

בס"ד

**הסכם מכר דירה – דירה במסלול "מחיר מטרה"
שנערך ונחתם בנתיבות ביום _____**

יואב אתרטי רמי בניה, ניהול ופיקוח בע"מ, ח.פ. 514932243
שכתובתה: הקציר 668, נתיבות

לבין

(להלן: "היזם" או "המוכר" או "החברה") מצד אחד;

לבין

1. _____, ת.ז. _____.

2. _____, ת.ז. _____.

מרחוב: _____

טלפון: _____

כתובת דוא"ל: _____

(להלן שניהם יחד ולחוד: "הרוכש/ים") מצד שני;



הואיל והחברה הינה בעלת זכויות החכירה המהוונות במקרקעין כהגדרתם להלן - להקמת פרויקט מגורים כפי הגדרתו להלן;

הואיל ובכוונת החברה להקים על המקרקעין בנייני מגורים, בכללם בנייני המגורים בהם מצויה הדירה כפי הגדרתה בסעיף 2.1 להלן (להלן: "הבניין" ו/או "הפרויקט");

הואיל והקונה מעוניין לרכוש מהמוכר דירה בפרויקט והמוכר מעוניין למכור לקונה דירה בפרויקט, הכל בכפוף לאמור בהסכם זה ובנספחיו לרבות במפרט הטכני ובנספח בדבר קבלת היתר בניה;

הואיל וברצון הצדדים לקבוע את תנאי ההתקשרות ביניהם, הכול בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים והגדרות

- 1.1. המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומתנאיו.
- 1.2. בכל מקרה של סתירה, אי התאמה או דו משמעות בין הוראותיו של החוזה לבין הוראות הנספחים לחוזה, יקבעו הוראות החוזה, אלא אם נקבע אחרת במפורש.
- 1.3. הצדדים מסכימים בזאת כי פרשנותו של חוזה זה תעשה בכל מקרה מתוך ועל סמך הכתוב בו, בהתאם ובכפוף לכל דין קוגנטי, פסיקה המהווה הלכה מחייבת והוראות המכרז.
- 1.4. כותרות הסעיפים בחוזה זה הינן לצרכי נוחיות בלבד ולא ישמשו כל אסמכתא או כלי עזר לפירוש ו/או פרשנות חוזה זה.
- 1.5. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מטרה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

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

1.7. הגדרות:

מגרשים מס' 203,148,149 לפי תכנית 605-0543108 בשטח כ- 16,312 מ"ר בערך, גוש 38415 חלקות 25,26,27 מספר חוזה במנהל 800007954 בשכונת "פסגת רמות" בעיר באר שבע

"המקרקעין"

כל השטחים המבונים ושאינם מבונים וכל שייבנה על המקרקעין, לרבות הקמתם של 9 מבני מגורים הכוללים שטחי המסחר כהגדרתם ובסך הכל 140 יחידות דיור בפרויקט מתוכן 84 יח"ד במסגרת תכנית "מחיר מטרה" ו- "56" יח"ד מיועדות לשוק החופשי.

"הפרויקט"

כל שטחי המסחר והמשרדים המצויים בפרויקט והמפורטים במפרט המכר, והכוללים בין השאר, את כל המבנים, השטחים והתשתיות שאינם מיועדים למגורים, ובכלל זה שטחי מסחר בקומת הקרקע בשטח של כ-2,600 מ"ר, שטחי משרדים בקומה א' בשטח של כ-4,600 מ"ר, חניון מקורה בקומת הקרקע (הממוקם מאחורי שטחי המסחר ומיועד לשמש אותם), מחסנים וחדרים טכניים המשויכים לשטחי המסחר והמשרדים (הממוקמים בחניון התת-קרקעי, בקומת הקרקע ובקומה א'), מעליות ייעודיות לשטחי המסחר והמשרדים מנדפים ופירים המשויכים לשטחי המסחר והמשרדים ועולים עד לגג המבנה.

"המסחר" או "שטחי המסחר"

בנק מזרחי בע"מ וכל בנק ו/או קרן ו/או חברת ביטוח עמו תתקשר החברה, אם תתקשר, בקשר עם ליווי בניית הפרויקט ו/או העמדת "ערבויות חוק מכר" לטובת רוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירה), תשל"ה-1974.

"הגוף המלווה"

בנק מסחרי ו/או בנק למשכנתאות ו/או מוסד כספי אחר, אשר יעמיד לטובת הרוכש את המימון הדרוש לו לשם רכישת הדירה ולצורך זה בלבד.

"בנק הרוכש"

א. אותם חלקים מהפרויקט שאינם דירות (כהגדרת דירה בחוק המקרקעין) ואשר לפי טיבם הם רכוש משותף ובכפוף לכך שהם לא הוצאו מהרכוש המשותף ושהם אינם חלק מהרכוש המשותף לשטחי המסחר, והכל בהתאם להחלטת החברה עפ"י שיקול דעתה הסביר ובכפוף. לכך שהחברה תחליט כי יחשבו כרכוש משותף וכי ירשמו כרכוש משותף, בין שצמוד לדירות אגף מסוים ובין שצמוד לכל אחת מהדירות בבית המשותף, כל האמור בהתאם ובכפוף לאמור במפרט מכר.

"רכוש משותף"

ב. למען הסר ספק, מוסכם כי "הרכוש המשותף לשטחי המסחר" יוגדר במפורש בתקנון הבית המשותף ויכלול, לכל הפחות, את כל המבנים והמתקנים המשרתים באופן ייעודי את שטחי המסחר והמשרדים. שיקול דעתה של החברה כאמור יופעל בכפוף להפרדה זו, והוצאות האחזקה של הרכוש המשותף לשטחי המסחר יחולו על בעלי היחידות המסחריות בלבד.

ג. בנוסף, בתקנון יוגדר "רכוש משותף כללי", אשר יכלול את כל החלקים המשרתים הן את אגפי המגורים והן את שטחי המסחר, ולרבות אך לא רק: קירותיו החיצוניים של הבניין, שלד הבניין, גגותיו (שלא הוצמדו ליחידה ספציפית), וכך חדר הטרנספורמציה (חשמל) הממוקם בקומת הקרקע של מגרש 203. בעלי היחידות המסחריות, ו- בעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף הכללי, באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר. כל האמור בהגדרת "רכוש משותף" יהיה בהתאם להוראות החוק, הדין והוראות המכרז.

היתרי הבנייה לפרויקט אשר יתקבלו מהוועדה המקומית על בסיס הבקשות להיתר ועל פי כל דין.

"היתר בניה"

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע וכל גוף משנה ו/או קשור לה לפי ההקשר והעניין.

"הוועדה המקומית"

מכרז מס' בש/325/2021 רשות מקרקעי ישראל ו/או גוף אחר לרכישת הזכויות במקרקעין ו/או הקמת הפרויקט ובנייתו, לרבות כל מסמכי המכרז, הוראותיו ותנאיו ללא יוצא מן הכלל, וכן כל התקשרות ו/או הסכם שבין הלקוח לבין כל צד שלישי בקשר למכרז ו/או על פיו, קיימת ועתידית.

"המכרז"

תכנית בנין ערים 605-0543108, ו/או תכנית חדשה לשינוי התב"ע הנ"ל לעניין תוספת יחידות דיור (ביוזמת הרשות המקומית) שינויים בקווי בניה, הפקעת שטחים ותוספת קומות, על כל הוראותיה תקנוניה לרבות כל תיקון ו/או הקלה ו/או שינוי שיעשו ו/או יחולו בהן ולרבות כל תוכנית בנין עיר או תב"ע מקומית שתבוא במקומן.

"התב"ע"

מפרט הדירה המצורף להסכם זה כנספח ב'.

"מפרט"

תוכניות הדירה והבניין המצורפות להסכם זה כנספח א'.

"תכניות"

כל השטחים במקרקעין שיועדו לשמש בעיקרם לחניה, למעברי רכב ולפריקת וטעינת רכבים. כמו כן, החניון בפרויקט נחלק לשני חלקים:

"החניון"

1. חניון מגורים - המשוך לבעלי הדירות בלבד.

2. חניון מסחרי - המשוך לשטחי המסחר והמשרדים בלבד.

מדד מחירי התשומה בבניה למגורים, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי דומה למחירי התשומה בבניה למגורים שיתפרסם במקום המדד הנ"ל.

"המדד"

המדד הידוע ביום ביצועו בפועל של כל תשלום, ולא פחות מהמדד הבסיסי.

"המדד החדש"

המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה או מיום קבלת היתר בניה מלא, המאוחר מבין שני המועדים.

"המדד הבסיסי"

כל בקשה אשר הרוכש יבקש וכל הסכמה החתומה בכתב בין החברה והרוכש אשר משמעותה יצירת תוספת ו/או הפחתה ו/או שוני בכמות, באיכות, בתכנון, בגווי המוצרים, בסוג החומרים, בספקים, בינם לבין המפרט.

"שינוי"

חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.

"חוק המכר (דירות)"

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות), תשל"ה – 1974

"חוק המכר (הבטחת השקעות)"

משרד הבינוי והשיכון עמו חתומה החברה על הסכם בניה לפיתוחם של המקרקעין;

"משרד הבינוי והשיכון"

1.8. הנספחים להסכם זה המפורטים להלן, הם חלק בלתי נפרד מהסכם זה:

נספח "א" - תוכנית הפרויקט והדירה .

נספח "ב" - מפרט מכר.

נספח "ג" - נספח תשלומים.

נספח "ד" - נספח הגורם המלווה .

נספח "ה" - בוטל

נספח "ו" - נספח בדבר שטחים משותפים.

נספח "ז" - ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום זכויות הרוכש.

נספח "ח" - ייפוי-כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה.

נספח "ט" - הודעה לחברה - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות), תשל"ה – 1974.

נספח "י" - נספח בדבר היתר בניה.

נספח "יא" - נספח בדבר חניית נכים.

נספח "יב" - לוחות זמנים להחלטות הרוכש.

נספח "יג" – קריטריונים חסר דירה ותצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים

נספח "יד" קריטריונים למשפר דיור ותצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים

נספח "טו" – כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

נספח "טז" – כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

נספח "יז" – טופס בחירת דירה

כל מסמך אחר ככל שיצורף על ידי הצדדים כנספח להסכם.

2. העסקה

2.1. הרוכש מתחייב בזאת לרכוש מהחברה את דירה בת _____ חדרים, מס' _____ בקומה __ בבניין מס' _____ שיבנה על מגרש _____ במקרקעין (לעיל ולהלן: "**הבניין**"), אליה תוצמד חניה/ות, הכוללת את ההצמדות המיוחדות לה (ככל שישנן) כמפורט במפרט וכמסומן בתוכניות המצורפות להלן (נספח א') (להלן אלא אם נקבע אחרת בהסכם זה: "**הדירה**"), והחברה מתחייבת בזאת למכור לרוכש את הדירה בכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי תנאי חוזה זה ונספחיו.

2.2. לרוכש מוקנית הזכות לקבל יעוץ משפטי בטרם התקשר בחוזה זה ולהיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו, וכי הוסברו לו זכויותיו בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק הבטחת השקעות**") בהתייחס לרכישת הדירה, לרבות בקשר עם קיומם של שעבוד ומשכנתא על המקרקעין לטובת הבנק המלווה והרוכש חותם על החוזה מרצונו החופשי.

3. הצהרות החברה

החברה מצהירה ומאשרת כדלקמן:

3.1. הינה רשומה כחוכרת לדורות במקרקעין בהתאם להסכם החכירה שנחתם בינה לבין רשות מקרקעי ישראל.

3.2. היא המחזיקה הבלעדית של המקרקעין עליה יבנה הפרויקט וזכויותיה בהם נקיות מכל עיקול ו/או שעבוד ו/או משכנתא ו/או זכות צד שלישי, זולת משכנתאות ו/או שעבודים הרשומים או יירשמו לטובת הגורם המלווה וזולת הערות וזיקות ההנאה הרשומות ו/או שירשמו עפ"י התב"ע ו/או היתרי הבניה שניתנו ו/או יינתנו לפרויקט, וזולת זכויות של רוכשי הבתים ו/או שטחים בפרוייקט, לרבות בנקים ומוסדות פיננסיים שיתנו מימון לרוכשים.

3.3. כי אין לה כל מניעה חוקית ו/או עובדתית ו/או חוזית ו/או משפטית ו/או אחרת להתקשרותה בהסכם זה עם הרוכש.

3.4. כי היא מתחייבת שלא לבצע כל עסקה הנוגדת את הוראות הסכם זה החל ממועד חתימת הסכם זה.

3.5. על המקרקעין רשומה משכנתא בדרגה ראשונה לטובת בנק פועלים בע"מ, וכי לחברה שמורה הזכות להחליפן במשכנתא אחרת לטובת הבנק הגורם המלווה ו/או כל גוף אחר וכן להוסיף ולשעבד ולרשום משכנתאות ושעבודים נוספים על המקרקעין ו/או הפרוייקט לטובת הגורם המלווה ו/או כל גוף אחר וכן להמחות לבנק על דרך שעבוד, עפ"י כל דין, את כל ו/או חלק מזכויותיה כלפי הרוכש והכול ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

3.6. בכפוף לקבלת היתרי בניה ואישור מהרשויות המוסמכות, ובכפוף לשיקול דעתה הסביר של החברה, על המקרקעין ייתכן ויתווספו קומות נוספות ו/או דירות נוספות ובכול מבלי לגרוע מהתחייבות החברה למסור את הדירה והצמדותיה לפי הוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מזכויותיו של הרוכש בדירה (לרבות כיוונה ו/או קומתה) והצמדותיה.

4. הצהרות הרוכש

הרוכש מתחייב כדלקמן:

4.1. כי אין לו כל מניעה חוקית ו/או חוזית ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם וכי יש לו את היכולת והאמצעים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, במלואן במועדן ובמדויק.

4.2. כי ידוע לו שבהתאם למכרז, 84 יח"ד בפרויקט מיועדות ל- "זכאים" כפי הגדרות ותנאי המכרז.

4.3. הודע לרוכש כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה שהוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.

4.4. כי מחיר הדירה הסופי נקבע עפ"י הוראות תנאי המכרז, בהתאם לשיעור הגביה המותר בו, כמפורט בנספח התשלומים.

4.5. כי המוכרת נתנה לקונה את האפשרות לבחון, לראות ולבדוק את סביבתם, ואת האפשרות לבדוק את תוכניות בניין עיר החלות על המקרקעין, סביבתם וסביבת הדירה במפרט, לרבות את האזור ואת דרכי הגישה לפרויקט וסביבתו, וכן את האפשרות לבדוק את כל התוכניות הרלבנטיות לבניין בו כלולה הדירה וכן את תוכניות דירה וסביבתה ואת המפרט, את מחיר הדירה ואת יתר התשלומים שעליו לשלם בהתאם לחווה זה.

4.6. הודע לרוכש כי ייתכן והחברה תקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. כמו כן, בכוונת החברה להקים חדר משאבות בחלק מהבניינים. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

4.7. כי הודע לו במפורש ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה ומכלליות הדברים בקשר עם זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט, בטרם מועד מסירת החזקה החברה תהיה רשאית, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, ללא הסכמת הרוכש, להעביר דרך הדירה ו/או החלקים הצמודים לה ו/או חלק הרוכש ברכוש המשותף, לרבות קירות ו/או תקרות ו/או עמודים ו/או שטח רצפה, תשתיות וצינורות למים, לטלוויזיה בכבלים, חשמל, ביוב, תיעול, גז, סולר, כבלים לטלפון ו/או לאנטנות טלוויזיה, אודיו – וידאו וכיו"ב, בין שהם משרתים את הדירה ובין שנועדו לשרת את המקרקעין ודירות אחרות ו/או את הפרויקט, וכן להציב בהם מתקנים שונים, וכן להעמיד ו/או להציב עמודים ו/או אנטנות (למעט אנטנות סולאריות) ו/או למתוח קווי חשמל והכל בתנאי שלא יהיה באמור כדי לפגוע ו/או לגרוע בזכויות הרוכש בדירה על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לאחר מועד מסירת הדירה, על הרוכש לאפשר לחברה ו/או למי מטעמה להיכנס לדירה לצורך עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הנ"ל וזאת בתיאום מראש עם הרוכש, בשעות סבירות ובהסכמתו. במקרה כזה מתחייב הרוכש לאפשר נגישות במידת הצורך לאותם מתקנים משותפים ולהימנע מכל פעולה שעלולה לגרום נזק למתקן משותף העובר במחסן, והוא יהיה אחראי לכל נזק כאמור אשר יגרם ממעשה ו/או ממחדל שלו בכפוף להוראות הדין. מובהר, כי החברה תהא רשאית להכניס הוראה בגין האמור לתקנון המוסכם של הבית המשותף. המוכר מתחייב להחזיר את מצב הדירה לקדמותה לאחר ביצוע התיקונים הנ"ל כפי מצבה של הדירה טרם ביצוע התיקונים/ העבודות בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון ובתיאום מראש עם הרוכש ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש לשימוש בדירה על הצמודותיה ותתאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה.

4.8. כי בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות), החברה ידעה אותו בכתב ובמועד חתימת הסכם זה, על זכותו להבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו בהתאם להוראות חוק זה. כי הוסברו לו זכויותיו בהתאם לחוק זה, לרבות בקשר עם קיומו של שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון על המקרקעין לטובת הגוף המלווה ובקשר עם קיומו של ליווי פיננסי להקמת הפרויקט (בכפוף להוראות הסכם זה).

