובדה כי הנכס אינו ראוי למגורים ו/או מחמת סיבה אחרת המקנה עפ"י הסכם זה ו/או כל דין שלא לקבל את הנכס, הרי שמבלי לפגוע בזכות החברה לראות במחדל כאמור הפרת ההסכם ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, יראו את המועד הנקוב בהודעת החברה הראשונה כמועד המסירה בפועל לכל דבר ועניין, בין לצורך דין ובין לצורך ההסכם. מבלי לגרוע מכלליות האמור יחולו הוראות אלה:

5.15.1 החברה תהיה רשאית להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה במועד המסירה בפועל, הן לעניין מניין תקופות הבדק, הן לעניין תשלום הפיצוי האמור בסעיף 5.10 והן לעניין תשלומים החלים על הדירה, והקונה יהיה חייב בכל התשלומים שעל פי דין או שלפי ההסכם חל תשלומם על הקונה ו/או על מחזיק ו/או בעלים של הדירה ממועד המסירה בפועל ואילך, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, תשלומים לפי סעיף 12.1 להלן.

5.15.2 על אף האמור בסעיף זה, החברה תהא אחראית כשומרת חינוס לפי הוראות חוק השומרים תשכ"ז 1967.

5.16 5.16.1 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה בפועל בתאום מראש עם החברה. במועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה יערך ע"י הצדדים פרוטוקול, אשר יחתם על ידם, ובו יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה בפועל.

5.17 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

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

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

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

5.17.4 החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 5.17.1, 5.17.2 ו- 5.17.3 בפרוטוקול המסירה.

5.18 מובהר בזה כי למטרת מסירת הדירה לקונה תחשב הדירה כראויה למגורים והקונה יהיה חייב לקבלה לרשותו, גם אם ימצאו בה אי התאמות ובלבד שלא יהיה בהן כדי למנוע שימוש סביר של הקונה בדירה.

5.19 הודע לקונה כי עבודות הפיתוח, לרבות במגרש, וכן עבודות בחלקים אחרים של הבניין, והמתחם לרבות ברכוש המשותף ופרט לדירה גופא, תושלמנה בתוך זמן סביר ובכל מקרה לא יאוחר מ-12 חודשים מקבלת טופס 4 האחרון בפרויקט. במידה שיתבצעו עבודות הפיתוח לאחר המסירה, הן תתבצעה באופן שההפרעה לקונה תהיה מעטה ככל שניתן באופן סביר, ובאופן שיאפשר לקונה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה לדירה.

5.20 קבלת מפתחות הדירה ע"י הקונה תהווה הוכחה לכאורה לכך כי הדירה נבנתה ונמסרה לקונה במצב תקין וטוב כשהיא ראויה לשימוש ובהתאם להוראות ההסכם, בכפוף לאמור בפרוטוקול המסירה ובכפוף להתחייבויות שעל פי ההסכם על החברה למלאן לאחר מועד המסירה בפועל.

5.21 5.21.1 הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות בבנין להודיע בכתב לחברה אודות נציגות הדיירים שיקבלו מטעם כלל בעלי הדירות בבנין את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של החברה בדרישה לעשות כן תהא זכאית החברה למנות את הנציגים בעצמה, לפי שיקול דעתה, באופן שייבחרו על ידה שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "מקבלי הרכוש המשותף"). וכן תפנה את מקבלי הרכוש המשותף לחתימת או קבלת הסכמי

שירות עם ספקים של חלקים ברכוש המשותף לגביהם נדרשת תחזוקה שוטפת אשר פרטיה ותנאיה נקבעו בהסכמי השירות האמורים וכן מסמכים אחרים בקשר לרכוש המשותף אשר מוטלת חובה על החברה למסור בהתאם להוראות הדין. מובהר, כי כל עיכוב שינבע ממינוי הנציגות ו/או מסירוב לקבלת הרכוש המשותף, יגרום לעיכוב מקביל במועד המסירה המתוכנן, ובלבד שהרכוש המשותף ראוי למסירה, לפי הוראות הסכם זה והוראות הדין.

5.21.2 לעניין הרכוש המשותף יחולו הוראות סעיף 4.12 זה החלות על מסירת הדירה בשינויים המחויבים.

5.22 החברה תישא בחלק היחסי בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף במבנה לגבי הדירות במבנה אשר טרם נמכרו. המוכרת תהיה פטורה מתשלום כאמור לגבי הוצאות צריכה בפועל אשר אותן החברה תוכיח שלא צרכה.

5.23 החברה רשאית לקבוע תקופת הרצה בה למרות מסירת הדירה לקונה לא יפעלו כל המערכות והמתקנים בבניין ובפרויקט או שאלה יפעלו באופן חלקי למשך זמן סביר, ובתנאי כי לא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה לדירה.

5.24 מובהר כי הקמת חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, תצוין במפרט, וכי במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד מהמתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה הנתונות לקונה עפ"י דין.

## 6. אחריות לאי התאמות ותיקון

6.1 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 כפי שהם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר דירות, וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

6.2 התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה בפועל, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה.

6.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר דירות או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי התאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה, גם אם הקונה בדעה כי אי התאמה אינה ניתנת לתיקון, אם לדעת החברה היא ניתנת לתיקון, והכל בכפוף להוראות חוק המכר דירות והפסיקה על פיו.

6.4 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי התאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה תוך 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.

6.5 הקונה מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי התאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

6.6 החברה תבצע את תיקון אי התאמות שהיא חייבת בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי התאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

6.7 החברה תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות,

המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק מפנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת 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 קונה רשאי לשוב ולפנות למוכר 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.

6.8 החברה לא תהיה אחראית לאי התאמות שיתגלו, אם יתגלו, בעבודות הפיתוח הכלליות ו/או במערכות ומתקנים שמטבעם דורשים תחזוקה שוטפת ו/או אשר לגביהם ניתנה לקונה הודעה כי הם דורשים תחזוקה שוטפת (ובכלל זה על ידי גורם מסוים) וזו לא בוצעה כנדרש מכל סיבה שהיא שאינה תלויה בחברה ובכלל זה עקב אי תשלום תשלומים הנדרשים על ידי גורמי התחזוקה. מבלי לגרוע מאחריות החברה עפ"י חוק המכר, לא תחול על החברה האחריות לבצע תיקונים בתקופת הבדק והאחריות, על תיקונים הנובעים מעבודות ו/או תיקונים ו/או שינויים שיבוצעו ע"י הקונה או מי מטעמו בדירה ו/או ברכוש המשותף, שלא באמצעות החברה ו/או מי מטעמה ו/או תפעול לא נכון הנוגד את הוראות האחזקה והשימוש שנמסרו לקונה ע"י החברה.

6.9 החברה לא תהיה אחראית לכל אי התאמה שהוכח שמקורה במעשה או במחדל של הקונה או של צד שלישי, ובכלל זה אי התאמות שהוכח כי נבעו או הוחמרו מביצוע עבודות בדירה שלא על ידי החברה.

6.10 הובהר לקונה כי תיקון אי התאמות למעט במקרים המפורטים בסעיף 6.9 שלעיל או ביצוע עבודות לאחר מועד המסירה בפועל שלא על ידי החברה, יסיר מהחברה כל אחריות לאי התאמות מכל מין וסוג שהוא שהתגלו או שיתגלו לאחר אותו מועד בדירה, ובלבד שהוכח שמקורן בנסיבות כאמור בסעיף 6.9 או בגין אותן עבודות.

6.11 הובהר לקונה כי במקרה שלא ניתן לתקן אי התאמה בדרך המקובלת בנסיבות העניין מהטעם שביצוע התיקון כרוך בכניסה לדירה אחרת או לרכוש המשותף, ובעל הדירה או הרכוש המשותף מסרב לאפשר לחברה להיכנס לנכסו לצורך ביצוע התיקונים בדירה, לא תבצע החברה את תיקון אי ההתאמה כל עוד נמנעת ממנה הכניסה ועד להסרת המניעה ובלבד שפנתה לבעל הדירה האחרת או הרכוש המשותף ודרשה ממנו, לרבות באמצעות עורכי דינה לאפשר לה גישה לצורך תיקון אי ההתאמה.

6.12 הוראות סעיף 6 זה יחולו גם על אחריות החברה לרכוש המשותף בשינויים המחויבים.

## **7. הפרויקט - אופיו, ניהולו ואחזקתו**

7.1 הובהר לקונה כי בדעת החברה להקים במתחם את הפרויקט.

7.2 הפרטים הבאים מובאים בזאת לידיעת הקונה:

7.2.1 כי בנוסף לייעוד המגורים, יתכן ששטחים בפרויקט יהיו שטחים ציבוריים, לרבות כמתואר במפרט הטכני.

7.2.2 כי אפשר ששטחים שונים בפרויקט יהיו פתוחים לציבור הרחב.

7.2.3 כי אפשר שהפרויקט ייבנה בשלבים ובלבד שלא יהיה בכך לשנות את מועד המסירה המתוכנן.

7.2.4 כי בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף לתוכניות ו/או תוכניות בניין עיר ולהוראות כל דין ו/או הנחיית הרשויות המוסמכות, במהלך בניית הפרויקט ישתנו דרכי הגישה לפרויקט או ממנו. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות החברה בסעיף 5.1 לעיל.

