



**פרויקט אחוזת נמדר - המתחם המערבי**

- בניין מס' \_\_\_\_\_
- דירה מס' \_\_\_\_\_
- קומה מס' \_\_\_\_\_
- כיוונים \_\_\_\_\_

**חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן – הגרלה מס' 491**

שנערך ונחתם בע"ה ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**בין:** **נמדר בתים בע"מ ח.פ. 1-192967-51**  
מרח' אלוף דוד 13, רמת גן  
ע"י מנהלה מר בנימין נמדר  
(להלן: "החברה/המוכר")

**מצד אחד;**

**לבין:** \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שכתובתם: \_\_\_\_\_  
טל: \_\_\_\_\_  
מייל: \_\_\_\_\_  
(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

**מצד שני;**

**הואיל:** והמוכר זכה במסגרת מכרז מס' ים/2016/209 (להלן: "המכרז") במקרקעין למגורים הידועים במסמכי המכרז כמתחם 46106 הידועים גם כחלק מגוש 34292 חלקה 92 המהווים את מגרשים 324-325 לפי תכנית 102-0055277 המצויים בשכונת נווה שמיר בבית שמש (להלן: "המקרקעין" ו- "התב"ע" בהתאמה).

**והואיל:** ורשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן בהתאמה: "רמ"י" ו- "המשרד") ייעדו את המקרקעין ו/או חלקם לבניית יחידות דיור לשיווק כדירות מחיר למשתכן לבעלי תעודת זכאות ו/או למשפרי דיור הכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין מחיר למשתכן.

**והואיל:** והמוכר הינו בעל מלא זכויות החכירה במקרקעין בהתאם להסכם חכירה מיום 24.01.18 שנחתם בין המוכר לבין רמ"י בתיק מנהל 10709078א (להלן: "הסכם החכירה") ובהתאם לחוזה בניה שנחתם בין המוכר ובין המשרד מיום 07.02.18 (להלן: "חוזה הבנייה").

**והואיל:** ובכוונת המוכר לבנות על המקרקעין פרויקט מגורים במסגרתו ייבנו 4 בנייני מגורים הכוללים חניות, מחסנים, שטחים משותפים ושטחים נוספים, חלקם ישווקו לזכאים וחלקם בשוק החופשי והכול בהתאם להוראות והנחיות רמ"י ומשרד השיכון (להלן: "הפרויקט").

**והואיל:** ולצורך הלוויי הפיננסי של הפרויקט שעבד המוכר את מלוא זכויותיו במקרקעין ובפרויקט לטובת הבנק, (כהגדרתו להלן) במשכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום (להלן: "המשכנתא").

**והואיל:** ועל פי הוראות הסכם החכירה, יהא המוכר זכאי באופן בלעדי למלוא הזכויות בדירה (כהגדרתה להלן).

נמדר בתים בע"מ  
ח.פ. 1-192967-51

הקונה

נמדר בתים בע"מ

- והואיל:** וברצון המוכר לתכנן, לבנות, למכור, למסור ולהעביר לקונה את הדירה (כהגדרתה להלן), הכל בהתאם להוראות חוזה זה:
- והואיל:** וברצון הקונה לרכוש ולקבל מהמוכר את כל זכויותיו בדירה (כהגדרתה להלן) וכן לקבל את החזקה בדירה כשהיא מושלמת וראויה למגורים, הכול בכפוף להוראות והתניות המפורטות בחוזה זה להלן.
- והואיל:** וברצון הצדדים לקבוע ולהגדיר את מכלול היחסים המשפטיים שביניהם במסגרת הוראות חוזה זה.

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

**1. המבוא והנספחים:**

המבוא לחוזה זה, לרבות ההגדרות, וכן הנספחים שיפורטו להלן ומצורפים לחוזה מהווים חלק בלתי נפרד מגוף החוזה ומחייבים כיתר תנאיו.

**1.1. נספחים:**

- 1.1.1. **נספח א' - המפרט הטכני.**
- 1.1.2. **נספח ב' - התוכניות של:** הדירה, הקומה בה היא מצויה, קומת הקרקע, המגרש, קומת הגג והגג העליון.
- 1.1.3. **נספח ג' - התמורה ואופן תשלומה.**
- 1.1.4. **נספח ד' - יפוי כח בלתי לפי סעיף 91 לחוק לשכת עו"ד, התשכ"א, 1961.**
- 1.1.5. **נספח ה' - נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה + נספח להסכם רכישת דירה יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם הבנק.**
- 1.1.6. **נספח ו' - תצהיר והתחייבות- היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן**
- 1.1.7. **נספח ז' - תצהיר חסר קרקע בייעוד למגורים.**
- 1.1.8. **נספח ח' - כתב התחייבות של הקונה בקשר עם מגבלת המכירה (5 שנים).**
- 1.1.9. **נספח ט' - נספח הצמדת חנית נכה.**
- 1.1.10. **נספח י' - נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות (התשל"ד).**
- 1.2. הצדדים מסכימים בזאת כי פרשנותו של חוזה זה תעשה בכל מקרה אך ורק מתוך ועל סמך הכתוב בו, ללא הזדקקות לראיות חיצוניות ו/או לנסיבות עריכתם של החוזה ו/או של איזה מהוראותיו.
- 1.3. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, מוסכם במפורש כי כל מסמך ו/או הצעה ו/או פרסום ו/או מצג ו/או חילופי דברים כלשהם, בין המוכר ו/או עובדיו ו/או נציגיו לבין הקונה בין אם נעשו או ניתנו לפני חתימת החוזה בכל דבר הקשור במישרין ו/או בעקיפין לדירה (להלן: "**המסמכים המוקדמים**"), הינם בטלים ומבוטלים בזה למעט אם הם מהווים חלק מחוזה זה ו/או אם נעשו לאחר חתימתו, ובלבד שנעשו בכתב, נחתמו ונעשו בהתאם להוראות החוזה. אין באמור לעיל בכדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויותיו של הקונה על פי דין לרבות על פי חוק הגנת הצרכן התשמ"א – 1981 או חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה או דו-משמעות בין התוכניות לבין התיאור המילולי שבמפרט הטכני, יקבע התיאור המילולי שבמפרט הטכני. במקרה של סתירה, אי-התאמה או דו משמעות בין הוראותיו של החוזה לבין הוראות הנספחים לחוזה, יגברו הוראות החוזה, אלא אם נקבע אחרת במפורש.
- 1.5. האמור בחוזה זה בלשון יחיד אף בלשון רבים משתמע ולהיפך. האמור בלשון זכר - אף לשון נקבה במשתמע ולהיפך.
- 1.6. חוזה זה יפורש כחוזה שנוסח על-ידי הצדדים במשותף ולא יוקנה לאף אחד מהצדדים יתרון פרשני עקב העובדה שהחוזה או חלק ממנו נוסח על-ידי הצד האחר.
- 1.7. כותרות הסעיפים בחוזה זה הן לצרכי נוחיות בלבד ולא ישמשו אסמכתא או כלי עזר לפירוש או לפרשנות החוזה.
- 1.8. חוזה זה אושר ע"י 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 האפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כל שהיא מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

## 2. הגדרות:

### בחוזה זה תהא למונחים הבאים המשמעות שלצידם:

"המקרקעין" או "החלקה" - גוש 34292 חלקה 92 (בחלק) (לשעבר חלקה 48) הידועים כמגרשים 324-325 לפי תכנית 102-0055277 בשטח של 6,350 מ"ר, המצויים בשכונת נווה שמיר בבית שמש.

"הפרויקט" - פרויקט מגורים העומד להיבנות ו/או נבנה על המקרקעין הכולל חמישה בניינים בהיקף של כ- 118 יח"ד.

"הבית" או "הבניין" - בניין מס' \_\_\_\_\_ (מס' זמני) בן \_\_\_\_\_ קומות (ממפלס הקרקע), הכולל \_\_\_\_\_ דירות, ובכללן הדירה כהגדרתה להלן, לרבות מחסנים, וחניות, העומד להבנות ו/או הנבנה על המקרקעין.

"הדירה" - דירה מספר \_\_\_\_\_ (מס' זמני) בת \_\_\_\_\_ חדרים כאשר אחד מתוכם מהווה מרחב מוגן דירתי, מטבח וחדרי שירותים, בקומה \_\_\_\_\_ (ממפלס הקרקע) הפונה לכיוון \_\_\_\_\_. הדירה תירשם יחד עם הצמדותיה ועם חלקה היחסי ברכוש המשותף כיחידה נפרדת על שם הרוכש במסגרת רישום הבית משותף שיירשם בעתיד. הדירה והצמדותיה יתאימו לתיאורם כאמור במפרט.

"הממכר" - הדירה והשטחים שיוצמדו אליה, ככל שיוצמדו, כמפורט להלן:

חנייה מס' \_\_\_\_\_ (זמני) ומחסן מס' \_\_\_\_\_ (זמני) המסומנים בתשריט המצ"ב.

חלק יחסי משטחי הבניין שיהווה רכוש משותף.

"חלק יחסי" - שיעור החלק ברכוש המשותף שיהיה צמוד לכל דירה בבניין שייקבע על-פי הוראות סעיפים 57 ו-59 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובכפוף לקבוע בתקנון הבית המשותף.

"התוכניות" - תוכניות הבניין והממכר המצורפות **כנספח ב'** לחוזה, החתומות על-ידי הצדדים, בכפוף לשינויים שיוכנסו בהן בהתאם להוראות החוזה.

"החוק" - חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

"בית משותף" - כמשמעו בסעיף 52 לחוק.

"המפרט" - המפרט הטכני המצורף לחוזה זה **כנספח א'** ואשר לפיו ייבנו הבניין והדירה. הוראות התחזוקה למפרט יימסרו לקונה עד למועד מסירת החזקה כשהן חתומות על ידי המוכר.

"התב"ע" - תוכנית בניין עיר 102-0055277 ו/או כל תכנית בניין עיר אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין.

"רכוש משותף" - כמשמעו בסעיף 52 לחוק, למעט החלקים אשר יוצמדו על-ידי הקבלן לדירות בבניין, כמפורט במפרט ובחוזה זה להלן.

"הקבלן" - החברה או כל קבלן רשום, בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט - 1969, שיבצע עבור החברה את בניית הבניין והממכר;

"המהנדס" - המהנדס שימונה על ידי המוכר ו/או מטעמו בקשר עם הבניין, ובלבד שיהא מהנדס רשום, מורשה ומוסמך בהתאם להוראות כל דין.

- "מועד המסירה"** - **31.07.2022**  
ככל וקבלת היתר בנייה תידחה מעבר לתאריך 31.3.2020, ידחה מועד המסירה בהתאם בתקופה שבין 31.3.2020 ועד ליום הוצאת היתר. ככל ויידחה מועד המסירה מהטעמים הנקובים בסעיף 11 להלן, ימסור המוכר הודעה לקונה, ויצייג את מועד המסירה החדש.
- "הוועדה המקומית"** - הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש.
- "המועצה/העירייה"** - עיריית בית שמש.
- "היתר הבנייה"** - היתר הבנייה שניתן ו/או שיינתן על-ידי הוועדה המקומית לבניית הבניין.
- "עורך הדין" או "עוה"ד"** - עורכי הדין ממשד מתתיהו ארנרייך, מרח' כנרת 5, מגדל "ב.ס.ר 3" בני ברק, שהנם עורכי הדין של החברה או כל עורך דין אחר שהנ"ל ימנו.
- "הטאבו"** - לשכת רישום המקרקעין בירושלים.
- "ריבית פיגורים"** - עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי סעיף 5ב לחוק המכר (דירות), ריבית הפיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תהא הריבית בשיעור המקסימאלי.
- "הבנק" או "הבנק המלווה"** - בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או כל בנק אחר ו/או חברת ביטוח ו/או גורם פיננסי נוסף ו/או אחר עמו יתקשר המוכר, אשר יעניק ליווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר ו/או פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ד – 1974.
- "חשבון הפרויקט"** - חשבון מס' \_\_\_\_\_ המתנהל בסניף רמת חן (102) של הבנק המלווה.
- "בנק הקונה"** - בנק מסחרי ו/או בנק למשכנתאות בישראל, אשר העמיד לטובת הקונה את המימון הדרוש לו לצורך רכישת הדירה, ולצורך זה בלבד.
- "המדד"** - מדד מחירי התשומות לבנייה למגורים המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. אם יוחלף בסיס המדד או אם תוחלף שיטת חישובו או עריכתו, או אם הוא יפורסם על-ידי גוף אחר, במקום הלשכה הנ"ל, תעשה החברה את חישוב עליית המדד לצורכי חוזה זה תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.
- "מחיר למשתכן"** - כהגדרתו בהחלטת מועצת ישראל מס' 1442 או כל החלטה שתבוא במקומה.
- "משפר דיור"** - כהגדרתו בנספח ב' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 2440 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- "המשרד"** - משרד הבינוי והשיכון.
- "תושב ישראל"** - כהגדרתו בפקודת מס הכנסה לרבות תושב האזור כהגדרתו בסעיף 3א' לפקודה האמורה.

### 3. **הצהרות החברה:**

החברה מצהירה ומאשרת בזאת כדלקמן:

- 3.1. היא בעלת זכויות החכירה במקרקעין מאת רשות מקרקעי ישראל והמחזיקה הבלעדית בהם.
- 3.2. כי זכויותיה במקרקעין נקיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד, זכות עיכובן וזכות צד ג' למעט המשכנתא.
- 3.3. על זכויות החברה במקרקעין נרשמה ו/או יירשם שעבוד ו/או תירשם התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה.
- 3.4. בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) יימסר לקונה מכתב החרגה מותנה של הבנק בנוסח הקבוע בחוק המכר.
- 3.5. לא ידוע לה על מניעה משפטית, עובדתית או אחרת להתקשרותה עם הקונה בחוזה זה.

#### 4. הצהרות הקונה:

הקונה מצהיר בזה כדלקמן: -

- 4.1. כי הינו תושב ישראל, חסר דיור אשר הינו בעל תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן.
- 4.2. כי לא מתקיימים בינו ו/או בין קרוב שלו, לבין המוכר, או קרוב של מוכר, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף התשל"ו - 1976. כמו כן, הקונה מצהיר כי אינו נושא משרה (לרבות דירקטור או מנהל כללי) בעל עניין ו/או בעל שליטה בחברה ו/או קרוב של אף אחד מאלה, כהגדרת מונחים אלו בחוק החברות, התשנ"ט - 1999.
- 4.3. כי נתנה לו האפשרות לבדוק את מצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני של המקרקעין וכי בדק את מיקומו, סביבתו ודרכי הגישה אל הבניין, וכן ניתנה לו האפשרות לבדוק את המפרט, את תכניות הבניין, הדירה והממכר, ונתנה לו האפשרות לבדוק את התב"ע, את תכנית הבינוי והפיתוח של החלקה, וכי ניתנה לו האפשרות לקבל לידיו כל מסמך אחר שביקש מהחברה לעיין בו וכן ניתנה לו האפשרות לבחון ולבדוק אצל כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הממכר בקשר לעסקה מושא חוזה זה, למקרקעין, לבניין לממכר ולתוכניות המהווים את נספחים ב'2-1 לחוזה זה, ובתנאי שהממכר ייבנה בהתאם לאמור בחוזה זה, בתוכניות ובמפרט, בכפוף לסטיות המותרות עפ"י הדין.
- 4.4. על מנת למנוע ספק מובהר בזה, כי התחייבויות החברה כלפי הקונה על פי חוזה זה מתייחסות לבניין ולממכר בלבד ולא למקרקעין או לבניינים האחרים בפרויקט ולקונה לא יהיו כל טענות בגין המקרקעין ו/או הבניינים הנוספים שיבנו לרבות בכל הנוגע להשלמת בנייתם ו/או לכל שינוי שיחול בהם.
- 4.5. ידוע לו ששטח הדירה הינו כמפורט בתוכנית נספח ב'1) לעיל ובמפרט נספח א' לעיל וכי לצרכים אחרים כגון: ארנונה ורישום הבית המשותף ייתכן כי שטח הדירה יהיה שונה (עקב אופן חישוב שונה).
- 4.6. ידוע לו על השעבוד ו/או המשכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא, שנרשמה ו/או שתירשם על המקרקעין לטובת הבנק וברור לו כי זכויות הבנק על-פי השעבוד ו/או המשכנתא תהיינה עדיפות על פני כל זכות אחרת וקודמות לה.
- 4.7. בחתימתו על חוזה זה נותן הקונה את הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום שעבוד ו/או משכנתא לטובת הבנק המלווה ו/או לתיקון הרישום של המשכנתא ולכל תיקון חוזר שיידרש בה, אם יידרש, מעת לעת.
- 4.8. הובהר לקונה שהמוכר טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין כחוכר של מקרקעין וכי רישומו של המוכר כחוכר במקרקעין כפוף לקיומן של התחייבויות המוכר כמפורט בהסכם החכירה. הקונה מאשר כי אין כל מניעה מבחינתו להשלמת העברת הזכויות נשוא סעיף זה וכי לא יתנגד להעברה כאמור, בכל אופן וצורה שהם וכי בחתימתו על חוזה זה הינו מאשר באופן בלתי חוזר את העברת הזכויות במקרקעין למוכר כאמור לעיל, אולם יובהר כי הקונה מתחייב לחתום, מיד עם דרישתו של המוכר, על כל מסמך שיידרש, ככל שיידרש, לצורך העברת הזכויות במקרקעין על שמו של המוכר, והכל מבלי לגרוע מזכויות הקונה לפי חוזה זה.
- 4.9. הקונה מצהיר כי ידוע לו שהזכויות הנמכרות לו במסגרת הסכם זה הינן זכויות חכירה מהוונות וכי הקניית זכות בעלות על דירת מחיר למשתכן תהיה באישור רמ"י, ככל ויינתן, ובהתאם לכללים שייקבעו בעניין.
- 4.10. הקונה מצהיר שהינו "חסר דיור" או "משפר דיור", כהגדרת מונחים אלה לעיל, אשר זכה בהגרלה אשר נערכה על ידי המשרד לרכישת דירה בפרויקט וכי זכאותו הינה בתוקף מלא ותהיה בתוקף מלא במשך כל תקופת חוזה זה ותנאי המכר. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שנכון ליום חתימת החוזה, הקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, ידוע לו והוא מסכים שהדבר יהווה הפרה של חוזה המכר שנחתם עמו והוא יבוטל על ידי המוכר לאלתר והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
- 4.11. כי ידוע לו שלא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא חוזה זה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד לחלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או מחלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מביניהם וזאת לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר 5 (חמש) שנים אשר נכרת לפני תום 5 (חמש) השנים האמורות. על אף האמור לעיל, הקונה יהא רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד. ידוע לקונה כי הפרת ההתחייבות המפורטת לעיל מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 4.12. ככל שהקונה הינו "משפר דיור" כהגדרתו לעיל, אזי הקונה מצהיר ומתחייב בזאת, כי ככל ובמועד החתימה על חוזה זה יש בבעלותו דירת מגורים נוספת (להלן: "הדירה הנוספת") מתחייב הקונה למכור את הדירה הנוספת עד ולא יאוחר מתום 12 חודש ממועד קבלת טופס 4 לדירה, והכל בהתאם להוראות המכר.
- 4.13. להבטחת האמור בסעיף 4.10 לעיל יחתום הקונה בד בבד עם חתימתו על חוזה זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד בנוסח הרצ"ב כנספת ח' להסכם זה.