4.9. כי ידוע לו שהדירה הנמכרת לו על פי חוזה זה, הינה דירת מגורים המיועדת למגורים בלבד.

4.10. הקונה מאשר כי בהתאם לדרישות משרד הבינוי והשיכון לא יהא רשאי הוא למכור או להתחייב למכור את דירתו לצד שלישי החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או בחלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור), לפי המוקדם מבין השתיים, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר, אשר נכרת לפני תום התקופות האמורות. יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד.

להבטחת האמור לעיל, יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי ו/או לטובת כל מי מטעמו, בנוסח המצורף כנספח יג' יד' להסכם זה.

כן, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין ו/או בספרי החברה המשכנת ואצל עורכי הדין המנהלים את רישומי הזכויות לפי הסכם זה.

ידוע לרוכש כי במידה ויפר הוראה זו וימכור את דירתו לפני תום התקופה האמורה ישלם פיצוי מוסכם וקבוע מראש למשרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪.

4.11. ידוע לרוכש כי טרם בוצעה פרצלציה במקרקעין ועל כן, רישום זכויותיו בדירות מחיר מטרה תהיה ברשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין על ידה מעת לעת.

4.12. כי ידוע לו שהחברה בלבד תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, וללא צורך בהסכמת הרוכש, לקבוע את אופן ותנאי השימוש, הניהול, הרישום, האחזקה ומתן זכויות בשטחים הציבוריים כמפורט במפרטים הטכניים, וכן בכל שטח של הפרויקט שלא הוצמדו במפורש לדירה ו/או שלא נקבע במפורש בחוזה זה, כי הם מהווים חלק מהרכוש המשותף כהגדרתו להלן. כמו כן, לחברה תישמר הזכות להצמיד חלקים שאינם הוגדרו כרכוש המשותף - לדירה מסויימת ו/או לכל חלק אחר בפרויקט, לפי שיקול דעתה של החברה ולחזור ולעשות כן מפעם לפעם על פי שיקול דעתה הסביר, האמור בסעיף זה יהא בהתאם להוראות המכרז בהתאם ובכפוף לכל דין קוגנטי, הוראות המכרז ופסיקה המהווה הלכה מחייבת ובלבד שזכויות הרוכש בדירה והחניה והמחסן (ככל וישנו) לא תיפגענה.

4.13. הודע לרוכש שבהתאם להוראות המפרט חלק מהמתקנים השייכים לדירה ו/או משרתים אותה (כגון דוד מים, יחידות מיזוג אוויר וכו'), יכול שיותקנו מחוץ להדירה, ואין בכך כדי לפטור את הרוכש מאחריותו למתקנים אלו.

4.14. כי הובהר לו כי אחוזי הבניה על המקרקעין, בין אלה שטרם נוצלו ובין אלה שיתווספו בעתיד, אם ייתוספו, מכל סיבה שהיא, לרבות בדרך של הקלה וכיו"ב, שייכים ויהיו שייכים לחברה והחברה תהיה רשאית לנצלם, מפעם לפעם, או לעשות בהם כל שימוש שהוא, כפי שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה ובהתאם להוראות המכרז, לרבות על ידי שינוי והוספת דירות ו/או שטחים, ובלבד שאין מדובר בזכויות בניה שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. מוסכם כי סעיף זה מהווה תנאי יסודי בהסכם שהפרתו על ידי הרוכש תהווה הפרה יסודית.

4.15. הודע לרוכש שבפרויקט מתכוננים להיבנות יחידות מסחריות, לתעסוקה ולמשרדים (להלן: "היחידות") והוא רוכש את הדירה כשהוא מודע לכך לרבות ההשפעה הנובעת מקיומן של יחידות אלו.

5. התחייבויות החברה לבניית הדירה

5.1. החברה מתחייבת, כי הדירה, על הצמודותיה לרבות הרכוש המשותף, תבנה בהתאם להוראות המכרז, בהתאם לתוכניות המצורפות להסכם זה ובהתאם למפרט הערוך לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, בכפוף לשינויים קלים שיידרשו בביצוע לעומת המפרט, בכפוף לשינויים שיעלה צורך לבצעם כתוצאה מהוראות דין או מדרישות ו/או הנחיות הרשויות המוסמכות. "שינויים קלים" לצורך סעיף זה פירושה סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט לבין המידות למעשה (עפ"י חישוב כולל של שטח הדירה), וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין הכמויות ומידות האבזורים המופיעים במפרט לבין הכמויות והמידות למעשה. העתק התוכניות של הבניין והדירה והעתק של מפרט הדירה מצורפים כנספחים א' ו'ב' לחוזה זה בהתאמה.

5.2. במקרה של סתירה או אי-התאמה בין תיאור הדירה במפרט לעומת התיאור בתוכניות, יחייב את הצדדים התיאור שבמפרט, אלא אם כן משתמעת מן הדברים כוונה אחרת.

5.3. אם יהיו בפועל הפרשים או סטיות בכמויות או במידות של כל פרט שהוא הנוגע לדירה לעומת התיאור שבמפרט ואלה יהיו בגבולות הפרשים או סטיות כמצוין בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר"), לא יהיו ולא ייחשבו הפרשים או סטיות אלו אלה כאי התאמה, והם לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה על פי חוזה זה, ולא ישמשו כבסיס לטענה כלשהי מצד הרוכש, לרבות לא טענת אי התאמה, ולא יזכו את הרוכש בתרופה או סעד כלשהם, לרבות פיצוי או שיפוי כלשהו. ובלבד שלא יוכנס על ידי המוכר שנוי יסודי בתכנון ובבניית הדירה עצמה מעבר לסטייה מהשינויים הקלים לביצוע כהגדרתה לעיל ו/או שינוי במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או קומת הדירה.

5.4. בכל עת עד לגמר בניית הפרויקט, רשאית החברה ליזום ולהכניס שינויים, בכפוף להוראות המכרז ו/או בכפוף לדרישת רשויות התכנון, בתכנון הפרויקט והבנין ובבנייתו, לרבות בשטחים המשותפים, ברכוש המשותף, בחניון ובדירות הדיירים שאינן משווקות כדירות 'מחיר מטר', ובלבד שלא יוכנס ע"י החברה שינוי בבניית הדירה על הצמודותיה ו/או בשטח הדירה ו/או בכיוונה ו/או בקומתה, אלא בהתאם לאמור בסעיף 5.1, 5.2 ו- 5.3 לעיל. מובהר, כי אין באמור לעיל בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

5.5. מוסכם כי שינויים קלים בביצוע, כמותר על-פי דין ו/או על-פי הסכם זה כאמור לעיל, לא יחשבו כהפרת הסכם זה ולא יזכו את הרוכש בכל סעד ו/או פיצוי כלשהו.

5.6. הובהר לרוכש שהחברה רשאית לבנות את הדירה ולבצע עבודות במקרקעין ובפרויקט, בשלבים או במאחד, לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שתעמוד במועד המסירה הקבוע בסעיף 10.1. כמו כן, רשאית החברה להכניס שינויים בתכנון ובבנייה של המקרקעין והפרויקט ו/או של כל חלק הימנו המתייחסת למקרקעין ולפרויקט בכפוף להוראות הדין והוראות המכרז ו/או לפי דרישת רשויות התכנון ו/או העירייה, לרבות הפרשות לצרכי ציבור ו/או העברתם ו/או החכרתם של חלקים במקרקעין ו/או להגדיל את גודל או מספר דירות המגורים בבנין בכל דרך שתמצא לנכון ו/או מטרת של שטחים ו/או יחידות במקרקעין ובפרויקט, לרבות הגדלת שטחים מבונים, מחסנים ו/או חניות, והכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה בכפוף לקבלת אישורים שיידרשו לכך מאת הרשויות המוסמכות ו/או בעלי הזכויות כיום בבנין, וכן בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה הנרכשת וכל הצמוד לה לרבות שינוי בגודל הדירה ו/או קומתה ו/או כיוונה. מובהר, כי אין באמור לעיל בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

5.7. ידוע לרוכש, כי הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה ו/או כל חלק מהם ייבנו על ידי קבלן או קבלני משנה, שהחברה תתקשר עימם לצורך זה, ואשר יבחרו על ידי החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי (להלן: "הקבלן"), ובמקרה כזה, בכפוף להוראות כל דין, ייטול הקבלן על עצמו את האחריות כלפי הרוכש בכל הקשור לאיכות הבניה, טיב הבניה, התאמת הבניה לתכניות ולמסירת החזקה בדירה במועד הנקוב בסעיף 10.1 להלן, אולם לא יהיה בכך בכדי לגרוע מאחריות החברה על פי חוק המכר ובהתאם לאמור בסעיף 12.7 להלן.

5.8. הודע לרוכש בזאת כי ידוע לו שיתכן ולאחר מועד מסירת החזקה בדירה לידי יימשכו עבודות פיתוח בתחום הפרויקט (בין ע"י החברה ו/או מי מטעמה) בפרויקט, ובכלל זה עבודות בניה לצורך השלמתו של הבניין ו/או דירות אחרות בבניין ו/או בפרויקט ו/או לצורך הקמת שטחי חניה ו/או עבודות פיתוח בתחום הפרויקט וזאת עד 6 חודשים לאחר מועד קבלת תעודת גמר לבניין. המוכר מתחייב כי השלמת עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש וכי לא יימנעו מהרוכש גישה סבירה לדירה על הצמודותיה ושימוש סביר בדירה.

5.9. מובהר במפורש, כי כל הוראת תקן שאינו תקן רשמי ו/או שלא היה בתוקף במועד בניית הדירה, לא יחייב את החברה.

6. שינוי הפרויקט

6.1. החברה תהא זכאית להקים את הפרויקט או כל חלק הימנו בעת ובעונה אחת או בשלבים ולהקים את הפרויקט על פי כל לוח זמנים שתמצא לנכון אך בכפוף למועד מסירת הדירה. מבלי לגרוע מהאמור תהיה החברה זכאית לפי שיקול דעתה בכל עת לשנות ו/או לצמצם ו/או לעכב ו/או לדחות ו/או לבטל את תוכניתה להקים כל חלק מהפרויקט ובלבד שצמצום, עיכוב דחייה או ביטול כאמור לא יחולו על הדירה עצמה.

6.2. ככל והחברה לא ניצלה את מלוא קיבולת זכויות הבניה המותרים לפי התב"ע, היא תהיה רשאית לנייד זכויות אלו ו/או למוכרם ו/או להעבירם, עד למכירת כל הדירות בבניין וזאת בכפוף לכל דין קוגנטי, פסיקה המהווה הלכה מחייבת והוראות המכרז. יובהר, זכויות בניה אשר מועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין, יהוו רכוש משותף.

6.3. הודע לרוכש שהתכניות, המפרט והתשריטים אשר מוצגים לו והמצורפים כנספחים להסכם זה אינם סופיים ויתכן ויחולו בהם שינויים כתוצאה מדרישות הרשות המקומית וועדת התכנון והבניה ו/או כל גוף מוסמך אחר והכל בכפוף להוראות המכרז והמפרט המחייב.

7. מחיר הדירה

7.1. בתמורה לרכישת הדירה מתחייב הרוכש לשלם לחברה את הסכום הנקוב בנספח התשלומים והמועדים (נספח "ג" להסכם) (לעיל ולהלן: "התמורה") וזאת בשיעורים, במועדים ובתנאים, כנקוב בנספח ג' הנ"ל.

7.2. כל התשלומים, יהיו צמודים לעלית מדד תשומות הבניה כהגדרתו להלן בהסכם זה. הפרשים שיווצרו אם יוצרו בכל הקשור להצמדות ישולמו בהתאמה למועדי התשלום שנקבעו בנספח התמורה, ביחד עם כל תשלום ותשלום.

7.3. ביצוע התשלומים על ידי הרוכש יעשה אך ורק ישירות לזכות חשבון הגורם המלווה את הפרויקט (להלן: "חשבון הפרויקט"), בהתאם להוראות המנגנון המופיע בסעיף 33 לחוק המכר (הבטחת השקעות) אשר עניינו בליווי פיננסי לפרויקט בניה. הרוכש מתחייב כי הוראות סעיף 33 לחוק המכר (הבטחת השקעות) הובהרו לו ונהירים לו, והוא יבצע את התשלומים לחשבון הליווי באמצעות שוברי תשלום כמפורט בהסדר הנ"ל. הרוכש מתחייב כי הוא לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה על פי הסכם זה אלא באמצעות שוברי התשלום.

הרוכש מתחייב בזאת למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרים לו את שמות יחידיו ומספרי תעודות הזהות שלהם בהתאם לנתונים הנמסרים בהסכם מכר זה, וכן את הסכום לתשלום.

7.4. מוסכם בין הצדדים, כי מס הערך המוסף (להלן: "המע"מ") המוטל על העסקה נשוא חוזה זה יחול במלואו על הרוכש. הרוכש ישלם את המע"מ בגין כל תשלום על חשבון מחיר הדירה על פי שיעור המע"מ שיהיה בתוקף בעת ביצוע התשלום, וביחד עמו.

7.5. הרוכש יהיה רשאי להקדים תשלומים לעומת המועדים המפורטים בנספח ג', ולא יהיה בכך כדי לחייב את החברה להקדים את חיוביה כלפי הרוכש. במקרה בו הודיע הרוכש על הקדמת התשלום כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בתוספת הפרשי הצמדה עד למועד בו בוצע התשלום בפועל.

7.6. הרוכש לא יחשב כמי ששילם את מלוא מחיר הדירה, לרבות יתר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, גם אם קיבל את אישור החברה על גמר התשלום והדירה נמסרה לו, מקום שהתברר כי האישור ניתן לרוכש מחמת טעותאו כי מועד תשלומו של תשלום כלשהו החל על הרוכש לפי הסכם זה נדחה מטעם כלשהו למועד שלאחר המסירה. במקרה כזה ישלם הרוכש את התשלום שהוא חב בו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בהתאם להוראות המכרז וחוק המכר (דירות), מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה.

7.7. הקונה מתחייב לשלם את מלוא התמורה באופן האמור לעיל והוא מוותר בזאת על כל זכות קיזוז ו/או עיכוב, ככל שקיימת לו על פי כל דין.

7.8. הוראות סעיף זה הינן מעיקרי ההסכם והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

8. הבטחת כספי הרוכש

8.1 ידוע לרוכש כי טרם נחתם הסכם ליווי עם הגורם המלווה. עם זאת, ידוע לרוכש והובהר לו על ידי החברה כי, הפרויקט ילווה על ידי הגוף המלווה שיבחר על ידי החברה בשיטה של מימון בנייה שעיקריה הם:

8.1.1 שיעבוד כל זכויותיה של החברה במקרקעין ובפרויקט בשעבוד ראשון בדרגה ו/או במשכנתא ראשונה בדרגה ראשונה לטובת הגורם המלווה.

8.1.2 תשלומים שיתקבלו מהרוכש על חשבון התמורה עבור רכישת הדירה יופקדו בחשבון בנק נפרד של החברה המשועבד לגוף המלווה ו/או שהגוף המלווה רשאי לשעבדו (חשבון הפרויקט).

8.1.3 הודע לרוכש על ההוראות הנוגעות לענין זה כאמור בסעיף 3ב להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות).

8.2 הודע לרוכש שזכויות החברה במקרקעין והפרויקט וכספי תקבולים שתקבל החברה בקשר עימם ובכלל זה הדירה, הומחו ו/או יומחו לגורם המלווה על דרך השעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הרוכש, וכי זכויות הגורם המלווה בפרויקט עדיפות וקודמות בדרגה ראשונה, בכפוף להוראות חוזה זה, וכן בכפוף לאמור במכתב החרגה המותנה מטעם הגורם המלווה אשר יימסר לידי הרוכש, לפי דרישה בכתב, בתוך 30 ימים ממועד תשלומם בפועל של התשלום הראשון על חשבון התמורה כמפורט בנספח ג' לחוזה זה. מוסכם כי הצדדים יחתמו על גבי נספח ד', אולם לא יהיה לו כל תוקף, אלא אם נחתם הסכם ליווי כאמור והצדדים יפעלו כפי יתרת הוראות הסכם זה.

8.3 בחתימתו על הסכם זה, נותן הרוכש הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום כל שעבוד ו/או משכון לטובת הגוף המלווה על המקרקעין והפרויקט, לרבות דירת המגורים, ושלא להתנגד לרישום כאמור וזאת בתנאי ששעבוד זה יוסר ו/או ינתן מכתב החרגה בגינו במועד תשלום מלוא התמורה בגין הדירה והשבת הערבויות/פוליסות הביטוח שניתנו.

8.4 הרוכש מתחייב לשלם את התשלומים על חשבון התמורה, בהתאם להוראות החברה, אך ורק בדרך של הפקדה או העברה בנקאית באמצעות פנקס שוברים לחשבון הפרויקט. תשלומים שיופקדו בחשבון הפרויקט שלא באמצעות שוברים יכול ויוחזר לחשבון ממנו הגיעו התשלומים ובכל מקרה לא ייחשבו כתשלום שבוצע בהתאם להוראות הסכם זה. התשלומים יעשו בשקלים בלבד.

8.5 ידוע לרוכש שתשלום בניגוד להוראות הגוף המלווה עלול לפטור את המבטח מהתחייבויותיו כלפי החברה ו/או הרוכש, לרבות מהתחייבותו של הגוף המלווה להעניק לרוכש ערבות בנקאית/פוליסת ביטוח או לגרום לו להתעלם מכספים שלא שולמו לחשבון הפרויקט.