7.3 לנוכח האמור הודע לקונה כי יתכן שיגרמו לו מטרדים האופייניים לשימושים שיתכן שיעשו בפרויקט, ובלבד שלא ייפגע השימוש הסביר בדירה למגורים, ותהיה גישה סבירה לדירה. הקונה לא יפריע ולא יתערב בכל פעילות שהחברה זכאית לבצע על פי ההסכם ובהתאם לדין ולהוראות הרשויות המוסמכות בקשר לפרויקט. היה ולדעת הקונה חורגים מטרדים אלו מהמקובל

לפרויקטים מסוג זה, יהיה הקונה רשאי לפנות לערכאות לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

7.4 הקונה ינקוט בכל הפעולות והאמצעים הדרושים לצורך אחזקה תקינה של הדירה, הבניין, והרכוש המשותף, וכן למלא אחר הוראות הרשויות המוסמכות בכל הקשור והכרוך בכך, ובכלל זה לדאוג להתקשרות עם גורמי תחזוקה, ולשלם את כל התשלומים הנדרשים בקשר לכך ובכפוף לסעיף 5.2 לעיל.

7.5 הקונה מתחייב להשתמש בדירה וברכוש המשותף באופן שלא יפריע ולא יטריד משתמשים אחרים בבניין ובפרויקט ובכלל זה מתחייב שלא להניח מיטלטלין או חפצים אחרים מחוץ לתחום הדירה באופן קבוע.

7.6 הקונה מתחייב להשתתף החל ממועד המסירה בפועל בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף, ולהבטחת השירותים המחויבים על פי הוראות דין או על פי הנוהג או הניתנים על פי הוראות ההסכם בהתאם לחלק הדירה בהוצאות זאת בין אם השתמש בדירה ובין אם לאו, ובין אם צרך בפועל את השירותים נשוא ההוצאות ובין אם לאו, ובלבד ששירותים אלו הועמדו לרשותו.

7.7 ככל שתהיה דרישה כאמור על ידי העירייה ו/או רשויות התכנון למסור את ניהול הבניין לחברת ניהול כאמור בהסכם זה, כי אז הקונים מתחייבים לחתום בעצמם ו/או באמצעות הנציגות המוסכמת על הסכם עם חברת ניהול לאחזקת וניהול הפרויקט כולו וזאת לפחות 30 יום קודם למועד הקובע בהסכם זה כמועד המסירה המתוכנן (כפי שיוקדם או יידחה על פי האמור בהסכם). הסכם הניהול יהיה לתקופה של עד שנתיים מיום מתן טופס 4 לבניינים שבפרויקט. הקונים ימציאו עותק מהסכם הניהול לחברה. ככל שעד למועד זה (30 ימים קודם למועד הקובע כנ"ל) לא נחתם הסכם עם חברת ניהול כאמור, וככל שתהיה דרישה של הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית ו/או כל גוף אחר מהגופים המאשרים לחתימה על הסכם ניהול / הצגת הסכם ניהול חתום, כתנאי למתן לטופס 4 / אישור אכלוס הדירות, מתחייבים הרוכשים לחתום בעצמם ו/או באמצעות הנציגות המוסכמת על הסכם עם חברת ניהול שתבחר לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, במועד בו יתבקשו לעשות כן על ידי החברה, ככל שיתבקשו. הסכם הניהול שינוסח על ידי חברת הניהול יהיה לתקופה של עד שנתיים מיום מתן טופס 4 לבניינים שבפרויקט, כאשר לאחר תקופה זו ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין). במקרה כאמור תיתן החברה לקונים הודעה של לפחות 30 יום קודם למועד בו יתבקשו הקונים ו/או הנציגות המוסכמת לחתום על הסכם הניהול. הפרו הקונים ו/או הנציגות את חובתם לחתום על הסכם הניהול (שינוסח ע"י חברת הניהול כאמור), תחתום החברה בשם הקונים, מכח יפוי הכח שמסרו, על הסכם עם חברת הניהול כאמור, לפי תנאים מקובלים בשוק בענף ובאזור לתקופה של עד שנה.

## 8. חלוקה מחדש ורישום הבית המשותף .8

8.1 החברה מתחייבת לגרום לכך שהמתחם ירשם כחלקה נפרדת או כמספר חלקות נפרדות באופן שהמגרש לבדו או ביחד עם מגרשים סמוכים במתחם ירשם כחלקה/ות נפרדת/ות שגבולותיה/ן יקבעו ע"י החברה ובכפוף להוראות המכרז והדין והנחיות המפקח על רישום הבתים המשותפים. לצורך זה רשאית החברה לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת החלקות המרכיבות את המתחם ו/או איחודן ו/או חלוקתן מחדש והפרשת חלקים מהן לצרכי ציבור, על פי הוראות התב"ע והמפרט הטכני והוראות האגף למיפוי ישראל והאגף לרישום מקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת, אף ללא תמורה. הובא לידיעת הקונה, כי הליכי החלוקה מחדש הנזכרים בסעיף זה עשויים להימשך תקופה ארוכה ותלויים בגורמים שאינם בשליטת החברה.

8.2.1 8.2 החברה מתחייבת לגרום לרישום הבית המשותף. מוסכם בזאת 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 וכיו"ב).

8.2.2 החברה מצהירה כי אין כיום אפשרות מעשית ומשפטית לרשום את הבית המשותף אולם היא מתחייבת לעשות את כל הפעולות הדרושות לצורך רישומו בפנקס הבתים

המשותפים, לא יאוחר מתום 12 חודשים מיום שתאושר סופית ותירשם בלשכת רישום המקרקעין תכנית החלוקה של המתחם, דהיינו יסתיימו הליכי החלוקה מחדש הנזכרים בסעיף 8.1 או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה. לפי המאוחר, והכל בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר דירות. בחישוב תקופות הרישום בסעיף זה ובסעיף 9.1 בסעיף להלן, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן. למען הסר ספק, מובהר כי החברה תבצע את כל הפעולות ותקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה במועד הקודם ביותר האפשרי.

8.3 החברה מתחייבת לגרום כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף. לדירה יוצמד חלק הדירה ברכוש המשותף.

8.4 הודע לקונה כי המחסנים, המרתפים, החניות, גגות, עליות גג, גגות המשמשים מרפסות של דירות, מרחבים מוגנים קומתיים, חללים, קירות חיזוניים, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית דירה או דירות מסוימות, לרבות שטחי קרקע בבניין, במגרש ובמתחם, מקורים ולא מקורים, וכן כל חלק אחר שאינו הדירה ואינו נחוץ לצורך שימוש סביר בדירה, לא יהיו חלק מהרכוש המשותף, והחברה רשאית להצמידם בצמידויות מיוחדות ליחידות השונות בבניין, הכל על פי שיקול דעתה הסביר. אין באמור כדי לגרוע מזכות החברה לקבוע כי השטחים המפורטים לעיל, או כל חלק מהם, יהוו חלק מהרכוש המשותף והכל בכפוף לחוק המקרקעין.

8.5 החברה תהיה רשאית לרשום בעלויות, שכירויות, הערות ובכלל זה הערות אזהרה, זיקות הנאה, הוראות בתקנון הבית המשותף, שעבודים והגבלות אחרים וכל רישום אחר על המתחם ו/או המגרש ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף או לטובתם, שימשו על פי שיקול דעתה הסביר של החברה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך, מעבר, תחזוקה, גישה וחנייה, וזכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות, של בעלי חלקים אחרים במתחם ובכלל זה של המחכיר, או בעלי דירות אחרות, או נציגות הבית המשותף או של בעלי מגרשים או חלקות סמוכות למתחם, או של הציבור, או של גופים ציבוריים כגון הרשות המקומית, חברת החשמל, חברת גז, חברות תקשורת וכיו"ב, ככל שבתחומי הדירה קיימים חלקים מהרכוש המשותף או שדרך הגישה לרכוש המשותף או לחלקים אחרים בבניין, במגרש ובמתחם הינה דרך הדירה בלבד, יחול האמור בסעיף זה גם על הדירה, ובכפוף לסעיפים 6.5 ו-6.6.

8.6 החברה תהיה רשאית לרשום תקנון מיוחד לבניין ולפרויקט על פי הוראות חוק המקרקעין, הוראות ההסכם, ולכלול בתקנון זה, בין היתר, הוראות בעניינים הבאים:

8.6.1 הוראות בדבר זכויות בעלי דירות שונות ברכוש המשותף ובכלל זה צמידויות מיוחדות, זכויות בנייה, מימושן ודרך ניצולן וכד'.

8.6.2 הוראות בדבר חלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובהוצאות ניהול ואחזקת הרכוש המשותף או כל חלק ממנו וזאת בהתאם לחלק הדירה בהוצאות.

8.6.3 הוראות שתבואנה לקבוע את היחסים בין בעלי הדירות בבית המשותף, האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד לדירות מסוימות וזאת בהתאם לחלק הדירה ברכוש המשותף ולחלק הדירה בהוצאות.

8.6.4 הוראות בדבר אופן השימוש ברכוש המשותף.

8.6.5 קביעת סדרי קבלת ההחלטות בדבר ניהול הבית המשותף ודרך בחירת נציגות הבית המשותף, וזאת בהתאם לחלק הדירה ברכוש המשותף.

8.6.6 כל התחייבות שהחברה נטלה על עצמה כלפי המחכיר.

8.6.7 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.

8.6.8 הוראות אחרות שהחברה תראה צורך להכלילן 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 פי שניתן להסדירן בתקנון.