- 4.14. ידוע לקונה כי מבלי לגרוע מהתחייבויותיו כמפורט בנספח ח' הנ"ל, תירשם הערה בדבר הגבלת העברת הזכויות בהתאם לאמור לעיל בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי המוכר, בהתאם להוראות המכרז, ולא תהיה לקונה כל טענה ו/או דרישה כנגד המוכר בעניין זה.
- 4.15. ידוע לקונה, כי ככל וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור בסעיף 4.10 לעיל, יחויב בתשלום של 450,000 ₪ (ובמילים: ארבע מאות וחמישים אלף ₪) למשרד.
- 4.16. ידוע לו, כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת חזקה בדירה שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, חוזה מכר זה שנחתם עימו יבוטל, והרוכש לא יהיה זכאי לקבלת פיצויים כל שהם בגין הביטול.

#### 5. מהות העסקה:

החברה מתחייבת לבנות את הבניין והממכר בהתאם להיתר הבניה, לתוכניות ולמפרט ובכפוף לתשלום התמורה במועדה, למסור לקונה את החזקה בו ולהעביר על שמו את זכויות החכירה בו בלשכת רישום המקרקעין. הקונה מתחייב לקנות מהחברה את הממכר ולשלם את התמורה עבורו ובכפוף לתשלום מלוא התמורה לקבל לחזקתו את הממכר, הכל בהתאם להוראות חוזה זה.

#### 6. התמורה:

- 6.1. בתמורה לממכר מתחייב הקונה לשלם לחברה את התמורה הקבועה **בנספח ג'** לחוזה זה (להלן: "**התמורה**") ובתנאים המפורטים בו (**בנספח ג'**).
- כל תשלומי התמורה יהיו בתוספת הפרשי ההצמדה למדד הקבועים **בנספח ג'** וכן מס ערך מוסף בשיעור 17%. יוגדל או יוקטן שיעורו של המס - תוגדל או תוקטן יתרת התמורה אשר טרם שולמה, בהתאם לשיעורו החדש של המס.
- 6.2. ביצוע התשלומים המפורטים **בנספח ג'** במועד, הוא מעיקרי החוזה ותנאי יסודי בו שהפרתו תהווה הפרה יסודית של החוזה. ובלבד, שאם הפיגור בתשלום לא יעלה על 10 ימים מיום מתן הודעה בכתב על ידי החברה לרוכש אודות הפיגור, החברה לא תהיה רשאית לבטל את החוזה או לתבוע פיצויים, פרט לריבית פיגורים על הסכום שבפיגור החל מהיום הראשון לפיגור.
- 6.3. יובהר כי פיגור העולה על עשרה ימים מיום מתן הודעה בכתב על ידי החברה לרוכש אודות הפיגור יזכה את החברה בכל סעד לו היא תהיה זכאית, על פי חוזה זה או הדין, החל מהיום הראשון של ההפרה.
- 6.4. לכל סכום שלא ישולם במועדו, מכל סיבה שהיא, ואם לא נקבע לו מועד, מיד לאחר דרישה לתשלום, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום, כמפורט **בנספח ג'**, ועד ליום התשלום בפועל, ריבית פיגורים וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה לחברה כנגד הקונה על-פי כל דין או על-פי חוזה זה.
- 6.5. ביצוע תשלום מהתשלומים המפורטים **בנספח ג'** לפני המועד הקבוע לתשלום, מותנה בקבלת הסכמה מוקדמת של החברה ולאחר מסירת הודעה מראש של 7 ימים. החברה תהיה רשאית לסרב לקבל תשלום לפני המועד שנקבע לכך, על-פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 6.6. החברה רשאית להקדים את מועד המסירה ותשלום יתרת התמורה בתקופה של עד 60 יום בכפוף למתן הודעה של 60 יום קודם למועד המסירה החדש. הקדמה בתקופה העולה על 60 יום כפופה להסכמת הקונה.
- 6.7. מחיר הדירה כולל את אותן עבודות המתחייבות מהמפרט ו/או מהיתר הבניה ו/או מהוראות המכרז.

#### 7. בטוחות לקונה וליווי פיננסי:

- החברה התקשרה עם הבנק בהסכם ליווי לבניית הפרויקט. להבטחת זכויותיו של הבנק כבנק מלווה, חותם הקונה על טופס התחייבות המצורף **בנספח ה'** לחוזה זה.
- 7.1. הקונה מצהיר בזאת שידוע לו שבניית הפרויקט מלווה/תלווה על-ידי הבנק בליווי פיננסי במסגרת עסקה בנקאית סגורה (Construction Loan) וכי להבטחת זכויותיו של הבנק מושכנו/ימושכנו לטובת הבנק זכויות החברה במקרקעין במשכנתא כהגדרתה לעיל. כן מצהיר הקונה שידוע לו שקבלת הערבות המפורטת להלן מותנית במילוי התחייבויותיו על-פי סעיף זה להלן.
- 7.2. ידוע לקונה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו לחברה על פי חוזה הרכישה היא בתשלום ישירות לחשבון הפרויקט בבנק באמצעות שוברי התשלום שיימסרו לו על-ידי החברה. הקונה מתחייב בזה כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הממכר אלא באמצעות שוברי התשלום.
- 7.3. מיד עם ביצוע התשלום ימציא הקונה לחברה בפקס או בדואר את אישור התשלום.

- 7.4. ידוע לקונה כי יוכל לפנות לבנק המלווה על מנת שהנ"ל יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שנמסרו לו על-ידי החברה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק המלווה, וזאת באמצעות סניף באמצעות מענה טלפוני ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה כפי שהם מופיעים בשוברי התשלום.
- 7.5. הקונה מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שיימסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו, כפי שהם מופיעים בחוזה זה, וכן את הסכום לתשלום.
- 7.6. הקונה מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח ערביות שיונפקו לטובתו על-ידי הבנק המלווה, היא כמפורט במבוא לחוזה. הקונה מתחייב להודיע לבנק המלווה בכתב על כל שינוי בכתובתו המפורטת לעיל.
- 7.7. **כל תשלום על פי חוזה הרכישה שיבוצע שלא באמצעות שוברי התשלום כאמור בסעיף 7.1 לעיל, או בכל דרך אחרת שלא בהתאם להוראות הבנק המלווה, לא ייחשב כתשלום ששולם על-פי הוראות חוזה זה ולא יחולו עליו הוראות סעיף 7.8 להלן.**
- 7.8. להבטחת זכויותיו של הקונה, ימסור הבנק לקונה ערבות בנקאית על-פי הוראות סעיף (1)2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "**חוק המכר**"), בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה לחברה כמפורט בנספח ג'.
- 7.9. ערבות כנ"ל תימסר לקונה על-ידי הבנק תוך 14 ימים מעת ביצוע כל אחד מהתשלומים בפועל.
- 7.10. הקונה מצהיר בזה כי ידוע לו, שהערבות הבנקאית אינה ניתנת להסבה.
- 7.11. על אף האמור לעיל, הקונה יהיה זכאי בכפוף להתקיימות התנאים המנויים בסעיף 0 להלן, ליתן לבנק המלווה הוראה בלתי חוזרת, אשר תנאי לתוקפה הינו אישורה על-ידי הבנק, לשלם מהכספים המגיעים לו על פי הערבות הבנקאית סכום לטובת בנק אשר יעמיד לו הלוואה לרכישת הממכר המובטח במשכנתא.
- 7.12. עם מסירת החזקה בדירה לקונה ובין יתר התנאים להנפקת מכתב ההחרגה לקונה, מתחייב הקונה להמציא לבנק המלווה אישור כי נמסרה לו החזקה בדירה.
- 7.13. למען הסר ספק מובהר בזאת, שבהתקיים התנאים הקבועים בכתבי הערבות לביטולן, יהיו הערביות שניתנו לקונה על-פי חוזה זה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף, בין אם החזירן הקונה, כולן או מקצתן, ובין אם לאו ולא יהיו לו (לקונה) כל תביעות ו/או זכויות שהן על-פיהן וכי ביצוע מסירת חזקה בדירה על ידי החברה, כשהיא ראויה למגורים, כמפורט בסעיף 0 להלן, מהווה ראיה כי הדירה נמסרה לידי הקונה, לצורך ביטול הערבות.
- 7.14. ההוצאות והעמלות בגין הוצאת הערביות לקונה ו/או בקשר להארכת תוקפן מעת לעת ו/או בגין הנפקת מכתב ההחרגה לקונה יחולו על החברה.
- 7.15. אולם אם הקונה לא יחזיר לחברה את הערביות לאחר המועד הנקוב בתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), התשע"א-2010, לרבות אך לא רק, במקרה שיעכב או ימנע את השלמת יחידת הדיור ו/או מסירת החזקה ביחידת הדיור לידיו, כי אז יישא הקונה בכל הוצאות עלות הבטחה בתקופת העיכוב או האיחור כאמור וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה למלוא נזקיו בגין התנהגות והפרת החוזה על-ידי הקונה.
- 7.16. הערבות הבנקאית תינתן לקונה רק לאחר קבלת לא פחות מ- 7% (שבעה אחוזים) מהתמורה, מובהר בזאת כי הערבות תחול על סכום התמורה במלואה, דהיינו גם בגין 7% הראשונים.
- 7.17. הקונה מצהיר שידוע לו והוא מסכים לכך, שהערבויות יוצאו לטובתו בתנאי מפורש שהוא לא ירשום ולא יגרום לרישומה של הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בקשר עם חוזה זה, אף אם תיווצר האפשרות החוקית לכך. אם חרף האמור לעיל ירשום הקונה הערת אזהרה לטובתו, תהיה החברה רשאית (אך לא חייבת) להשתמש בייפוי כוח קונה שנמסר לידי ב"כ לצורך ביטולה ו/או מחיקתה המצ"ב **כנספח ד'**.
- 7.18. במועד בו יתקיימו כל התנאים המצטברים המפורטים להלן: (1) השלמת בניית הממכר ומסירת החזקה בו לקונה; (2) מלוא התמורה שולמה, על-ידי הקונה, לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום שיונפקו על-ידי הבנק המלווה; (3) הבנק לא נדרש לשלם על פי כל הערביות הבנקאיות, שהוצאו על ידו סכומים כל שהם, מתחייבת החברה להמציא לקונה מכתב בחתימת הבנק, המאשר כי המשכנתא הרישומה לטובתו (של הבנק) להבטחת אשראים שניתנו לחברה, לא תמומש מהממכר. למניעת ספק יובהר כי המכתב לא יחריג את תוקפה של משכנתא שתירשם לטובת הבנק, אם תירשם, או את תוקפו של שעבוד שירשם לטובת בנק, אם ירשם, להבטחת הלוואה שתינתן על-ידו לקונה למימון רכישת הממכר בהתאם לאמור בסעיף 8 להלן (להלן: "**המשכנתא של הקונה**").
- 7.19. בעת רישום הזכויות בממכר על-שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהא הממכר נקי וחופשי מכל שיעבוד שהוא, למעט המשכנתא של הקונה או כל שיעבוד ו/או הערה שירשמו על זכויות הקונה.

7.20. כן חותם בזה הקונה על טופס "הודעה לקונה" המצורף בזה **כנספת י'**, בו מפורטות הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, לעניין הבטוחות שניתנות על-פיו.

## 8. הלוואה של הקונה:

8.1. אם הקונה יבקש לממן חלק מהתמורה בכספי הלוואה שיקבל מהבנק או מבנק אחר לפי בחירתו (להלן: "**הבנק למשכנתאות**"), אזי לאחר שהקונה ישלם לחברה לפחות 10% (עשרה אחוז) מהתמורה מהון עצמי, תחתום החברה, לבקשתו, על כתב התחייבות לרישום משכנתא לגבי הממכר, בנוסח המקובל אצל החברה ועל-פי נהליה. חתימת החברה על התחייבות כנ"ל תהא מותנית בתנאים המצטברים הבאים:

8.1.1. שכל כספי הלוואה ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.

8.1.2. סכום הלוואה נשוא ההתחייבות לא יעלה על יתרת התמורה הבלתי משולמת.

8.1.3. הבנק למשכנתאות יסכים מראש, שאם יבוטל החוזה כדן, אזי כנגד השבת הסכום ששולם על ידי הבנק במישרין לחשבון הפרויקט כנ"ל, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בסיסית על הלוואה, ללא ריבית פיגורים, עמלות פירעון מוקדם, קנסות וכיוצ"ב, תבוטל התחייבותה של החברה כלפיו ותימחק הערת האזהרה לרישום המשכנתא, אם נרשמה.

8.1.4. על הקונה יהיה לוודא, מבעוד מועד, שנוסח המסמכים עליהם תידרש החברה על-ידי הבנק למשכנתאות לחתום, יאושר על ידה מראש ובכתב. החברה לא תהיה מחויבת לחתום על מסמך כלשהו, אלא אם אישרה את נוסחו מראש ובכתב.

8.1.5. לא תירשם הערת אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות, אלא אם קודם לכן נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה.

8.1.6. יבקש הקונה "לגרור" משכנתא או הלוואה לדירה, תסכים החברה לחתום על מסמכי הגרירה המקובלים אצלה, ובתנאי שלפני החתימה עליהם שילם הקונה לחברה, על-חשבון התמורה, לפחות 10% (עשרה אחוז) הימנה מהון עצמי ובכפוף לתשלום מלוא סכום הגרירה ובהתאם לאמור בסעיף 8.1.1 לעיל.

8.1.7. אם הקונה לא יקבל מהבנק למשכנתאות הלוואה המבוקשת, תהא הסיבה לכך אשר תהא, הדבר לא ישחרר אותו מהחובה לקיים את התחייבויותיו לתשלום התמורה במועדים הקבועים בחוזה זה.

8.1.8. הקונה יישא בכל העלויות הכרוכות בקבלת הלוואה וברישום הערת אזהרה ו/או משכנתא לטובת הבנק למשכנתאות בלשכת רישום המקרקעין, במועד עליו תסכים החברה מראש.

8.1.9. כדי שהחברה תוכל לקיים את ההתחייבות לרישום משכנתא על-פי כתב ההתחייבות הנ"ל, מתחייב הקונה להתייצב במשרדי החברה ו/או עורך הדין ולחתום על כל מסמך שיידרש, לרבות שטרי משכנתא, ולשלם לחברה ו/או לעורך הדין את סכומי האגרות וההוצאות שיידרשו, אם יידרשו, לשם ביצוע האמור לעיל. הקונה מצהיר ומתחייב, כי ידוע לו שאם לא יקיים את התחייבותו דלעיל, יידחה רישום זכויותיו בדירה, והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך.

8.1.10. הקונה מתחייב לשפות את החברה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק ו/או תשלום אשר יידרשו לשלם, אם יידרשו, בשל מתן כתב ההתחייבות דלעיל ו/או עקב כל מעשה שתעשה החברה או הבאים מכוחה בקשר למתן הסכמתה ו/או אישורה ו/או התחייבותה לשעבוד הדירה לטובת הבנק למשכנתאות.

## 9. בניית הבניין והממכר:

9.1. החברה מתחייבת להקים את הבניין ולבנות את הממכר בהתאם להיתר הבנייה, לתכניות ולמפרט, ברמת בנייה ומחומרים אשר לא יפחתו מהקבוע בתקן הישראלי הרשמי, ככל שקיים.

9.2. הקונה מצהיר שידוע לו שבניית הבניין תבצע על-ידי הקבלן, כהגדרתו במבוא לחוזה זה. מבלי לגרוע מאחריות החברה כלפי הקונה לפי הוראות כל דין ולפי חוזה זה, החברה תדאג לכך שהקבלן ייטול על עצמו את האחריות כלפי הקונה בכל הקשור לאיכות הבנייה, טיב הבנייה, התאמת הבנייה לתכניות ולמסירת הדירה ועל כן בכל אלה ובכלל בכל עניין שקשור בבנייה, ללא יוצא מהכלל, יפנה הקונה אל הקבלן במישרין. על אף האמור, במקרה בו פנה הקונה אל הקבלן בכתב, בדואר רשום, ופנייתו לא נענתה או שנענתה בסירוב או בשלילה, יפנה הקונה את פנייתו לחברה.