8.6 במעמד החתימה על הסכם זה, חותמים הרוכש והחברה על נספח ד' המסדיר בין היתר הסכמות שונות בינו לבין החברה, שהינן בגדר חוזה לטובת צד שלישי, שהינו הגוף המלווה שייבחר ע"י החברה.

הוראות הנספח הנ"ל נחשבות כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם זה, ובכל מקרה של סתירה בין האמור בהן לבין האמור בהסכם, יחול האמור על נספח/ים הליווי.

8.7 כנגד כל תשלום שישלם הרוכש לחברה על חשבון מחיר הדירה יקבל הרוכש מהבנק בתוך 14 ימי עסקים ממועד ביצוע כל תשלום, ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח של הגורם המלווה בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות, על פי הנוסח המקובל לעניין זה אצל הגורם המלווה (להלן ביחד: "**הבטחות**").

הודע לרוכש כי הכספים שיובטחו, הינם אך ורק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר היחידה, בניכוי רכיב המע"מ שיופקדו בחשבון הפרויקט באמצעות שוברים (למען הסר ספק, הכספים המובטחים אינם כוללים תשלומים בגין שינויים ותוספות, מיסים, פיקדונות וכו')

8.8. הודע לרוכש, כי לנוכח הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), (להלן: "התיקון לחוק") בפרויקט זה, סכום הבטוחה הנקוב בבטוחות שיונפקו ע"י הגורם המלווה לא כולל את סכום המע"מ אשר נכלל בתשלום אותו ישלם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה (להלן: "רכיב המע"מ").

ידוע לרוכש, כי אין באמור לעיל כדי לשנות את אופן תשלום התמורה למוכר, קרי מלוא התמורה (לרבות רכיב המע"מ) תשלום למוכר באמצעות שוברי התשלום, כמפורט בסעיף התמורה.

8.9. ידוע לרוכש כי בכל מקרה בו יממש את הבטוחה שיקבל מהגורם המלווה בקשר לדירה, יהיה עליו להמחות ולהעביר מיד לגורם המלווה את כל זכויותיו בדירה בהתאם לחוזה זה והוא מסכים ומתחייב לפעול כאמור. הרוכש מתחייב כי ידוע לו שהתחייבות זו, הינה התחייבות לטובת צד שלישי וידוע לרוכש כי העתק מחוזה זה יועבר על ידי החברה לגורם המלווה.

8.10. הודע לרוכש כי בהתאם להודעה מראש מאת החברה היא תהא זכאית, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, להחליף את הבטוחה שניתנה על ידה בבטוחה אחרת מאותו סוג או מסוג אחר, עפ"י הוראות סעיפים 1(2) ו-2(2) לחוק המכר הבטחת השקעות. הרוכש מתחייב שלא להתנגד בכל דרך שהיא להחלפת הבטוחה, ככל שיידרש, לקבל מידי החברה כל בטוחה חלופית כאמור ולהחזיר לחברה, כנגד קבלתה, את הבטוחה המוחלפת ו/או לתתם על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול הבטוחה המוחלפת.

8.11. מבלי לגרוע מכל האמור בפרק זה מוסכם כי עם התמלא התנאים לכך כקבוע בהוראות חוק המכר (הבטחת השקעות), תחשב כל בטוחה שנתנה החברה לרוכש על פי חוזה זה לבטלה ומבוטלת, ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש. הרוכש מצדו מתחייב לשתף פעולה עם החברה, ככל שיידרש, על מנת לאפשר את ביטול הבטוחה במועד.

8.12. במעמד מסירת הדירה או בסמוך לה, ימסור הרוכש למוכר את כל הבטוחות שקיבל בגין תשלום מחיר הדירה, ובלבד שעד למועד זה, הושלמה בניית הדירה וכן נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה בגין זכויותיו בדירה או לחילופין, נחתם חוזה חכירה עם הקונה, והכל בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.

8.13. אם לא יתקיימו התנאים להשבת הבטוחות כאמור לעיל, יהא רשאי המוכר להורות לרוכש, בד בבד עם מסירת הדירה וכתנאי למסירתה, להעביר את הערבות לעורך דין צד שלישי שאינו מבין מב"כ החברה, שישמש כנאמן הצדדים לעניין זה (להלן: "נאמן הערבויות"), הנאמן יחזיק את כל הערבויות הבנקאיות/פוליסות הביטוח שהרוכש קיבל בגין תשלום התמורה בצירוף אישור הרוכש בדבר החזרת הערבויות הבנקאיות/פוליסות הביטוח ובטלותן לפי תנאיהן, וישיב אותן ליום רק לאחר החלפתן בבטוחה חלופית על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) ו/או עד למועד ביטולן על-פי תנאיהן, לפי העניין.

8.14. הודע לרוכש כי אם יובטח על-ידי החברה בבטוחה להבטחת כספו, אזי לא תרשם הערת אזהרה לטובת הרוכש ו/או מי מטעמו בקשר עם התחייבויות החברה על פי חוזה זה. הרוכש מצידו מתחייב שלא לרשום הערת אזהרה כאמור לזכותו ומוסכם, כי רישום הערה כאמור ללא הסכמת החברה מראש ובכתב יהווה הפרה של חוזה זה מצידו. אם הרוכש יפר את התחייבותו האמורה ויגרום לרישום הערת אזהרה, תהיה החברה זכאית למחוק את הערת האזהרה ולעשות לשם כך שימוש בייפוי-הכח המצורף כנספח ט' ו/או לדרוש את מחיקת הערת האזהרה בבית המשפט המוסמך, בכל עת, על פי בקשה שתוגש ותידון במעמד צד אחד, והרוכש לא יהיה זכאי להתנגד למחיקת הערת האזהרה. הרוכש ישא בכל הנזקים וההוצאות שהחברה תיאלץ לשאת בהם בשל רישום הערת האזהרה וקיומה ובשל ההליכים למחיקתה.

9. מימון והרכישה ונטילת הלוואה על ידי הרוכש

- 9.1 הרוכש יהיה זכאי לממן את רכישת הדירה על ידי נטילת הלוואה מבנק הרוכש ולשם כך למשכן את זכויותיו בדירה על פי הסכם זה, בכפוף לקיום התנאים המצטברים הבאים:
- 9.1.1 הרוכש שילם ממקורותיו או ממקור חיצוני שלא הובטח בזכויותיו של הרוכש עפ"י הסכם זה, לפחות 100,000 ₪ מהתמורה, בהתאם להוראות בנק ישראל.
- 9.1.2 מלוא סכום ההלוואה יועבר מבנק הרוכש ישירות לחשבון הפרויקט, באמצעות שובר תשלום, בהתאם לדרישות הגורם המלווה.
- 9.1.3 התחייבויות הקונה כלפי בנק הרוכש לא תוגדנה את התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או כלפי הגוף המלווה.
- 9.1.4 מסמכי בנק הרוכש וההתחייבות לרישום משכנתה יפרטו בכתב את סכום ההלוואה אשר לא יעלה על גובה יתרת מחיר הדירה הבלתי משולמת באותה עת ואשר ישולם ישירות לחשבון הפרויקט.
- 9.2 הרוכש מתחייב להמציא לחברה את מסמכי בנק הרוכש לרבות ההתחייבות לרישום משכנתה לא יאוחר מ-21 ימים לפני המועד לביצוע התשלום אותו הינו מתעתד לשלם באמצעות כספי הלוואה.
- 9.3 בכפוף לאמור בסעיף 9.2 ו-9.4 להלן, החברה מתחייבת לחתום, לפי בקשת הרוכש, תוך 14 ימים על התחייבות לרישום המשכנתא לטובת המוסד המממן בנוסח מקובל ובכפוף לתיקון תיקונים סבירים ומקובלים בכתב ההתחייבות, ובכפוף לאמור להלן, וכן בתנאי כי יתמלאו כל התנאים הנזכרים בסעיף 9.1 לעיל (להלן: "ההתחייבות"). ההתחייבות תינתן בתוך 14 ימים מיום שתועבר למוכר דרישה לעשות כן – אליה יוצרפו כל מסמכי המשכנתא, ובלבד שהרוכש יעביר לחברה כל מסמך ו/או נתון שיהיו דרושים לה לביצועם.
- 9.4 הודע לרוכש ע"י החברה כי ככל ובנק הרוכש אינו אחד מהבנקים המסחריים המוכרים בישראל, נוסח ההתחייבות לרישום משכנתא המופנה לבנק הרוכש אשר החברה מסכימה לחתום עליו, הינו הנוסח המצורף בזה כנספח ה' לחוזה זה.
- 9.5 החברה לא תתנגד למתן הוראות בלתי חוזרות או להסבת כל ערבות בנקאית/פוליסת ביטוח אשר תימסר לרוכש, לטובת בנק הרוכש. מתן הוראות בלתי חוזרות או הסבת בטוחות תיקבע בהתאם להנחיית הגוף המלווה ולשיקול דעתו בלבד.
- 9.6 הרוכש מתחייב להתייצב אצל החברה ו/או עורך הדין ולחתום על כל מסמך שיידרש על מנת שהחברה תוכל לקיים את התחייבותה בהתאם לכתב התחייבות לרישום משכנתא, לרבות לחתום על שטרי משכנתא ולשלם לחברה ו/או לעורך הדין את סכומי האגרות והתשלומים שיידרשו, אם יידרשו, לשם ביצוע האמור לעיל. הודע לרוכש שאם לא יעמוד בהתחייבותו דלעיל ידחה רישום זכויותיו בדירה.
- 9.7 הרוכש מתחייב לשפות את החברה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק ו/או תשלום אשר תידרש לשלם, אם תידרש, בשל מתן כתב ההתחייבות דלעיל שנחתם על ידי החברה בקשר עם מעשה ו/או מחדל של הרוכש, וזאת לאחר שהחברה תוכיח כי נגרם כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הרוכש.

9.8. להסרת ספק, מובהר כי החברה לא מתחייבת בשום פנים ואופן להשיג עבור הרוכש מימון כלשהו וכי כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בקבלת הלוואה מבנק הרוכש, במישרין ובעקיפין, יחולו על הרוכש בלבד. הוראות סעיף זה לא תתפרשנה כהתנאת ביצוע תשלום כלשהו על ידי הרוכש על חשבון מחיר הדירה בקבלת הלוואה המובטחת במשכנתא והרוכש יהיה חייב בביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה, לרבות ובעיקר תשלום מחיר הדירה, בין אם קיבל הלוואה המובטחת במשכנתא ובין אם לאו. יובהר, ככל וידרש הרוכש לרשום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא – יישא המוכר בעלות זו. למען הסר ספק, יתר התשלומים והאגרות בגין נטילת המשכנתא יחולו על הרוכש לרבות רישום המשכנתא.

10. מסירת החזקה בדירה לרוכש

- 10.1. המועד הקובע למסירת הדירה הינו לא יאוחר מיום 01.03.2029 להלן: "**מועד המסירה**".
- 10.2. בכפוף לכך שעד למועד המסירה מילא הרוכש אחר ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם להסכם במלואן ובמועדן, החברה תמסור לרוכש את הדירה כשהיא בנויה בהתאם להוראות המכרז והמפרט המחייב, ראויה למגורים, כאשר כל מערכות הדירה מחוברות ופועלות בחיבור קבוע בכפוף לכך שהתקבל "טופס 4"/"תעודת גמר" לבניין כשהדירה פנויה מאדם וחפץ, חופשית מזכויות שכירות ו/או חזקה, תביעה, חוב, הערה, עיקול, צו, ונקיה מזכויות צד ג' כלשהו (למעט בגין הלוואות ככל שלקח הרוכש למימון רכישת הדירה ושיעבוד הגורם המלווה).
- 10.3. בוטל.
- 10.4. מבלי לגרוע מיתר חבויות הרוכש המהוות תנאי למסירה, הודע והובהר לרוכש בזאת שתנאי מוקדם להתחייבות החברה למסור לו את החזקה בדירה, יהיה קיום כל אחת מהתחייבויות הרוכש המפורטות להלן:
- 10.4.1. הרוכש קיים את כל חובותיו הכספיות הקבועות בהסכם זה עד ליום המסירה ושילם את מלוא מחיר הדירה עד למועד המסירה כהגדרתו להלן, ועד בכלל.
- 10.4.2. מסירת כלל בטוחות חוק המכר שהתקבלו בידי הרוכש לעו"ד נאמן בכפוף לכתב הוראות לנאמן לפיו עם התקיימות התנאים בחוק המכר הבטחת השקעות יושבו הבטוחות לחברה. הבטוחות לא יבוטלו אלא יוחזקו בנאמנות, עד לאחר רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין או חוזה חכירה מהוון ברשות מקרקעי ישראל. המצאת האישורים שידרשו על ידי החברה בקשר עם הדירה, ובכללם, אישור רישום במחלקת הארנונה של הרשות המקומית ואישור רישום בתאגיד המים.
- 10.4.3. הרוכש חתם על פרטיכל המסירה כהגדרתו בסעיף 11 להלן.
- 10.5. 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 כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ - 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

10.6. הרוכש מתחייב להופיע במקום ובמועד שתואמו או שנקבעו כאמור על מנת לקבל מהחברה את החזקה בדירה ולאשר לחברה בכתב את דבר קבלת החזקה בדירה. סירב לתאם את המועד האמור, או שלא ניתן להשיגו בכתובת שמסר במבוא לחוזה זה, או שהופיע וסרב לקבל את החזקה בדירה בתנאי שהדירה ראויה למגורים, או התנה את קבלת החזקה בדירה בתנאים החורגים מהקבוע בחוזה זה - תזמן החברה את הרוכש בשנית למועד נוסף הנדחה מהמועד המקורי כאמור בסעיף 10.5, לקבלת החזקה כאמור. לא הופיע הרוכש לקבלת החזקה בדירה או סרב לקבל את החזקה בדירה גם במועד נדחה זה, תיחשב החברה כאילו קיימה את כל התחייבויותיה בקשר עם מסירת הדירה ויחשב מועד זה כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הרוכש על פי חוזה זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר הדירה, אחריות למצב הדירה, לאחזקתה ולשמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה או מהבעלות ו/או הזכויות בה. מובהר כי במקרה כזה הרוכש לא יחשב כבעל החזקה בדירה עד שישלם לחברה את מלוא מחיר הדירה, לא לצורך זכות העיכוב ולא לצורך סעיפים 15-20 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. יובהר, אין באמור לעיל כדי להסיר מהמוכר את האחריות על שמירת הנכס לפי חוק השומרים והרוכש יישא במלוא ההוצאות עבור שמירת הנכס.

מובהר כי במקרה כזה לא תוטל על החברה חובה לתחזקה, והחברה לא תהא אחראית כלפי הרוכש לתיקון ו/או פיצוי בגין כל אובדן או נזק או פגם שייגרם לדירה או כל חלק ממנה לאחר מועד המסירה בשל אי קבלת החזקה בה ע"י הרוכש או בשל היות הדירה ללא טיפול ו/או השגחה ע"י הרוכש.

10.7. לחברה הזכות להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 ימים, אך זאת בתנאי שתתן על כך הודעה מראש לרוכש של 60 ימים לפחות לפני מועד המסירה שהוקדם. במקרה כזה יהיה על הרוכש להקדים, בהתאם, את מילוי ההתחייבויות שהוא חב בהן לפי חוזה זה, ושיש למלאן עד מועד המסירה. הקדמת מועד המסירה מעל 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

מובהר כי בכל מקרה בו בו הוקדם מועד המסירה ע"י החברה כאמור בסעיף 10.7 לעיל, יבוא מועד המסירה כפי שהוקדם כאמור, במקום מועד המסירה המקורי לכל דבר ועניין שלצורכי קיום התחייבויות החברה לפי חוזה זה.

למרות כל האמור בחוזה זה, מוסכם ומוצהר ע"י הצדדים כדלקמן:

10.8. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש 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 דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

10.9. הפיצויים הקבועים בסעיף 10.8 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

10.10. הוראות סעיפים 10.8-10.9 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

10.10.1. הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;

10.10.2. הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף..

10.11. 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.

10.12. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, המוכר יודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

10.13. מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנוייה לעיל, יודיע המוכר לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

10.14. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת השלישים ימים המנויה בסי' **שגיא**! **מקור ההפניה לא נמצא**. 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.

10.14.1 .

10.15. יובהר כי ביחס לפרטי הגמר אותם זכאי הקונה לבחור, תינתן לקונה האפשרות לבחור בתוך 30 ימים ממועד הודעת המוכר לעשות כן. ככל שלא יגיע הקונה לבחור בתוך 30 ימים ישלח לו המוכר הודעה נוספת בת 7 ימים לבחור. לא הגיע הקונה גם בפעם הזו, יבחר המוכר את הפריטים עבור הקונה ובלבד שהתריע בפניו כי יפעל כאמור בהודעתו השנייה.

10.16. למען הסר ספק, יובהר כי איחור במסירת החזקה בדירה הנובע מסיבה אחת או יותר מאלה הקבועות בסעיפים 10.8 - 10.9, לא יהווה הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכה את הרוכש בפיצוי ו/או בשיפוי ו/או בכל תרופה אחרת ו/או בעיכוב בהשלמת התחייבויות הרוכש ו/או בשחרורו מהתחייבות כלשהי על פי ההסכם ולמעט עיכוב בביצוע התשלום האחרון על פי הסכם זה, ובלבד שהסכום האחרון לא יעלה על 10% מהתמורה.