8.7 היה ובהתאם להוראות ההסכם תירשם לטובת הקונה או לטובת אחר לבקשת הקונה הערת אזהרה על פי חוק המקרקעין על המתחם או על כל חלק ממנו שאינו הדירה, מסכים הקונה שעם השלמת הליכי החלוקה מחדש כמפורט בסעיף 8.1 תיוחד הערת האזהרה לחלקה שהמגרש יהווה חלק ממנה ושעם רישום הבניין כבית משותף תיוחד הערת האזהרה לדירה, וכל האמור לעיל, ככל שתהיה אפשרות חוקית לכך.

8.8 הובא לידיעת הקונה כי יערך תיקון במסמכי הבית המשותף, שיעשה או יתבקש על ידי הגורמים המפורטים להלן, על פי שיקול דעתם הסביר, וזאת גם לאחר מועד המסירה בפועל, רישום הבית המשותף ורישום הדירה על שמו:

8.8.1 אם תתגלה שגיאה או טעות בכל אחד ממסמכי הבית המשותף - על ידי החברה.

8.8.2 אם יירשם הבית המשותף לפני השלמת הפרויקט - כל תיקון שיעשה או שיתבקש על ידי החברה, לצורך הכללת הבנייה הנוספת שנעשתה לאחר רישום הבית המשותף במסגרת הבית המשותף, לרבות תוספת בניינים, תוספת דירות, הצמדות נוספות, שינוי חלק הדירה ברכוש המשותף ושינוי חלק הדירה בהוצאות, והכל על מנת להביא את הבית המשותף למצבו לו הייתה לכתחילה נכללת הבנייה הנוספת במסגרתו.

8.8.3 אם ינצל מי מבעלי זכויות הבנייה את זכויותיו - כל תיקון שיעשה או שיתבקש על ידי בעל זכויות הבנייה שנוצלו, לצורך הכללת הבנייה הנוספת במסגרת הבית המשותף, לרבות תוספת בניינים, תוספת דירות, הצמדות נוספות, שינוי חלק הדירה ברכוש המשותף ושינוי חלק הדירה בהוצאות.

## 9. רישום הדירה בשם הקונה

9.1 בכפוף לקיום כל התחייבויות הקונה כבהסכם במלואן ובמועדן, ואם ידרוש המחכיר כי ייחתם חוזה חכירה לדורות כלהלן, תדאג החברה לכך שייחתם חוזה חכירה לדורות שיקנה לקונה את הזכויות בדירה בנוסח שיהיה מקובל אצל המחכיר באותו מועד. הקונה מתחייב בזאת למלא אחר הדרישות המקובלות אצל המחכיר כתנאי לחתימת חוזה כאמור ולחתום על חוזה כאמור עם המחכיר בסמוך לאחר פנייה מתאימה מהחברה לתיאום המועד ולקבל עליו את כל ההתחייבויות הנובעות ממנו.

9.2 בכפוף לקיום כל התחייבויות הקונה בהסכם ובחוזה החכירה האמור בסעיף 9.1 לעיל במלואן ובמועדן מתחייבת החברה לגרום לרישום הדירה כשהדירה משוחררת מכל שיעבוד או זכות אחרת של צד שלישי, פרט למשכנתאות שהחברה התחייבה לרושמן במעמד רישום הדירה לבקשת הקונה, להערת האזהרה לטובת משרד הבינוי על זכויות הקונה בדירה בגין היותה "דירת מחיר למשתכן" והתחייבויות הקונה כלפי משרד הבינוי עקב כך בהתאם לאמור בנספח ו, ובכפוף לאמור בהסכם.

9.3 החברה מתחייבת לבצע את רישום הדירה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית המשותף או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש לפי המאוחר שביניהם, והכל בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר דירות, ובכפוף לכך שלא תהיה מניעה לרישום הדירה שאינה תלויה בחברה או הנובעת מהוראה על פי דין.

9.4 9.4.1 החברה תתאם עם הקונה מראש בהודעה מוקדמת של ארבעה עשר ימים מראש את המועד והמקום בהם עליו להופיע כדי לחתום על המסמכים הנדרשים ככל שיידרש לשם חתימה על חוזה החכירה הנזכר בסעיף 9.1 לעיל ו/או לשם רישום הדירה והקונה מתחייב להופיע במקום ובמועד שיתואם עימו מראש, לחתום ככל שיידרש לשם ביצוע האמור לעיל. עד לאותו מועד ישלים הקונה את ביצוע כל התחייבויותיו על פי ההסכם ובכלל זה ימציא הקונה לחברה את כל האישורים המעידים כי כל המיסים והתשלומים החלים על הקונה על פי ההסכם שולמו (לרבות מס רכישה וארנונה), שטרי משכנתא חתומים מבוליים ומאומתים כדן, וכן כל אישור אחר הדרוש לרישום למעט כזה התלוי בתשלום מס החל על החברה על פי הוראות ההסכם והדין.

9.4.2 לא התייצב הקונה במועד שצוין בהודעת החברה ולא תאם מועד אחר שיהיה בתוך 14 יום מהמועד שנועד לחתימה, או שלא קיים את כל ההתחייבויות שהיה עליו למלא עד לאותו מועד כאמור לעיל, ידחה מועד רישום הדירה על שם הקונה, עד להסרת המניעה, והקונה ישלם את התשלומים שנגרמו כתוצאה מהטיפול המאוחר ברישום כאמור. כמו

כן במקרה כזה תהיה החברה רשאית, לפני משורת הדין ועל פי שיקול דעתה הסביר לבצע את רישום הדירה תוך שימוש בייפוי הכח.

9.5 מובהר כי החברה רשאית לשעבד את המתחם ו/או את המגרש ו/או את הבניין ו/או הדירה ללא כל הגבלה בסכום ובאופן שזכויות בעל השעבוד תהיינה קודמות ועדיפות על כל זכות אחרת לטובת מי שהחברה תמצא לנכון, ובלבד שהדירה תהא משוחררת מכל שיעבוד כאמור במועד רישום הדירה, ובשים לב להוראות ההסכם והדין.

9.6 הואיל והקונה מקבל את הבטוחה, הרי שהקונה מוותר על זכותו לרשום הערת אזהרה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, על המתחם או כל חלק ממנו, בגין התחייבות החברה על פי ההסכם, לפני רישום הבית המשותף ללא הסכמה בכתב ומראש של החברה שתינתן על פי שיקול דעתה הסביר. ככל שהבטוחה תוחלף לבטוחה מסוג הערת אזהרה, לאחר המסירה, ובהתאם להוראות ההסכם ובכפוף לאפשרות החוקית לעשות כן, הרי שהקונה מוותר על זכותו לרשום הערת אזהרה (נוספת לזו שנרשמה) בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, על המתחם או כל חלק ממנו, בגין התחייבות החברה על פי ההסכם. נרשמה הערת אזהרה על פי ההסכם ללא הסכמת החברה, ימחוק רשם המקרקעין 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.

9.7 הודע לקונה כי רישום הערת אזהרה ביוזמתו בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין יביא לביטול הבטוחה שניתנה לו על פי הסכם זה בהתאם לחוק הבטחת השקעות, וכן עלול לעכב את הליכי החלוקה מחדש והליכי רישום הבית המשותף וכי הדבר עלול לגרום לחברה להפך את התחייבויותיה כלפי קונים אחרים ולהסב לה נזקים כבדים.

9.8 הקונה ימסור לחברה בתוך 14 יום ממועד קבלת דרישה בכתב מהחברה את כל המסמכים הנדרשים על פי דין ונהלי האגף לרישום מקרקעין לצורך רישום הערת אזהרה לטובתו (ככל שתהיה אפשרות חוקית לכך) ולצורך רישום הדירה.

9.9 הודע לקונה כי ייתכן שעל פי נהלי המחכיר תירשם לטובת הקונה בעלות המוגבלת בהעברת הזכויות לזרים כאמור בסעיף 2 לחוק מקרקעי ישראל התש"ך 1960 תחת הזכויות בדירה ואין לו כל התנגדות לכך. להסרת ספק אין באמור משום התחייבות של החברה כי תירשם בעלות מוגבלת כאמור או התחייבות שלה לפעול לרישום זה.

## 10. התמורה

10.1 בתמורה להתחייבויות החברה בהסכם ישלם הקונה לחברה את התמורה. בנוסף, ישלם הקונה את הסכום הנקוב בסעיף 4 בנספח התנאים המיוחדים, ישירות לעורכי הדין של החברה, כאשר סכום זה לא יהיה מובטח בדרך שמובטחים הכספים שישולמו לחברה על חשבון התמורה.

10.2 10.2.1 כל סכום המגיע לחברה מהקונה על פי הוראות הסכם זה, למעט סכומים שהינם החזר הוצאות ששילמה החברה תחת הקונה ולמעט ההוצאות המשפטיות שישולמו לעורכי הדין של החברה כאמור בסעיף 10.1 לעיל, ישולמו אך ורק לחשבון הליווי באמצעות שוברי התשלום אשר נמסרים לקונה במועד חתימת הסכם זה.

הקונה מתחייב שלא לערוך בשוברי התשלום כל תיקון, תוספת או שינוי, וזאת מלבד רישום שם הקונה ומספר זהותו כמופיע בכותרת ההסכם במועד חתימת הסכם זה, וכן רישום הסכום לתשלום בכל שובר משוברי התשלום במועד התשלום, כאשר כל אלה ייעשו בכתב יד קריא וברור.