9.3. הקונה מצהיר ומתחייב כי:



- 9.3.1 אם יחולו שינויים קלים בממכר, לעומת הכתוב במפרט, בתוכנית ובהיתר הבנייה ו/או אם יחולו שינויים ארכיטקטוניים בחלק החיצוני של הדירה או של הבניין, לפי דרישת אדריכל הבניין או הרשויות המוסמכות, לא יהיה בכך משום הפרה של התחייבויות החברה על-פי חוזה זה. "שינוי קל" בכמויות ובמידות משמעו: סטייה המותרת על-פי צו המכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 "שינוי קל".
- 9.3.2 ידוע לו שהחברה זכאית, מבלי שהדבר ייחשב כהפרה של התחייבויותיה על-פי חוזה זה, לשנות את תוכנית הבניין ו/או הממכר, לרבות הדירות האחרות בבניין ו/או את תכניות הגג, הכול לפי שיקול דעתה, ובתנאי שבממכר לא יחול שינוי החורג מ"שינוי קל" כהגדרתו לעיל לעומת המפרט והתכניות ולא תהיה פגיעה מהותית בזכויותיו של הקונה. כן ידוע לו שהחברה רשאית, מבלי שהדבר ייחשב כהפרה של התחייבויותיה על-פי חוזה זה, להכניס שינויים בגיבון ובתוכניות המתייחסות לשטחים הציבוריים ולרכוש המשותף, לרבות שינוי במיקום מתקנים, כגון אנטנות, דוודים, מיכלי גז מרכזיים וכדומה, לערוך שינויים במיקום ו/או במספר מקומות החנייה והמחסנים ולהפריש חלקים מהמקרקעין ובלבד שהדירה ומיקומה לא יפגעו..
- 9.3.3 במקרה של סתירה או אי-התאמה בין תיאור הדירה ו/או הבניין במפרט לעומת היתר הבנייה, יחייב התיאור המופיע בהיתר הבניה.
- 9.3.4 החברה רשאית בכל עת, אף לאחר מועד המסירה, וללא צורך בקבלת הסכמה של הקונה, להעביר דרך הדירה והשטחים הצמודים לה, דרך המקרקעין ודרך הבניין, בעצמה או באמצעות רשות, מוסד אחר או חברה אחרת, מתקנים הנדרשים לצורך מערכות התשתית ו/או מתקנים משותפים לבניין ובכלל זה: צינורות למים חמים או קרים, צינורות להסקה ו/או למיזוג אוויר, פירים, מערכות תיעול, ביוב, מתקני גז, ובכלל זה צובר גז וכל המערכות הנדרשות לשם אחזקתו והשימוש בו, צינורות, מוניים וכיוצא"ב, מתקני חשמל, כבלי טלפון וכבלים לאנטנות טלוויזיה, תקשורת וכיוצא"ב וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין ו/או את הדירה ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים ו/או דירות אחרים. במקרים כאלה, הקונה יאפשר לחברה ו/או למוסדות ו/או לרשויות או לחברות הנ"ל, לפקידהם ולפועליהם, להיכנס למקרקעין, לבניין ולממכר כדי לבצע את העבודות ו/או הפעולות אשר יידרשו לצרכים הנ"ל, לרבות לצורך תחזוקתם השוטפת, ובלבד שמצב הדירה יוחזר לקדמותו.
- 9.3.5 מוסכם ומוצהר בזה כי הממכר אינו כולל זכויות בנייה כלשהן הקיימות ו/או שיוקנו בעתיד למקרקעין למעט שטח הבנייה המיועד לבניית הממכר על-פי חוזה זה, וכי כל זכויות הבנייה הנוספות, הקיימות ו/או שיהיו בעתיד, לרבות בגין הקלות שיינתנו על-ידי רשויות התכנון, מוקנות ללא כל יוצא מהכלל לחברה, שזכאית להצמידן/לניידן/להעבירן, על פי שיקול דעתה **בהתאם לכל דין**, (ובלבד שאין מדובר בזכויות בנייה שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין), לדירה או לדירות אחרות בבניין או לניידן.
- הקונה מצהיר ומאשר כי אין לו כל זכויות במקרקעין, מעבר לאלה המוקנות לו על-פי חוזה זה, בכפוף לקיום התחייבויותיו בהתאם לחוזה זה, והוא מסכים כי הוראות סעיף זה ייכללו בתקנון הבית המשותף.
- 9.3.6 אם הדירה נמצאת בקומה העליונה בבניין, מסכים הקונה ומתחייב להעניק לרוכשי הדירות האחרות בבניין ו/או למי מטעמם, זכות מעבר למתקני הבית המשותף הנמצאים על הגג.
- 9.3.7 הקונה מסכים כי הוראות סעיף זה ייכללו בתקנון הבית המשותף.
- 9.3.8 החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, להקים במקרקעין ו/או בבניין או בסמוך להם, תחנת טרנספורמציה עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז לצורך אספקת חשמל, תקשורת וגז לבניין ו/או לבניינים סמוכים (להלן: "**התחנה**"). התחנה תהיה שייכת לחברת החשמל ו/או לחברת התקשורת והגז והחברה תהיה זכאית להעביר את זכויות הקניין בתחנה לרשויות אלו. הקונה מאשר שהודע לו, שלרשויות אלו יוקנו זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בתחנה וזכויות להנחת כבלים, וכל זכות אחרת שתידרש על ידה לצורך תפעול ואחזקה של התחנה. כן מאשר הקונה שהודע לו, שעל-פי התנאים המקובלים בהסכמים שנחתמים עם חברת החשמל, דורשת האחרונה, בין היתר, הטלת חבויות שונות על הדיירים במטרה להגן על זכויותיה ולאפשר לה תפעול ואחזקה נאותים של תחנת הטרנספורמציה והוא מסכים, מראש, לעיגון של חבויות אלו בתקנון הבית המשותף. ככל ויהיה שינוי במיקום התחנה לעומת המיקום המצויין במפרט, הרי שהמוכר יעדכן את הקונה בהודעה כתובה. אין בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.
- 9.3.9 הקונה מצהיר שידוע לו כי יתכן ובבניין ייכללו שטחים שנועדו לשימוש משותף של הבניין ביחד עם הבניין הנוסף הצפוי להיבנות על החלקה, כגון, שטחי חניה/מעברים לחניות ו/או שטחי גינה, שטח לגנרטור לשעת חירום וכיוצא"ב. הקונה מצהיר, שהוא מודע לכך שחלק משטחים אלה עתיד להיבנות בשלבים מאוחרים וכי החברה רשאית ליזום שינויים בתכנון, בנינו ובביצוע של שטחים

אלה, לרבות שינוי במיקומם, לפי שיקול דעתה או לפי דרישת הרשויות. ידוע לקונה כי, יתכן וחלק משטחי החניה במקרקעין ישמשו כחניות אורחים של רוכשי הדירות בפרויקט ו/או של מגרשים סמוכים, וכן כי יתכן ודרך הבניין תהא זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל לבניינים אחרים, האמור לעיל לגביי שטחי החניה ו/או זכות המעבר הנ"ל יעוגנו בכל דרך שהחברה תמצא לנכון לרבות בדרך של רישום זיקת הנאה לטובת בניינים ו/או מגרשים סמוכים בהתאם לעניין.

9.3.10. הקונה מצהיר שידוע לו, כי יתכן ובניית הפרויקט מתוכננת להתבצע בשלבים, הקונה מאשר שאין לו ולא תהיה לו כל דרישה ו/או טענה בקשר עם כל הפרעה ו/או מטרד העלולים להיגרם לו כתוצאה מהתמשכות ביצוע עבודות הבנייה של הבניה כאמור והוא מתחייב שלא לנקוט בפעולה כלשהי שתשבש או תעכב את הבנייה של הפרויקט.

החברה תהיה רשאית לשנות את תכניות הבניינים האחרים שבפרויקט, צורתם החיצונית ומיקומם, לבנות אותם בכל מספר קומות וכן להסדיר חניות ומעברים לכלי רכב ולהולכי רגל, ולערוך בהם שינויים, הכול כפי שתמצא לנכון.

9.3.11. הקונה לא יהיה זכאי להתערב במהלך בניית הבניין והדירה והוא נותן בזאת, מראש, את הסכמתו לכל פעולה כאמור ובלבד שלא תפגע זכותו בממכר למען הסר ספק אין בהוראת סעיף זה בכדי לפגוע בזכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון..

9.3.12. ביצוע התחייבויות החברה לפי חוזה זה, מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו לפי החוזה ולפי כל דין אשר במהותן קשורות להתחייבויות החברה. ניתנת בזה הסכמתו של הקונה לעכב את ביצועה של כל התחייבות מהתחייבויות החברה כלפיו לתקופה בה הוא (הקונה) עיכב את ביצוע התחייבויותיו ובתוספת 30 יום לכל עיכוב.

## 10. ביצוע שינויים בדירה

10.1. הקונה לא יהיה רשאי לבצע שינוי ו/או תוספת כלשהי בדירה ביחס למפרט ו/או לתכניות בטרם קבלת הדירה (להלן: "שינויים ותוספות").

10.2. בנוסף, מובהר כי הקונה לא יהא זכאי להזדכות בגין רכיב כלשהו מרכיבי המפרט בטרם קיבל את החזקה בדירה זאת למעט הרשימה המנויה בסעיף 10.3 להלן, אשר בגינה יהא זכאי הקונה להזדכות.

10.3. על אף האמור בסעיף 10.2 לעיל הקונה יהא רשאי לוותר על פריט מהפריטים הכלולים במפרט והמפורטים להלן וזאת כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר: ארון מטבח, ארון אמבטיה, סוללות מים (כיור, אמבטיה, מקלחת), נקודות מאור, בית תקע, נקודת טלפון. סכום הזיכוי הינו כמפורט במפרט הטכני הרציב **כנספח א'** להסכם זה.

10.4. יבקש הקונה לבצע שינויים פנימיים בדירה, לאחר שנמסרה לו החזקה בה ולאחר שניתנה תעודת גמר לבניין אך בטרם נרשמה הבעלות בדירה על שמו, הוא יהיה רשאי לבצעם, על חשבונו השינויים יבוצעו בכפוף לכל דין.

10.5. בלי לגרוע מכל מגבלה אחרת המוטלת על פי כל דין, מוסכם במפורש כי הקונה לא יהא רשאי לעשות שינויים חיצוניים בדירה עד למועד מסירת הדירה למעט באם התקבל היתר בניה כדין.

10.6. לקונה לא תהא זכות לתפוס חזקה כלשהי בדירה, אלא בדרך הקבועה בסעיף 0 להלן. הקונה מתחייב כי עד למסירת החזקה בדירה כאמור, לא יתערב בדרך כלשהי בבניית הבניין ו/או הדירה, בעצמו ו/או באמצעות אחר מטעמו, לא ייכנס ו/או ירשה לאחרים להיכנס לאתר הבנייה במקרקעין ו/או לבניין ו/או לדירה, ולא יכניס לדירה חפצים ו/או ריהוט ו/או ציוד כלשהו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, כל אלה למעט ביקורים באתר שיאושרו ושיתואמו מראש עם המוכר לצורך בירורים והבהרות, ובלבד שכל אלו ייעשו דרך הקבלן.

10.7. כמו כן, עד למועד מסירת החזקה בפרויקט לרוכשי הדירות, הקונה מתחייב לא לנהל משא ומתן ו/או לקיים מגע כלשהו עם קבלני משנה ו/או בעלי מלאכה ו/או בעלי מקצוע ו/או יועצים ו/או פועלים כלשהם הפועלים במקרקעין בהרשאת המוכר ו/או מטעמו, לא להזמין אצלם עבודות ו/או תיקונים כלשהם, ולא להעסיקם ו/או לשכור את שירותיהם בכל דרך, במישרין ו/או בעקיפין, אלא להתקשר עם הקבלן בלבד, ככל שיידרש.

10.8. כמוסכם בזה כי המוכר יהא רשאי בכל שלב, לפי שיקול דעתו הסביר, לבקש הקלות בניה, לבצע וליזום שינויים ו/או תוספות בתוכניות הבניין, לרבות תוספת דירות, שינוי תוכנית הדירות, שנויים פנימיים בבניין, הקצאת שטחים ליעודים שונים ושינוי בהקצאות כאלו, וכן גריעת חלקים מהמקרקעין על פי שיקול דעתו הבלעדי, לכל מטרה שימצא לנכון ו/או בהתאם להוראות הסכם החכירה או כפי שיוורו לו הרשויות המוסמכות, וזאת בכל דרך שהיא, לרבות על דרך של העברת זכויות בהם ו/או החזרתם, וזאת הן לצרכי ציבור והן לכל צורך אחר כפי שיחליט המוכר, והכל בהתאם להוראות המכרז, ובכפוף לכך שלא יהיה שינוי מהותי בדירה עצמה לעומת המפורט בחוזה זה למען הסר ספק אין בהוראת סעיף זה בכדי לפגוע בזכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

10.9. מוסכם בזה כי כל תוספת אחוזי בניה ו/או הקלה ו/או ניצול נוסף שיינתנו לגבי המקרקעין ו/או הבנין על ידי הרשויות המוסמכות יהיו שייכים למוכר בלבד, ולקונה לא תהיינה כל זכויות בהם.

### 11. השלמת הבנייה ומסירת החזקה:

11.1. בכפוף לאמור בחוזה זה ותשלום מלוא התמורה על-ידי הקונה, מתחייבת החברה למסור את הדירה לקונה במועד המסירה, כשהיא ראויה למגורים בנויה בהתאם למפרט ולתוכניות, פנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי שמקורם בחברה, למעט המשכנתא של הקונה ו/או שעבודים ו/או הערות שנרשמו לבקשת הקונה או בגין זכויותיו. יובהר כי, מילוי כל התחייבויות הקונה, לרבות תשלום מלוא התמורה יהוו תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לקונה.

מובהר בזאת, שהדירה תחשב כראויה למסירה ולמגורים והקונה יהיה חייב לקבל את החזקה בה, לאחר שניתן טופס 4 לבניין, כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ, תשתיות הדירה מותקנות, ובמצב שניתן לחברה למוני המים, הגז והחשמל, בכפוף לתשלום דמי המונים על-ידי הקונה, ובכפוף להתקשרות הקונה בחוזים לאספקת חשמל ומים לדירה, כאשר הגישה אליה סבירה. ליקויים שאינם מונעים שימוש סביר בדירה, ככל שיהיו כאלה, לא יהוו עילה לדחיית מסירת החזקה בדירה ו/או לסירוב מצד הקונה לקבלה.

החברה תהיה רשאית להמשיך בביצוען של עבודות הפיתוח בבניין, בחצריו ובסביבתו, גם לאחר שהדירה תימסר לחזקת הקונה, ככל שהן מתחייבות מהוראותיו של חוזה זה או מתנאיו של היתר הבנייה ולהשלימן תוך 6 חודשים ממועד המסירה. הקונה מתחייב שלא להפריע לחברה בפעולות הפיתוח הנ"ל. בתנאי שעבודות הפיתוח לא ימנעו מהקונה גישה סבירה לדירה על הצמודותיה וכן לא ימנעו מהקונה שימוש סביר בדירה ובהצמודותיה עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש הדירה.

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

11.3. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו 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 שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

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

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

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

11.6. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף קטן 2 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.

11.7. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו, ממועד המסירה ועד

למסירה בפועל, כלהלן: סכום השווה לדמי שכירות של דירה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד. סכום השווה לדמי שכירות של דירה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

11.8. הפיצויים הקבועים בסעיף קטן 7 לעיל, ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

11.9. סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

11.10. החברה מתחייבת להודיע לקונה הן במקרה של שהמסירה תתבצע בהתאם ללוח הזמנים כאמור בהסכם זה והן במקרה של שהמסירה תוקדם ו/או תתעכב, בדואר רשום או בדרך אחרת הניתנת להוכחה, על תאריך המסירה, ולהזמין לקבלה במועד שיקבע לפי שיקול דעתה.

11.11. הקונה מתחייב להופיע במקום ובמועד שתואמו או שנקבעו כאמור, לקבל מהחברה את החזקה בממכר ולאשר בכתב את דבר הקבלה. סירב הקונה לתאם את המועד האמור, או שלא ניתן להשיגו בכתובת שמסר במבוא לחוזה זה, או שהופיע וסירב לקבל את החזקה בממכר למרות שהדירה הייתה ראויה למסירה, או התנה את קבלת החזקה בדירה בתנאים החורגים מהקבוע בחוזה זה תיחשב החברה כאילו קיימה את כל התחייבויותיה בקשר עם מסירת הדירה. מועד זה ייחשב כמועד המסירה בפועל לקונה לצורך כל דבר, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלום יתרת התמורה, אחריות למצב הדירה לאחזקתה ולשמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה או מהבעלות עליה, והחברה אינה אחראית אלא כשומר חנם בלבד כאמור בחוק השומרים התשכ"ז-1967. מובהר כי חרף האמור לעיל הרי שעד למועד בו ישלם לחברה את מלוא יתרת התמורה הבלתי משולמת, הקונה לא ייחשב כבעל החזקה בממכר לא לצורך זכות העיכובן ולא לצורך סעיפים 15 - 20 לחוק המקרקעין.

11.12. עם קבלת הודעה מאת החברה כי הדירה מוכנה למסירה, מתחייב הקונה להופיע במשרדי החברה, או אצל מי שהיא תורה, לשם סידור כל החשבונות, פירעון התשלומים שעליו לשלם לחברה ו/או לקבלן עד ו/או במועד המסירה.

11.13. ההודעה הנ"ל תהווה הוכחה לכאורה לכך, שבניית הדירה הסתיימה והיא עמדה לרשות הקונה במועד הקבוע בה, החברה תהיה רשאית לראות את המועד בו הודיעה כי הדירה מוכנה למסירה כאמור, כמועד המסירה לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה.

האמור בפסקה זו הינו מעיקרי החוזה ותנאי יסודי בו.

11.14. החברה רשאית להקדים את מועד המסירה ותשלום יתרת התמורה לתקופה שאינה עולה על 60 ימים ממועד המסירה המקורי ובלבד שתמסור לרוכש הודעה על הקדמת מסירה כאמור לא יאוחר מ- 60 ימים לפני מועד מסירת החזקה החדש (שהוקדם). הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

11.15. לא יסדיר הקונה את החשבונות או את פירעון התשלומים תוך 15 ימים ממועד קבלת ההודעה הנ"ל ו/או לא יגיע לבדוק את הדירה ו/או לקבלה במועד שנקבע לכך, הרי מבלי לפגוע בזכותה של החברה לכל סעד על-פי חוזה זה ו/או על-פי הדין, יהיה הקונה חייב לפצות ולשפות את החברה, בגין כל הנזקים וההפסדים שייגרמו לה כתוצאה מכך, לרבות ובלי לפגוע בכלליות האמור - תשלום מיסים, היטלים ודמי שירותים בגין הטיפול והשמירה על הממכר, ככל שתבחר החברה לעשות כן, והוצאות האחזקה של הרכוש המשותף וכן בגין תשלומים אחרים שתוציא החברה בקשר עם הממכר לאחר המועד שנקבע על-ידיה כמועד המסירה.

הוצאות החברה בגין כל נזק והפסד שנגרמו לה כתוצאה מאי הסדרת החשבונות ו/או פירעון התשלומים ו/או אי קבלת הממכר במועד על ידי הקונה ישולמו לחברה מיד עם דרישתה הראשונה ותשלום, כאמור לעיל, יהווה תנאי למסירת החזקה בממכר לידי הקונה.

11.16. למניעת ספק מוצהר ומוסכם בזה, כי החברה ו/או הקבלן לא יהיו אחראים כלפי הקונה לכל נזק, פגם או קלקול שיתהווה בממכר ו/או לכל נזק או הפסד אחר שייגרם לקונה לאחר המועד שנקבע כמועד המסירה, עקב מחדלו לקבל הדירה כפי שהוזמן לעשות, ומעמדה של החברה בתקופה זאת יהיה כשל שומר חנם על-פי חוק השומרים תשכ"ז - 1967. כל ההוצאות הכרוכות בהחזקת הרכוש המשותף בבניין וכל המיסים השוטפים בגין הממכר יחולו על הקונה-בחלקו היחסי- וישולמו על-ידו, כאילו קיבל החזקה בו.