10.17. בוטל.

10.18. מוסכם על הצדדים כי במקרה של איחור הרוכש במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו שבהסכם במלואן ובמועדן לרבות איחור בביצוע התשלומים הקבועים בנספח ג', הרי שמבלי לפגוע ביתר תרופות החברה עפ"י חוזה זה ועל פי כל דין, יתיר הדבר דחייה מקבילה במועד המסירה ובלבד שהדחייה גרמה לעיכוב במסירה בפועל ובכל מקרה מסירת החזקה תהא בכפוף לתשלום מלוא התשלומים הנקובים הנספח ג'.

10.19. מוסכם בין הצדדים כי עד למועד המסירה תהא הדירה בחזקתה הבלעדית של החברה. הרוכש מתחייב כי עד למועד המסירה לא יכנס ולא ירשה לאחר מטעמו להיכנס לאתר הבניה במקרקעין ו/או לדירה (פרט לשם הסתכלות, בתאום מוקדם עם החברה ובליווי נציג הקבלן), לא יתפוס חזקה בדירה ו/או יעשה בדירה כל שימוש שהוא, ולא יכניס חפצים אל הדירה ו/או יבצע בה שינויים, הן בעצמו והן על ידי אחרים. התנהלות בניגוד לאמור בסעיף זה, תהווה הסגת גבול מצד הרוכש על כך המשתמע מכך. מובהר כי סעיף זה מהווה תנאי יסודי בהסכם שהפרתו על ידי הרוכש תהווה הפרה יסודית.

10.20. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.3, קבלת החזקה ע"י הרוכש תהא אישור לכך כי הרוכש קיבל את הדירה בהתאם לחוזה זה, למכרז, מפרט המחייב ולהוראת כל דין קוגנטי.

10.21. החל ממועד המסירה לרוכש ואילך, בהתאם להוראות החוזה, תחולנה, בין היתר, ההוראות הבאות:

10.21.1. תחולנה על הרוכש כל החובות המוטלות על מחזיק נכס במקרקעין ועל בעליו עפ"י כל דין, לרבות חבות תשלום כלשהו וחבות בגין כל מעשה או מחדל, וביחסים שבין הצדדים, יהיה הרוכש האחראי הבלעדי לתשלומים ולחבויות אלו, לרבות כל הוצאה הכרוכה בכך או קנס בשל אי מילוי הוראה שבדין.

10.21.2. על הרוכש תחול האחריות הבלעדית לשמור על הדירה ו/או על תכולתה ו/או על אביזריה ו/או של שלמותה.

10.21.3. על הרוכש תחול האחריות גם לשמור על האביזרים השייכים לדירה ו/או משרתים אותה (כגון דוד מים, יחידות מיזוג אויר וכו'), ואשר מותקנים מחוץ לדירה ובכפוף להוראות חוק המכר.

10.22. הודע לרוכש שיתכן ועבודות ההשלמה בפיתוח הפרויקט, תמשכנה במשך 6 חודשים נוספים ממועד קבלת תעודת גמר ובלבד שניתן יהיה לעשות שימוש סביר בדירה והצמדותיו ושהגישה לדירה על הצמדותיו יהיו סבירים ובטוחים, וכי הקונה יקבל את המסירה בדירה גם לפני תום העבודות כאמור.

10.23. ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבניין, יהא על רוכשי דירות הבניין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין (להלן: "מועד מסירת הרכוש המשותף"). לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 21 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של החברה בדרישה לעשות כן החברה תהא זכאית למנות את הנציגים בעצמה, באופן שייבחרו על ידה שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן – "מקבלי הרכוש המשותף").

10.24. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור יפעל מקבל הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר קוני הדירות החדשות בבניין וכל פעולה שתעשה על ידו בקשר עם הרכוש המשותף תעשה אף בשמם ותחייבם.

10.25. קבעה החברה רוכש אחר (אחד או יותר) של דירה בבניין או את הנציגות של קוני דירות בבניין או הנציגות הקיימת של בעלי הדירות הקיימות כמקבל הרכוש המשותף, אזי מסכים הרוכש כי אותו מקבל הרכוש המשותף יהיה מוסמך מטעמו, ללא זכות ביטול או הסתייגות, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותו מקבל הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף תחייב את הרוכש.

10.26. לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, יישא הקונה בחלק יחסי של הוצאות הבית המשותף בהתאם לדין.

11. פריטכל מסירה

- 11.1. 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 המסירה"**).
- 11.2. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 11.3. 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 נוספות בדבר אי התאמה.
- 11.4. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 11.5. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 11.6. סעיפים 11.3-11.5 יכלולו בפרוטוקול המסירה.
- 11.7. ככל ויתגלה מום או פגם אי-התאמה במסגרת פרוטוקול המסירה, תפעל החברה לתיקון כל הטעון תיקון בהקדם האפשרי. חתימת הרוכש על הפרטיכל מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידי על-ידי החברה.
- 11.8. ככל ויסרב הרוכש לקבל את החזקה, מטעמים שאינה היעדר מגורים סבירים, אזי יחשב מועד המסירה כמועד שבו הוזמן הרוכש לקבל את החזקה.
- 11.9. הרוכש מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה על אף הליקויים בדירה, ככל שישנם כאלה, ובלבד שאין בליקוי הנטען על ידו כדי למנוע שימוש סביר בדירה לצורך מגורים כמפורט בחוזה זה לעיל.
- 11.10. נציג מטעם החברה יבדוק את הליקויים בפרטיכל המסירה, ובמידה וייווכח כי אלו קיימים, כולם או חלקם, יחליט אלו ליקויים חייבים תיקון מיידי ואלו לאו, וזאת מבלי לגרוע מהיות הדירה ראויה למסירה על פי הוראות חוזה זה. התיקונים החייבים בתיקון מיידי יתוקנו על ידי החברה תוך זמן סביר בהתחשב במהות הליקוי. יתר הליקויים, ככל שיקבע כי הם קיימים, יתוקנו במהלך תקופת האחריות כמתואר בסעיף 12 להלן. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוק המכר. למען הסר ספק, לא יהיה בהחלטת נציג החברה כאמור כדי לגרוע מזכויות הרוכש עפ"י דין.
- 11.11. החברה תהיה זכאית לזמן את הרוכש למועד שלא יהיה מוקדם מ-90 ימים קודם מועד מסירת החזקה בדירה, למסירה מוקדמת. במועד המסירה המוקדמת, יגיע הרוכש לדירה, לפי דרישת החברה על-מנת לוודא, כי כל העבודות הושלמו לפי הסכם זה, על נספחיו (להלן: **"המסירה המוקדמת"**). במעמד המסירה המוקדמת, יערך פרוטוקול שיחתם על-ידי החברה ו/או מי מטעמה והרוכש, בו יירשמו כל פגמים ו/או הליקויים בדירה. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 11.9, החברה תתקן את הפגמים ו/או הליקויים הנ"ל ותזמן את הרוכש לאחר שתיקנה את הפגמים ו/או הליקויים שהופיעו בפרוטוקול המסירה המוקדמת כאמור.
- 11.12. אם החברה ביצעה תיקונים ו/או השלמות בדירה לפני מסירתה בפועל לרוכש, כאמור בסעיף זה לעיל, הרי שלחברה הזכות לזמן את הרוכש פעם נוספת לבדיקת הדירה על ידו ועדכון פרוטוקול המסירה בהתאם לנוהל הקבוע בסעיף זה לעיל. הרוכש מתחייב להתייבב במועד הנוסף שקבעה החברה לשם ביצוע בדיקה כאמור ועדכון פרוטוקול המסירה בהתאם.

11.13. הודע לרוכש שלא יהיה רשאי להוביל ריהוט, ושאר משאות אל הדירה וממנה באמצעות המעליות בבנין אלא בהתאם באמצעות התקנת ערכת הגנה לתא המעלית [ככל ותידרש] ובהתאם להגדרות היצרן. מובהר כי הוראות סעיף זה יחולו הן בשלב אכלוס הפרוייקט והן לאחריו, והחברה תהיה רשאית לכלול הוראות ברוח זו גם בתקנון הבית המשותף.

12. אחריות בגין ליקויים בדירה

12.1. החברה תתקן פגמים וליקויים בדירה, בבניין ובפרוייקט בהתאם לאמור בהסכם זה, ובכפוף להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות).

12.2. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על 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.

12.3. 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 ההתאמה (בהסכם זה - "הודעה בדבר אי התאמה")

12.4. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה 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.

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

12.6. 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 כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

12.7. 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 כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל 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 התאמות על פי כל דין.

12.8. למען הסר ספק, החובה לביצוע תיקוני תקופת אחריות לא תחול על ליקויים הנובעים מעבודות ומשינויים שיבוצעו שלא באמצעות החברה ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו ע"י הרוכש ישירות ו/או מחוסר אחזקה נאותה ו/או אחזקה רשלנית של הדירה ע"י הרוכש או מי מטעמו.

12.9. החברה לא תהיה אחראית ביחס לעבודות שיבוצעו בדירה וכן לחומרים/פריטים/מוצרים שיסופקו, בכל מועד שהוא, ע"י הרוכש או מי מטעמו, ואלו יהיו על אחריותו המלאה של הרוכש. בתקופת הבדק והאחריות, כמשמעים של מונחים אלה בחוק המכר (דירות), אין הרוכש רשאי לבצע כל שינוי ו/או פעולה העלולים להשפיע על תקינות ו/או תפקוד הדירה ו/או כל פריט ו/או אביזר שהותקן בה. החברה לא תהא אחראית ולא תהא חייבת לתקן ליקויים שנגרמו ו/או הוחרפו כתוצאה מעבודות שבוצעו

12.10. ע"י הרוכש שלא באמצעות החברה ו/או מחומרים שנרכשו ע"י הרוכש ישירות ו/או מהעדר אחזקה נאותה ו/או אחזקה רשלנית ו/או שימוש בדירה שאינו סביר ו/או אינו זהיר ו/או מחמת שהרוכש לא התקשר, לגבי נשוא הליקוי, בחוזי שירות לגבי מתקנים הטעונים אחזקה שוטפת ו/או עקב כל מעשה ו/או מחדל ע"י הרוכש או מי מטעמו ו/או ע"י אי שימוש בדירה. בתקופת הבדק והאחריות כאמור, מתחייב הרוכש שלא לעשות שימוש בכלים ובחומרים רזרביים אשר ימסרו לו למשמרת, ככל שימסרו, אלא באישור החברה מראש ובכתב.

12.11. בוטל

12.12. הודע לרוכש על ידי החברה כי בכוונתה לבצע, כמיטב יכולתה, את תיקוני תקופת האחריות בכל הדירות שיבנו בבניין ברצף אחד, אלא אם מדובר בתיקונים שאינם סובלים דיחוי, שאז הם יתוקנו ככל האפשר, בסמוך לדרישה. הרוכש מודע מראש לכל דחייה סבירה שתגרום בביצוע תיקוני תקופת האחריות בדירה מהסיבה המתוארת לעיל.

12.13. החברה לא תהיה אחראית לכל ליקוי עליו הרוכש לא הודיע לחברה במועד ו/או לכל החמרה של ליקוי, הנובעת מאי מסירת הודעה כאמור, תוך זמן סביר, בהתאם לסוג ואופי הליקוי ובלבד שהרוכש ידע על אותו ליקוי ולא מסר הודעה כאמור.

12.14. בוטל

12.15. בוטל

12.16. הודע לרוכש כי עליו לאפשר למוכר ו/או מי מטעמו להיכנס לדירה וזאת לאחר שהמוכר תיאום מראש עימו, לבדיקת דרישת הרוכש או דרישות של רוכשי דירות אחרות בבניין, בדבר ליקויים בדירה ו/או בדירות האחרות ולבצע כל הטעון תיקון לרבות אותם ליקויים בדירות אחרות שנבנו בבניין ואשר תיקונם נדרש מתוך דירת הרוכש ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש. בתום העבודות יוחזר מצב הדירה לקדמותו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יובהר כי היה והרוכש לא יאפשר תיאום כניסה לדירתו לביצוע התיקונים בדירה ו/או לא יאפשר בכל דרך את ביצוע התיקונים כמפורט לעיל, תהא החברה פטורה מביצוע התיקונים בדירתו וזאת עד למועד שבו הרוכש יאפשר את ביצוע התיקונים כאמור.

12.17. החברה תהא רשאית לבצע תיקונים בחומרים באיכות ומראה דומים לחומרים המקוריים בהם נעשה שימוש בדירה, וזאת במקרה בו חומרים מקוריים כאמור לא יהיו זמינים להשגה במחיר ובלוחות זמנים סבירים.

12.18. הרוכש לא יהא רשאי להסתמך על אי התאמה, אם לא נתן לחברה הזדמנות נאותה לבדוק את טענותיו ולתקן את אי-ההתאמה.

12.19. הרוכש יאפשר את בדיקת הליקויים כאמור, לאחר תיאום של החברה עימו, במועד שייקבע ע"י החברה בהודעה מראש בת 4 ימים. הרוכש רשאי להודיע לפחות יומיים מראש שהמועד לא מתאים ויציע מועד חלופי. במקרה בו הרוכש מסרב לשתף פעולה עם המוכר על מועד לתיקון הליקויי החברה לא תהא אחראית לתיקון הליקוי עד להסרת המניעה ע"י הרוכש. הרוכש יישא בכל נזק שייגרם בשל העיכוב בתיקון כאמור.

12.20. סעיף זה הינו גם בבחינת חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעו חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג – 1973, שהם רוכשי דירות בבניין ו/או בעלי דירות הבעלים. האמור יחול בהתאמה ביחס לתיקון שטחים סמוכים מתוך שטחי הבניין ו/או המגרש.

12.21. מובהר כי הרוכש אינו רשאי לבצע תיקונים בעצמו ולדרוש מהחברה החזר הוצאותיו מבלי שקיבל מהחברה אישור מפורש, בכתב ומראש, על הסכמתה לכך, ובכפוף לתנאי הסכמתה. למעט מקרה בו התגלתה אי התאמה שתיקונה דחוף או חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש אזי רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 4ב(ב) לחוק המכר (דירות).

12.22. החברה מצהירה כי אם תוך כדי ו/או עקב ביצוע תיקוני תקופת האחריות על ידה ו/או על ידי מי מטעמה בדירה ו/או תיקונים שיבוצעו על ידה בדירות אחרות שבבניין ו/או בפרויקט, ייגרם נזק ו/או פגיעה לדירה, היא תתקן כל נזק ו/או פגיעה כאמור ותחזיר את המצב לקדמותו בהקדם האפשרי.

12.23. אחריות והתחייבות החברה בקשר לליקויים כלשהם בדירה ו/או בדירות אחרות שבבניין ו/או בפרויקט ו/או לתיקונם תחול על פי הוראות חוק המכר (דירות). הרוכש מתחייב, כי בכל עת במהלך ביצוע תיקוני תקופת האחריות או תיקונים אחרים כלשהם כאמור דלעיל, הרוכש או נציג מטעמו יהיה נוכח בדירה וינקוט בצעדים הדרושים להגן על תכולת הדירה. החברה לא תהא אחראית כלפי הרוכש לכל נזק לדירה או לתכולתה הנובע מאי נקיטת צעדים כאמור. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף או לתכולת הדירה של הרוכש יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון ויישא בכל נזק אשר ייגרם לתכולת הדירה לאחר שננקטו ע"י הרוכש כל האמצעים לשמירה על התכולה.

12.24. דין הרכוש המשותף כדין דירה לעניין האחריות לפגמים כאמור בחוזה זה ובהתאם לכך יחול סיווג תקופות האחריות האמורות לעיל. הוראות סעיף 12 זה יחולו בשינויים המחייבים לגבי הרכוש המשותף. ואולם על אף כל האמור בסעיף 12 זה על תתי סעיפיו, מוסכם בזאת כי תיקונים ברכוש המשותף יבוצעו ע"י החברה בהתאם לרשימת הליקויים אשר תומצא לחברה מטעם נציגות הבית המשותף.

12.25. החברה תמסור לרוכש במועד מסירת הדירה הוראות בדבר אחזקת הדירה, אביזרים ומתקניה, ועל כן הרוכש מתחייב לנקוט את כל האמצעים המתחייבים על-פי ההוראות שיקבל. החברה תהיה פטורה מכל אחריות לאי התאמה בשל הפרת הוראות סעיף זה ע"י הרוכש.

13. רישום זכויות הרוכש בדירה

13.1. 12 חודשים ממועד גמר רישום פעולות איחוד וחלוקה (פרצלציה/רה פרצלציה) או ממועד העמדת הדירה לקונה בפועל, המועד המאוחר מבניהם, ובכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הרוכש עפ"י החוזה, מתחייבת החברה לגרום לכך שיושלם הליך רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין על פי הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ובלבד שבאותו מועד תהיה אפשרות חוקית לרישום המקרקעין והפרויקט כבית משותף (להלן: "החוק"), כמפורט בחוזה זה ובכפוף לשינויים ככל שיידרשו ע"י המפקח על רישום המקרקעין (להלן: "הרישום").

מוסכם בזאת כי הבניין יירשם כבית משותף, בין לבדו ובין בצירוף בניינים אחרים בפרויקט, בהתאם לתוכניות סופיות שתחולנה ביחס למקרקעין ועל פי החלטת המפקחת על הבתים המשותפים.