הקונה ימציא לחברה עותק מהוראת ביצוע של כל שובר תשלום הנושא חותמת בנק המעידה על תשלום התמורה והתשלום יחשב כתשלום על חשבון התמורה מהמועד שבו הומצא שובר התשלום לכתובת החברה (באחד מאמצעי התקשורת המפורטים בסעיף 19.9 שלהלן).

במועד המסירה בפועל ישיב הקונה לחברה את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש.

- 10.2.2 מוסכם כי הקונה לא יעביר את המקדמה כהגדרתה בסעיף 15(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 לרשות המסים, הואיל ובהתאם להנחיה של רשות המסים, המצאת אישור מפקיד שומה בהתאם לסעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין האמור, מהווה אישור על פטור מחובת תשלום המקדמה, ובידי המוכר אישור כזה המצורף להסכם זה.
- 10.2.3 מוסכם בזאת כי פירעון התשלום הראשון בפועל הינו תנאי לכניסת ההסכם לתוקפו.
- 10.3 שולם תשלום ביום שאינו יום עסקים יחשב התשלום כאילו שולם ביום העסקים הראשון שלאחר אותו מועד.
- 10.4 התשלומים יהיו צמודים על פי תנאי ההצמדה הבאים:
- 10.4.1 אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים, יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד מתחת למדד הבסיס לא תזכה את הקונה להקטנת הסכום המשולם.
- 10.4.2 מובהר בזאת כי הפרשי הצמדה בגין כל תשלום הינם חלק בלתי נפרד מקרן אותו תשלום לכל דבר ועניין.
- 10.5 הוקדמה המסירה כאמור בסעיף 5.4 לעיל, יהיה על הקונה להקדים בהתאם את מילוי כל התחייבויותיו ואת התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, עד למועד מסירת החזקה המוקדם כאמור.
- 10.6 החברה לא תהיה חייבת לקבל תשלום מן התשלומים, לפני מועד פירעונו הנקוב בתנאים המיוחדים, למעט במקרה האמור בסעיף 10.5 לעיל. במקרה בו החברה אישרה לקונה להקדים תשלום כלשהו מן התשלומים לפני מועד פירעונו, יוצמד סכום התשלום למדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.
- 10.7 התמורה והתשלומים כוללים מע"מ בשיעור הקבוע בדין במועד חתימת ההסכם. ככל שישתנה שיעור המע"מ לאחר חתימת ההסכם הרי ששיעורו של כל תשלום שיבוצע לאחר שינוי שיעור המע"מ ישתנה בהתאם.
- 10.8 מוסכם בזאת כי התמורה בלתי מותנית בהתקדמות הבנייה. לפיכך מוסכם כי אלא אם צוין אחרת במפורש בנספח ג (התנאים המיוחדים) להסכם זה, על הסכם זה לא יחול סעיף 23 לחוק המכר, תשכ"ח - 1968.
- 10.9 10.9.1 על תשלום הסכומים הנוספים יחולו הוראות ההסכם החלות על התשלומים.
- 10.10 10.10.1 הודע לקונה כי לצורך מימון הפרויקט הוטלו/יוטלו שיעבוד ו/או משכנתא על המתחם לטובת הבנק המלווה לפרויקט.
- 10.10.2 הודע לקונה שהחברה משעבדת וממחה, בהמחאה על דרך שיעבוד, לטובת הבנק המלווה לפרויקט, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לפעול כאמור בסעיף 10.2.1 לעיל.
- חתימת הקונה על ההסכם מהווה הסכמה מצדו לפעול כאמור.
- הודע לקונה כי תשלום בכל דרך אחרת עלול שלא לחייב את הבנק המלווה לפרויקט לכל דבר ועניין לרבות התחייבות הבנק המלווה לפרויקט לתת לקונה בטוחה ולרבות במקרה שהבנק יחליט לסיים את הבנייה בעצמו.
- 10.10.3 הודע לקונה כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבנייה ולהסכם, וכי לקונה אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק, למעט זכויותיו על פי הבטוחה, ככל שיקבלה מאת הבנק המלווה לפרויקט.
- 10.10.4 הודע לקונה כי הוא יוכל לאשר את פרטי חשבון הליווי ושם הפרויקט באחד האמצעים הבאים: (1) פנייה לסניף \_\_\_\_\_ של הבנק המלווה לפרויקט; (2) באמצעות מספר הטלפון



הנקוב בשוברי התשלום; (3) באמצעות אתר האינטרנט של הבנק תוך הקלדת הפרטים הבאים: \_\_\_\_\_.

- 10.11 מבלי לגרוע מכלליות האמור חותם הקונה במעמד חתימת הסכם זה על התחייבות הקונה לבנק.  
 10.12 הפרת תנאי תשלום התמורה לרבות המועדים כמפורט לעיל תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 11. מימון רכישת הדירה על ידי הקונה

- 11.1 האחריות הבלעדית למימון רכישת הדירה מוטלת על הקונה.
- 11.2 לבקשת הקונה תיתן החברה התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה לקונה אשר תנאיה יהיו בנוסח שיהיה מקובל על החברה ועל הבנק המלווה לקונה. בכל מקרה, עד לתשלום מלוא התמורה, יכול לנכס ההתחייבות סעיף לפיו מותנית ההתחייבות לרישום משכנתא בהעברת מלוא סכום ההלוואה ישירות לחשבון הליווי על חשבון התמורה.
- 11.3 נתנה החברה התחייבות לרישום משכנתא לבנק המלווה לקונה הרי שהקונה מוסר בזאת לחברה ולבנק הוראות בלתי חוזרות כדלקמן:
- 11.3.1 לבצע את רישום הדירה בשמו רק אם באותו מעמד תירשם משכנתא לטובת הבנק המלווה לקונה בסכום הנקוב בהתחייבות לרישום משכנתא שהחברה נתנה, וכל עוד לא ניתן לרשום משכנתא לטובת הבנק המלווה לקונה יידחה גם ביצוע רישום הדירה.
- 11.3.2 לקבל ולמסור הוראות בלתי חוזרות לטובת הבנק המלווה לקונה בקשר לכל בטוחה שתמסר לידי הקונה או לדאוג לרישום בטוחה לטובת הבנק המלווה לקונה על פי העניין.
- 11.3.3 בכל מקרה בו יגיע לקונה סכום כסף כלשהו מהחברה בין עקב ביטול ההסכם, בין עקב מימוש בטוחה ובין מכל סיבה אחרת, יהיו החברה והבנק רשאים (מבלי שהדבר יטיל עליהם כל חובה לעשות כן) לשלם תחילה לבנק המלווה לקונה מתוך הסכום האמור, במועד שבו יהיה הקונה זכאי לקבלו, כל סכום שידרוש הבנק המלווה לקונה לצורך שחרור החברה והבנק 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 כל חובה לבדוק את צדקת דרישת הבנק המלווה לקונה, וזאת אף אם עלה הסכום שדרש הבנק המלווה לקונה על הסכום המגיע לקונה, שאז רשאית החברה לשלם את מלוא הסכום שדרש הבנק המלווה לקונה ולחייב את הקונה בהתאם.
- 11.3.4 לפעול על פי הוראות ההתחייבות דלעיל אף במקרה של סתירה בינה לבין הוראות ההסכם, והקונה מסיר את האחריות מהחברה לכל נזק שיגרם לקונה בקשר לכך הקונה ישא בכל נזק שהוכח על ידי החברה שנגרם עקב חתימתה על ההתחייבות.
- 11.4 מובהר בזאת כי החברה אינה אחראית למתן בטוחות לבנק המלווה לקונה או להסבת בטוחה שניתנה לקונה אלא ובמידה שניתנה לכך התחייבות מפורשת של החברה במסגרת ההתחייבות לרישום משכנתא שתינתן לבנק המלווה לקונה אם תינתן.
- 11.5 היה והקונה יבקש מהחברה למסור התחייבות לרישום משכנתא ליותר מלבנק מלווה לקונה אחד הרי שהאחריות להסדר בין הבנקים המלווים לקונה בקשר לסדרי העדיפויות בין המשכנתאות תחול על הקונה בלבד והוא מתחייב כי בכל מקרה כזה ידאג לקבל את הסכמת כל הבנקים המלווים לקונה למתן כל הלוואה הנוספת.

## 12. מיסים ותשלומים

- 12.1 כל תשלומי החובה לתקופה שתחילתה במועד המסירה בפועל ואילך, וכן בגין תקופות האיחור הנזכרות בסעיף 5.12 יחולו על הקונה וישולמו על ידו. שילמה החברה תשלומי חובה עבור התקופה שהקונה חייב בתשלומה מחמת שעייכוב בתשלום עלול היה לעכב איזו מהתחייבויות החברה, יחזיר הקונה לחברה את סכום תשלומי החובה מיד לדרישתה הראשונה, פיגר הקונה בתשלום ההחזר למוכר יישא התשלום תוספת הפרשי הצמדה כבסעיף 10.4 לעיל, ואולם לקונה תעמודנה כלפי החברה אותן הטענות שהיו עומדות לו כלפי הגורם לו שילמה החברה בשמו של הקונה את תשלומי החובה.