11.17. עד למסירת הממכר לחזקתו, כקבוע בחוזה זה, הקונה לא יהיה רשאי להיכנס לדירה ולבניין, אלא בכפוף לתיאום עם החברה או הקבלן, וכן לא יהיה רשאי לתפוס חזקה בממכר ו/או בחלקו או להכניס לתוכו ציוד ו/או מתקנים ו/או מיטלטלין, אלא אם נמסר לו הממכר על-ידי החברה כדן ובהתאם להוראותיו של חוזה זה. החברה תהיה זכאית לסרב למסור לקונה את החזקה בממכר כל עוד הקונה לא השלים את מלוא התחייבויותיו על-פי חוזה זה.

11.18. למניעת אי-הבנות מוצהר ומוסכם בזה, כי אם הקונה ייכנס לממכר או יפעל בניגוד לקבוע בסעיף 11.17 מבלי שהחזקה נמסרה לו בדרך הקבועה בחוזה זה, תהיה החברה זכאית לפנות את הממכר מכל אדם וחפץ, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, להשתמש בכוח סביר לביצוע הפינוי.

11.19. במעמד מסירת החזקה בממכר לקונה, יוכן פרוטוקול מסירה אשר ייערך ויחתם על-ידי נציג החברה והקונה או בא-כוחו (להלן: "**פרוטוקול המסירה**"), על הקונה לפרט בפרוטוקול כל אי התאמה, פגם או ליקוי בממכר, אם גילה כאלה לעומת תיאורם במפרט ובתכניות.

11.19.1. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: פרוטוקול מסירה).

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

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

11.19.4. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

11.19.5. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשיעור רצון הרוכש.

11.19.6. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 11.19.3-5 בפרוטוקול המסירה.

11.20. נציג החברה יבדוק את הליקויים שפורטו בפרוטוקול המסירה, ואם ייווכח כי אלו קיימים, כולם או חלקם, יחליט אלו מהם נדרשים לתיקון מיידי ואלו ניתן לדחות את תיקונם, וזאת מבלי לגרוע מהיות הממכר ראוי למסירה על-פי הוראות חוזה זה. הליקויים החייבים בתיקון מיידי, אשר מונעים את השימוש הסביר בדירה, יתוקנו תוך 10 ימי עבודה ממועד המסירה. יתר הליקויים, ככל שייקבע כי הם קיימים, יתוקנו במהלך תקופת האחריות כמבואר בסעיף 11.

11.21. למען הסר ספק, יובהר כי ככל שהקונה יסרב לחתום על פרוטוקול המסירה, לא יהא בסירובו לפגוע בנכונותו לכאורה של פרוטוקול המסירה ו/או עילה או צידוק לאי קבלת החזקה בדירה.

11.22. במועד מסירת החזקה בממכר ימסור נציג החברה ו/או הקבלן לקונה, הוראות בדבר תחזוקה ושימוש בקשר לממכר, מערכותיו ומתקניו (ככל שישנן הוראות כנ"ל) כשהן חתומות על ידו (להלן: "**ההוראות המיוחדות**"), וכן ימסור תעודות אחריות לציוד ולמערכות המותקנים בממכר.

הקונה מתחייב לפעול ולמלא אחר ההוראות המיוחדות ואחר תנאי האחריות הקבועים בתעודות האחריות שיימסרו לידי כותנאי לאחריות החברה כאמור בסעיף 12 להלן.

אם תתגלע בין הצדדים מחלוקת בדבר טיבו ו/או איכותו של איזה פריט ו/או מוצר המותקנים בממכר, יהווה אישור מכון התקנים הישראלי כי הפריט ו/או המוצר הנ"ל מתאימים לדרישות התקן הוכחה לכאורה לגבי טיבו ויחייב את הצדדים.

### 11.23. הגבלות על הקונה:

11.23.1. לאחר מסירת החזקה בדירה, שינויים או תוספות במרפסות הדירה או בקירות החיצוניים של הדירה או בגג הבניין, ולרבות סגירה או קירוי של מרפסת או של שטח פתוח אחר, שינויים בצבע החיצוני או הציפוי החיצוני, שינויים בטיח החיצוני, שינוי במעקה או באדניות, החלפה או שינוי התריסים החיצוניים של הדירה או המרפסות, התקנת מתקן כביסה שלא במקום המיועד, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי שמש, התקנת שלטים מכל סוג שהוא, התקנת מתקני מיזוג אוויר שלא במקום המיועד לכך ו/או העברה של כבלים או צנרת על הקירות החיצוניים של הבניין וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחידות המראה החיצוני של הבניין, ייעשו בכפוף לקבלת אישורים לכל דין.

11.23.2. הקונה מתחייב שלא לבצע בממכר תיקונים או עבודות העלולים לפגוע ברכוש המשותף של הבית או בדירה אחרת, וכן מתחייב הוא לאפשר ביצוע תיקונים בממכר, אם תיקונים אלה דרושים לבדק הרכוש המשותף או לבדק של דירה גובלת. ביצוע התיקונים יתואם עם הקונה מראש.

11.23.3. הקונה מסכים ומאשר כי הנציגות, תהיה זכאית בכל עת לתבוע ממנו, בכל הליך משפטי, את קיום ההתחייבות לעיל, לרבות תביעה להחזרת המצב לקדמותו. מובהר בזאת לקונה כי הסכמת

הנציגות של דיירי הבניין לכל שינוי או תוספת אינה משחררת את הקונה מקבלת ההיתרים הדרושים, מהרשויות המוסמכות וכן במידה והשינוי ו/או התוספת יגרמו לעיכובים ו/או לעלויות נוספות לרבות בקשר עם רישום הבית המשותף ו/או רישום הדירות ע"ש הרוכשים, הרי שכל אלו יחולו על הקונה ויהיו על אחריותו בלבד ובלבד שיוכח כי העיכוב נגרם בגלל סיבה זו.

11.23.4. הקונה מתחייב לסלק, על-חשבונו, את כל האריזות והארגזים בהם ישתמש לצורך העברת מיטלטלין לדירה. אסור באיסור מוחלט לרכזם בלובי הבניין, במעברים, בחדרי המדרגות, בתצר או בכל שטח בנוי אחר שמחוץ לדירה או השטח הצמוד לה.

11.23.5. הקונה יהיה רשאי להשתמש בדירה למטרת מגורים בלבד.

11.23.6. הובא לידיעת הרוכש כי אם יבצע שינויים תוך הפרה של הוראות סעיף זה הדבר עלול להביא לפגיעה באפשרות החברה להשלמת רישום הזכויות ולנזק לקבלן. האמור לעיל הוא מבלי לגרוע מזכויותיה האחרות של החברה על-פי חוזה זה או על-פי כל דין.

11.23.7. הקונה מתחייב לתחזק את כל המתקנים המצויים בדירה ו/או ברכוש המשותף באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים ומורשים על-ידי היצרן או הספק של המתקנים הנ"ל, ולשאת, על חשבונו, בכל ההוצאות הכרוכות באחזקה של המתקנים הנ"ל או בחלק היחסי שלהן (אם מדובר במתקן המהווה רכוש משותף).

11.23.8. הקונה מתחייב לשמור על הניקיון של סביבת הממכר ולא להניח מיטלטלין כלשהם ו/או פסולת אשפה מחוץ לדירה.

11.23.9. הקונה מתחייב כי הוא ו/או כל אחד מטעמו לא יהיו רשאים להתקין בכל חלק של הבניין, לרבות בממכר גופו, מתקן גישה סלולרי ו/או אנטנה סלולרית ו/או תחנת שידור סלולרי ו/או משדר סלולרי כלשהו וכיו"ב, גם אם התקנתו אינה טעונה היתר.

11.23.10. החברה תהיה רשאית לכלול האמור בסעיפים דלעיל, כולם או חלקם, בתקנון הבית המשותף.

## 12. אחריות לתיקונים:

12.1. החברה תהיה אחראית כלפי הקונה ביחס לפגמים אשר יתהוו בדירה שלא באשמת הקונה ואשר נגרמו מחמת תכנון, חומרים או עבודה לקויים והכול על-פי הוראות חוק המכר (דירות) ובתקופה שנקבעה בתוספת לחוק זה (להלן: "תקופת האחריות"), ובתנאי שהודעה עליהם נשלחה לחברה בכתב, בדואר רשום, מיד עם גילויים.

תקופת האחריות על-פי הוראות חוק המכר (דירות) תחל במועד המסירה של הדירה לקונה על-פי הקבוע בסעיף 11 לעיל.

12.2. אחריות החברה לא תחול על כל אביזר, ציוד או מתקן, שלא סופקו, הותקנו או נבנו על-ידי הקבלן (כגון ארונות מטבח, ארונות אמבטיה, סוללות מים (כיור, אמבטיה ומקלחת) נקודות מאור (בית תקע ונקודות טלפון) או לכל שינוי שנעשה בממכר שלא על-ידו. כמו כן, לא תחול אחריות החברה על ליקויים שנגרמו בגין שימוש או אחזקה בניגוד לאזהרות ולהוראות שניתנו בתעודות אחריות שנמסרו על-ידי הספקים לקונה או לנציגות הבית המשותף, או לליקויים במתקנים הנמצאים בדירה ואשר לא תוחזקו על-פי הקבוע בחוזה זה והכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

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

12.4. התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").

12.5. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי התאמה על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר או במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי התאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

12.6. הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי התאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

- 12.7. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר יגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף המוכר יתקן כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף ככל הניתן לקדמותם, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 12.8. המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כאמור, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי ההתאמות על פי כל דין.
- 12.9. פרט לתיקונים שיבוצעו על-פי הקבוע בסעיף 8-12.3, החברה אינה חייבת ואיננה מחויבת בביצוע תיקונים נוספים כל שהם אלא בהתאם לכל דין לרבות חוק המכר (דירות).
- 12.10. ביצוע תיקונים בתקופת האחריות, כאמור, יהווה מילוי סופי ומלא של התחייבויות החברה כלפי הקונה בקשר לבניית המכר.
- 12.11. כדי לאפשר לחברה לבצע התחייבויותיה לפי סעיף זה, מתחייב הקונה כדלקמן:
- 12.11.1. לאפשר לחברה ו/או לקבלן או למי מטעמם לקיים ביקור בדק בממכר, בכל זמן סביר ולאחר תאום מראש, לצורך בדיקת דרישתו ו/או תלונתו ו/או דרישות או תלונות של רוכשי דירות אחרות בבית, וכן מתחייב הקונה להיות נוכח בעת הבדיקה בעצמו או על-ידי אחר-בגיר- מטעמו ולנקוט בצעדים הדרושים כדי לשמור על תכולת הדירה. אם הקונה לא יאפשר ביקור הבדק או לא יאפשר ביצוע התיקונים, כולם או כל חלק מהם, במועדים שייקבעו על-ידי החברה ו/או הקבלן, לא יהיו החברה ו/או הקבלן חייבים עוד לבצע התיקונים בדירה עד להסרת המניעה והכל בכפוף להוראות חוק המכר.
- 12.11.2. לאפשר ביצוע התיקונים בדירה או בבניין, אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת בבניין או לרכוש המשותף, וביצועם צריך להיעשות מתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה.
- 12.11.3. אם ייגרמו לדירה נזק או פגיעה עקב ביצוע התיקונים על-ידי הקבלן, הקבלן יתקן כל נזק או פגיעה כאמור ויחזיר את מצב הדירה לקדמותו, בסמוך ככל האפשר לאחר סיום ביצוע התיקונים בדירה או בבניין וככל האפשר בנסיבות העניין.
- 12.11.4. אם לא תהיה אפשרות לבצע את התיקונים בדירה או ברכוש המשותף מתוך דירה שכנה, וזאת מהסיבה שמחזיקה של אותה דירה מסרב לאפשר ביצוע התיקונים, והחברה נקטה בכל הפעולות האפשריות הסבירות לצורך קבלת הסכמת השכן כאמור, תהא החברה פטורה מביצוע התיקונים. מובהר כי עם הסרת המניעה מצד השכן הסרבן החברה תבצע את התיקונים בהתאם למועדים הקבועים בחוזה זה.
- 12.11.5. לא להציב תנאים לתיקון הליקויים שיידרשו בדירה, ככל שתנאים אלה אינם קבועים בחוזה זה במפורש ובכלל זה לא להתנות ביצועו של תיקון כלשהו באחר וכיוצא"ב.
- 12.11.6. לאפשר ביצוע תיקון חוזר או השלמת תיקון, ככל שיידרש.
- 12.11.7. לאחר שהחברה תמסור חזקה בדירות בבניין, ישמשו חלק מרוכשי אותן דירות נציגות זמנית של הבניין, עד לבחירת נציגות של קבע (וועד בית) על-ידי רוכשי הדירות בבניין. הנציגות הזמנית תהיה חייבת לקבל מהחברה את החזקה ברכוש המשותף, לרבות במתקנים המשותפים, וכן להתקשר בחוזה מתאים עם חברת החשמל ותאגיד המים העירוני בכל הקשור לחשמל ומים שיסופקו לרכוש המשותף ולמתקנים המשותפים וכן בהסכמי שירות עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים של הבניין או עם כל גורם אחזקה אחר, בהסכמים לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות המשותפים בתנאים המקובלים אצל ספקים אלו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל מעליות, מערכת סולארית, גנרטור, משאבות, תאורה, אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או טלוויזיה בכבלים וכיו"ב (ככל שמערכות אלה או איזה מהן יותקנו בבניין) (להלן: "חווה השירות") ולמלא בדיוקנות במשך תקופות הבדק והאחריות אחרי הוראות התפעול של הספקים ונותני השירותים השונים.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת כי במסירת הרכוש המשותף לנציגות הזמנית בבניין, כאמור לעיל, תעמוד החברה בכל התחייבויותיה לעניין מסירת הרכוש המשותף לדיירי הבניין וזאת גם אם דיירי אותן דירות יסרבו לקבל את הרכוש המשותף.

במעמד מסירת הרכוש המשותף לנציגות הזמנית בבניין, כאמור, יוכן פרוטוקול מסירה של הרכוש המשותף אשר ייערך ויחתם בין נציג החברה לבין הנציגות הזמנית, שבו יפורטו הליקויים ו/או אי ההתאמות ברכוש המשותף.

12.11.8. למרות האמור בסעיף 12 לעיל, מוסכם בין הצדדים, כי בכל מקרה בו תמסור החברה לקונה כתב ערבות או אחריות, שחתום על-ידי קבלן משנה או ספק כלשהו, ביחס לעבודות שבוצעו על-ידי אותו קבלן משנה בדירה או בבניין או ביחס לחומרים או מוצרים או אביזרים שסופקו על-ידי אותו ספק לדירה ולבניין, או אם תמציא החברה לקונה, או לנציגות של בעלי הדירות בבניין, מסמך כנ"ל, בקשר למתקן שהותקן על-ידו, יפנה הקונה לשם מימוש האמור בסעיף קטן 12 לעיל אל נותני כתב הערבות או האחריות הנ"ל. רק אם נותן כתב הערבות או האחריות הנ"ל לא ימלאו אחר התחייבויות שמפורשות בכתב הערבות או האחריות הנ"ל בתוך זמן סביר, יהא הקונה רשאי לפנות אל החברה. אין באמור לעיל, בכדי לגרוע מאחריות החברה על-פי חוק המכר (דירות).

12.11.9. הקונה יחתום על כל חוזה שרות, שלדעת החברה יהיה בו צורך לשם הפעלה תקינה של הדירה או הבניין או של מערכות או מתקנים בדירה או בבניין, וישלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך (או את חלקם היחסי, אם מדובר במערכות או מתקנים משותפים).

12.11.10. האמור בסעיפים 0 ו-12 לחוזה זה יחול, בשינויים המחויבים, גם על הרכוש המשותף.

12.11.11. על אף האמור לעיל, מובהר בזה כי אחריות החברה לתיקון אי-התאמות ברכוש המשותף תחול אך ורק כלפי כל דיירי הבית המשותף ביחד או כלפי הנציגות, וכל הודעה על ליקוי או אי-התאמה ברכוש המשותף לא תחייב את החברה, אלא אם כן ניתנה על-ידי כל הדיירים בבית המשותף או על-ידי הנציגות.

12.11.12. מוסכם בזה, כי מניין התקופות לאחריות החברה לליקויים לגבי הרכוש המשותף של הבניין, יהא קבוע בסעיף 12.11.7 לעיל.

### 13. העברת זכויות:

13.1. החברה תהיה זכאית להעביר את זכויותיה או חובותיה לפי חוזה זה לכל אדם או גוף משפטי זולתה ובכפוף לכך שלא ייפגעו זכויות הקונה על-פי חוזה זה ובכפוף לכך שהחברה תיוותר כערה כלפי הרוכש למילוי התחייבויותיה על פי ההסכם.

אם הבניין ייבנה על-ידי קבלן שאיננו החברה, תהא כל פנייה של הקונה בכל הקשור לביצוע הבנייה ישירות לקבלן ורק אם האחרון לא ייענה לפנייה או אם יהיו לקונה טענות כנגד הקבלן, יפנה הקונה את פנייתו לחברה. אין באמור לעיל לגרוע מהתחייבויות החברה על-פי חוזה זה.

13.2. כל עוד לא חלפו 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מביניהם, לא יהיה הקונה רשאי להעביר לאחרים (להלן: "הרוכשים") את זכויותיו ו/או חובותיו על-פי חוזה זה. בחלוף 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מביניהם, יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו על-פי חוזה זה, בכפוף להתקיימות התנאים הבאים:

13.2.1. הקונה מילא אחר כל התחייבויותיו על-פי חוזה זה וקיבל את החזקה לידו.

13.2.2. הקונה והרוכשים חתמו על כתב המחאת הזכויות והחובות שבחוזה זה בנוסח שייקבע על-ידי עורך הדין והמציאו לחברה עותק נאמן למקור של חוזה המכר שנחתם ביניהם.

13.2.3. שולמו לעוה"ד דמי-טיפול בקשר להעברה הנ"ל כדין, בהתאם לכל דין.

13.2.4. הרוכשים חתמו על ייפוי-כוח בלתי-חוזר בנוסח שנחתם במעמד חוזה זה.