13.2. רישום הדירה על שם הרוכש וכן החלקים היחסיים ברכוש המשותף יבוצע לאחר שהחברה תסיים מצידה את הטיפול ברשויות המס, ורישום צו הבית המשותף בהתאם לחוק ולכל דין, אך לא יאוחר מ-6 חודשים מגמר רישום צו הבית המשותף.

13.3. המועדים הנקובים בסעיפים 13.1 - 13.2 לעיל יידחו מחמת עיכוב אשר נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו של המוכר והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

13.4. בוטל

13.5. החברה תהיה רשאית לרשום פרצלציות, רפרצלציות, בית משותף, על כל המשתמע מכך, הערות אזהרה, לייחס הערות אזהרה, לרשום חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור כפי שתידרשנה על-פי שיקול דעתה הסביר, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור, זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות גגות ו/או חניות) שנועדו לשימושם של דירות אחרות או של בעלי דירות אחרות בבניין או באגפים אחרים שלו או של בעלי חלקים אחרים בפרויקט או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים, ולרבות ייחוד ו/או הצמדת שטחים בקומת הקרקע לשימושם הבלעדי של בעלי דירות ספציפיות והכל בתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע ו/או לגרוע בזכויות הרוכש בדירה ובצמידויותיה על פי הסכם זה ו/או על פי דין.

13.6. החברה תערוך ותגיש בקשה לרישום לבית המשותף ואת תקנון הבית המשותף, ותהיה רשאית לשנותם, לבטלם ולתקנם לפי שיקול דעתה הסביר, והרוכש מסכים לבקשת תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול כאמור והכל בתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע ו/או לגרוע בזכויות הרוכש בדירה ובצמידויותיה על פי הסכם זה ו/או על פי דין. התקנון ייערך וינוסח ע"י עורכי הדין, בכפוף לכל דין ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש לפי הסכם זה.

13.7. לעניין תקנון הבית המשותף ייקבעו שלוש קטגוריות נפרדות של רכוש משותף:

(1) "רכוש משותף למגורים" - המשרת את אגף המגורים בלבד;

(2) "רכוש משותף לשטחי המסחר והמשרדים" - הכולל כל מבנה, חדר, מתקן או מערכת המשרתים באופן ייעודי את שטחי המסחר והמשרדים;

(3) "רכוש משותף כללי" - הכולל את קירות הבניין החיצוניים, שלד המבנה, גגות שלא הוצמדו, חדר טרנספורמציה ושטחים טכניים המשרתים את כלל הבניין.

הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף לשטחי המסחר יחולו על בעלי היחידות המסחריות בלבד, והוצאות הרכוש המשותף למגורים יחולו על רוכשי הדירות בלבד. הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף הכללי יחולו גם על בעלי יחידות המסחר וגם על בעלי יחידות המגורים, באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר.

13.8. התנאים המפורטים להלן יהיו תנאים מוקדמים ומצטברים לתוקפה של התחייבות החברה לרשום זכויות הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין:

13.8.1. הרוכש ימציא לחברה, בתוך 30 ימים מדרישתה הראשונה או דרישת עורכי הדין מטעמה שנמסרה לו בכתב בשים לב למועדים הקבועים בחוק את כל האישורים, הקבלות, המסמכים, התעודות והשטרות מאת הרשויות המוסמכות, שחובת המצאתם מוטלת עליו לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין והדרושים ממנו לצורך ביצוע הרישום, כשהם מופנים לרשם המקרקעין, לרבות אישור מס הרכישה לרישום הדירה מופנה ללשכת רישום המקרקעין החל ביחס לדירה. לשם ביצוע הרישום יופיע הרוכש, בתיאום עם החברה ובמועד שיקבע ביניהם, בלשכת רישום המקרקעין ו/או במקום שהחברה תבחר, ויחתום על כל הצהרות, תעודות, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש.

למען הסר ספק, הוראה זו כוחה יפה גם לגבי חתימת הרוכש, במידה ותידרש, לעניין רישום בית משותף, רישום פרצלציה, זיקות הנאה, הפרשה לצורכי ציבור ו/או תיקונים ו/או השלמה של כל אלה.

13.8.2. לא הופיע הרוכש כאמור ו/או לא חתם כאמור ו/או לא המציא את המסמכים ו/או האישורים הנדרשים כאמור יתואם עמו מועד נוסף לא יאוחר מ-7 ימים מהמועד הראשון, ככל ולא יופיע הרוכש פעם נוספת ו/או יסרב לחתום ו/או להמציא את המסמכים הדרושים יהווה הדבר הפרת החוזה מצד הרוכש, וכי החברה תוכל לתבוע מאת הרוכש כל ההוצאות הנובעות מהעיכוב ורישום הדירה על שם הרוכש תיעשה רק לאחר השלמת המסמכים, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר או נוסף.

13.8.3. הרוכש יעשה את כל שיידרש ממנו על ידי החברה ו/או עורך הדין, לרבות הופעה במשרד עורך הדין האמור, במשרדי החברה, במשרדי רשויות המס הרלבנטיות, בלשכת רישום המקרקעין ואצל כל מוסד, גוף ורשות אחרים, במועד מהם שיתואם עימו, לרבות חתימה על כל המסמכים, השטרות ושטרי המכר, כפי שיוורו לו החברה ו/או עורך הדין, כל זאת על מנת לאפשר את ביצוע ו/או השלמת איזה מהפעולות ו/או הרישומים האמורים בסעיף זה.

13.8.4. הרוכש ישלם לחברה ו/או לכל צד שלישי את כל הסכומים במלואם בגין הדירה לרבות הריביות והצמדה למדד תשומות הבניה, מס רכישה (ככל שנדרש) ויתר התשלומים מכל מין וסוג שהוא, המגיעים ממנו בהתאם לחוזה זה.

13.9. לא מילא הרוכש אחר אחד או יותר מהתנאים בסעיף 13.7 על תתי סעיפיו במועד ו/או במקום כפי שנדרש לעשותם, ולא מילא את התנאים האמורים גם כעבור 7 ימים לאחר שיקבל על כך הודעה בכתב מהחברה או ממי מטעמה או מעורך הדין – תידחה מאליה התחייבות החברה כלפי הרוכש לבצע את הרישום כאמור בחוזה זה, ויחולו על הרוכש כל ההוצאות שייגרמו בקשר לאי ביצוע הרישום כאמור ו/או בקשר לעיכוב בביצועו.

13.10. על אף האמור לעיל, תהא החברה ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם, רשאים (אך לא חייבים) לפעול על פי ייפוי הכוח שהופקד בידיהם כאמור בחוזה זה, לשלם כל תשלום במקום הרוכש על חשבונו של הרוכש ובלבד שמדובר בתשלום שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו, ולהשלים את כל הפעולות הטעונות השלמה, כולן או חלקן, והכל לפי שיקול דעתם של החברה ו/או עורך הדין, לפי העניין. לרוכש הדירה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

13.11. בעת רישום הבית המשותף ירשם תקנון מיוחד שלפיו: מהרכוש המשותף יוצאו כל אותם מקומות וחלקים שיפורטו בצו ובתקנון הבית המשותף, ובפרט יוצאו מהרכוש המשותף חניות, מחסנים, גגות (למעט חלקים עליהם יהיו מתקנים משותפים) ומרפסות. מוסכם בזאת כי החברה זכאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף את גג או גגות הבית המשותף או חלק מהם, זכויות בניה, חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, חדרי מסד, מתקני הסקה, חדרי טרנספורמציה, מרתפים או מחסנים שייבנו בבית המשותף, אם ייבנו, לרבות חניות שיוצמדו לדירות הבית המשותף ו/או בפרויקט או ימכרו לפי שיקול דעתה של החברה והכל בתנאי שלא ייפגעו זכויות הרוכש בדירה על פי הסכם זה ו/או על פי דין ובהתאם להוראות המכרז.

אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בהוראות אחרות בהסכם ו/או במפרט, שעניינן הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף של הבניין.

13.12. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף יהיו על פי הקבוע בחוק המקרקעין ו/או על פי כל דין.

13.13. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הודע לרוכש כי מקום בו לא נקבעו במפורש זכויות הרוכש בחוזה זה, יחולו ההוראות הבאות:

13.13.1. כל השטחים שאינם מהווים את שטחי הדירות ו/או שטחים אשר על פי חוק מחויבים להיכלל בהגדרת רכוש משותף בהתאם להוראת סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, יישארו בבעלותה של החברה, אלא אם כן נאמר במפורש ובכתב אחרת או אם יוחלט על ידי החברה על הכללתם של שטחים אלה, כולם או חלקם, במסגרת הרכוש המשותף, בעת רישום הבית המשותף ו/או בכל מועד שקדם לו.

13.13.2. כל חלק בפרויקט אשר ייועד על ידי החברה לשמש את שטחי המסחר והמשרדים - בין אם הוא מבני ובין אם לאו - ייחשב כחלק משטחי המסחר והמשרדים. החברה תהיה רשאית לעשות בשטחים אלה כל שימוש לפי שיקול דעתה ובכפוף להוראות המכרז, לרבות מכירה, השכרה, העברה או שינוי ייעוד, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש בדירתו.

13.13.3. כל זכויות הבניה שיש ו/או שיהיו בגין המקרקעין ככל שתהיינה ואם תהיינה, לרבות זכויות בניה עתידיות שיוקנו לזכות המקרקעין, מפעם לפעם, ואשר לא נוצלו במסגרת הפרויקט. החברה תהיה רשאית להצמידן ליחידה מיחידות בבנין או בפרויקט ו/או למוכרן ו/או לנקוט בכל דרך אחרת, בהתאם לשיקול דעתה הסביר, אשר תבטיח את האמור לעיל. ובלבד שאין מדובר בזכויות בניה שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. האמור בסעיף זה יהא בכפוף להוראות המכרז.

13.13.4. החברה תקבע לפי שיקול דעתה הסביר את מיקום וסימון חלק משטח הגגות והגג העליון (אשר חלקים מהם בלבד ייועדו להצבת מתקני הבית המשותף כמו אנטנת טלוויזיה, צלחות לוויין, מאגרי מים, חדרי מכונות וכדומה) ואשר יירשם כרכוש משותף וישמש למטרה זו, והכל בכפוף לכל דין. יתר השטחים בגג לא ייכללו בגדר הרכוש המשותף וישארו בבעלותה של החברה ויוצמדו לדירות החברה שבקומת הגג, שטרם נמכרו. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לחייב את החברה להציב מתקנים משותפים כלשהם לטובת רוכשי הדירות, מעבר למחויב על פי חוק ו/או על פי חוזה זה.

13.13.5. מבלי לפגוע באמור ובנוסף לו החברה רשאית לרשום את החניון ו/או כל שטח חניה, כולם או חלקם, כיחידה/ות נפרדת/ות ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידן לדירות ו/או להחכירן ו/או ליתן בהם זכויות חוקיות אחרות. לפי שיקול דעתה הסביר של החברה בכפוף לכל דין קוגנטי פסיקה המהווה הלכה מחייבת והוראות המכרז. ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש במקומות החניה שרכש על פי חוזה זה.

13.13.6. אם ירשם בית משותף ובו מספר אגפים, אזי החברה תהא זכאית להצמיד את הרכוש המשותף המצוי בתחומי כל אגף לדירות שבאותו אגף לפי העניין, וכן להצמיד שטחים מהרכוש המשותף שאינם בתחומי האגפים ומתקנים משותפים אחרים לאגף מסוים והכול לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם להוראות הרשויות המוסמכות.

13.14. הודע לרוכש כי לגבי הפרויקט יירשם תקנון מיוחד (להלן: "התקנון") לפי הכרעתה ושיקוליה של החברה, שינתן בו, בין היתר, ביטוי לאמור בסעיף 13 זה, כולו או חלקו, לפי שיקול דעת החברה וביטוי לזכויות החברה לפי חוזה זה, בכפוף לזכויות הרוכש לפי חוזה זה ולפי כל דין.

13.15. החברה תהא רשאית לקבוע, כי בתקנון תיכללנה הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות לבין עצמם ו/או בין בעלי הדירות לבין בעלי דירות במקרקעין אחרים ו/או באגפים אחרים בבנין, אם נדרש וככל שהעניין נוגע לשימוש ברכוש המשותף, הוראות הנוגעות לאפיו של הבנין ו/או הפרוייקט, לרבות הוראות בדבר ביצוע השירותים והאחזקה על ידי צד ג', הוראות בדבר שימוש במתקנים ובשטחים משותפים, הוראות בדבר דרכי גישה לחניון ולחניות ו/או דרכי היציאה מהן, השימוש בהם והשתתפות בהוצאותיהם, הוראות בדבר הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ושימוש בדירה לשם בדיקת ו/או תיקון הצנרת והמערכות העוברות בדירה, חלוקת ההוצאות הכרוכות באחזקת ו/או תיקון ו/או ניהול הרכוש המשותף ומתקנים משותפים, קביעת צמידויות והצמדות מיוחדות והתנאים הנלווים להן וכמו כן הוראות בדבר הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו, הבטחת זכויות החברה, הרוכש, ובעלי הזכויות האחרים במקרקעין והכל בתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע ו/או לגרוע בזכויות הרוכש בדירה ובצמידויותה על פי הסכם זה ו/או על פי דין.

13.16. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יכלול התקנון, בין היתר, הוראות כאמור להלן:

13.16.1. הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים האסורים על-פי דין או שהרוכש לא קיבל רישיון תקף לנהלם, והוראות האוסרות לנהל בדירה משרד, בית עסק או בית מלאכה המקימים רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפיצים עשן, ריחות, זוהמה וכיוצא באלה, אף אם ניתן לרוכש רישיון לנהלם.

13.16.2. הוראות האוסרות על הרוכש ועל חליפו לקבוע שלטים, אלא כפי שיאושרו על-ידי החברה ו/או על-ידי נציגות הבית המשותף ועל-פי כל דין, להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והאוסרות עליו להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה.

13.16.3. הוראות האוסרות על הרוכש ועל חליפו, לתלות בחזית הבניין ו/או במרפסות החיצוניות של הדירה, שלא במקום המיועד לכך, כביסה ו/או שטיחים ו/או מצעים, באופן אשר יש בו כדי לפגום בחזות החיצונית של הבניין ו/או להתקין מזגנים ו/או מרפסות כביסה ו/או לסגור מרפסות מבלי לקבל הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף ו/או של בעלי הדירות בבניין אם החוק מחייב זאת, וכפוף לקבלת כל הרישיונות הדרושים על פי כל דין ולאמור בהסכם זה.

13.16.4. הוראות האוסרות על התקנת אנטנות סלולריות ו/או מתקני ממסר של חברת טלפון סלולרית בדירתו אשר אינם לשימוש בעל הדירה עצמו.

13.16.5. הוראות האוסרות על הרוכש ועל חליפו, אף לאחר הרישום, לעשות שינויים חיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) בלי הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף (ככל שיידרש עפ"י דין) ומבלי לקבל, בנוסף לכך, את הרישיונות הדרושים על-פי כל דין.

"שינויים חיצוניים" בפסקה זו, פירושם: סגירת מרפסת, שינוי במעקה, פגיעה בציפוי החיצוני, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת פרט לסידורים המיוחדים המותרים בדירה, התקנת צינורות חוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים. התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה.

13.16.6. הוראות האוסרות על הרוכש לבצע כל תוספת ו/או תיקון פנימי ו/או שינוי בצנרת ו/או בקונסטרוקציה ו/או כל שינוי אחר בדירתו, אם כתוצאה משינוי זה עלולים להיפגע יציבותם, שלמותם ו/או חזותם של הדירה או עלולים להיפגע באופן כלשהו בדירות אחרות במקרקעין ובפרויקט ו/או הרכוש המשותף, וזאת בטרם וכפוף לקבלת הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף (ככל שידרש עפ"י דין) ו/או של בעל הדירה שעלולה להיפגע כאמור, לפי העניין.

13.16.7. הוראות המקנות לחברה את הזכות, ללא צורך בהסכמת הרוכש, לפנות למפקח, לפי חוק המקרקעין, לצורך מימוש זכויותיו על פי ההסכם.

13.16.8. הוראות והגבלות בדבר שימושים מותרים.

13.16.9. הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הזכויות הדירות בין האגפים השונים ובין אגפי המשנה, והוראות הקובעות את שיעור החלק של כל דירה ברכוש המשותף.

13.16.10. הוראות בדבר הפיכת צמידויות לרכוש משותף, הוראות בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות ו/או אגפים כאמור, והוראות בדבר העברת צמידויות בין דירה לדירה וכיוצא באלו, ללא צורך בהסכמת בעלי הזכויות הדירות האחרות. וכן הוראות בדבר זכויות הבניה, השימוש והניצול בצמידויות המיוחדות. הכל בהתאם להוראות הדין הקוגנטי, הפסיקה המהווה הלכה מחייבת והמכרז.

13.16.11. הוראות בדבר איחוד מספר דירות בבית המשותף לדירה אחת והוראות בדבר פיצול דירה למספר דירות נפרדות, וכן הוראות לתיקון מסמכי הבית המשותף (צו, תשריט ותקנון) על מנת שישקפו את האיחוד או הפיצול האמור, הכול ללא צורך בקבלת הסכמת שאר בעלי הזכויות הדירות לכך.