12.2 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה(ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל 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 מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

12.3 הודע לקונה שתמורת הדירה נקבעה ע"י החברה בהתחשב בסוגי תשלומי החובה ושיעורם כפי שהם ביום חתימת ההסכם. לפיכך יישא הקונה בכל תשלום חובה מסוג חדש שיוטל, ככל שיוטל, או תשלום חובה קיים ששיעורו הוגדל, ושאינם קיימים במועד חתימת הסכם זה, ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה, ובלבד שמיסים אלו חלים לפי הדין על רוכשי דירות, אף אם אלה מתייחסים לתקופה הקודמת למועד המסירה בפועל. בהיעדר הוראת תחולה להוראות המיסים החדשים, יישא הקונה בתשלומי מיסים אלה ממועד המסירה בפועל ואילך, ובהתאמה, ככל שיחולו מיסים חדשים החלים עפ"י דין על המוכרת תדאג המוכרת לשלמם.

12.4 בנוסף לתמורה ישלם הקונה את הסכומים הבאים שתשלומם חל עליו במועדים הקבועים לצידם כדלקמן:

12.4.1 מס רכישה החל על העסקה נשוא ההסכם, אשר ישולם על ידי הקונה ישירות לרשויות המס על אחריותו, במועד החוקי לכך, הסמוך למועד עריכת ההסכם. במועד המסירה בפועל הקונה ימציא לחברה אישור על היעדר חובות בקשר למס הרכישה האמור. במועד חתימת הסכם זה, חותם הקונה על דיווח העסקה לרשויות מיסוי מקרקעין, ודיווח זה יוגש על ידי החברה או מי מטעמה לרשויות מיסוי מקרקעין. הובהר לקונה כי הדיווח כאמור נערך על פי בקשת הקונה ולאחר שהודע לו כי באפשרותו להכין את השומה העצמית בכל דרך שימצא לנכון או לא לערוך שומה עצמית כלל. הודע לקונה, כי הקונה ישא בכל תוצאה ו/או השלכה של הפרטים האמורים בדיווח, לרבות במקרה שאלה אינם נכונים, וכי ככל שחסרים פרטים כלשהם בדיווח הנוגעים למאפייני העסקה, הרי שאלה ימולאו לפי הנחיות החברה, ואם חסרים פרטים כלשהם בדיווח הנוגעים למאפיינים האישיים של הקונה, החברה תהיה מנועה מלדווח בשם הקונה, עד לקבלת הפרטים הרלוונטיים מאת הקונה. הובהר לקונה, כי אי השלמת הפרטים החסרים בדיווח העסקה, יגרור תשלום קנסות על ידי רשויות המסים, אשר יחולו על הקונה. החברה אינה מקבלת על עצמה כל אחריות לגבי תוכן הדיווח על העסקה לרשויות המס, לשומה העצמית, לשומה הסופית שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיה בקשר לכך.

12.4.2 תשלום האגרות הדרושות לרישום משכנתא (ובכלל זאת לרישום הערות אזהרה לטובת בעלי המשכנתא) שישולם בסמוך למועד ביצוע הפעולה הרלוונטית.

## 13. ייפוי כח

13.1 על מנת להבטיח את קיום התחייבויות הקונה כבהסכם מתחייב הקונה לחתום בתוך 14 יום מיום חתימת ההסכם על ידו, על ייפוי הכח המצ"ב כנספח ד' ולהמציא לחברה שני עותקים ממנו, לא יאוחר מאשר תוך התקופה האמורה. מובהר, כי ככל והחברה תדרוש שהקונה יחתום על יפוי כח נוטריוני, החברה תשא בכל עלויות הוצאת יפוי הכח הנוטריוני. מובהר בזאת כי החברה תהיה רשאית להתנות את קיום התחייבויותיה או פעולות אחרות שהיא רשאית לבצע, ובכלל זה מתן התחייבות לרישום משכנתא (מבלי שהדבר יתפרש כמטיל עליה חובה לתת התחייבות לרישום משכנתא כלל) ומסירת הדירה לידי הקונה, בהמצאת ייפוי כח.

13.2 ייפוי הכח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו ובכלל זה ביצוע כל פעולה תכנונית או רישומית שהחברה זכאית לבצעה על פי הוראות ההסכם.

- 13.3 מתן ייפוי הכח לא יטיל על מיופי הכח חובה לפעול על פיו ולא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם.
- 13.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות של הקונה למיופי הכח לפעול על פי יפוי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות ולא ניתנות לשינוי בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי, ובין היתר החברה, הבנק המלווה לפרויקט, הבנק המלווה לקונה וקונים אחרים תלויות בכך.

#### 14. העברת זכויות

- 14.1 החברה תהיה זכאית להעביר את זכויותיה ו/או את חובותיה לפי ההסכם לכל צד שלישי, בתנאי שזכויות הקונה על פי הסכם זה לא תיפגענה ובלבד שהחברה תשאר ערבה למילוי התחייבויותיה כלפי הקונה שהעבירה על פי סכם זה, ו/או על פי מכרז ו/או על פי כל דין.
- 14.2 הובהר לקונה כי לא יוכל להעביר את זכויותיו בדירה לזר כהגדרתו בסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל התש"ך – 1960 ללא קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל, וכל אישור אחר הנדרש על פי החוק האמור, וכן להתנות כל העברת זכויות ממנו לאחרים בקבלת התחייבות זוהה לזו.
- 14.3 קודם לקיום כל התחייבויות הקונה שעליו למלא על פי ההסכם עד למועד המסירה בפועל או קודם למועד מסירת החזקה בדירה לידי, לפי המאוחר שביניהם, לא יהיה רשאי הקונה להעביר בכל דרך שהיא (ובכלל זה בדרך של ויתור, הסבה, מתנה ושיעבוד) את זכויותיו בדירה ו/או על פי ההסכם, כולן או חלקן, לצד שלישי כלשהו וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 18.2 להלן.
- 14.4 לאחר מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה בפועל ולאחר קיום כל התחייבויות הקונה שעליו למלא על פי ההסכם עד למועד בקשתו וקודם למועד רישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין ובכפוף להוראות המכרז, יהיה הקונה, ולעניין זה גם כל מי שיבוא בנעלי הקונה על פי הוראות ההסכם או על פי הדין, זכאי להעביר את הזכויות בדירה לפי ההסכם למקבל הזכויות בדירה בהסכמת החברה בכתב אשר לא תסרב להעברת הזכויות אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים ושתיתן אם יתקיימו כל התנאים הבאים:
- 14.4.1 הקונה ומקבל הזכויות בדירה יחתמו על בקשה להעברת זכויות בנוסח המקובל בחברה. בין היתר במסגרת הבקשה להעברת הזכויות יעדכן הקונה את החברה בטענותיו כלפיה, ככל שישנן, ומקבל הזכויות בדירה יקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה כלפי החברה כבהסכם כולל אלו שהיה על הקונה למלא קודם להגשת הבקשה, ואילו התחייבויות החברה למקבל הזכויות בדירה תהיינה לרשום את הדירה בשם מקבל הזכויות בדירה בלבד ולתקן אי התאמות.
- 14.4.2 הקונה ימציא לחברה הסכם בינו לבין מקבל הזכויות בדירה בדבר העברת הזכויות בדירה.
- 14.4.3 ככל שבידי הקונה בטוחה הוא ימציא לחברה אישור בדבר ביטולה.
- 14.4.4 ככל שהבטוחה הינה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח – ימציא הקונה לחברה אישור בכתב ומראש של מנפיק הבטוחה וזאת כל עוד לא פג תוקף הבטוחה.
- 14.4.5 מקבל הזכויות בדירה ימסור לחברה ייפוי כח בנוסח המקובל בחברה באותה עת החתום על ידו והמאומת על ידי נוטריון.
- 14.4.6 הקונה ומקבל הזכויות בדירה ימציאו לחברה אישורים כי סולקו כל התשלומים החלים על הדירה או על העברת הזכויות בדירה, ובכלל זה כל תשלומי החובה והמיסים האחרים. בכלל זה יבואו גם אישורים מאת מנהל מיסוי מקרקעין בגין מס שבח ומס רכישה (לרבות מס רכישה שהיה על הקונה לשלם בגין רכישת הדירה מהחברה) ואישור מאת הרשות המקומית.
- 14.4.7 הקונה ימציא אישור מאת נציגות הבית המשותף בדבר העדר חובות.
- 14.4.8 אם מסרה החברה לידי הבנק המלווה לקונה התחייבות לרישום משכנתא ימציא הקונה אישור בדבר שחרור החברה מהתחייבותה לרישום משכנתא וכן את הסכמת הבנק המלווה לקונה לביטול הבטוחה אם ניתנה לבנק המלווה לקונה.