13.2.5. הקונה והרוכשים המציאו אישורים על תשלום כל המיסים החלים על העסקה שביניהם, וכן אישור על תשלום מס רכישה בגין רכישת הממכר על-ידי הקונה על-פי חוזה זה וכן אישור חברת הניהול או וועד הבית בדבר העדר חובות מצד הקונה בגין תקופת החזקתו בממכר.

13.2.6. ניתן על-ידי הבנק למשכנתאות אישור כי ההלוואה שניתנה לקונה, אם הייתה כזאת, סולקה במלואה וכי החברה משוחררת מהתחייבותה לרישום משכנתא לטובתו (של הבנק למשכנתאות) ונמחקה בלשכת רישום המקרקעין הערת האזהרה שנרשמה לטובתו, ככל שנרשמה.

13.2.7. קיבל הקונה, להבטחת כספו, ערבות בנקאית שתוקפה טרם פקע בעת העברת הזכויות, תהיה העברה זו כפופה לקבלת הסכמה מוקדמת, בכתב, של הבנק. העברת הזכויות של הקונה בדירה לצד שלישי תגרום, מיידית, לביטולה של הערבות ותחייב את הקונה להשיבה ליד החברה.

13.2.8. נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה, ימציא הקונה לחברה אישור בדבר מחיקתה.

13.2.9. מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה רשאית לדרוש שהקונה והרוכשים ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש, לפי שיקול דעתה הסביר, לשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה ושל פעולות הרישום שהחברה התחייבה בחוזה זה לבצען.



13.2.10. למען הסר ספק - העברת זכויותיו של הקונה על-פי החוזה לרוכשים והתחייבויות שיינתנו על-ידי הרוכשים, לא יפגעו בהתחייבויותיו של הקונה כלפי החברה ולא ישחררו אותו מהחובה לקיימן.

13.3. יעביר הקונה זכויות שלא על-פי ההוראות דלעיל ו/או בטרם המועד האמור בסעיף 13.2, לא תהא לחברה כל אחריות או מחויבות כלפי הרוכשים, למעט התחייבויות החברה כלפי הרוכשים בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), והקונה ייחשב כמי שויתר על כל זכויותיו כלפי החברה בקשר לאירועים שמועדם מיום העברת הזכויות לרוכשים ואילך, למעט הזכות להירשם כבעל זכות בעלות בממכר, בהתאם לקבוע בחוזה זה. כמו כן, על הרוכש יהיה לשלם תשלום בסך 450,000 (ארבע מאות וחמישים אלף) ₪ למשרד השיכון כאמור בסעיף 3.5.5 לחוברת המכרז.

#### 14. תשלומי מיסים:

14.1. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים החלים או שיחולו באופן שוטף על המקרקעין ו/או הדירה ו/או הבניין, עד למועד המסירה, יחולו על החברה וישולמו על-ידה וממועד המסירה - יחולו בשלמות או בחלק היחסי, בהתאם לעניין, על הקונה וישולמו על-ידו.

היטל השבחה החל על המקרקעין ו/או הדירה ו/או הבניין עד למועד החתימה על הסכם זה יחול על החברה, לאחר מועד חתימת הסכם זה יחול על הרוכש.

מובהר כי היטל השבחה, ככל שיידרש, לצורך קבלת היתר הבנייה, יחול על החברה.

14.2. מובהר כי ככל שיוטלו מיסים ו/או היטלים גם לאחר מסירת הדירה הקשורים בבניית הפרויקט ו/או בהיתר הבניה ו/או בהקלה כלשהי ו/או עקב שינויים שזים המוכר בתב"ע ו/או עקב זכויות בניה אשר המוכר מימש לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובכלל בקשר לפרויקט בכלל יחולו על המוכר בלבד וישלמו על ידו.

14.3. אם לאחר מועד חתימתו של חוזה זה יוטל על רכישת הדירה ו/או על המקרקעין ו/או על הבניין מס, אגרה, היטל ו/או תשלום חובה כלשהו אחר, שאינם קיימים במועד חתימת החוזה ו/או אם יוגדל שיעורם של כל מס, אגרה, היטל ו/או תשלום חובה אחר הקיימים במועד חתימת החוזה ומוטלים על רכישת הדירה ו/או על המקרקעין ו/או על הבניין, יישא הקונה בכל תשלום מוגדל כזה, לפי חלקו היחסי במקרקעין או בבניין. הקונה ישלם כל תשלום כאמור תוך 14 יום מיום שקיבל על כך דרישה מהחברה ובלבד ואלו חלים על רוכש בהתאם לכל דין.

14.4. ממועד המסירה ואילך (או במקרה של דחיית המסירה בשל הזמנת שינויים, החל מהמועד בו אמורה הייתה להתבצע המסירה, אלמלא הזמנת השינויים), מתחייב הקונה לשאת ולשלם חלק יחסי של כל התשלומים וההוצאות הכרוכים באחזקה, בניקיון ובשמירה ובביטוח של הרכוש המשותף שבבית. הרכוש המשותף כולל, בין היתר, מתקנים, חדר מדרגות, גג משותף, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיצוניים, פחי אשפה או עגלות, מיכלים, ביוב, גינה, ניקיון (בחדר המדרגות ובחצר), מאור בחדר המדרגות וכיוצא באלה שירותים הניתנים לדיירי הבית. הקונה ישלם כל תשלום כאמור לפי דרישת נציגות הבית (ועד הבית). הקונה יהיה חייב להשתתף בתשלומים הנ"ל, אף אם הוא לא אכלס או השתמש כלל בדירה, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל או בחלקם יובהר, כי המוכר יהיה אף הוא חייב בכל התשלומים בהתאם לסעיף קטן זה ביחס לדירות שברשותו שטרם נמכרו.

14.5. מס רכישה בקשר לרכישת הממכר יחול וישולם על-ידי הקונה. מס שבח מקרקעין או מס הכנסה, בקשר למכירת הממכר יחול וישולם על-ידי החברה.

14.6. החברה תשלם את התשלום שיידרש בעד מונה מים וחשמל משותף וחיבורם לבניין והקונה ישלם את מלוא התשלום בעד מונה מים וחשמל וחיבורם לדירה.

14.7. תשלומים בעד התקנה וחיבור של גז לדירה, לרבות הפיקדונות עבור מיכלי הגז, ככל שיידרשו, מע"מ, מס קניה, תשלום עבור וסתים ועבור צריכת גז עתידית יחולו וישולמו על ידי הקונה.

14.8. מוסכם בזה כי החברה תהא רשאית לשלם במרוכז עבור התקנה וחיבור של מוני חשמל ומים וכן עבור התקנה וחיבור של גז לדירה ואם תעשה כן, הקונה מתחייב לשלם לחברה את חלקו היחסי בגין חיבור המערכות הנ"ל מייד עם דרישתה הראשונה של החברה.

14.9. לפני מועד המסירה יחתום הקונה על חוזה אספקה עם חברת החשמל, תאגיד המים וחברת הגז וישלם את הסכומים שיידרשו לשם כך.

14.10. הקונה מאשר שהודע לו כי על כל רוכשי הדירות בבניין יחולו הוצאות צריכת החשמל והמים בגין הרכוש המשותף ויהיה עליהם להפקיד את הפיקדונות הדרושים עבור המונים המשותפים לחשמל ולמים בחדרי מדרגות וברכוש המשותף. למען הסר ספק, מותנה ומוצהר כי חובת החברה לגרום להספקת מים וחשמל לרכוש ולמתקנים המשותפים מותנית במילוי ההתחייבויות האמורות בסעיף 12.11.6 לעיל, שיהוו תנאי מוקדם למילוי התחייבויות החברה.

14.11. ידוע לקונה כי התמורה בחוזה זה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט וכן את עבודות הפיתוח הכלולות בהיתר הבנייה של הבניין ובהתאם למכרז. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפורים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו על-ידי העירייה או מטעמה או על-ידי כל רשות מוסמכת אחרת, החל מיום חתימת חוזה זה, שאינן כלולות בהיתר הבנייה ו/או במפרט ו/או במכרז (להלן: "עבודות הפיתוח הנוספות") יחול על הקונה בלבד (בחלקו היחסי) והקונה מתחייב לשלם במועד את כל התשלומים, מכל סוג שהוא, שיוטלו על-ידי הרשות המוסמכת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, גם אם זכותו טרם נרשמה על-שמו בלשכת רישום המקרקעין.

14.12. החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת חוזה זה לא ידוע לה על תכנית המחייבת ביצוען של עבודות פיתוח נוספות כנ"ל.

### 15. רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בממכר על-שם הקונה:

15.1. החברה מתחייבת לעשות את כל הפעולות המוטלות עליה והדרושות לשם רישום הבניין כבית משותף וייחוד הממכר על-שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ורישום זכויות הקונה בדירה בפקס הבתים המשותפים כמפורט בחוזה זה ובכפוף לשינויים, ככל שיידרשו על-ידי המפקח על רישום המקרקעין (להלן: "הרישום") במועדים הקבועים בסעיף 36 לחוק הממכר, בכפוף לעיכובים שייגרמו עקב נסיבות שלא בשליטת החברה.

התחייבות זו של החברה מותנית בכך שהקונה יקיים את כל התחייבויותיו כלפי החברה ויענה להזמנה של החברה לבוא, להמציא ולחתום על מלוא המסמכים הדרושים לצורך הרישום ובלבד שהמועדים תואמו עם הרוכש.

15.2. המועדים הנקובים לעיל כפופים לכל עיכוב שייגרם כתוצאה מדרישות תכנוניות ו/או שינויים תכנוניים של הרשויות המוסמכות, אשר לא היו קיימים במועד החתימה על חוזה זה, והם יידחו בהתאם לאותו פרק זמן המתחייב באופן סביר מהדרישות ו/או השינויים האמורים. כמו כן, כפוף מועד רישום הבית המשותף לכל כוח עליון ו/או לעיכובים שאינם בשליטת החברה ו/או שנגרמו מחמת איחור של הקונה במילוי התחייבויותיו לפי החוזה, והוא יידחה לאותו פרק זמן המתחייב באופן סביר מהעיכובים הנ"ל והכל בכפוף להוראות חוק הממכר.

15.3. התנאים המפורטים להלן יהיו תנאים מוקדמים ומצטברים לקיום התחייבות החברה לרישום את זכויות הקונה בממכר בטאבו:

15.3.1. הקונה ימציא לעוה"ד, לדרישתו של האחרון, כל אישור ו/או תעודה מרשויות המס הממשלתיות, העירוניות ומכל גורם אחר, לרבות אישורים על תשלום המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים וכיוצא בזה בקשר לממכר החלים על-פי חוזה זה או על-פי דין על הקונה, וכל תעודה אחרת לפי העניין, שיהיה בה צורך לשם רישום הזכויות, לרבות שטרי משכנתא חתומים על-ידי הקונה והבנק למשכנתאות ומאומתים כדין (אם הקונה נטל הלוואה לשם מימון רכישת הממכר). החברה ו/או עורך הדין ישלחו לקונה הודעה לאחר תיאום עמו בה יפרטו את המקום והמועד בו עליו להתייצב כדי להמציא את כל המסמכים והאישורים הדרושים אשר יפורטו בהודעה ולחתום על כל המסמכים הדרושים על-פי חוק המקרקעין ותקנותיו לרישום הזכויות בממכר על שמו, והקונה מתחייב לנהוג כפי שיצוין בהודעה הנ"ל. ההודעה תישלח לקונה לפחות 15 יום לפני המועד שייקבע בה להתייצבותו. יודגש כי אין בחתימת הקונה על ייפוי הכוח כדי לשחרר הקונה מחובתו האמורה בסעיף זה, אם יידרש לה.

למען הסר ספק, כוחה של הוראה זו יפה גם לגבי חתימת הקונה, אם תידרש, לצרכי רישום בית משותף, רישום פרצלציה, זיקות הנאה, הפרשה לצורכי ציבור ו/או תיקונים ו/או השלמה של כל אלה.

15.3.2. מבלי לגרוע מכלליות הקבוע לעיל מוסכם, שכדי לאפשר את ביצוע ו/או השלמת איזה מהפעולות ו/או הרישומים המפורטים בסעיף זה, יעשה הקונה כל שיידרש ממנו על-ידי החברה ו/או עוה"ד, לרבות הופעה במשרד עוה"ד, במשרדי החברה, במשרדי רשויות המס הרלבנטיות, בטאבו ואצל כל מוסד, גוף ורשות אחרים, במועד שיידרש על-ידי מי מהם, וחתימה על המסמכים שחתימתו עליהם תידרש והכל בתאום עמו.

15.3.3. אם הקונה לא ייענה להזמנה לבוא ולחתום על המסמכים או להמציא האישורים או לשלם תשלומים שעליו לשלם ואשר נדרשו ממנו, תוך חודש מהמועד בו נשלח אליו, בדואר רשום, מכתב הזמנה או דרישה, תישלח לו תזכורת בעניין, אף היא בדואר רשום. אם הקונה לא יבוא לחתום על המסמכים ו/או לא ימציא את האישורים גם לאחר 14 ימים ממועד משלוח תזכורת זו, יישא הקונה בכל ההוצאות הנובעות מכך וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר. במקרה כזה, ובכפוף לקיום התחייבויותיו הכספיות, הקונה יהיה רשאי לקבל מהחברה את המסמכים והאישורים הדרושים לרישום שיהיו בידה, בתוקף למועד בו הוזמן לבוא ולחתום על המסמכים.

- 15.4. החברה תרשום את הזכות בממכר על-שם הקונה, כשהדירה נקיייה מכל שיעבוד, עיקול או זכות צד ג', פרט למשכנתא של הקונה או להערות שירשמו בגין הקונה.
- 15.5. הקונה מאשר שהודע לו שלצורך רישום הבניין כבית משותף ו/או לצורך רישום הזכויות בדירה על-שמו, יתואר הממכר על-פי מצבו ונתוניו כפי שיהיו בעת הכנת המסמכים לצרכי הרישום.
- 15.6. בעת רישום הבית המשותף תהיה החברה זכאית לרשום תקנון, שבו יפורטו ההצמדות, הסדרי השימוש ברכוש המשותף וחלוקת הוצאות בין הדיירים בבניין, וכן ייכללו בו, כל החובות הנוספות המחייבות את הקונה לעניין הממכר או הבניין או המקרקעין, הכול על-פי הקבוע בחוזה זה.
- החברה תהא רשאית לרשום את הבניינים שיבנו על המקרקעין כבית משותף עם אגפים ולקבוע שהרכוש המשותף שבתחומי כל בניין יהיה צמוד לדירות שבאותו בניין, שהחזקתו וניהולו יהיו נפרדים ושחובות ההשתתפות בהוצאות החזקה והניהול של הרכוש המשותף הנ"ל תחול על בעלי הדירות באותו בניין בלבד. כן תהיה החברה רשאית לקבוע כי חובות ההשתתפות בהוצאות החזקה והניהול של הרכוש המשותף לכל הבניינים שעל המקרקעין, יחול על כל בעלי הדירות שבחלקה.
- 15.7. הקונה מאשר, שהחברה הודיעה לו שבדעתה לבטל ו/או לשנות את הוראותיו של התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין, כך שבמקומו יבוא תקנון מוסכם שיחול על הבית המשותף. התקנון מוסכם ייערך על-ידי החברה, לפי שיקול דעתה הסביר. בין היתר, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יכלול התקנון המוסכם את ההוראות הבאות, כולן או מקצתן:
- 15.7.1. הוראות בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות (כל שטחי החניה והמחסנים + גגות הבניין + שטחי גינה וכל חלק אחר כאמור בסעיף 15.10 להלן ובמפרט).
- 15.7.2. הוראות הקובעות את שיעור החלק של כל דירה ברכוש המשותף, על-פי שטח הדירה חלקי שטח כל הדירות בבניין וכן הוראות בדבר אי הכללתם של שטחי ההצמדות, כולם או חלקם בחישוב החלקים ברכוש המשותף.
- 15.7.3. הוראות האוסרות ביצוע שינויים ו/או שיפורים שישנו את חזות הבית ו/או שעלולים לגרום להפרעה או להטרדה לשכנים, מבלי לקבל הסכמה מראש של כל בעלי הדירות בבניין.
- 15.7.4. הוראות בדבר התקנתם והחזקתם של מערכות ומתקנים בבניין והוראות בדבר חלוקת הוצאות הכרוכות בשימוש ובהחזקה של מערכות ומתקנים אלה.
- 15.7.5. הוראות בדבר דרכי קבלת החלטות וכללי התנהגות להבטחת הסדר, הניקיון, הבטיחות, הביטחון, ואיכות החיים בבניין והוראות בדבר ביטוח, תחזוקה, תיקונים ושיפורים של הרכוש המשותף ובדבר מיסי הוועד ותשלומים נוספים שיידרשו מפעם לפעם להבטחתם של כל הנ"ל.
- 15.7.6. הוראות בדבר זכותם של בעלי הדירות להם יוצמדו גגות שמעל דירותיהם ו/או מי שיבוא במקומם לנצל זכויות בנייה נוספות, ככל שיוקנו כאלה בעתיד, בכפוף לקבלת היתר על-פי חוק ובהתאם להיתר וכן בדבר זכותם לתקן את רישום הבית המשותף לאחר שתיבנה תוספת כלשהי על גגותיהם ללא כל צורך בהסכמת הדיירים האחרים.
- 15.7.7. הוראות בדבר חובתם של בעלי הדירות הנמצאות בקומה העליונה של הבניין לאפשר לרוכשי הדירות האחרות בבניין ו/או למי מטעמם זכות מעבר למתקני הבית המשותף הנמצאים על הגג.
- 15.7.8. הוראות המסדירות את הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירות לשם בדיקה, תיקון, החלפה ו/או התקנה של צנרת ומערכות העוברות בדירות או כל חלק מהן.
- 15.7.9. הוראות בדבר זכויות חברת חשמל וספקיות התקשורת והגז, ובדבר ספקי שירותים שונים, לרבות הוראות לעניין זכות גישה ומעבר לספקי השירותים והוראות הפוטרות את אותם ספקי שירותים מהשתתפות בהוצאות האחזקה.
- 15.7.10. הוראות בדבר הגבלת השימוש בדירה למגורים לרבות איסור להפעיל ו/או להשכיר ו/או ליתן זכות לשימוש בדירה לצורך הפעלת ציוד לתקשורת סלולארית לרבות אנטנה סלולארית, מתקן גישה או שימוש והפעלת כל אמצעי אחר הקשור בתקשורת סלולארית.
- 15.7.11. הוראות בדבר הפיכת צמידויות לרכוש משותף, הוראות בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות והוראות בדבר העברת צמידויות בין דירה לדירה וכיוצא באלו פעולות, ללא צורך בהסכמת בעלי הדירות האחרות. וכן הוראות בדבר זכויות הבנייה, השימוש והניצול בצמידויות המיוחדות.
- 15.7.12. הוראה כי לא תידרש הסכמה של בעלי דירות להצמדת שטחים שאינם מחויבים על-פי דין להיכלל בהגדרת הרכוש המשותף לאיזו מהדירות, וכן הוראה כי לא תידרש הסכמה של בעלי הדירות לניצול אחוזי בנייה הקיימים ו/או הנוספים כפי שיאשרו על-ידי הרשויות המוסמכות מעת לעת, ואשר יוצמדו מראש לדירה מסוימת ו/או לדירות מסוימות ו/או לבניין או לתא שטח כלשהו בבניין, באופן שיאפשר לבעלי אותן זכויות לבקש היתרי בנייה לניצולם של אחוזי הבניה כאמור על שטחי הדירה שלהם ו/או ההצמדות אליה, ללא צורך בהסכמת יתר בעלי הדירות, לרבות

הוראות בדבר הצמדת שטחים שייווצרו כתוצאה מבנייה נוספת, לבעל זכות הבנייה, ללא צורך בהסכמת שאר בעלי הדירות וכן בדבר זכותם של הני"ל לתקן את רישום הבית המשותף לאחר שתיבנה על-ידם תוספת כלשהי, ללא כל צורך בהסכמת הדיירים האחרים.