13.16.12. הוראות לגבי חלוקת אחוזי בניה נוספים, אם יהיו, הצמדתם לדירות מסוימות ו/או לאגפים וניצולם, וכן הוראות בדבר ניצול זכויות הבניה והשימוש שהוצמדו כאמור ע"י בעל הצמידות ללא צורך בקבלת הסכמת שאר בעלי הזכויות הדירות, לרבות הוראות בדבר הצמדת שטחים שיווצרו כתוצאה מבניה נוספת, לבעל זכות הבניה, ללא צורך בהסכמת שאר בעלי הזכויות הדירות ובלבד שיהא בהתאם להוראות המכרז וכל דין קוגנטי.

13.16.13. הוראות בדבר חובת ההשתתפות בהוצאת האחזקה והניהול של הרכוש המשותף (להלן: "ההוצאות") וחלוקת ההוצאות בין האגפים ו/או אגפי המשנה ו/או היחידות בבית המשותף וייחוד חלקים מההוצאות לאגפים ו/או לאגפי המשנה ו/או ליחידות.

13.16.14. הוראות בדבר קיום אסיפות כלליות ונציגויות נפרדות לכל אחד מהאגפים של הפרוייקט בין שירשמו כאגפים נפרדים בבית המשותף כאמור ובין אם לאו, לרבות הוראות כאמור לגבי כלל הבית וכינון נציגות משותפת לכל האגפים, והוראות כאמור בשינויים המחוייבים בקשר לניהול הבית המשותף וכל אחד מאגפיו.

13.16.15. הוראות המסמיכות את נציגות הבית המשותף שתיכון או כל אחת מנציגויות האגפים בנפרד או במאוחד, להתקשר עם חברת ניהול בחוזה שרותים. יובהר, דמי הניהול יהיו כמוקבל בשוק לדירה דומה באותו איזור. החברה רשאית למנות חברת ניהול לתקופה שלא תעלה על 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם. ככל ומדובר בחברת ניהול שבבעלות המוכרת או חברה קשורה אליו, תוגבל התקופה כאמור לשנה אחת בלבד. הסכם הניהול יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים (רוב דיירים כמשעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין).

- 13.16.16. הוראות בדבר האחזקה והניהול של מתקנים שהוצמדו לאגף ו/או לדירה שבתחומם הם נמצאים ואשר מיועדים לשרת גם אגפים ו/או דירות נוספות בפרוייקט.
- 13.16.17. הוראות בדבר האחזקה והניהול של מתקנים משותפים הנמצאים בתחומי אחד האגפים ו/או אחת הדירות.
- 13.16.18. התקנון יחיל הוראות בהתאם לשיקול דעת החברה וכפי שתמצא לנכון לקבוע, הנוגעות להחזקת הרכוש המשותף ולשמירתו, לרבות המתקנים המשותפים, חדר הפעילות, החניון, לובי הבניין, המעברים, חדרי המדרגות, וכיו"ב, והכל בכפוף לדין.
- 13.16.19. הוראה כי לא תידרש הסכמת בעלי הזכויות דירות להצמדת שטחים שאינם מחויבים על פי דין להיכלל בהגדרת הרכוש המשותף לאיזו מבין הדירות, וכן הוראה כי לא תידרש הסכמת בעלי הזכויות הדירות לניצול אחוזי בנייה הקיימים ו/או הנוספים כפי שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות מעת לעת, ואשר יוצמדו מראש לדירה מסוימת ו/או לדירות מסוימות ו/או לבנין מסוים ו/או לחלק ממנו באופן המאפשר לבעלי הזכויות אותן זכויות לבקש היתרי בנייה לניצולם של אחוזי הבניה כאמור על שטחי הדירה שלהם ו/או ההצמדות אליה, ללא צורך בהסכמת יתר בעלי הזכויות הדירות.
- 13.16.20. הוראה בדבר חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף והוראות בדבר ייחוד ההוצאות בין הבניינים השונים בפרוייקט, אם הבנין וחלקי המסחר יירשמו כבית משותף אחד.
- 13.16.21. הוראות המזכות את החברה בלבד בזכות, לפנות למפקח על בתיים משותפים לצורך מימוש זכות מזכויות החברה על פי החוזה ו/או לתיקון צו בית משותף, כפי שהחברה תמצא לנכון מפעם לפעם, לרבות בקשר לבינוי נוסף בבנין ו/או בפרוייקט ו/או באיזו מהיחידות ו/או עם שינוי החלק היחסי של הרכוש המשותף וחלוקתו מחדש באופן יחסי בין הדירות השונות.
- 13.16.22. הוראות מיוחדות אשר ספקי שירותים שונים (כגון חברת החשמל או ספק חשמל אחר שיבוא במקומה, חברת בזק, חברת כבלים וכו'), ידרשו כי תכללנה בתקנון הבית המשותף, לרבות, אך מבלי לגרוע, הוראות בדבר שימושים ו/או איסורים ו/או הגבלות בקשר עם שטחים ו/או מתקנים שימסרו ו/או ימכרו ו/או יוחכרו לאותם ספקי שירותים, ולרבות הוראות הפוטרות את אותם ספקי שירותים מהשתתפות בהוצאות האחזקה.
- 13.16.23. הוראות בקשר עם אחזקת מחסנים בפרוייקט (פרטיים או משותפים) לרבות הוראות האוסרות על סגירה ו/או אטימה ו/או ביצוע כל שינוי בפתחי אורזר ו/או יניקת אויר שיותקנו במחסנים.
- 13.16.24. 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.
- 13.16.25. הוראה בדבר שיעור החלק היחסי של הרכוש המשותף שיוצמד לכל דירה בעת רישום הבית המשותף ו/או הדירות אשר ייקבע בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, בהתאם להוראות חוזה זה ובהתחשב, בין היתר, גם בשטחי הדירות, ההצמדות וכיו"ב.
- 13.17. הרוכש מתחייב כי ביחסים שבינו לבין החברה, ובינו לבין רוכשי הזכויות בדירות האחרות בפרוייקט ו/או בכל חלק ממנו שיועד על ידי החברה להיכלל בבית המשותף, הוא ינהג בכל הנוגע לרכוש המיועד להיות רכוש משותף על פי הוראות התקנון ו/או על פי הוראות ההסדרים הקבועים לעניינים אלו בסעיף 14 לחוזה זה ו/או בחוזה הניהול ו/או בהסדרים נוספים ו/או מפורטים יותר שיקבעו לעניין זה על ידי החברה, וזאת כל עוד לא נרשם הבניין כבית משותף.

13.18. הודע לרוכש בזאת שתובטחנה זכויות מעבר, לרבות זכויות מעבר לציבור ו/או זכויות להצבת מתקנים ו/או הנחת צינורות ו/או כבלים וכיו"ב זכויות ברכוש המשותף של הבניין ו/או באיזשהו חלק מן המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או הבניין וזאת בדרך של רישום זיקות הנאה ו/או בדרך של הערות אזהרה, הכל בהתאם לתוכניות החלות במקרקעין ובהתאם לכל דין קוגנטי, והוראה בעניין זה תיכלל בתקנון הבית המשותף.

13.19. אם ירשם בית משותף ובו מספר אגפים ו/או אגפי משנה, תהא לכל אגף ו/או אגף משנה נציגות נפרדת לשם ניהול ענייני האגף ו/או אגף משנה, וכן תיכון נציגות לבית המשותף כולו, אשר תכלול נציג אחד לפחות מכל אגף, לניהול ענייני הבית המשותף כולו.

13.20. מובהר כי הטיפול ברישום הזכויות בפרויקט, לרבות רישום הבית המשותף, יעשה באופן בלעדי ע"י החברה ו/או מי מטעמה ולפי שיקול דעתה הסביר, בכפוף להוראות חוזה זה, ולקונה לא תהיה כל זכות להתערב בהליכי הרישום ו/או בניסוח ו/או עריכת כל מסמך בקשר לכך, והוא מתחייב להימנע מכל מעשה כאמור.

13.21. כל עוד לא יירשם הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, יחולו הוראות סעיף 13 זה לעיל בשינויים המחויבים.

14. רכוש משותף, שירותים ואחזקה

14.1. מבלי לגרוע מן האמור בחוזה זה, הודע בזאת לרוכש, כי החברה תהיה זכאית, לפי שיקול דעתה ובכפוף להוראות הדין, להוציא ממסגרת הרכוש המשותף כל חלק שהוא, ובכלל זה גינות, חצרות, מרפסות, חלקים בנויים ו/או בלתי בנויים של המקרקעין, לרבות קירות חיצוניים, חללים סגורים ופתוחים, חניות, מחסנים שייבנו בפרויקט ו/או כל חלק אחר בפרויקט, ולהצמידם לבתים בפרויקט ו/או להעניק זכויות מכל סוג אחר בהם לכל צד שלישי כפי שתמצא לנכון ובכפוף להוראות המכרז והדין הקוגנטי.

14.2. במידה ויותקנו בבניין מתקנים המיועדים לשרת דירות ו/או בניינים נוספים שייבנו בסמוך לבניין, כולם או חלקם, מובהר כי החברה רשאית לציין זאת על דרך של רישום זיקת הנאה מתאימה בלשכת רישום המקרקעין, והכל בהתאם להוראות תוכנית בנין העיר ולהוראות כל דין.

14.3. בד בבד עם חתימתו על חוזה זה, חותם הרוכש על מסמך נפרד המצורף כנספח ו' לחוזה זה, בו ידוע לו שכל חלקי הבניין שאינם מהווים שטחי דירות ו/או שטחים אשר על פי חוק מחויבים להיכלל בהגדרת רכוש משותף בהתאם להוראת סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (חדרי מדרגות, מעליות, מקלט ומתקנים המיועדים לשמש את כלל הדירות בבנין), לא יהיו חלק מהרכוש המשותף ויישארו בבעלותה של החברה, אלא אם כן נאמר במפורש ובכתב אחרת והחברה מצידה תהיה רשאית להצמיד חלקים אלה, לפי שיקול דעתה הסביר לאיזו מהדירות ו/או היחידות שייבנו. אין באמור בסעיף כדי לפגוע בזכויות הרוכש עפ"י דין.

14.4. מובהר כי חדר הפעילות או כל חלק אחר שיוקם לרווחת הדיירים, ככל ויהא בבניין חלל כזה, ישמש את כלל דיירי הפרויקט. החברה שומרת לעצמה את הזכות לרישום זיקות הנאה ו/או כל רישום אחר שיידרש להבטחת זכויות כלל הדיירים בחדר הפעילות. לחברה שמורה הזכות לשנות את חדר הפעילות, ובלבד שימשיך להוות חלק מהרכוש המשותף.

14.5. ככל שיועמד לרשות הרוכש ויתר הדיירים בבנין חדר עגלות ו/או אופניים, מתחייב הרוכש בזאת להימנע מאחסון חפצים ומיטלטלין בחדר הנ"ל, שאינם עגלות ו/או אופניים.

14.6. לרוכש ידוע כי מיקום מנועי המזגנים יקבע בהתאם לתוכניות ובכפוף למפרט המחייב ולפי שיקול דעתה הסביר של החברה. האמור בסעיף זה חל גם ביחס להתקנת מזגנים נוספים, ככל שיותקנו על ידי הרוכש.

14.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור, לחברה שמורה הזכות לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף, ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות אשר תמצא לנכון, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבנייה שתהיינה מעת לעת ביחס לשטחים הנ"ל, והכל ללא צורך בקבלת הסכמתו של מי מבעלי הזכויות הדירות בבניין לרבות הרוכש. למען הסר ספק, מובהר כי זכויות בנייה בלתי מנוצלות כפי שתהיינה מעת לעת, עד למועד מכירת כל הדירות בבניין, לא יהוו חלק מהרכוש המשותף והחברה תהיה רשאית לעשות בהם ככל שברצונה על פי שיקול דעתה ובכפוף להוראות המכרז, הוראות הסכם זה והדין הקוגנטי.

14.8. למרות האמור בסעיף זה, מובהר כי לחברה שמורה הזכות שלא להוציא מכלל הרכוש המשותף כל ו/או חלק מהשטחים שפורטו בסעיף זה לעיל, אם תמצא החברה לנכון לעשות כן על פי שיקול דעתה.

14.9. אם איזה מבין הרוכשים והמחזיקים, אשר יבוא בנעלי הרוכש על פי חוזה זה יפר הוראות חוזה זה, תהיה לחברה עילת תביעה כלפיו. עם זאת, מובהר כי החברה לא תהיה חייבת לממש את זכות התביעה בנסיבות אלו, ולרוכש לא תהא טענה ו/או עילה כלפי החברה בשל הפרת החוזה על ידי המחזיק ו/או אי נקיטת אמצעים משפטיים מטעם החברה כלפיו.

14.10. ידוע לרוכש כי זכויות צדדים שלישיים תלויים במידת קיום כל הוראות סעיף 14 זה.

14.11. הרוכש ינקוט את כל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד.

14.12. הרוכש מתחייב להשתתף החל ממועד המסירה (אף אם לא אכלס את הדירה בפועל אף שהדירה היתה ראויה למגורים) בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לרבות תשלומי דמי ניהול ו/או שכר נציגות הבית המשותף, כאמור בסעיף 16 להלן, לפי העניין. ידוע לרוכש כי יתכן וידרשו פעולות מיוחדות לאחזקת הרכוש המשותף כגון ניקיון ותחזוקת מעטפת חיצונית לפי שיקול דעת חברת הניהול והוא מודע לביצוע פעולות כאמור ולכל הכרוך בהם.

14.13. לגבי דירה שטרם נמכרה, רשאית החברה לפטור עצמה רק מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותה החברה תוכל להוכיח שלא צרכה. אין החברה רשאית לפטור עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

14.14. החברה תהיה רשאית לייחד חלק מסוים או חלקים מסוימים בתחום הרכוש המשותף של הבניין ו/או הפרויקט על מנת להקים במסגרתם משרדים ו/או מתקנים אשר ישמשו את חברת הניהול ו/או עמדות שומרים ו/או חדרי טכניים ו/או חדרי אחסנה ו/או חדרי שמירה ו/או חדרי שירות וכו' ובלבד שאין באמור כדי לפגוע בזכויות הרוכש בדירה והצמדותיה.

14.15. הודע לרוכש שהפרויקט מכיל מתקנים ומערכות מרכזיים ו/או משותפים רבים (להלן: "**המערכות המרכזיות**"), הממוקמים ו/או עוברים בדירה ו/או בכל חלק ממנה ו/או בבנין ו/או בפרויקט ו/או בכל חלק ממנו.

14.16. הודע לרוכש שהטיפול, האחזקה, התחזוקה, התיקון, השינוי, התפעול וההחלפה (להלן: "**עבודות תחזוקה**") של המערכות המרכזיות וכל חלק מהן דורש מידת זהירות מיוחדת ומומחיות לדבר, ובהתאם גם ביצוע ריכוזי בידי גורם מרכזי אחד.

15. עבודות נוספות ושינויים בדירה

- 15.1. ביצוע שינויים כלשהם על ידי הקונה, לאחר שהדירה נמסרה לידיו, אשר משנים את חזית הבניין, לרבות הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות החיצוניים של הדירה ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, סגירת מרפסות, שינוי מעקה, החלפה או שינוי של תריסים, התקנת סוכך ו/או פרגולה, התקנת צינורות, ייעשה בכפוף להוראות כל דין, ובכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל הנדרש לכך. ביצוע שינוי ו/או שינויים כאמור על ידי הקונה, שלא בהתאם להוראות דלעיל, מהווה הפרה של חוזה זה.
- 15.2. עוד ידוע לרוכש כי בהתאם להוראות המכרז, לפני מועד המסירה לא יהיה הרוכש רשאי לבצע עבודות נוספות ו/או שינויים בדירה לעומת האמור בחוזה זה ובתוכניות (להלן: "שינויים ותוספות").
- 15.3. לקונה לא תהיה אפשרות לוותר על אחד ו/או יותר מהפריטים המפורטים במפרט כנגד קבלת זיכוי כספי מאת המוכר, למעט זיכויים לגבי הפריטים המפורטים במפרט המצ"ב כנספח ובהתאם להוראות המכרז.
- 15.4. גובה הזיכוי שיינתן לקונה כנגד ויתור על אחד ו/או יותר מהפריטים הנ"ל מפורט במפרט להסכם זה. במקרה של ויתור כאמור על ידי הקונה, יינתן לקונה זיכוי כספי.
- 15.5. הודע לרוכש כי הקבלן ו/או הקבלן המבצע לא יהיה רשאי לבצע ולא יקבל על עצמו לבצע שינויים ותוספות למפרט, אלא מה שיתאפשר כאמור במכרז בלבד.
- 15.6. על הרוכש לעמוד בלוח החלטות רוכש המצ"ב להסכם זה, על מנת שלא לעכב את הקבלן בביצוע עבודותיו.
- 15.7. הרוכש מתחייב שלא לנהל משא ומתן ו/או לקיים מגע כלשהו עם קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או בעלי מלאכה ו/או בעלי מקצוע ו/או יועצים ו/או פועלים כלשהם הפועלים במקרקעין מטעם החברה ובהרשאתה, לא להזמין אצלם תיקונים ו/או עבודות כלשהם, ולא להעסיקם ו/או לשכור את שירותיהם בכל דרך, במישרין או בעקיפין.
- מוסכם כי אין באמור בחוזה זה ונספחיו כדי להגביל את החברה בכל הנוגע לתכנון ו/או לבניה של הפרויקט ו/או הדירה, וכי הרוכש יהיה מנוע מלהתערב בבניה ו/או באופן הבניה, ובלבד שזכויותיו על פי חוזה זה לא תפגענה. מובהר, כי אין באמור לעיל בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 15.8. בכל מקרה של עבודות שיבקש הרוכש לבצע בדירה לאחר מועד מסירת החזקה, ובכפוף לאמור בחוזה זה יחולו הנהלים הבאים:
- 15.8.1. הרוכש מתחייב, שלא לבצע תוספות פנימיות קבועות ו/או חיצוניות בדירה ו/או בסביבתה, עד למועד רישום הבית המשותף ורישום הזכויות ע"ש הרוכש, , אלא לאחר קבלת היתר בניה כדין ו/או קבלת אישור הרשויות הרלבנטיות (ככל שיש צורך בכך) ו/או נציגות הבית המשותף והנחיות החברה בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש (ככל ויש הנחיות) אשר ינתנו לרוכש במועד המקודם ביותר האפשרי, אם יבצע הרוכש שינויים ו/או תוספות כאמור, ללא קבלת היתר בניה ו/או קבלת אישור מהרשויות הרלבנטיות, החברה תהיה רשאית לדרוש מהרוכש להרסם לאלתר ולהחזיר את המצב לקדמותו, והרוכש מתחייב לעשות כן ולשפות ו/או לפצות את החברה, לפי דרישתה הראשונה, על כל הוצאה ו/או נזק ו/או הפסד שייגרמו לחברה.
- 15.8.2. לפני תחילת ביצוע עבודות כלשהן בדירה או בסביבותיה, הרוכש יזמין, על חשבונו, מכולה לפינוי אשפה ופסולת או יעשה סידורים אחרים לפינוי פסולת בהתאם לדין.
- 15.8.3. נאסר בזה על הרוכש במפורש לפנות פסולת ו/או אשפה ו/או מכולות בניגוד לדין

15.8.4. כל עבודות השיפוץ תעשנה בתוך הדירה ומתוכה. חל איסור מוחלט על הוצאת פסולת, חומרים, כלים, ציוד, מכשירים וכל דבר הקשור בדירה ו/או בעבודות השיפוץ אל מחוץ לדירה בכל זמן שהוא.