- 14.4.9 הקונה ימציא לחברה אישור חתום כדין על ידי משרד הבינוי או הרשות על הסכמתו למכירת הדירה כאמור, באופן המשחרר את החברה מרישום הערת אזהרה / הערה בספרי החברה לטובת משרד הבינוי או הרשות.
- 14.4.10 הקונה ימציא תצהיר המאשר כי הזכויות בדירה נקיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד או זכות אחרת של צד שלישי כלשהו.
- 14.4.11 הקונה ישלם לחברה את הוצאותיה בגין הטיפול המשפטי בהעברה בהתאם לנהוג אצלה באותה עת ובכפוף להוראות כל דין.
- 14.4.12 אם הזכויות בדירה אינן בעלות, ימציא הקונה לדרישת החברה אישור מבעל הקרקע על הסכמתו להעברת הזכויות בדירה מהקונה למקבל הזכויות בדירה.
- 14.4.13 מקום שנדרש אישור של צד שלישי עקב מיהות הקונה כגון אישור מאת הרשות או אישור בית משפט, ימציאו הקונה ומקבל הזכויות בדירה את אישורו של אותו צד שלישי.
- 14.4.14 הקונה ומקבל הזכויות בדירה ימלאו אחר כל דרישה חוקית של החברה וימציאו לחברה כל מסמך אחר הדרושים לדעת החברה לצורך העברת זכויות הקונה בדירה למקבל הזכויות בדירה.
- 14.4.15 מובהר בזאת כי האמור לעיל לא יטיל על החברה כל חובה מכל מין וסוג שהוא בקשר לתשלומים והוצאות הקשורים לדירה או למכירתה וכן לא יהיה בתנאים המפורטים בסעיף זה כדי ליצור כל מצג שהוא כלפי הקונה או מקבל הזכויות בדירה.

## 15. הבטחת כספי הקונה

- 15.1 הודע לקונה כי הוא זכאי להבטחת הכספים ששילם לחברה על חשבון התמורה על פי הוראות ההסכם בהתאם לחוק הבטחת השקעות באחת האפשרויות הבאות: ערבות בנקאית, פוליסת ביטוח, הערת אזהרה, משכנתא, רישום, הכל בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות, והחברה מתחייבת להבטיח את הכספים שמשלם הקונה כאמור. החברה מודיעה כי עד למועד המסירה בפועל, הבטוחה שתימסר לקונה תהיה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לכל תשלום ותשלום על חשבון התמורה. ערבות ומכתב החרגה מותנה יומצאו לקונה בהתאם לחוק הבטחת השקעות. מובהר בזאת כי המוכרת תישא בתשלום ההוצאות והעמלות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה לפי חוק הבטחת השקעות.
- 15.2 החברה תהיה רשאית להחליף מעת לעת ועל פי שיקול דעתה הסביר את הבטוחה שבידי הקונה, בבטוחה אחרת עפ"י סעיפים 1(2) ו-2(2), ולאחר מועד המסירה בפועל, ככל שתהיה אפשרות חוקית לכך, לבטוחה עפ"י סעיף 2א בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות. בסמוך לאחר החלפת הבטוחה תמסור החברה הודעה מתאימה לקונה. עם מסירת ו/או רישום הבטוחה החליפית תהיה הבטוחה הקודמת בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמת הקונה או בכל פעולה אחרת והקונה ישיב לחברה את הבטוחה המקורית לדרישתה הראשונה. מובהר כי החברה תישא בעלויות החלפת הבטוחה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל הקונה ישתף פעולה עם החברה לצורך זה ככל שיידרש ובכלל זה לחתום על כל מסמך דרוש ולמסור ולקבל כל מסמך הדרוש לצורך החלפת הבטוחה כאמור. כן מובהר כי החברה תהיה רשאית לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון כדי להביא להחלפת הבטוחה ובכלל זה לעשות שימוש בייפוי הכח.
- 15.3 בסמוך למועד מסירת הדירה לידי הקונה יפקיד הקונה לדרישת החברה את הבטוחה בידי עורך הדין המטפל ברישום הדירה או בידי גורם אחר עליו תורה החברה ובלבד שעורך הדין או הגורם האחר כאמור לא יעביר את הבטוחה לידי החברה קודם להתקיים התנאים בחוק הבטחת השקעות המתירים לחברה לבטל את הבטוחה האמורה.
- 15.4 הייתה הבטוחה הנמסרת לקונה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח יחולו גם הוראות אלה:
- 15.4.1 הקונה מצהיר בזאת כי קרא בעיון את הוראות הבטוחה והוא מסכים לתכנה ומתחייב לפעול על פיה.
- 15.4.2 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.

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

## 16. הקבלן

- 16.1 הודע לקונה כי החברה רשאית למסור את ביצוע בניית הפרויקט, הבניין או הדירה לקבלן אשר יתחייב לבנות את הבניין ואת הדירה בהתאם למפרט הטכני ובכפוף לתנאי התבי"ע והיתר הבניה ולשינויים אשר יחולו בהם, ככל שיחולו וליטול את התחייבויות החברה בכל הקשור לסעיפים 4.1, 5.1, 5.16, ו-6 בהסכם. מובהר בזאת כי במקרה כזה יהיה הקבלן אחראי לביצוע התחייבויות החברה הנוכרות בסעיפים דלעיל. כמו כן מוסכם בין הצדדים כי הקבלן יהיה זכאי לבוא תחת החברה בכל הקשור להוראות סעיף 19.2 שלהלן.
- 16.2 קיום התחייבויות הקבלן כלפי הקונה מותנה בקיום התחייבויות הקונה כלפי החברה והקבלן על פי ההסכם והקבלן יהיה זכאי להסתמך כלפי הקונה על כל הוראה ותנאי של ההסכם כאילו התנאים מתייחסים אליו ועל כל התחייבות של הקונה כאילו הייתה התחייבות כלפיו.
- 16.3 אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע ו/או לפגוע באחריות החברה על פי ההסכם, במקרה שהקבלן לא יקיים את התחייבויותיו על פי ההסכם.
- 16.4 בחתימתו בשולי הסכם זה מתחייב הקבלן בכל ההתחייבויות המפורטות בסעיף זה לעיל ולקוח על עצמו את כל האחריות בקשר אליהן. לחילופין תהיה החברה רשאית, במקום להחתים את הקבלן בשולי הסכם זה בפועל, למסור לקונה הודעה בכתב בה מאשר הקבלן את התחייבויותיו ואחריותו כלעיל.
- 16.5 מובהר בזאת כי אין במינוי הקבלן כאמור בסעיף זה לעיל או בהתחייבותו כלפי הקונה כאמור בסעיף 16.4 לעיל, כדי לגרוע מזכות החברה לפטר כל קבלן או להחליפו מכל סיבה שהיא, ולקונה לא תהיה כל טענה כלפי החברה אם תפעל כאמור או כלפי הקבלן בגין פיטוריו כאמור. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויות החברה כלפי הקונה בהסכם זה ו/או על פי כל דין.

## 17. הפרות ותרופות

- 17.1 על הפרת ההסכם יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.
- 17.2 מבלי לגרוע מזכויות הצדדים במקרה של הפרה, הרי שבכל מקרה בו בוטל ההסכם ישיב כל צד למשנהו כל דבר שקיבל ממנו על פי ההסכם ובכלל זה תהיה הבטוחה בטלה ומבוטלת והחברה תשיב לקונה את החלק מהתמורה ששולם על ידו בפועל, בערכה הריאלי היינו כשסכום זה צמוד בתנאי ההצמדה הנקובים בסעיף 10.4 להסכם מיום התשלום ועד ליום החזר בפועל.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור ומכל הוראה אחרת של ההסכם תנאי להשבת החלק מהתמורה ששולם על ידי הקונה בפועל כאמור בערכה הריאלי, עקב ביטול ההסכם כדין הינו התקיימות כל התנאים הבאים:
- 17.2.1 הקונה יחתום על כל מסמך ותצהיר הנדרשים לצורך הודעה לכל רשות שהיא על פקיעת הסכם המכר.
- 17.2.2 הקונה ישיב לחברה את הבטוחה לדרישתה הראשונה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב הקונה לשתף פעולה עם החברה לצורך זה ככל שיידרש ובכלל זה לחתום על כל מסמך דרוש ולמסור כל מסמך הדרוש לצורך ביטול הבטוחה כאמור. כן מובהר כי החברה תהיה רשאית לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון כדי להביא לביטול הבטוחה ובכלל זה שימוש בייפוי הכח.
- 17.2.3 הקונה ישיב לחברה את כל שוברי התשלום ואשר לא נעשה בהם שימוש.
- 17.2.4 ככל שהחזקה בדירה טרם נמסרה לקונה תהיה החברה פטורה ממסירתה, וככל שנמסרה החזקה בדירה לקונה יסלק הקונה את ידו מהדירה בתוך 30 יום ממועד קבלת הודעת החברה בדבר פקיעת ההסכם כשהדירה ריקה מכל אדם וחפץ ובמצב בו הייתה במועד מסירת החזקה בה לידי.
- 17.3 מכל תשלום לו זכאי הקונה כאמור, תשיב החברה, ראשית, כל תשלום הנדרש על ידי הבנק המלווה לקונה או שהיא חייבת בתשלומו על פי ההוראות הבלתי חוזרות שנתן הקונה, הכל כמפורט בסעיף 11.3.3 לעיל.