15.7.13. הוראה לפיה אם נמכרה הדירה, יראו את הרוכש החדש, מעצם חתימתו על החוזה לרכישת הדירה עם הרוכש המקורי על-פי חוזה זה, כמחויב על-ידי הוראות התקנון.

15.8. בכפוף להוראותיו של חוזה זה מוסכם כי עד לרישום הזכויות בדירה על-שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, רשאית החברה, בחתימתה בלבד, לשנות את צו הבית המשותף, תקנונו וצמידויות, ללא צורך בהסכמת הקונה.

15.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מאשר הקונה, שנמסר לו על-ידי החברה, כי כל השטחים שפורטו בסעיף 15.7.1 והשטחים המפורטים להלן לא ייכללו במסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבניין על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה:

15.9.1. כל שטחי החנייה, בין שסומנו בתוכניות כחניות ובין אם לא סומנו ככאלה, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, כמעברים משותפים.

15.9.2. המחסנים ושטחים נוספים שיכולים לשמש כמחסנים או כשטחי אחסון, בין שסומנו ובין שלא סומנו בתוכניות כשטחים למטרות אלה.

15.9.3. כל שטחי הגגות, למעט שטחי הגגות שלפי קביעת החברה מיועדים לשמש להצבת מתקנים משותפים החברה תקבע, לפי שיקול דעתה הבלעדי, את המיקום של אותם שטחים שייועדו להצבת מתקנים. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה, כדי לחייב את החברה להציב מתקנים משותפים כלשהם לטובת רוכשי הדירות, מעבר למחויב על-פי חוק ו/או על-פי חוזה זה.

15.9.4. שטחי גינה ו/או חלקים בלתי בנויים של המקרקעין ו/או מתקני מיזוג אוויר ו/או הסקה.

15.9.5. כל זכויות הבנייה, קיימות ו/או עתידיות, שניתן יהיה לנצל במקרקעין ו/או בבניין, שלגביהן יחולו הוראות סעיף 15.10 להלן.

15.10. הקונה מאשר ומסכים בזה כי כל חלק שיוצא מהרכוש המשותף ויוצמד לדירה מסוימת, יזכה את רוכשיו לעשות בו כל שימוש המותר על-פי דין, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, למטרת בנייה, והקונה נותן בזאת, בחתימתו על חוזה זה, את הסכמתו לכל בנייה נוספת כאמור, ולכך שהוראות מתאימות בעניין זה ייכללו בתקנון הבית המשותף.

למרות האמור לעיל, שומרת לעצמה החברה את הזכות להכליל במסגרת הרכוש המשותף כל חלק מהשטחים המפורטים לעיל ולשנות מעת לעת את השטחים ו/או המיקום של המעברים והשטחים המשותפים הנזכרים לעיל, הכול לפי שיקול דעתה.

15.11. הקונה מצהיר ומאשר בזה, שידוע לו כי זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות לרבות בגין הקלות שיינתנו על-ידי רשויות התכנון, שניתן יהיה לנצלן במקרקעין, לרבות בבניין, שייכות בלעדית לחברה. החברה רשאית לנהוג בזכויות הבנייה מנהג בעלים, ובין היתר רשאית החברה למכור ו/או להצמיד/לנייד/להעביר, על פי שיקול דעתה, (ובלבד שאין מדובר בזכויות בנייה שמועד היווצרותן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין), כולן או חלקן, לדירות מסוימות בבניין, לרבות לדירות בקומות העליונות או להעבירן לצד שלישי או לניידן למען הסר ספק אין בהוראת סעיף זה בכדי לפגוע בזכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

15.12. החברה תהיה רשאית לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או על הבית המשותף ו/או על הרכוש המשותף, שתידרשנה על-פי שיקול דעתה הסביר, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה, לרבות זכות מעבר משותפת אל שטחי החניה ומהם, זכויות מעבר לציבור, זכויות להצבת מתקנים ו/או הנחת צינורות ו/או כבלים וכיוצ"ב וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות המהווים את הרכוש המשותף ו/או שנועדו לשימושם של בעלי דירות אחרים בבניין. אם במקרקעין כלול שטח שיייעודו "שטח ציבורי", תהיה החברה רשאית להעבירו על שם העירייה, בין בדרך של בעלות ובין בדרך של חכירה או זיקת הנאה.

15.13. הטיפול ברישום הזכויות, לרבות רישום הבית המשותף למעט רישום הזכויות על שם צדדים שלישיים במקרה בו הצדדים לא יפעלו על פי הוראות סעיף 13 דלעיל, ייעשה באופן בלעדי על-ידי עוה"ד לפי שיקול דעתם הסביר ובכפוף להוראות החוזה ולקונה לא תהיה כל זכות להתערב בהליכי הרישום ו/או בניסוח ו/או בעריכת של המסמכים הקשורים ברישום הבית המשותף. הקונה ישלם לעוה"ד, במעמד חתימתו של חוזה זה, סך הקבוע בנספח ג' להסכם זה כהשתתפות בשכר טרחת עורכי הדין ויתר ההוצאות המשפטיות הכרוכות בביצועו של חוזה זה. הפרת התחייבות הקונה על-פי סעיף זה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

15.14. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שעוה"ד מייצג את החברה בלבד וכי הינו רשאי להיות מיוצג על-ידי עורך דין אחר מטעמו.

- 15.15. כדי להבטיח ולאפשר ביצוע הוראות חוזה זה, מתחייב הקונה לחתום, במעמד החתימה על חוזה זה, על ייפוי-כוח בלתי-חוזר על-שם עורך הדין, אשר ישמש את החברה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם המכר, לרבות רישום הזכויות של רוכש הדירה, רישום משכנתא ורישום הערות אזהרה.
- 15.16. מתן ייפוי הכוח, לא ישחרר את הקונה מלביצע את התחייבויותיו על-פי חוזה זה ושאליהן מתייחס ייפוי הכוח, וזאת מבלי לגרוע מזכות החברה לעשות שימוש בו, כפי שיפורט בסעיף 15.18 להלן.
- 15.17. להבטחת הביצוע של התחייבויות החברה לרישום הבניין כבית משותף ולרישום הזכויות בממכר על שם הקונה, חותמת בזה החברה על ייפוי כוח בלתי חוזר וכן על פרוטוקול מכירה.
- 15.18. חתימת הצדדים על חוזה זה תשמש הוראה בלתי חוזרת לעורך הדין לרשום את הבית המשותף וכן לרשום את הממכר על שם הקונה, הכול בכפוף לקיומו של חוזה זה על-ידי הקונה והמצאתם לידי עוה"ד של כל המסמכים הדרושים לצרכי הני"ל הן על-ידי החברה והן על-ידי הקונה. לצורך ביצוע הפעולות דלעיל רשאי עורך הדין, אך לא חייב, לעשות שימוש בייפוי הכוח ובפרוטוקול.

## 16. הפרת החוזה:

- 16.1. אם צד לחוזה זה יפר הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, ובכפוף להוראות סעיף זה להלן. הצדדים מוותרים בזאת על כל סעד בגין עשיית עושר ולא במשפט על-פי הדין ועל-פי חוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979.
- 16.2. מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר, מוסכם בזאת במפורש, כי איחור של למעלה מ-10 ימים בתשלום כלשהו על חשבון התמורה לאחר משלוח בכתב לקונה אודות ההפרה, או בתשלום אחר שהקונה חייב לשלמו לחברה על-פי חוזה זה, וכן איחור בקיומה של כל התחייבות אחרת של הקונה העולה על 21 ימים, ייחשב כהפרה יסודית של החוזה שתקנה לחברה את הזכות לבטל את החוזה על-ידי מתן הודעת ביטול בכתב לקונה.
- על אף האמור לעיל, בהודעת הביטול תאפשר החברה לקונה לתקן את ההפרה, זאת תוך 21 ימים ממשלוח הודעת הביטול, וככל שלא תתוקן ההפרה במהלך 21 הימים הני"ל, ייחשב החוזה כבטל בתום תקופת ההודעה.
- 16.3. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחושה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.
- 16.4. היתרה, אם תהיה, תוחזר לקונה בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בלבד, בלא כל ריבית. השבת הסכום הקבוע בסעיף זה לעיל לקונה, תעשה בתוך 45 יום לאחר שהרוכש פינה את הדירה או בתוך 45 יום ממועד הביטול, אם החזקה טרם נמסרה. התשלום שיושב לרוכש יהיה על פי ערכו הריאלי. הצדדים מצהירים, כי סכום הפיצוי המוסכם נקבע לאחר הערכה זהירה ושקולה של הוצאות הביטול אותם הם צופים מראש בעת כריתת החוזה.
- האמור בפסקה זו, לא בא לגרוע מזכות החברה לתבוע מהקונה שיפוי על נזקים נוספים שנגרמו לה עקב הפרת החוזה, או שיפוי בגין נזקים שנגרמו לה עקב הפרה יסודית של הקונה, בין אם תחליט לאכוף את החוזה ובין אם לבטלו ובלבד שלא יהיה מדובר על ראש נזק זהה.
- 16.5. בוטל החוזה, תהא החברה זכאית למכור את הדירה לכל מי שתמצא לנכון או לנהוג בה אחרת, הכול לפי שקול דעתה הסביר.
- 16.5.1. בוטל החוזה, יבוטלו כל הבטוחות שניתנו לקונה על פי תנאי הערבות ובהתאם לחוזה זה והקונה מתחייב להחזיר לחברה.
- 16.5.2. בוטל החוזה ונרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר, החברה תהיה זכאית לגרום למחיקתו, כנגד הצגה בפני רשם המקרקעין ו/או הרשות בה רשומה ההערה של העתק הודעת הביטול ואישור קבלתה על-ידי הקונה או אישור הדואר על משלוח הודעת הביטול (כעבור 72 שעות מהמועד הנקוב בהודעת הדואר) וזאת מבלי לגרוע מזכות עוה"ד לעשות שימוש בייפוי הכוח, לביטול ההערה המצ"ב **בנספח ד'**.
- 16.5.3. בוטל החוזה, הקונה מתחייב לחתום על כל ההצהרות והדיווחים שיידרשו לרשויות מיסוי מקרקעין ו/או כל גוף או מוסד אחר בדבר ביטול החוזה.
- 16.6. החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לפרוע מתוך סכום ההשבה לו יהיה זכאי הקונה, את ההלוואה הבנקאית שקיבל מהבנק למשכנתאות לצורך מימון התמורה או חלק ממנה (כולל ריבית והפרשי

הצמדה ותשלום בגין פירעון מוקדם אם נדרשו). כאשר חשבונותיו של הבנק למשכנתאות ישמשו אסמכתא מכרעת לתשלום כאמור. סכום שישולם כאמור על-ידי החברה לבנק למשכנתאות ייחשב כסכום שהושב לקונה עקב הביטול. אין באמור לעיל משום התחייבות מצד החברה לטובת הבנק למשכנתאות.

16.7. החברה תהא רשאית לתבוע את הקונה להחזרת תשלום עודף ו/או כל נזק שייגרם לה עקב פירעון ההלוואה לבנק למשכנתאות.

16.8. תשלום החל על הקונה אשר אי תשלומו עלול לעכב את ביצוע איזה מהתחייבויות החברה על פי הסכם זה, רשאית החברה לשלמו. הקונה ישיב לחברה את הסכום ששולם, מייד עם קבלת הדרישה. איחור בתשלום יחייב את הקונה בריבית פיגורים שתצטרף לסכום החוב מהיום ששולם ועד ליום השבתו.

16.9. חובות שהחברה תהא חייבת לקונה מכל סיבה שהיא, יהיו ניתנים לקיזוז על-ידו.

#### 17. ויתורים ושינויים:

17.1. מעת חתימתו של חוזה זה לא יהיה תוקף לכל הסכמה, הבנה, מסמך, הבטחה או התחייבות שניתנה על-ידי צד למשנהו, בקשר לנשוא חוזה זה, אלא אם נכללו במפורש בחוזה על נספחיו. מובהר כי אין באמור לפגוע בזכויות הקונה מכח החוק, לרבות חוק הגנת הצרכן התשמ"א - 1981 או מהוראות כל דין.

למען הסר ספק, מובהר בזה, כי אם תבחר החברה להקים בבניין בו מצוי הממכר דירה לדוגמא, לא תשמש הדירה לדוגמא לצורך השוואה לרבות בכל הנוגע לפריטים אשר יותקנו בדירה לדוגמא. הקונה מאשר ומצהיר, כי הובהר לו שהדירה לדוגמא נועדה לצורך המחשה בלבד וכי אין בתכנונה ו/או בפריטים שהותקנו בה כדי לחייב את החברה בכל צורה שהיא וכי רק המפרט ותוכניות הדירה המצורפים לחוזה זה הם המחייבים את החברה.

17.2. כל התנהגות, ארכה, השהיה, ויתור, הרשאה, קבלת כספים, או שינוי (להלן: "ויתור") לא יהיה בהם כדי להצביע על כוונה מצד כלשהו לוותר או לשנות כל זכות מזכויותיו על-פי חוזה זה, ולא יהיה תוקף משפטי לכל ויתור, אלא אם נעשה בכתב, ונחתם בידי הצד המוותר.

17.3. במקרה שהמונח "הקונה" מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחיד הקונה חבים ואחראים על-פי חוזה זה ביחד ולחוד.

כל פעולה הנעשית על-ידי אחד מיחיד הקונה, לרבות חתימה על כל פרוטוקול, אישור ביצוע תיקונים, תוכנית שינויים פנימית בדירה וכיוצא בזה וכן כל הסכמה שנתן או ויתור שעשה, ייראו כאילו נעשו מטעם כל יחיד הקונה ויחייבו אותם. מסירת החזקה בדירה למי מבין יחיד הקונה תיחשב כמסירת החזקה לכל יחידיו.

על אף האמור, מוסכם כי הודעת ביטול מטעם הקונה או הודעה על העברת זכות לא תהא תקפה, זולת אם נחתמה על-ידי כל אחד מיחיד הקונה.

17.4. אם הקונה או מי מיחידיו הינו קטין או פסול דין, עליו לקבל אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על-פי החוזה וזאת תוך 120 יום מחתימת החוזה. לא המציא הקונה לחברה את האישור האמור, בתוך התקופה האמורה, יחייב חוזה זה את יחיד הקונה שאינם קטינים ו/או פסולי דין, ביחד ולחוד, גם בגין אותם חלקים, אשר נרכשו עבור קטין ו/או פסול הדין.

#### 18. כתובות והודעות:

כל הודעה על-פי חוזה זה, תהיה אך ורק בכתב ולא יהיה תוקף להודעות בעל-פה. הודעה תישלח אל הצדדים על-פי המען המצוין ברישא לחוזה זה, או לכל מען אחר, עליו נמסרה הודעה בדואר רשום. הודעה שתישלח מצד למשנהו תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר שנמסרה למשלוח או ביום מסירתה בפועל, אם נשלחה בדרך אחרת.

#### 19. מקום שיפוט:

מקום השיפוט בכל הקשור לחוזה זה ו/או הנובע ממנו יהיה בהתאם לתקנות 3 ו 4 לתקנות סדר דין אזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.

#### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

הקונה

נמזר בתים בע"מ

הקונה

נמזר בתים בע"מ  
ח.פ. 1-192967-51

נמזר בתים בע"מ

## אישור

הקונה מצהיר בזאת ומאשר בזאת כדלקמן :

1. כי ידוע לו שמשרד עורך דין מתתיהו ארנרייך (בחווזה זה לעיל ולהלן: "עורכי הדין" או "עוה"ד"), מייצגים את החברה בעסקה נשוא חוזה זה ואינם מייצגים אותו (את הקונה).
2. כי אין בתשלום ההשתתפות בהוצאות הרישום לעורכי הדין המשולם בהתאם לסעיף 15.12 לעיל, כדי ליצור יחסי שליחות בין עורכי הדין לבין הקונה בכל הקשור לחווזה זה והודע לו שהוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על-ידי כל עורך דין אחר ואף ניתנה לו אפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחווזה זה.
3. הוא מסכים שלמרות האמור לעיל עוה"ד יטפלו עבורו ועבור החברה בהגשת הדיווח בגין חווזה זה לשלטונות המס, ברישום הבית המשותף וברישום הממכר על-שמו על-פי הקבוע בחווזה זה.
4. ככל שתיערך על-ידי עורכי הדין שומה עצמית עבורו (עבור הקונה) לגבי מס הרכישה, מצהיר הקונה ומאשר כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי הודע לו שהוא זכאי להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. כן מאשר הקונה שהובהר לו שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על-ידי רשויות המס ולכל הקשור והכרוך בכך והוא מאשר ומצהיר שלא תהיה לו כל טענה בקשר לכך כלפי עוה"ד ו/או כלפי מי מטעמם.
5. במקרה של מחלוקת בין הקונה לבין רשויות המס, על הקונה יהיה לטפל בכך בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו ועוה"ד לא יגיש בשמו השגה או ערר בקשר עם השומה.

---

הקונה

## נספח א

מפרט מחייב מהדורה 10 מיום 8.12.16  
(מצורף בנפרד)



נספח ב תכניות מכר  
(מצורף בנפרד)

## נספח ג' - תמורה ותנאי תשלום

בין: נמדר בתים בע"מ ח.פ. 1-192967-51

(להלן: "החברה/הקבלן")

מצד אחד;

לבין: 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מצד שני;

(שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית להלן: "הרוכש/הקונה")

1. מועד מסירת הדירה הינו **31.07.2022**.