15.8.5. בסוף כל יום עבודה, יאוחסנו כל הכלים, החומרים, הציוד והמכשירים ושאר הדברים הקשורים בשיפוץ הדירה, בתוך הדירה בלבד והאחריות לשמירתם תחול על הרוכש בלבד. החברה וכל מי מטעמה לא יהיו אחראיים לשמירת כל הנ"ל.

15.8.6. האחריות לכל עבודות השיפוץ וכל הקשור בהן והנובע מהן, לרבות לכל נזק גוף או רכוש שעלול להגרם ליחידה ו/או לפרויקט ו/או לכל חלק מהם ו/או לצד שלישי, יחול על הרוכש בלבד, ולפיכך לפני תחילת ביצוע עבודות כלשהן בדירה על הרוכש לערוך ולהצטייד בביטוחים מתאימים לכיסוי מלוא אחריותו כנ"ל, ובהתאם להוראות חוזה זה.

15.9. ביצוע שינויים ו/או תוספות כאמור בהסכם זה, אם ועד כמה שיבוצעו על ידי הרוכש, בניגוד לאמור לעיל או בהסכם זה, יהיו באחריות הרוכש בלבד ולחברה לא תהא כל אחריות לאיזה מחויביו והתחייבויותיו כלפיהם על פי הסכם זה, לרבות אחריותו לביצוע תיקונים בתקופת הבדק.

16. מיסים ותשלומים בגין הדירה

16.1. כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי חובה אחרים החלים על הקרקע ו/או על הדירה ו/או על הרכוש המשותף ו/או כל חלק מהם עד למועד המסירה, יחולו על החברה.

16.2. כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות וכל תשלומי חובה אחרים החלים לגבי הדירה (לרבות החלק היחסי בקרקע ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף), בין אם מוטלים על הבעלים ו/או החוכרים ובין אם הם מוטלים על המחזיקים לגבי התקופה שלאחר מועד המסירה – ביחסים שבין הצדדים – ישולמו על ידי הרוכש לחברה או לרשות המוסמכת, הכל לפי העניין, מיד עם הטלתם אך לא יאוחר מאשר המועד הקבוע בחוק.

16.3. הרוכש ישלם במלואו ובמועדו את מס הרכישה כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, החל על העסקה נשוא חוזה זה. הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה האמור (המיועד ללשכת רישום המקרקעין) לא יאוחר ממועד המסירה.

16.4. מס שבח ו/או מס הכנסה וכן מס מכירה, ככל שיחולו ביחס לעסקה נשוא חוזה זה, יחולו וישולמו על ידי החברה במועד החוקי לכך.

16.5. החל ממועד המסירה (מבלי להבדיל אם הרוכש גר בדירה אם לאו), מתחייב הרוכש לשאת בהוצאות החזקת הרכוש המשותף וכל המתקנים המשותפים בבניין ובפרויקט, וזאת בחלקו היחסי, ולשלם את חלקו בהוצאות אלה לפי דרישת נציגות הבית המשותף.

16.6. ההתקשרות עם חברות הגז והחשמל לגבי אספקת גז וחשמל לדירה, ועם העירייה לאספקת מים לדירה, תיעשה על ידי הרוכש, ועל חשבונו. הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישורים מחברת החשמל, מחברת הגז (אליה יופנה על ידי החברה ולפי בחירתה הבלעדית כאמור בסעיף 17.2 להלן) וממחלקת המים של עיריית באר שבע ראה לכך שחתם על הסכמים לאספקת חשמל, מים ואספקתם לדירה בסמוך למסירת החזקה בדירה לידיו.

16.7. אם, למרות האמור לעיל, תמסור החברה לרוכש את החזקה בדירה לפני שהרוכש המציא לה את האישורים כאמור בסעיף זה, יהיה הרוכש חייב להמציאם לחברה תוך 14 ימים מקבלת דרישתה לכך.

16.8. הרוכש מתחייב לשלם במועדם את כל התשלומים וההוצאות בגין אספקת מונה מים וחיבורו, ולשלם את הפיקדונות שיידרשו ממנו (מים, חשמל, גז), ככל שיידרשו.

16.9. מבלי לפגוע מהתחייבויות הרוכש לפי סעיף 16.6 לעיל, מוסכם כי מחיר הדירה, כהגדרתו בסעיף 7.1 לעיל, כולל את חיבור הבניין והדירה לרשת החשמל, המים והגז.

16.10. .. הרוכש מתחייב לשלם לחברה, ככל ונעשה שימוש על-ידו לאחר מסירת החזקה, את חלקו היחסי בהוצאות צריכת המים או החשמל בדירה שתחושב בשיעור יחסי מסה"כ ההוצאות בגין צריכת מים או חשמל בחיבורים זמניים, לפי מספר הדירות המחוברות כאמור.

16.11. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לרוכש כי על כל רוכשי הדירות בבניין יחולו הוצאות צריכת החשמל והמים בגין הרכוש המשותף וכן יהיה עליהם להפקיד את הפיקדונות הדרושים עבור המונים המשותפים לחשמל ולמים בחדרי מדרגות וברכוש המשותף (להלן: "המונים המשותפים"). כמו כן הודע הרוכש, כי ידוע לו שעל הרוכשים חלה החובה להתקשר בחוזה מתאים עם חברת החשמל בכל הקשור לחשמל שיש לספק לרכוש המשותף ולמתקנים המשותפים. להסרת ספקות, מותנה ומוצהר כי חובת החברה לגרום להספקת מים וחשמל לרכוש ולמתקנים המשותפים מותנית במילוי התחייבויות הרוכשים כאמור לעיל, כתנאי מוקדם למילוי התחייבויותיה.

16.12. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 7 על תתי סעיפיו לעיל, מחיר הדירה כולל אך ורק את אותן עבודות הפיתוח המפורטות בתכניות הפיתוח כאמור במפרט ובהיתר הבנייה ו/או עבודות שיידרשו לביצוע עד לא יאוחר ממועד המסירה. כל עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לאחר מסירה החזקה, לרבות – כבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מיכלים ומתקני מים וכו' (להלן: "עבודות הפיתוח הנוספות") – יחולו על הרוכש בלבד והרוכש מתחייב לשלם במועד את כל האגרות, ההוצאות, ההיטלים, דמי ההשתתפות ותשלומים מכל סוג שהוא שיוטלו ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, גם אם טרם נרשמה זכותו של הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין.

16.13. החברה תהיה רשאית לשלם במקום הרוכש כל סכום שהרוכש חייב בתשלומו על פי הוראות החוזה ולא שילמו במועד רק אם מדובר בחוב שאי-תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, לרבות תשלום מס, אגרה, היטל או תשלום חובה כלשהו בגין הדירה והרוכש יהיה חייב להשיב כל סכום כנ"ל לחברה בתוספת ריבית פיגורים כאמור בסעיף 23.6, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים להם זכאית החברה עפ"י החוזה ו/או עפ"י כל דין והכל בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 13.10 לעיל. תנאי לאמור בסעיף זה הינו כי עובר לביצוע התשלום שלחה החברה לרוכש הודעה מוקדמת בת 10 ימים ובה דרישה לביצוע התשלום והרוכש לא פעל עפ"י הדרישה תוך המועד הנ"ל. יובהר, לרוכש הדירה תעומדנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי נושה המקורי.

17. חשמל, מים, גז, טלפון, טלוויזיה בכבלים

17.1. על החברה לבצע על חשבונה את כל הנדרש לחיבור המבנה והדירה לתשתיות. חיבור הדירה לרשת החשמל הארצית עד המונה הדירתי חלה על החברה, תשלום הפקדון עבור המונה הדירתי תחול על הרוכש.

17.2. יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכר, ככל שהתשלום שולם על ידו ובלבד שהציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.

גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכר קיבל את הסכמת הקונה

חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך על המוכר בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטס" - יחולו על המוכר.

17.3. הקונה יחתום ברשויות על חוזה לאספקה כמקובל בחברת חשמל, בתאגיד המים ובחברת הגז (להלן: "הרשויות"), בהתאם לפניית הרשויות ו/או בהתאם להפניה שתינתן לו על ידי המוכר, וזאת לפני מסירת החזקה בדירה לקונה.

כמו כן, מובהר כי התקשרות הרוכש עם ספקי התקשורת השונים (בכללם, קו טלפון ו/או כבלים ו/או אינטרנט וכיוצא ב') יעשו על ידי הקונה ועל חשבונו.

17.4. ביחס לרכוש המשותף הודע לרוכש כי על החברה לחבר את הבניין לרשת החשמל ולרכוש את המוני צריכה של החיבורים המשותפים וכי על כל רוכשי הדירות בבניין יחולו אך ורק הוצאות בגין צריכת החשמל והמים בגין הרכוש המשותף וזאת החל ממועד מסירת החזקה. כמו כן הודע לרוכש כי על נציגות הבית המשותף להתקשר בחוזה לאספקה עם חברת החשמל בכל הקשור לחשמל שיש לספק לרכוש המשותף ולמתקנים המשותפים.

18. טיפול משפטי

18.1. הודע לרוכש כי משרד עורכי הדין עודד זגורי ושות' (לעיל ולהלן: "עוה"ד"), מייצג את החברה בלבד בעסקה נשוא חוזה זה, כי עורך הדין אינו מייצג את הרוכש, וכי הרוכש רשאי וזכאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי כל עורך דין אחר.

18.2. הודע לרוכש בזאת כי ניתנה לו אפשרות לקבל כל ייעוץ משפטי בטרם התקשר בחוזה זה.

18.3. למרות האמור לעיל, הודע הרוכש כי עורך הדין יהיה רשאי לפעול עבור שני הצדדים בביצוע כל הטיפול המשפטי הנדרש עפ"י החוזה בקשר לביצוע רישום המקרקעין כחלקות רישום נפרדות, או בקשר לרישום הבית המשותף, רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש וכן דיווח על העסקה נשוא חוזה זה לרשויות מס שבה, לצורך עריכת השומה למס רכישה ורישום כל ההסכמים, תקנון בית משותף, זיקות הנאה והערות האזהרה למיניהן, הכל כמפורט בחוזה ובכפוף לו.

18.4. הרוכש מודע, שעל אף האמור לעיל, בכוונת החברה למסור לעו"ד שימונה מטעמה את הטיפול בפעולות הרישום כמפורט בסעיף 18.3 זה לעיל.

18.5. מובהר, כי לחברה תישמר הזכות ושיקול הדעת הבלעדיים לשנות את זהות הגורם שיטפל ברישום כאמור.

19. ייפוי כוח

19.1. במעמד חתימת חוזה זה ימסור הרוכש לחברה ולעורך הדין ייפוי כוח בלתי חוזר להבטחת אך ורק ביצוע כל ההתחייבויות הרוכש על פי חוזה זה, ובכלל זה לביצוע כל פעולה שיידרש הרוכש לעשות או לחתום על ידי החברה או עורך הדין בהתאם להוראות חוזה זה (להלן: "ייפוי הכוח").

19.2. מתן ייפוי הכוח כאמור לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו כמפורט בחוזה זה ושאליהן מתייחס ייפוי הכוח. נוסח ייפוי הכוח מצורף לחוזה זה בנספח ז'.

19.3. הודע לרוכש שזכויות החברה וכן זכויות צדדים שלישיים אחרים תלויות ו/או קשורות בהוראות ייפוי הכוח, ולפיכך הוראות אלו הינן במפורש בלתי חוזרות.

19.4. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הרוכש מתחייב לחתום על כל בקשה ו/או הסכמה לרישומן ו/או ייחודן של הערות אזהרה למיניהן ו/או לצורך בנייה על החלקות ו/או לשינויים בבנין ו/או להעברת דירות בבית המשותף על שם רוכשיהן ו/או להוצאת חלקים מן הרכוש המשותף והצמדתם לדירה ו/או לדירות בבית המשותף ו/או לתיקון צו הבית המשותף ו/או התקנות של הבית המשותף כאמור בסעיף 13 לעיל ו/או לכל פעולה ו/או רישום הנוגעים לפרויקט, לבנין לבית המשותף ולדירה, כל זאת בתנאי שזכויותיו של הרוכש עפ"י חוזה זה לא תפגענה.

19.5. האמור בסעיף 19 זה מהווה הוראה בלתי חוזרת של הרוכש למיפוי הכוח לפעול בשמו ומטעמו של הרוכש על פי ייפוי הכוח.

19.6. כמו כן חותם הרוכש במעמד חתימת חוזה זה על ייפוי כוח בלתי חוזר לביטול הערת אזהרה ו/או כל רישום אחר שנעשה לטובתו ביחס לחוזה זה ו/או בקשר עם הדירה. ייפוי הכוח כאמור יופקד בידיו הנאמנות של עורך הדין, אשר יהיה רשאי לעשות שימוש בו, רק במקרה של הפרת התחייבות הרוכש שלא לרשום לזכותו הערת אזהרה על המקרקעין כמפורט בסעיף 8.13 לעיל ו/או במקרה של ביטול חוזה זה על ידי החברה עקב הפרתו היסודית על ידי הרוכש ובלבד שלפני השימוש בייפוי הכוח כאמור על ידי עורך הדין, תינתן לרוכש הודעה מוקדמת בכתב של 7 ימים מראש. נוסח ייפוי הכוח כאמור מצורף כנספח ט' לחוזה זה. יובהר, ייפוי הכוח ישמש בידיו של המוכר אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה זה. יודגש, כי ככל והמוכר מבקש לאשר ייפוי כוח נטריוני יישא המוכר בעלויות הכרוכות בכך.

20. הסבת זכויות ע"י החברה

מוסכם ומוצהר במפורש, כי החברה זכאית להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד בכל צורה שהיא לפי שיקול דעתה הבלעדית את זכויותיה ו/או חובותיה או מי מהן על פי חוזה זה, כולן או מקצתן מבלי להיזקק להסכמת הרוכש ובתנאי שהחברה תיוותר ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

21. העברת זכויות ע"י הרוכש

21.1. כל עוד לא נרשמו זכויותיו של הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין, ולאחר תקופת ההגבלה כאמור בסעיף 4.10 לעיל, לא יהיה הרוכש זכאי להעביר ו/או למכור ו/או לשעבד ו/או להמחות לאחר בצורה כלשהי, בין בעקיפין ובין במישרין, את זכויותיו וחובותיו בדירה ו/או זכויות וחובותיו לפי חוזה זה או איזו מהן ללא אישורה מראש ובכתב של החברה. אישור החברה יינתן, אך ורק לאחר מילוי כל התנאים דלקמן:

21.1.1. יומצא לחברה הסכם חתום כדין בין רוכש לנעבר בדבר מכירת הזכויות בדירה.

21.1.2. הנעבר קיבל על עצמו את כל התחייבויותיו של הרוכש לפי חוזה זה וחתם על יפוי הכוח, כאמור בסעיף 19 לחוזה זה (נספחים ז' ו - ט').

21.1.3. הרוכש או הנעבר ישלמו למוכר ו/או לעוה"ד עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול בקשר להעברה הנ"ל כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת. הרוכש והנעבר חתמו על טפסי בקשה בקשר להעברת הזכויות בדירה על פי הנוסח הקיים בחברה, וחתימותיהם על הבקשה אומתו על ידי עורך דין.