- 17.4 בנוסף על כל תרופה אחרת, הרי שבגין כל פיגור שיפגר כל צד בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי ההסכם לצד השני, ישלם הצד המפגר בתשלום על כל סכום שיפגר בתשלום ריבית פיגורים בשיעור ובמועדים הקבועים בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה וזאת ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל.
- 17.5 בחרה החברה בביטול ההסכם כאשר היא זכאית לכך כדון, הרי שבנוסף לתנאים הנקובים בסעיף 17.2 לעיל יחולו על השבת החלק מהתמורה ששולמה בערכה הריאלי, על ידי הקונה בפועל התנאים הבאים:
- 17.5.1 ההשבה תבוצע לאחר ניכוי כל הסכומים המפורטים בסעיף זה שלהלן וזאת לא יאוחר מאשר בתוך 45 יום ממועד פינוי הדירה על ידי הקונה ו/או מחזיק, וככל שהחזקה בדירה טרם נמסרה- ממועד ביטול ההסכם.
- 17.5.2 החברה תנכה מחלק התמורה שעליה להשיב לקונה כל תשלום ששולם לבנק המלווה לקונה כאמור בסעיף 17.3 לעיל.
- 17.5.3 ככל שיתברר לאחר שנוכו כל הסכומים כלעיל כי סכום הניכויים עולה על חלק התמורה ששולם על ידי הקונה, ישלם הקונה לחברה את ההפרש ביניהם.
- 17.5.4 מע"מ שהעבירה החברה לרשויות יושב לקונה ככל ועד כמה שזה יושב לחברה על ידי הרשויות.
- 17.6 הפר הקונה את ההסכם ולא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים מיום שהחברה דרשה ממנו בהודעה בכתב לעשות כן, תהיה החברה רשאית לבטל את ההסכם בהודעה לקונה.
- 17.7 החברה תהייה רשאית לקזז כל סכום המגיע לה מן הקונה מכל סכום שיגיע לקונה מהחברה וזאת כנגד הצגת קבלה או אסמכתה מתאימה.
- 17.7.1 הקונה לא יהיה רשאי לקזז או לעכב כל סכום המגיע לו מהחברה מכל סכום שיגיע לחברה ממנו.
- 17.7.2 לקונה לא תעמוד כל זכות עיכבון על רכוש של החברה מכל סוג שהוא, לרבות על הדירה או כל חלק אחר בפרויקט.
- 17.8

## 18. הוראות מיוחדות – מחיר למשתכן

- 18.1 הודע לקונה כי הדירה נמכרת לו כ"דירת מחיר למשתכן" על פי נהלי משרד הבינוי. הקונה מצהיר כי יש בידיו אישור זכאות חסר דירה מאת משרד הבינוי ואישור זכייה בהגרלה וכי הוא עומד בכל הדרישות והתנאים כנדרש מרוכש דירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" כגון הפרויקט. ככל שיתברר בכל שלב כי במועד חתימת ההסכם, הונפקה לו תעודת זכאות עקב טעות מצד משרד הבינוי והשיכון, הודע לקונה שהסכם זה יבוטל, מבלי שתהיה לו זכות לקבלת פיצוי בגין הביטול וללא שהחברה תהיה זכאית לפיצוי כלשהו בגין הביטול, ויחולו הוראות סעיף 17.2 לעיל בשינויים המחויבים. ככל שיתברר בכל שלב כי במועד חתימת ההסכם הקונה אינו עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לדירה, הדבר ייחשב כהפרת הסכם מצד הקונה ויחולו הוראות סעיפים 17.2 ו-17.5 לעיל.
- 18.2 הקונה מצהיר כי החל מיום חתימת הסכם זה ועד חלוף 5 שנים מקבלת 'טופס 4' לדירה על פי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שרותי חשמל, מים וטלפון) תשמ"א-1981, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בגינה נרכשת דירה זו, לפי המוקדם מבין המועדים, הוא לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי. כן מובהר כי הקונה לא יהיה רשאי להתקשר עם צד שלישי בהסכם להעברת זכויותיו בדירה לאחר תום חמש / שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/ שבע השנים האמורות.
- 18.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הקונה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד.
- 18.4 הודע לקונה כי במקרה שיפר את הוראות סעיף 18.2 לעיל, הוא יחויב בתשלום למשרד הבינוי או לרשות מקרקעי ישראל בסך של 450,000 ש"ח וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה על פי ההסכם ועל פי כל דין, מקום בו יגרם לה נזק כלשהו בגין הפרת התחייבות הקונה לפי סעיף 18.2 לעיל.
- 18.5 הודע לקונה כי בגין התחייבויותיו כלפי משרד הבינוי דלעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת משרד הבינוי או לפקודתו בגין התחייבות הקונה להימנע מעשיית עסקה

במקרקעין בדירה בהתבסס על הנוסח מצורף להסכם כנספח ו או כל נוסח אחר עליו יורה משרד הבינוי. יובהר כי כל עוד לא נרשמו זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין תירשם ההערה כאמור בספרי החברה.

18.6 בד בבד עם חתימת הסכם זה יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי המצורף **כנספח ו** להסכם זה, וכן יחתום על יפוי כוח המצורף כנספח ד להסכם זה בהתאם לקבוע בסעיף 13 להלן.

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

## 19. כללי

19.1.1 19.1 לא השתמש צד להסכם זה בזכות מזכויותיו על פי ההסכם או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כוויתור מצדו על הזכות האמורה.

19.1.2 19.1 ויתור או ארכה שניתנו על ידי החברה לקונה במקרה מסויים לא יהוו תקדים למקרה אחר; לענין ההסכם לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה אלא אם ניתנו בכתב.

19.2 19.2 החברה תהיה רשאית לשלם תחת הקונה, מבלי לפגוע בחובתו לעשות כן כל תשלום המגיע מהקונה ואשר אי תשלומו עלול לעכב את החברה בקיום התחייבויותיה כלפי הקונה ו/או קונים אחרים בבניין ו/או בבניינים אחרים בפרויקט ו/או כלפי כל אדם או גוף אחר - והקונה מתחייב לשלם לחברה לדרישתה הראשונה, כל תשלום או הוצאה ששולמו או הוצאו כאמור ואולם לקונה תעמודנה כלפי החברה הטענות שעמדו לו כלפי הגורם לו שילמה החברה את אותו תשלום או ההוצאה כאמור אי תשלום הסכום האמור במועדו יגרור את תשלומו בצרוף ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 17.4 לעיל מחושבת מיום התשלום ועד להחזר המלא בפועל של כל סכום כנ"ל.

19.3 19.3 מוסכם בזה כי בתי המשפט המוסמכים בלעדית לדון בכל עניין הנוגע להסכם או הנובע הימנו הינם בתי המשפט שלהם הסמכות המקומית והעניינית לפי הוראות הדין, והם בלבד.

19.4 19.4 החברה לא תהיה בשום מקרה אחראית לקבלת כל אישור הנדרש על פי דין או על פי הסכם עקב מיהות הקונה.

19.5 19.5 כל שינוי של ההסכם חייב להיעשות בכתב, במפורש ובחתימת הצדדים.

19.6 19.6 הובהר לקונה כי משרד עו"ד יגאל ארנון ושות' מייצג את החברה בעסקה נשוא ההסכם ואינו מייצג את הקונה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר. הומלץ לקונה באופן מפורש לקבל ייעוץ משפטי על ידי עורך-דין מטעמו, ובחתימתו על הסכם זה מוותר הקונה על כל טענה בדבר היותו לא מיוצג (ככל שאינו מיוצג) וכן מוותר על כל טענת ייצוג כלפי מייצגי החברה ככל שבמסגרת הסכומים הנוספים נגבים ממנו דמי השתתפות בהוצאות משפטיות.

19.7 19.7 כל זכות שתעמוד לחברה כלפי אחד מיחיד הקונה תעמוד לה כלפי כולם.

19.8 19.8 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי ההסכם כדלקמן:

החברה: \_\_\_\_\_; מספר פקסימיליה: \_\_\_\_\_; דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_.

הקונה: כבמבוא להסכם ולאחר מסירת הדירה - בדירה.

19.9 19.9 כל הודעה שתשלח ע"י צד אחד למשנהו תיחשב כאילו הגיע לתעודתה בהתאם לדרך משלוחה כמפורט להלן:

19.9.1 19.9.1 בדואר רשום לפי כתובת הצדדים - לאחר שלושה ימי עסקים מהמועד שנמסרה למשרד הדואר למשלוח.

19.9.2 19.9.2 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 לענין זה ראייה לכאורה.

- 19.9.3 בדואר אלקטרוני – במועד הגעת הודעת הדואר לתעודתה. אישור שרת השולח בדבר משלוח ההודעה יהווה לעניין זה ראייה לכאורה.
- 19.9.4 במסירה ביד בכתובת הצדדים - במועד מסירתה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:**