2. ככל וקבלת היתר בנייה תידחה מעבר לתאריך 31.3.2020, ידחה מועד המסירה בהתאם בתקופה שבין 31.3.2020 ועד ליום הוצאת היתר.

3. מחיר הדירה הינו \_\_\_\_\_ ₪ (כולל מע"מ) (להלן: "תמורת הדירה").

4. לקונה נמסר ו/או יימסר פנקס שוברים לצורך תשלום כל תשלומי התמורה בגין הדירה (להלן: "פנקס השוברים").

מובהר כי הקונה אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום שבפנקס השוברים, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הקונה ו/או פרטי היחידה הנרכשת על ידו ו/או סכום התמורה, יהא על הקונה להשלים פרטים אלו בעצמו.

ידוע לקונה כי כל תשלום שלא ישולם על-ידו באמצעות פנקס השוברים כאמור לעיל, לא ייחשב כתשלום שייזקק לטובתו על חשבון רכישת הדירה, ולפיכך לא תעמוד לקונה הזכות לקבל מהבנק בטוחה על פי חוק המכר, בגין התשלום ששולם על-ידו שלא בהתאם להוראות כאמור לעיל.

5. תמורת הדירה תשולם בשיעורים ובמועדים כדלקמן:

5.1. במועד חתימת הסכם זה ישלם הקונה סך של \_\_\_\_\_ ₪ המהווה 7 אחוז מתמורת הדירה (מסך זה יופחת התשלום ששולם על ידי הקונה במועד בחירת הדירה/חתימת בקשת ההרשמה, ככול ושולם).

כמו כן במועד חתימת הסכם זה ישלם הקונה לעוה"ד סך של \_\_\_\_\_ ₪ (כולל מע"מ) כשכר טרחת עורכי הדין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלות גובה הוצאות משפטיות) התשע"ה - 2014.

מובהר בזאת, כי ככל ובמועד חתימת ההסכם טרם השלימה החברה את הליכי ההתקשרות בהסכם ליווי עם מוסד פיננסי וטרם הונפק פנקס השוברים יחתום הרוכש על נספח "העדר ליווי" ויפקיד את הסך הנ"ל בנאמנות בידי ב"כ החברה עוה"ד מתתיהו ארנרייך (להלן: "הנאמן") אשר יפעל בכספים התאם להוראות שבנספח הנ"ל.

5.2. בתוך **45 ימים** ממועד חתימת הסכם המכר או בתוך 7 ימים מהמועד בו הוזמן הרוכש לקבל את פנקס השוברים, לפי המאוחר, ישלם הקונה סך של \_\_\_\_\_ ₪ נוספים, המהווים 13 אחוז מתמורת

הדירה בכפוף לקבלת פנקס שוברים. למען הסר ספק ככל ולא יתקבל פנקס שוברים עד לחלוף 60 ימים מיום הקבוע בסעיף קטן זה, הרי שהמדד לא יצטרף לתשלום הנ"ל מעבר לאותם שישים ימים עד לחלוף 7 ימים מהמצאת פנקס השוברים.

5.3. בתוך **4 חודשים** ממועד חתימת הסכם זה (בכפוף לקבל פנקס שוברים) ישלם הקונה סך של \_\_\_\_\_ שם נוספים המהווים 10 אחוז מתמורת הדירה.

5.4. בתוך **8 חודשים** ממועד חתימת הסכם זה ישלם הקונה סך של \_\_\_\_\_ שם נוספים המהווים 10 אחוז מתמורת הדירה.

5.5. בתוך **12 חודשים** ממועד חתימת הסכם זה ישלם הקונה סך של \_\_\_\_\_ שם נוספים המהווים 10 אחוז מתמורת הדירה.

5.6. בתוך **16 חודשים** ממועד חתימת הסכם זה ישלם הקונה סך של \_\_\_\_\_ שם נוספים המהווים 10 אחוז מתמורת הדירה.

5.7. בתוך **20 חודשים** ממועד חתימת הסכם זה ישלם הקונה סך של \_\_\_\_\_ שם נוספים המהווים 10 אחוז מתמורת הדירה.

5.8. בתוך **24 חודשים** ממועד חתימת הסכם זה ישלם הקונה סך של \_\_\_\_\_ שם נוספים המהווים 10 אחוז מתמורת הדירה.

5.9. בתוך **28 חודשים** ממועד חתימת הסכם זה או במועד סיום בניית הדירה, **לפי המאוחר**, ישלם הקונה סך של \_\_\_\_\_ שם נוספים המהווים 10 מתמורת הדירה.

5.10. את יתרת התמורה בסך של \_\_\_\_\_ שם המהווים 10 אחוז מתמורת הדירה וכפוף לעריכת חשבון סופי (להלן: "יתרת התמורה"), ישלם הקונה למוכרת עד ולא יאוחר מ 7 ימים קודם לקבלת החזקה.

6. **כל תשלום מן התשלומים שעל הקונה לשלם למוכר על פי חוזה זה ישולם בשקלים בלבד וישא הפרשי הצמדה למדד בהתאם לתנאים שנקבעו בסעיף 9 להלן. מובהר כי בגין 2 החודשים האחרונים הקודמים למסירת החזקה בדירה ותשלום יתרת התמורה – לא ייגבו הפרשי הצמדה.**

7. לקונה שמורה הזכות להקדמת התשלומים תהיה בכפוף לאישור המוכר. כל תשלום שיוקדם יהיה בסך בשיעור של 10 אחוז לפחות ממחיר התמורה. במקרה של הקדמת תשלומים כאמור בסעיף זה, יפנה הקונה למוכר ויודיע לו על כוונתו להקדים תשלום, בהתאם ימסור המוכר לקונה את סכום הפרשי הצמדה נכון למועד התשלום המוקדם.

8. בנוסף לאמור לעיל, ולמען הסר ספק, כל תשלום מכל סוג שהוא, גם זה שאינו על חשבון המחיר הכולל, שעל הקונה לשלם למוכר על פי הסכם זה על נספחיו יישא מע"מ וישולם ע"י הקונה לחשבון הפרויקט.

9. **הפרשי הצמדה:**

הגדרות:

"**המדד**": מדד מחירי התשומה לבניה המתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית

לסטטיסטיקה או כל גוף שיבוא במקומה או כל מדד שיתפרסם במקומו.

"**המדד הבסיסי**": מדד מחירי התשומה לבניה למגורים האחרון שיהיה ידוע בעת חתימת בקשת

ההרשמה (טופס בחירת הדירה), דהיינו מדד חודש \_\_\_\_\_ שפורסם

ביום \_\_\_\_\_.

**"המדד החדש":** המדד האחרון שיהיה ידוע בעת ביצוע כל תשלום ותשלום בפועל על ידי הקונה

למוכר, על חשבון התמורה, ובלבד שתשלום זה בוצע עד ל-14 לחודש.

תשלום שיבוצע החל מה-15 לחודש (לרבות כל שעה שהיא במהלך ה-15 לחודש), הרי המדד החדש לגביו יהיה זה שפורסם בצהרי היום ה-15 לחודש, גם אם התשלום בוצע בבוקר אותו יום.

9.1. אם במועד ביצועו של תשלום כלשהו מתשלומי התמורה, יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, אזי יהיה הקונה חייב לשלם למוכר הפרשי הצמדה, כמתחייב משיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. ככל והקונה לא ישלם את תשלומי הפרשי הצמדה בתוך 14 ימים מהמועד שנדרש לעשות כן לאחר שקיבל התראה בכתב, הרי שלמוכר הזכות לראות באי תשלום זה כהפרה ובהתאם למוכר הזכות לגבות ריבית פיגורים בגין איחור בתשלום הפרשי הצמדה.

9.2. מוסכם בזה כי ירידה במדד החדש או במדדים שקדמו לו מתחת למדד הבסיסי, לא תזכה את הקונה בהקטנת סכום היתרה המגיעה למוכר מהקונה ו/או בהקטנת התשלום שהתחייב לשלם לפיכך, בכל מקרה לא יפחת שיעורם של תשלומי התמורה מן הסכומים הנקובים בסעיף 4 לעיל.

10. ידוע לצדדים כי התמורה הנקובה בנספח תמורה זה, כוללת מע"מ בשיעור 17 אחוז. מוסכם בזאת כי אם שיעור המע"מ במועד ביצוע כל תשלום מהתשלומים הנזכרים לעיל, יהא שונה משיעור המע"מ לעיל, אזי הקונה ישלם את המע"מ בגין אותו תשלום בשיעורו החדש ובמעמד ביצוע אותו תשלום. תשלום שיש לשלמו לפי הוראות סעיף זה, ייחשב אף הוא כחלק בלתי נפרד מהתמורה, כהגדרתו בנספח התמורה, וכל ההוראות בחוזה המכר ובנספחיו בדבר ביצוע תשלומי התמורה תחולנה גם על תשלומים לפי סעיף זה. למען הסר ספק, אם עלה או ירד שיעור המע"מ בטרם שילם הקונה למוכר את מלוא התמורה בגין דירה ושאר התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה, יעודכן כל תשלום שטרם שולם - לפי העניין - כשיעורו החדש של מס הערך המוסף, לפי הוראות הדין.

11. בכל מקרה של הקדמת מסירת החזקה בדירה יוקדמו התשלומים שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר החזקה בדירה בטרם ישולמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי חוזה זה, לרבות נספחיו למען הסר ספק, האפשרות להקדמת מסירת החזקה כפופה להוראות הסכם לחוזה המכר.

---

הקונה

---

המוכר

## נספח ד' - ייפוי כח בלתי חוזר

אני/ו הח"מ: 1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, מייפים בזאת את כוחם של עוה"ד פרופסור אהרון נמדר ו/או מתתיהו ארנרייך ו/או ליאור פסאי ו/או משה פריי ו/או רן גור אריה וכל עו"ד אחר ממשד עו"ד ארנרייך (להלן: "מיופה הכח"), להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם יחידת הדיור אשר נרכשה על-ידנו (להלן: "יחידת הדיור/הדירה") והבנויה/אשר תיבנה על המקרקעין הידועים **כמגרשים 324-325 לפי תכנית 102-0055277, והידועים גם כחלק מחלקה 92 בגוש 34292 בשטח רשום של כ- 6,350 מ"ר המצויים בשכונת נווה שמיר בבית שמש** ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "המקרקעין/הקרקע") שאותה רכשנו מחברת נמדר בתים בע"מ ח.פ. 1-192967-51 (להלן: "החברה"):

1. לרשום על שמנו את זכויות החכירה ו/או הבעלות בדירה.
2. לבקש או להסכים לרשום את הבניין כבית משותף (להלן: "הבית המשותף") לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ולרשום תקנון לבית המשותף (להלן: "התקנון"); לכלול מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, ביטול רישום הבית המשותף, לבקש תיקון או להסכים לתיקון מדי פעם בפעם, של צו רישום הבית המשותף, להוציא חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידם ליחידה או ליחידות שבבית המשותף, להעבירן מיחידה אחת לאחרת, לרשום הערת אזהרה, שעבוד, זיקת הנאה להלכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החנייה או לגישות לבתים, לרחובות ולמתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, לרבות לזכות צדדים שלישיים; לכלול בתקנון או לרשום בדרך אחרת את הסכם הניהול שייחתם ביני לבין החברה ו/או חברת הניהול שתמונה על-ידי החברה ו/או הוראות הכלולות בחוזה שביני לבין החברה המתייחסות לניהול ולאחזקה של הרכוש המשותף, הכל לפי שיקול דעתו של מיופה כוחנו. לחתום על תקנון בית משותף ו/או כל מסמך אחר ככל שיידרש לצורך רישום ו/או תיקון ו/או ביטול רישום בית משותף.
3. להסכים או לגרום לאיחוד ו/או לחלוקת החלקה, להמשך הבנייה על החלקה ו/או על חלקות הצמודות אליה ולביצוע כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה") בכפוף להוראות ההסכם.
4. לבקש או להסכים לרשום זיקות הנאה על החלקה והבניין, שתידרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך, מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש הבעלים של הדירות בבניין ו/או בבניינים הנוספים שניבנו ו/או ייבנו על החלקה ו/או הבעלים של חלקות סמוכות לחלקה ו/או של החברה ו/או של צדדים שלישיים. פעולת חלוקה ו/או איחוד וחלוקה.

נמדר בתים בע"מ  
ח.פ. 1-192967-51

5. לבקש או להסכים לרישום הערת אזהרה (להלן: "הערת האזהרה") בפנקסי המקרקעין, בגין החוזה לרכישת הדירה, על-פיו נהיה זכאים, בין היתר, להירשם בפנקסי המקרקעין כבעלים של הדירה (לאחר רישום הבניין כבית משותף), וכן לבקש או להסכים לייחד או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה בפנקסי המקרקעין, ולרבות לבקש או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תבצע לפי חוק התכנון והבנייה 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 כוחנו ימצא לנכון.

6. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחנו ימצאו לנכון לצורך צמצום, שינוי, ביטול או החזר של כתב ערבות של בנק או של פוליסת ביטוח או של בטוחה אחרת שניתנה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, כפי שהוא כיום או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם; כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, ביטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה.

7. לרשום על החלקה אצל רשם המקרקעין ו/או אצל רשם החברות משכנתאות ו/או שעבודים לטובת בנק או גורם מממן אחר, כפי שתחליט החברה, וכן לחתום על כל מסמך הדרוש לצורך רישום המשכנתאות ו/או השעבודים ו/או לתיקון רישומם ו/או לשינוי ברישומם, לרבות הסכמה לרישום משכנתא ו/או שעבוד הגוברים על זכויותינו בדירה ו/או בחלקה.

8. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה לעיל ולפי חוזה הרכישה, יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני רשם המקרקעין, מינהל מקרקעי ישראל, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, המנהל הכללי (הכלל כמובנם בחוק המקרקעין), ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני, לרבות ועדות לתכנון ובנייה (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנן בחוק התכנון והבנייה, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים, לחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, התנגדות, תכנית, מפה, לרבות בקשות, הצהרות ותוכניות לצורך קבלת היתר בנייה, שטרי ויתור, שטרי מכר, תיקון שטרי מכר, שטר חכירה, שטרי ביטול חכירה ורישום שטרי חכירה חדשים, שטרי תיקון חכירה, שטר העברת זכות שכירות, בקשה לרישום במקרקעין, שטרי משכנתא, טפסים של המשרד למיסוי מקרקעין, תצהיר ביטול עסקה כלפי רשויות המס, חוזה, תקנון, שומת מיסים ועל כל מסמך אחר שיהיה בו צורך או אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנת בייפוי כוח זה והשימוש בהן וזאת לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבנייה, חוק השליחות, תשכ"ה - 1965 ולפי כל דין אחר הנוגע לעניין.

9. כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות בייפוי הכוח הזה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה על-ידו כקבוע לעיל ולמנות אחר תחתיו ואנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כוח זה או כל מי שיתמנה על-ידם ושנעשו בתוקף ייפוי כוח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפי בקשר למעשים כנ"ל וכל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחי יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשה כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידנו.

10. ייפוי כוח זה הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו וכל מי שיבוא במקומנו או תחתנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו או תחתנו, הואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים תלויות בו, בין היתר של בנק או מוסד כספי שהסכימו ו/או יסכימו להלוות לנו כספים ו/או להעמיד לזכותנו אשראי בקשר עם הדירה ו/או של רוכשי דירות אחרות בבניין.

11. במקרה שייפוי כוח זה נחתם על-ידי יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד.

12. לייצג גם את המוכר בעסקה זו, ולחתום בשם שני הצדדים על כל מסמך הנדרש לרבות אך לא רק בקשות, הצהרות, שטרי מכר/חכירה ו/או כל מסמך אחר נדרש לצורך העברת זכויות, פרט להליכים משפטיים שבין הצדדים.

**לראיה באנו על החתום:**

יום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**הקונים:**

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר/ת בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני ה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ וחתמו מרצונם החופשי על יפוי כוח בלתי חוזר זה.

ולראיה אני מאמת/ת את חתימתם הנ"ל בחתימת ידי וחותרמי.

\_\_\_\_\_ חתימת עורך הדין

תאריך: \_\_\_\_\_

## נספח ה

**נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה + נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם הבנק.**

נספח לחוזה רכישה מיום \_\_\_\_\_

1. ידוע לרוכש כי לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרוייקט") על המקרקעין הידועים **כמגרשים 324-325 לפי תכנית 102-0055277, והידועים גם כחלקה 92 בגוש 34292 בשטח רשום של כ- 6,350 מ"ר המצויים בשכונת נווה שמיר בבית שמש** (להלן: "המקרקעין"), מקבל/יקבל תאגיד נמדר בתים בע"מ ח.פ. 51-192967-1 (להלן: "המוכר") מבנק \_\_\_\_\_ בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי ושירותים בנקאים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן ביחד: "האשראי" ולהלן: "חוק המכר"), כי העמדת האשראי למוכר מותנית בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכר מותנה בעמידת המוכר בהתחייבויותיו כלפי הבנק, וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתא על הפרוייקט ועל המקרקעין (להלן: "השעבודים לטובת הבנק").
2. ידוע לרוכש, כי היחידה/דירה במקרקעין שרכש מאת המוכר על פי חוזה רכישה מיום..... (להלן: "היחידה"/"חוזה הרכישה") הינה חלק מן הפרוייקט והמוכר ממחה לבנק על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים תשכ"ט 1969, את כל זכויותיו כלפי הרוכש בפרוייקט.
3. בחתימתו על נספח מימון בנקאי זה מאשר הרוכש כדלקמן:

1. ידוע לו כי עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן: "שוברי תשלום"), לאחר שישלם את פרטיו האישיים ואת סכומי התשלום על גבי שוברי התשלום במקומות המיועדים לכך.
2. קבל מהמוכר פנקס שוברי תשלום במעמד חתימת חוזה הרכישה.
3. חתם על הדף המלווה המצורף לפנקס שוברי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטים כנדרש בו.
4. פרטי חשבון הפרוייקט המוטבעים על שוברי התשלום הינם חשבון מס' \_\_\_\_\_ המתנהל בסניף \_\_\_\_\_ של הבנק. (להלן: "חשבון הפרוייקט").
5. ידוע לו כי יוכל לפנות לבנק לצורך אימות פרטי חשבון הפרוייקט המופיעים לעיל ועל גבי שוברי התשלום, בדרכים כמפורט בשוברי התשלום.

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
המוכר

נמדר בתים בע"מ  
ח.פ. 51-192967-1

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
נמדר בתים בע"מ



4. ידוע לרוכש, כי הערבות על פי חוק המכר שעליו לקבל מאת המוכר (להלן: "כתב הערבות") כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת היחידה (להלן: "התמורה") תופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותן בזאת המוכר לרוכש הוראה בלתי חוזרת, לשלם את מלוא סכום התמורה בקשר עם רכישת היחידה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרויקט. ידוע לרוכש כי לא יקבל כתב ערבות בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.
5. ידוע לרוכש שהוצאת כתב הערבות על ידי הבנק מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על פי מסמך זה בלבד, ובפרט בביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לפיכך הרוכש מתחייב לשלם למוכר את התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט. ביחסים שבין הרוכש לבין הבנק תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט – לא יחשב כתשלום למוכר עפ"י חוזה הרכישה ולא יוצא כתב ערבות בגינו ולא יזכה את הרוכש בקבלת חזקה ביחידה. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר תשלום. למען הסר ספק, עסקת ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרויקט ולא תזכינה את הרוכש בקבלת כתב ערבות ובקבלת חזקה ביחידה.
6. המוכר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת לחוזה הרכישה, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
7. הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט לאחר ולהמשיך לפי בחירתו בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלעדי ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.
8. במקרה של מימוש כתב הערבות, יראו את חוזה הרכישה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לרוכש ביחידה תחזרנה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.
9. ידוע לרוכש כי לא ניתן להסב את כתב הערבות לצד ג' כלשהו.
10. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתרשם משכנתא ו/או כל שעבוד שהוא על המקרקעין לטובת הבנק.
11. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול חוזה הרכישה מכל סיבה שהיא וזאת, מיד עם ביטולו.
12. ידוע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור במסמך זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן. המשך בעמוד הבא המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי נספח זה.

חתימת הרוכש

חתימת המוכר

הקונה

נמדר בתים בע"מ  
ח.פ. 1-192967-51

נמדר בתים בע"מ

### המשך תנאי נספח לחוזה רכישה

13. למניעת ספק מובהר בזאת כי לבנק אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הרוכש, לא במפורש ולא מכללא, בקשר עם הקמת הפרויקט ו/או בקשר עם היחידה. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי אין בתשלום שובר תשלום ובהנפקת כתב הערבות בעקבותיו, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות כלפי הבנק מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת היחידה שרכש מתחולת השעבודים לטובת הבנק, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם. אין באמור כדי לגרוע מהוראות תיקון 7 לחוק המכר.

מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרויקט ו/או על קיום התחייבויות המוכר לבנק ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרויקט, נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפרויקט, שניתן ו/או ינתן על ידי הבנק, בלבד ואין בו בכדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הרוכש. כמו כן, ולמרות האמור בהוראות בסעיף 7 לעיל, מודגש בזאת, כי ידוע לרוכש שלבנק אין מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה ע"י הרוכש ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין המוכר, בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרויקט על כל צרופותיו ונספחיו והנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973.

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

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

---

חתימת הרוכש

---

חתימת המוכר

## נספח ו

### תצהיר והתחייבות-היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

הריני/ו מצהיר/ים, /כי אין לי/לנו ו/או לתא משפחתנו 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),

שם משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

שם משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

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

### אישור:

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ומר/גב \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר ת לי באופן אישי ו/או לאחר שהזדהה בפני על פי ת.ז., ולאחר שהזהרתי ה כי /ה אותו /ה לו/עליו מר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, /אישר ה את נכונות /הצהרתו ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מספר רישיון

שם מלא של העו"ד

## נספח ז' - תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים

הריני/ו מצהיר/ים, כי אין לי/לנו 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 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 זכיה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז. הריני/ו מצהיר/ים כי ככל ויהיה/יו בידינו 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 למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכיה.

**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 \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

שם משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

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

### **אישור:**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ומר/גב \_\_\_\_\_ המוכר ת לי באופן אישי ו/או לאחר שהזדהה בפני על פי ת.ז. \_\_\_\_\_, ולאחר שהזהרתי כי /ה אותו/ה /לו/עליו מר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, /אישר ה את נכונות /הצהרתו ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של העו"ד \_\_\_\_\_ מספר רישיון \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

## נספח ח'

### כתב התחייבות של הקונה בקשר עם מגבלת המכירה (5 שנים)

אני/אנו החתומים מטה :

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

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט אחוזת נמדר ב- בית שמש (להלן : דירת מחיר למשתכן") עם המוכר **נמדר בתים בע"מ ח.פ. 1-192967-51**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז יום/2016/209 בו זכה המוכר (להלן : "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרכוש הדירה.

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

1. א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או מחלוף 7 שנים מיום ההגרלה לפי המוקדם משניהם. כמו-כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים האמורות או מחלוף 7 שנים מיום ההגרלה לפי המוקדם משניהם, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 השנים הנ"ל או מחלוף 7 שנים מיום ההגרלה לפי המוקדם משניהם.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

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

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 משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

שם משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

### אישור

אני החי"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ומר/גב \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר ת לי באופן אישי ו/או לאחר שהזדהה בפני על פי ת.ז., ולאחר שהזהרתי ה כי /ה אותו /ה לו/עליו מר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, /אישר ה את נכונות /הצהרתו ה דלעיל וחתם עליה בפני.

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ מספר רישיון

\_\_\_\_\_ שם מלא של העו"ד

נמדר בתים בע"מ  
 ח.פ. 1-192967-51

נמדר בתים בע"מ

\_\_\_\_\_ הקונה

## נספח ט'

### נספח הצמדת חניית נכה

אני/אנו החתומים מטה :

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

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט אחוזות נמדר ב- בית שמש (להלן: "דירה") עם המוכר **נמדר בתים בע"מ ח.פ. 1-192967-51**.

ידוע לי/לנו כי לדירה הנרכשת כאמור תוצמד חניה.

ככל ובמועד חתימתנו על הסכם זה- החניה שתוצמד לדירה היא חניית נכה, הרינו נותנים בזאת את הסכמתנו כי המוכר יוכל לקחת את חניית הנכה שקיבלנו במסגרת החוזה ולהצמידה לדירה אחרת בבניין, ובלבד שהקונה של הדירה האחרת הינו נכה בעל תו נכה הזכאי על פי דין לקבלת חניית נכה.

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	חתימה
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	חתימה

## נספח י'

### נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי הדירות), תשל"ד

הננו להפנות תשומת לבכם להוראות החוק הבאות, הקשורות ברכישת נכס המקרקעין (להלן: "הממכר") ובהבטחת התשלומים תמורתו:

#### 1. בטוחה לפי חוק המכר

א. חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974, קובע כי קבלן המוכר דירה לא יקבל מקונה על חשבון תמורת הדירה סכום העולה על 7% ממחירה, אלא אם הבטיח את תשלומי הקונה באחת מהדרכים הקבועות בחוק, וביניהן:

(1) מסר לקונה **ערבות בנקאית** להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה;

(2) **ביטח את עצמו אצל מבטח** כמשמעותו בחוק הפיקוח על עסקי ביטוח, תשי"א-1951 כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, **במשכנתה ראשונה** לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר השיכון השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);

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

(5) **העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה**, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

ב. ידוע לנו והוסבר לנו במפורש כי בגין כל הכספים שישולמו ע"י הקונה ע"ח היחידה הנרכשת, הבטוחה שתניתן הינה ערבות בנקאית על פי החוק.

ג. המוכר מודיע כי טרם התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם למתן ליווי פיננסי.

#### 2. מס רכישה

2.1. מועד תשלום מס רכישה חל תוך 60 יום מיום חתימת חוזה זה, בכפוף לעריכת שומה עצמית.

- 2.2. החל מהיום ה - 60 מתווספים לסכום המס שלא שולם במועד, סכומי ריבית והצמדה.
- 2.3. סכום מס שלא שולם תוך 14 יום מהמועד שנקבע בחוק לתשלומו, נושא, בנוסף להפרשי הצמדה וריבית, גם קנס.
- 2.4. סכום מס הרכישה המופיע בטופס הדיווח למס שבח איננו סופי, יתכן ותחויבו במס רכישה גם בגין הוצאות הרישום הנלוות לתמורה.
- 2.5. תיערך על-ידי עורכי הדין שומה עצמית עבורנו לגבי מס הרכישה, אני מצהיר ומאשר כי היא נערכה על-פי בקשתי, והודע לי שאני זכאי להכין את השומה בעצמי או באמצעות עורך דין מטעמי או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. כן אני מאשר שהובהר לי שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על-ידי רשויות המס ולכל הקשור והכרוך בכך ואני מאשר ומצהיר שלא תהיה לי כל טענה בקשר לכך כלפי עוה"ד ו/או כלפי מי מטעמם.
- 2.6. במקרה של מחלוקת ביני לבין רשויות המס, עליי יהיה לטפל בכך בעצמי או באמצעות עורך דין מטעמי ועוה"ד לא יגישו בשמי השגה או ערר בקשר עם השומה.

לכבוד

מתתיהו ארנרייך, עו"ד

הננו לאשר בזה כי קראנו והוסבר לנו האמור לעיל, וכי עותק ממסמך זה נמסר לידינו.

תאריך: \_\_\_\_\_

חתימת הקונים: \_\_\_\_\_



## נספח י"א

### יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לבחירת דירה בתכנית מחיר למשתכן

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, (להלן - "הקונה") ממנה ומייפה את כוחו של בן זוגי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ להיות לב"כ החוקי שלי ולפעול בשמי ובמקומי לצורך בחירת דירה ממאגר הדירות בפרויקט "מחיר למשתכן" של **נמדר בתים בע"מ ח.פ. 1-192967-51**, שיוקם בגוש 34292 חלקה 92 המהווה את מגרשים 300-302 בבית שמש, וכן לפעול בשמי ובמקומי בכל הנוגע, כרוך, קשור ונובע מבחירת הדירה, ולרבות חתימה על טופס בחירת דירה/בקשת רכישה ו/או כל מסמך אחר שיידרש לצורך בחירת הדירה.

ולראיה באתי על החתום היום \_\_\_\_\_

#### אימות חתימה

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, וחתם/ו על ייפוי כח בלתי חוזר זה מרצונו/ם החופשי. ולראיה אני מאמת את חתימתו/ם בחתימת ידי וחותמי.

חתימת עורך הדין: \_\_\_\_\_

היום: \_\_\_\_\_

## נספח יב'

### יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה ע"י צד ג'

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, (להלן - "הקונה") ממנה ומייפה את כוחו של \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ להיות לב"כ החוקי שלי ולפעול בשמי ובמקומי לצורך בחירת דירה ממאגר הדירות בפרויקט "מחיר למשתכן" של **נמדר בתים בע"מ ח.פ. 1-192967-51**, שיוקם בגוש 34292 חלקה 92 המהווה את מגרשים 300-302 בבית שמש, וכן לפעול בשמי ובמקומי בכל הנוגע, כרוך, קשור ונובע מבחירת הדירה, ולרבות חתימה על טופס בחירת דירה/בקשת רכישה ו/או כל מסמך אחר שיידרש לצורך בחירת הדירה.

ולראיה באתי על החתום היום \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### אימות חתימה

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני הי"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, וחתם/ו על יפוי כח בלתי חוזר זה מרצונו/ם החופשי. ולראיה אני מאמת את חתימתו/ם בחתימת ידי וחותמי.

חתימת עורך הדין: \_\_\_\_\_

היום: \_\_\_\_\_

## נספח 1

### נספח לעניין הוצאת היתר בניה

בין: נמדר בתים בע"מ ח.פ. 51-192967-1  
(להלן: "החברה/הקבלן")

מצד אחד;

לבין: 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_  
ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם (להלן: "הרוכש")

מצד שני;

הואיל ובמעמד חתימת נספח זה נחתם בין הצדדים הסכם מכר לרכישת דירה \_\_\_\_\_ בבניין \_\_\_\_\_ כהגדרת מונחים אלה במבוא להסכם ו/או בהסכם;  
והואיל וידוע לרוכש כי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם המכר אינם סופיים ואינם מבוססים על היתר בניה קיים;  
והואיל והרוכש מודע לכך שעל מנת לקבל את היתר הבניה, יתכן והחברה תבחר ו/או יהא עליה לסטות מכוונתה המקורית לבנות את הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט כמפורט בהסכם המכר, באופן שהיתר הבניה, אם יינתן, יתייחס לתוכניות ו/או למפרט שונים מאלה המצורפים להסכם המכר, בין היתר וכדוגמה בלבד, בכל הנוגע לצורת הבניין ו/או העמדת הבניין במקרקעין ו/או מספר הקומות בבניין ו/או מספר הדירות בבניין ו/או מידות הדירה/ות בבניין ו/או תכניות הפיתוח וכיוצ"ב.  
והואיל והרוכש מעוניין לחתום על הסכם המכר בידיעה והבנה מלאה של המצב המתואר לעיל.

#### לפיכך הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה הינו חלק בלתי נפרד ממנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
2. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שטרם התקבל היתר בניה להקמת הדירה ו/או הבניין ו/או הפרוייקט כהגדרתם במבוא להסכם ו/או בהסכם ועבודות הבניה תחלנה רק לאחר קבלת היתר הבניה האמור וכי יתכנו שינויים בתכניות ובמפרט בהתאם לדרישות הרשויות ו/או לפי החלטת החברה.
3. אם לא יתקבל היתר הבניה, מכל סיבה שהיא, תוך שישה (6) חודשים ממועד החתימה על הסכם המכר (להלן: "התקופה לקבלת היתר הבניה"), רשאי יהיה הקונה לבטל את הסכם המכר ע"י מתן הודעה בכתב על כך לצד השני (להלן: "הודעת הביטול") ובלבד שהמציא את הודעת הביטול לצד השני לא יאוחר מאשר עשרים ואחת (21) ימים מתום התקופה לקבלת היתר הבניה וכן בכפוף לכך שבמועד קבלת הודעת ביטול בחברה מאת הרוכש, טרם התקבל היתר הבניה.
4. בנוסף תישמר הזכות לרוכש לבטל את הסכם המכר, אם יחול שינוי מהותי בדירה עפ"י התכניות שבהיתר הבניה לעומת התכניות והמפרט המצורפים להסכם המכר שינוי מעבר לסטיות המותרות בחוק המכר. יהוו שינוי מהותי בדירה. זכות זו תעמוד לרוכש למשך ארבעה-עשר (14) ימים ממועד קבלת הודעה על קבלת היתר הבניה אצל הרוכש או ב"כ הרוכש מאת החברה בצרוף הודעה אודות השינויים ככל ויהיו בין התכניות עליהם חתם לבית התכניות התואמות את ההיתר.
5. בוטל הסכם המכר בהתאם למפורט לעיל, יהא זכאי הרוכש לקבל בחזרה כל סכום ששולם על ידו ע"י הרכישה של הדירה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה כמפורט בנספח ג' להסכם המכר וללא תוספת ריבית.

נמדר בתים בע"מ  
ח.פ. 51-192967-1

הקונה

נמדר בתים בע"מ

הכספים המגיעים לרוכש כאמור לעיל יוחזרו לו בתוך 30 יום ממועד חתימתו על כל המסמכים הנדרשים לצורך הביטול, לרבות מחיקת הערת האזהרה לטובתו, אם נרשמה כזו, ולאחר שהחזיר לחברה ו/או לפקודתה את כל הבטוחות שקיבל, ככל שקיבל.

6. בוצע החזר התשלום לרוכש ו/או הועמד התשלום לזכות הרוכש עקב ביטול ההסכם כאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

6.1. ההסכם לרכישת הדירה יחשב כבטל ומבוטל, לכל דבר ועניין.

6.2. לרוכש לא יהיו כל זכויות בדירה והוא מאשר בחתימתו על מסמך זה כי לא היו לו ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות כלפי החברה בשל החתימה על ההסכם המכר והביטול כאמור.

6.3. החברה תהיה רשאית למכור את הדירה לכל צד שלישי וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הרוכש.

---

הרוכש

---

החברה

## נספח 2

### נספח העדר ליווי

שנערך ונחתם בע"ה \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_  
ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**בין:** נמדר בתים בע"מ ח.פ. 1-192967-51  
מרחי אלוף דוד 13, רמת גן  
ע"י מנהלה מר בנימין נמדר  
(להלן: "המוכר/החברה/הקבלן")

**מצד אחד:**

**לבין:** 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_  
ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם (להלן: "הרוכש/הקונה")

**מצד שני:**

#### מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

- נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שנחתם ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם") במסגרתו רכש הקונה מהמוכר את הזכויות בדירה מספר \_\_\_\_\_ בניין \_\_\_\_\_ (להלן: "הדירה"), בפרויקט אותו מקימה החברה במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 92 בגוש 34292 הידועים גם כמגרשים 300-302 ו-325-324 לפי תכנית בניין עיר מס' 102-0055277, המצויים בשכונת נווה שמיר בבית שמש (להלן: "הפרויקט").
- מובהר בזאת, כי הואיל והחברה טרם השלימה את הליכי ההתקשרות בהסכם ליווי עם מוסד פיננסי (להלן: "הסכם הליווי") **וטרם הונפקו שוברי תשלום**, מוסכם על הצדדים כי סך של \_\_\_\_\_ ש"ח המהווים 7% מהתמורה (להלן: "סכום הנאמנות"), כהגדרתה בהסכם, יופקדו בנאמנות אצל עוה"ד מתתיהו ארנרייך (להלן: "הנאמן") המשמש כעוה"ד של המוכרת, והקונה מוותר על כל טענה שתהיה בהקשר זה.
- הצדדים נותנים בזאת לנאמן הוראות בלתי חוזרות לפעול להעברת כל סכום הנאמנות מחשבון הנאמנות שנפתח ו/או שיפתח על ידי הנאמן, ישירות לחשבון הפרויקט, כהגדרתו בהסכם, באמצעות שוברי תשלום וזאת מיד לאחר הנפקת שוברי התשלום והכל כמפורט בהסכם.
- הקונה מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הנאמן ככל שפעל בהתאם להוראות על פי הסכם זה.

#### ולראייה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_ המוכר  
\_\_\_\_\_ קונה  
\_\_\_\_\_ קונה

נמדר בתים בע"מ  
ח.פ. 1-192967-51

\_\_\_\_\_ הקונה

\_\_\_\_\_ נמדר בתים בע"מ