---

הקונה

---

בניה יפה בגן יבנה א.מ.א בע"מ



נספח א

מפרט המכר

נספח ב

תכניות מכר

---

**תנאים מיוחדים**

1. המגרש: - מגרש מספר \_\_\_\_\_, בניין מספר \_\_\_\_\_.
2. הדירה: - דירה בת \_\_\_\_\_ חדרים וכן מטבח ושירותים, המצויה בבניין, והמסומנת בתכניות המצורפות למפרט הטכני כדירה מס' \_\_\_\_\_, אליה יוצמדו:
  - 2.1 חנייה מקורה/לא מקורה מספר \_\_\_\_\_ כמתואר במפרט הטכני.
  - 2.2 מחסן מספר \_\_\_\_\_ כמתואר במפרט הטכני.
  - 2.3 חצר כמתואר במפרט הטכני.
  - 2.4 מרפסת כמתואר במפרט הטכני.
3. מועד המסירה: - 15.1.2023.
4. התמורה: - סך של \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) ש"ח וכן השתתפות בגובה 5,895 (\_\_\_\_\_ ) ש"ח בתוספת מע"מ או 0.5% ממחיר הדירה, לפי הנמוך, בגין ההוצאות המשפטיות ודמי רישום כאמור בסעיף 10.1 להסכם.
5. התשלומים:
  - 5.1 סך של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) ש"ח המהווה 7% מהתמורה במועד חתימת הסכם זה.
  - 5.2 סך של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) ש"ח המהווה 13% מהתמורה 45 ימים לאחר חתימת הסכם זה ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס שוברים ישולם תשלום זה בתוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים, כאשר מוסכם כי ככל שבחלוף 120 יום מהמועד הקבוע בסעיף זה לביצוע התשלום לא יומצא פנקס השוברים לקונים, לא יישא תשלום זה הצמדה בגין התקופה שתחל בחלוף 120 יום מהמועד הקבוע בסעיף זה לביצוע התשלום ועד חלוף 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים. האמור יחול בשינויים המחויבים גם לגבי יתרת התשלומים המפורטים בסעיפים 5.3-5.8 להלן.
  - 5.3 סך של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) ש"ח המהווה 14% מהתמורה 4 חודשים ממועד חתימת הסכם זה (בכפוף לקבלת היתר בניה סופי ויובהר כי ככל שלא יתקבל היתר בניה עד למועד זה, לא ישלם הקונה את הסך האמור והבאים אחריו עד לקבלת היתר בניה מלא).
  - 5.4 סך של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) ש"ח המהווה 14% מהתמורה 8 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
  - 5.5 סך של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) ש"ח המהווה 14% מהתמורה 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
  - 5.6 סך של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) ש"ח המהווה 14% מהתמורה 17 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
  - 5.7 סך של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) ש"ח המהווה 14% מהתמורה 22 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
  - 5.8 סך של \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) ש"ח המהווה 10% מהתמורה 14 ימים לפני מועד המסירה וכתנאי למסירה.
6. מדד הבסיס: - המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה, שהוא המדד שהתפרסם בגין חודש \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ שהיה \_\_\_\_\_ נקודות.

## ייפוי כח בלתי חוזר

אנו החתומים מטה :

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד ממנים בזה את בניה יפה בגן יבנה א.מ.א. בע"מ ח.פ. 515761971 (להלן - **החברה**) ו/או אסף אילון ו/או דוד אקריש ו/או גיא פטאל ו/או יהונתן כהן ו/או דני ויסברג ו/או מיטל ספיבק ו/או איתן כהן ו/או דניאל סיסו ו/או רותם כהן ו/או כל עורך דין אחר ממשד יגאל ארנון ושות', 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 בנכס הנמצא או שימצא על הקרקע הידועה כמגרשים מספר 341-343 ו- 365-361 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1003, המהווה חלק מחלקות 10 ו-24 בגוש 2768 בגן יבנה, או כל זיהוי אחר שיהיה לקרקע זו בעתיד שיווצר כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או איחוד ו/או חלוקה או כתוצאה מכל פעולה אחרת (להלן - **הנכס**):

1. להסכים או לגרום לאיחוד ו/או חלוקה של הנכס יחד עם נכסים אחרים או בלעדיהם, לבקש היתרי בנייה בהתאם להוראות הדין.
2. לבצע כל פעולה תכנונית אחרת שהחברה רשאית לבצע לנכס במסגרת בקשה להקלה לפי סעיף 147 על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 (להלן - **חוק התכנון והבנייה**) או כל דין אחר.
3. לרשום את הנכס ו/או לחדש את רישומו ו/או להסדירו 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 (לרבות כמקרקעין זכאים), שכירויות, הסכמי שיתוף וכל פעולת רישום אחרת לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן - **חוק המקרקעין**) או כל דין אחר (להלן - **פעולות רישום**).
4. לרשום את הנכס לבדו או יחד עם נכסים אחרים כבית משותף או כמספר בתים משותפים על פי הוראות חוק המקרקעין, ולבצע כל פעולה הכרוכה והנובעת מכך ובין היתר, לרשום בית משותף, לרשום תקנון לבית המשותף, ליחד זכויות בנכס לכל חלק מהבית המשותף; לרשום על כל דירה בבית המשותף ו/או על הרכוש המשותף כל פעולת רישום.
5. לקבל ו/או לרשום בשמנו כל זכות בנכס ובכלל זה לחתום על חוזה חכירה ולרשום הערת אזהרה לטובתנו וכן הערת אזהרה בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה.
6. בשמנו ובמקומנו למשכן ו/או לשעבד את זכויותינו בנכס כולן או חלקן בכל צורה ואופן שהוא ובכלל זאת בתנאים כפי שימצאו מורשינו לנכון, 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.
7. לקבל ו/או להשיב 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.
8. 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.
9. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המסים, האגרות, והארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים לאמור בייפוי כח זה ו/או החלים על הנכס על חשבוננו.

10. 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, מנהל מקרקעי ישראל, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיזור יהודה ושומרון, פקיד הסדר, מחלקת המדידות, מנהל מיסוי מקרקעין, 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.
11. ליזום הליכים משפטיים בקשר לנכס ולזכויותינו בו ו/או להתנגד להליכים משפטיים בקשר לנכס ולזכויותינו בו וכן להגיע להסכמים ולהתפשר בכל הליך כאמור.
12. 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 מיידית 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.
13. לחתום על כל מסמך בקשר ולצורך ביצוע האמור בייפוי כח זה ועל מנת לתת ביטוי ותוקף להתחייבויותינו בהתאם לכל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כלשהן בנכס כפי שימצאו מורשינו הנ"ל לנכון.
14. 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 ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניהם של מורשינו.
15. מורשינו יהיו רשאים לעשות כל דבר על פי ייפוי כח זה 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 והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו שיעשו בתוקף ייפוי כח זה.
16. ייפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו, יורשינו או כל חליף אחר שלנו רשאים לבטל 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 אף ללא תמורה ואף לוותר על כל זכות שלנו בנכס.
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 :

- 19.1 סמכות לבצע מעשה או פעולה משמעותה גם הסמכות :  
19.1.1 לבטל, למחוק, לתקן, לצמצם, לייחד, לפדות, לשנות ;  
19.1.2 להסכים לביצוע הפעולה על ידי אחר או להתנגד לכך ;  
19.1.3 לבצע כל דבר בכפוף לפעולה ו/או למרות הפעולה ;  
19.1.4 לקבל בשמנו ועבורנו כל הודעה שאנו זכאים לקבל על פי כל דין בקשר לאותה פעולה ;
- 19.2 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.
- 19.3 הנכס משמעותו הנכס כולו או כל חלק ממנו.
- 19.4 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 \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
חתימה

## התחייבות הקונה לבנק

לכבוד  
בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

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

הואיל וביום \_\_\_\_\_ נחתם בין \_\_\_\_\_ (ביחד ולחוד: "הקונה") לבין בניה יפה בנן  
יבנה א.מ.א בע"מ מספר זיהוי 515761971 ("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 רישום), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(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.
5. 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.
6. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמשפר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף מרכז שירות המפרץ (מס' סניף 472) שכתובתו שדרות ההסתדרות 271, חיפה, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: [www.bankhapoalim.co.il](http://www.bankhapoalim.co.il).
7. 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.
8. 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.
9. מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.
10. 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. העמלות בגין ערבויות חוק מכר יחולו על המוכרת וישולמו על ידה והיא לא תשית את העמלות כאמור על הקונה ולא תפעל בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות.
10. הקונה ישיב לבנק את פנקס השוברים עם דרישת הבנק במקרה של מימוש ערבות חוק מכר כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה.
11. במקרה שרק אחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך המעיד כי הדירה נמסרה לקונה, תחייב חתימתו את כל יחיד הקונה ובחתימתם על כתב התחייבות זה מסמך כל אחד מיחיד הקונה את משנהו לחתום על מסמך כאמור.
12. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.
- מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי המוכרת או כלפי הקונה מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים 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 למימון 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 יאשר 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 לדיור (משכנתה) - המופנה לבנק ולמוכרת:**

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

אישור הקונה:

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

## כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן, ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם – "הרוכשים")

חתמנו על חוזה מכר דירת מחיר למשתכן בפרויקט "גן יבנה" שנבנה על ידי בניה יפה בגן יבנה א.מ.א. בע"מ ח.פ. 515761971 (להלן – "המוכרת") במקרקעין הידועים כמגרשים מספר 341-343 ו- 361-365 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1003, המהווה חלק מחלקות 10 ו-24 בגוש 2768 בגן יבנה.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/250/2017 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה.

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

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

כמו כן, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצורף לחוברת המכרז (כנספח ח' לחוברת).

1.2 אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה, טרם המוקדם מבין המועדים הבאים: (1) חלוף 5 שנים מיום קבלת "טופס 4" לדירה, או (2) חלוף 7 שנים ממועד זכייתנו בהגרלה שפרסם משרד הבינוי והשיכון, המוקדם מבניהם.

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

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

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

3.2 ידוע לי/נו ואני/אנו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר את התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 (ארבע מאות וחמישים אלף) ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
חתימה

### אישור

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, מרחוב \_\_\_\_\_, הרוכשים הנ"ל שפרטיהם מעלה, ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
חתימה

## תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על 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/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).

\* זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל. או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ") ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

\* זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/ מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידינו/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו/ זכויות כמפורט לעיל, לאחר ועד החתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווה זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכויות תישלל ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

### **הגדרות:**

### **תא משפחתי:**

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של 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.: \_\_\_\_\_

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_

חתימת המצהיר/ים\* \_\_\_\_\_

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

### **אישור עו"ד:**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/יה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

\_\_\_\_\_