21.1.4. הרוכש או הנעבר ישלמו את כל המגיע מן הרוכש על פי חוזה זה לרבות כל המיסים, ההוצאות, האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במידה שיהיו כאלה, כמו כן, שולמו כל המיסים והתשלומים, האגרות וההוצאות לפי חוזה זה, עד לתאריך אישור החברה להעברת הזכויות, וכן הומצאו לחברה על ידי הרוכש אישורים על ביצוע התשלומים הנ"ל ואישורים כנדרש לצורך העברת הזכויות על שם הנעבר/ים. בנוסף, הומצא לחברה אישור על תשלום "היטל השבחה" או על פטור מתשלום זה.

21.1.5. הומצא לחברה אישור נציגות הבית המשותף על תשלום מיסי הבית המשותף והנעבר חתם על הסכם ניהול בנוסח נספח י' לחוזה זה, להלן, או נוסח אחר שיהא מקובל באותה עת. באין נציגות ו/או חברת ניהול כאמור מסיבות כשלהן – יומצא אישור חתום על ידי שני דיירים.

21.1.6. באם ניתנה לרוכש ערבות בנקאית כהגדרתה בסעיף 8.7 לעיל – הרוכש המציא לבנק בקשה בכתב חתומה על ידו לביטול הערבות הבנקאית בצרוף טופס הערבות המקורי, מאושרת על ידי עורך דין, וקיבל אישור הבנק בכתב ומראש להעברת הזכויות.

21.1.7. הרוכש ימציא אישורים מבנק הרוכש ממנו קיבל הלוואות המובטחות במשכנתא או בהתחייבות לרישום משכנתא או במשכון זכויות הרוכש בדירה (אם היו כאלה), כי ההלוואות סולקו או כי בנק הרוכש הסכים להעברתן על שם הנעבר וכי תנאי בנק הרוכש נתמלאו (באם היו תנאים כאלה) וכן כי הרוכש שילם את ההוצאות בקשר להעברת רישום המשכנתא על שם הנעבר.

21.1.8. כמו כן, ימציא הרוכש לחברה תצהיר חתום על ידו בדבר מצב המשכנתאות והשעבודים על הדירה.

21.2. ידוע לרוכש, כי העברת זכויותיו בדירה לצד שלישי בניגוד לאמור לעיל, לא תהא לה כל תוקף והיא תגרום באופן מיידי לביטולה של הערבות הבנקאית ללא כל התראה או הודעה מראש.

22. שינוי ותיקון החוזה

22.1. תנאי חוזה זה משקפים את החוזה המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים. חוזה זה בא במקום ומבטל כל מצג, משא ומתן או סיכום, בין אם בעל פה ובין אם בכתב הקודמים לחתימתו, אין באמור בכדי לשלול מהרוכש עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת ההסכם וכן אין בהאם כדי לשלול מהרוכש תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה. כל שינוי בחוזה זה יהיה בר תוקף ומחייב רק אם יעשה בכתב והצדדים ויידרש חתימה, לרבות כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי חוזה זה על נספחיו על ידי החברה. ואולם בכל מקרה מוסכם כי אם תיתן החברה לרוכש אישור על גמר תשלומים ולאחר מכן יתברר כי אישור זה ניתן תוך טעות – לא יהא בכך כדי לפטור את הרוכש מלשלם את כל הסכומים אותם הוא חייב לחברה לפי חוזה זה ו/או למנוע מהחברה מלתבוע מהרוכש סכומים אותם הוא חייב כאמור.

22.2. כל איחור ע"י החברה בשימוש בזכויותיה – לא ייחשב כויתור והחברה תהא רשאית וזכאית להשתמש בזכויותיה ו/או בכל חלק מהן, עפ"י חוזה זה ועפ"י כל דין, בכל מועד שתמצא לנכון.

22.3. במקרה שאחד מיחיד הרוכש יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, הצהרה או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בחוזה זה, שינויו, תיקונו, ביצועו או הנובע ממנו, תחייב חתימתו את כל יחיד הרוכש. הוראה זו תיחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה בלתי חוזרת ע"י יחיד הרוכש בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו, לחייב ו/או לזכות את יחיד הרוכש כאמור לעיל.

23. סעדים ותרופות

23.1. הפר צד לחוזה זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

23.2. מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר, מוסכם בזאת במפורש, כי איחור של למעלה מ-10 ימים בתשלום כלשהו על חשבון מחיר בדירה במועדו, או בתשלום אחר שהרוכש חייב לשלמו לחברה על פי חוזה זה, וכן איחור בקיום התחייבות אחרת כלשהי של הרוכש על פי חוזה זה, של למעלה מ-14 ימים, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תקנה לחברה את הזכות לבטל את החוזה ע"י מתן הודעת ביטול בכתב לרוכש, ובלבד שהחברה הודיעה לרוכש על כוונתה לבטל את החוזה ונתנה לו ארכה של 10 ימים לתיקון ההפרה, והוא לא תיקנה בתקופת זמן זו.

23.3. עם תום 72 שעות ממשלוח הודעת הביטול, או עם מסירתה ביד לרוכש, יחשב החוזה כבטל, והחברה תהא זכאית למכור את הדירה לזכאי אחר בהתאם להוראות המכרז.

23.4. פעלה החברה כאמור, יחולו ההוראות דלקמן:

23.4.1. החברה תהא זכאית להימנע ממסירת הדירה לרוכש ולבטל את הבטוחה שניתנה לרוכש כאמור בסעיף 8.7 לעיל, ובמקרה של הערת אזהרה שנרשמה, לגרום למחיקתה בלשכת רישום המקרקעין. החברה תהיה זכאית לגרום לביטול הבטוחה ו/או הערת האזהרה כנגד הצגה בפני רשם המקרקעין ו/או הרשות בה רשומה הבטוחה של הודעת הביטול ואישור קבלתה ע"י הרוכש או אישור הדואר על משלוח הודעת הביטול (כעבור 72 שעות מהמועד הנקוב בהודעת הדואר).

23.4.2. במקרה בו תבטל החברה את החוזה, יהא עליה להחזיר לרוכש כל יתרה שתישאר מהכספים ששולמו לה על חשבון מחיר הדירה בערכם הריאלי לאחר ניכוי כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה בגין הפרת החוזה על ידי הרוכש, וכן בניכוי כל סכום שיידרש על ידי בנק או מוסד כלשהו לסילוק הלוואה שנתנה על ידו לרוכש, אם ניתנה, ובגינה נרשמה משכנתא או התחייבות למשכנתא ע"י החברה, היתרה תוחזר לרוכש בתום 45 ימים ממועד החתימה על מסמכי הביטול.

23.4.3. החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, להחזיר סכומים שקבלה מאת בנק הרוכש, בהתאם למגיע לו (כולל ריבית והפרשי הצמדה, אם נדרשים), כאשר חשבונותיו של בנק הרוכש ישמשו אסמכתא מכרעת לתשלום כאמור. ואולם יובהר כי אין באמור לעיל משום התחייבות לטובת בנק הרוכש.

23.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומכל יתר התרופות המוקנות לחברה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, הרי במקרה שהרוכש איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו לפי חוזה זה והאיחור במילוי התחייבויות אלה גרמו לעיכוב במילוי התחייבויות החברה, תהיה החברה זכאית לעכב את מילוי התחייבויותיה כלפי הרוכש בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מהעיכוב, עד למילוי התחייבויותיו של הרוכש ולפיצוי החברה בגין האיחור, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות הרוכש עפ"י חוזה זה.

23.6. מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר על פי הוראות חוזה זה ולפי הוראות כל דין, הרי במידה והרוכש פיגר בתשלום שהוא חייב לחברה על פי הוראות חוזה זה ולא הסדיר את התשלום תוך 7 ימים, אזי התשלום ישא ריבית פיגורים בהתאם לתקנות לפי סעיף 5 לחוק המכר (דירות) ובשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית אשר תכלול בתוכה גם הפרשי הצמדה. הריבית תחושב מן היום שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל. יודגש כי סעיף זה הינו הדדי ויחול בהתאמה הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה (למשל איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהקונה צריך לשלם למוכר.

23.7. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.

23.8. חובות שהחברה תהא חייבת לרוכש מכל סיבה שהיא, לא יהיו ניתנים לקיזוז על ידו אלא בהסכמה מוקדמת של החברה שבכתב בלבד.

23.9. מוסכם כי ביצוע התחייבויות החברה על פי חוזה זה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו עפ"י החוזה, והחברה זכאית לעכב את ביצוע התחייבויותיה עד לאחר שהרוכש יקיים את התחייבויותיו כאמור.

24. זכויות צד שלישי

הצדדים מסכימים ומתחייבים כי הוראות חוזה זה בשינויים המתאימים, למעט הוראות סעיפים 9 ו-23.4.3 לעיל, אינן מהוות התחייבויות לטובת צד שלישי.

25. סמכות שיפוט וברירת דין

25.1. מוסכם בזה במפורש בין הצדדים, כי מקום שיפוט ייקבע בהתאם לתקנה 7 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018.

25.2. מוסכם בזה כי דיני מדינת ישראל והם בלבד יחולו על הסכם זה, ההתקשרות על פיו וכל הקשור במישרין או בעקיפין בהסכם זה ובצדדים לו.

25.3. כן מוסכם, כי אין בפניה לבית המשפט או לקיומם של הליכים משפטיים בין הצדדים, כדי לעכב ו/או לדחות תשלום ו/או התחייבות כלשהי בו חייב צד אחד למשנהו לפי חוזה זה.

26. כללי

26.1. אם הרוכש הוא תושב חוץ עליו לקיים את הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ בכל הקשור לרכישת נכס מקרקעין בישראל.

26.2. כמו כן, במקרה זה מתחייב הרוכש למסור לחברה כתב מינוי הממנה מורשה ו/או מיופה כח בעל מען קבוע בישראל, אשר ישמש כשלוחו של הרוכש וכמענו לשם ביצוע כל פעולה בקשר לחוזה זה, לרבות בחירת פריטים וקבלת החלטות הנתונות לרוכש, קבלת כספים, חומרים, מסמכים ושאר פריטים, לרבות כתבי בי-דין, בשם הרוכש ועבורו, ולכל צורך אחר הקשור בחוזה זה וכל הנובע ממנו.

26.3. אם הרוכש או מי מיחידו הינו קטין או פסול דין ועליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי החוזה, וזאת תוך 60 יום מחתימת החוזה. לא המציא הרוכש לחברה את האישור האמור בתוך המועד כאמור – תהיה החברה זכאית לפנות למשרד הבינוי והשיכון על מנת שיורה על ביטולו של הסכם זה.

26.4. הרוכש מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי נכון למועד החתימה על החוזה, הוא לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות - הודע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל מעיקרו והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

27. כתובות והודעות



כתובות הצדדים עד למסירת הדירה הן כמפורט במבוא לחוזה, וממועד המסירה ואילך תהא כתובת הרוכש בדירה. כל הודעה שתשלח בדואר רשום על ידי צד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה עם תום 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח כאמור לעיל, ובמקרה של מסירה ביד, עם המסירה.

לראיה באו הצדדים על החתום ;

החברה

הרוכש/ים

נספח ג'
(לפי סעיף 7 לחוזה)

1. מחיר הדירה נכון למועד חתימת החוזה הינו סך של _____ שקלים חדשים (כולל מע"מ) (במילים: _____ ₪).

2. מחיר הדירה ישולם בתשלומים ובמועדים כדלקמן, ובלבד שכל תשלום ישולם בשקלים חדשים כשהוא צמוד למדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי (או על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יבוא, בין אם אותו מדד יבוסס על אותם נתונים ובין אם לאו) שידוע ביום חתימת הסכם זה או ביום קבלת היתר בניה מלא, לפי המאוחר מבין השניים. (להלן: "המדד הבסיסי").

2.1. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווים 7% ממחיר הדירה, ישולמו במועד חתימת ההסכם זה לחברה. ככל ויהיה פנקס שוברים במועד זה, ישולם הסכום האמור באמצעות שובר. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

2.2. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווים השלמה ל- 20% ממחיר הדירה, ישולמו תוך 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה או ממועד קבלת פנקס שוברים לידי הרוכש, המאוחר מביניהם. תשלום זה ואילך כפוף לקבלת פנקס שוברים. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

2.3. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווים 10% ממחיר הדירה, ישולמו תוך 5 חודשים מיום חתימת הסכם זה. תשלום זה ואילך בכפוף לכך שניתן היתר בניה לפרויקט.

2.4. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווים 10% ממחיר הדירה, ישולמו תוך 10 חודשים מיום חתימת הסכם זה.

2.5. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווים 10% ממחיר הדירה, ישולמו תוך 15 חודשים מיום חתימת הסכם זה.

2.6. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווים 10% ממחיר הדירה, ישולמו תוך 20 חודשים מיום חתימת הסכם זה.

2.7. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווים 10% ממחיר הדירה, ישולמו תוך 25 חודשים מיום חתימת הסכם זה.

2.8. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווים 10% ממחיר הדירה, ישולמו תוך 30 חודשים מיום חתימת הסכם זה.

2.9. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווים 10% ממחיר הדירה, ישולמו תוך 35 חודשים מיום חתימת הסכם זה.

2.10. היתרה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווה 10% ממחיר הדירה ישולמו עד 7 ימים לפני מועד מסירת הדירה בפועל.

(לעיל ולהלן: "התשלומים").

3. מחיר הדירה הנקוב בסיפא של סעיף 1 לעיל (פסקה ראשונה) כולל מס ערך מוסף בשיעור של 18% (להלן: "מע"מ"). הרוכש ישלם את המע"מ בגין כל תשלום על חשבון מחיר הדירה על פי שיעור המע"מ שיהיה בתוקף בעת ביצוע כל תשלום וביחד עמו.

4. למען הסר ספק מובהר, כי הרוכש ישא בתשלום המע"מ בשיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום בפועל, בגין כל תשלום אחר שהרוכש חייב בו על פי הוראות החוזה, ככל שחל מע"מ לגביו, לרבות תשלומים בגין שינויים ותוספות וכיו"ב.

5. לכל תשלום ותשלום יצטרפו כחלק בלתי נפרד ממנו הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 6 להלן.

6. מובהר כי מחצית מכל תשלום תוצמד למדד תשומות הבנייה, למעט ה- 20% ממחיר הדירה הראשוניים המשולמים בסמוך למועד החתימה החוזי אשר לא יוצמדו כלל (להלן: "המדד"), בהתאם לעליית המדד בין המדד הבסיסי לבין המדד הידוע ביום הפירעון של כל תשלום, אך בכל מקרה התשלום בפועל לא יפחת מסכום התשלום הנקוב בסעיפי המשנה של סעיף 2 דלעיל.
7. למען הסר ספק, הפרשי ההצמדה למדד הינם חלק בלתי נפרד ממחיר הדירה והחברה תזקוף את התשלום תחילה עבור הפרשי ההצמדה שנוצרו עד למועד כל תשלום ואת יתרת התשלום על חשבון מחיר הדירה הנקוב בסעיף 1 לעיל.
8. הקונה יהא רשאי להקדים תשלומיו ללא כל קבלת אישור מהמוכר.
9. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מזכות הרוכש להקדים תשלומים על חשבון התמורה כמפורט בתוכנית, מובהר כי כל תשלום מוקדם או חלק ממנו אשר משולם בשובר לא יפחת מסך של 100,000 ₪, ולמעט במקרה בו על התשלום המועבר להיות נמוך יותר עקב דרישתו של הבנק מעניק המשכנתא מטעם הרוכש להשלמת הון עצמי. יחד עם זאת מובהר כי אין בהקדמת תשלום מלוא התמורה כדי לחייב את המוכר להקדמת מועד המסירה.
10. המועד למסירת הדירה הינו בהתאם לאמור בסעיף 10.1 להסכם ולא יאוחר מיום **01.03.2029**.
11. מבלי לגרוע מהוראות החוזה, מובהר כי תנאי התשלום והמועדים כמפורט בנספח זה, הינם תנאים יסודיים היורדים לשורשו של החוזה ומוסכם כי הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 23 לחוזה.
12. כל הסכם זה כפוף להיתר עסקה בנוסח המקובל בבנק המלווה של המוכר או בנוסח אחר המקובל על ידי הצדדים.

חתימת החברה

חתימת הרוכש/ים

נספח ד' – נספח הליווי הבנקאי

לכבוד
בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

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

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולחוד: "הקונה") לבין _____ בע"מ מס' זיהוי _____ ("המוכרת") הסכם לרכישת דירה בפרויקט, כהגדרתו להלן ("ההסכם");

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

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

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו- "הדירה", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "השעבודים"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישום), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימושמו מתוך הדירה.
3. המוכרת ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכרת ממנו על פי ההסכם אך ורק לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי המוכרת ("השוברים") בהתאם לחוק המכר דירות. להסרת ספק, מובהר כי המוכרת והקונה לא יהיו רשאים לקזז סכומים שיש לשלם לקונה, ככל שישנם, מתשלומים המגיעים למוכרת, ללא קבלת הסכמת הבנק.
4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו למוכרת בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים למוכרת בקשר עם רכישת הדירה ישולמו למוכרת לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו _____ בסניף _____ בבנק _____ אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
5. אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון למוכרת בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין המוכרת והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו מצוין לעיל, אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
6. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות מרכז שירות חולון (177) שכתובתו רח' הרוקמים 26 מרכז עזריאלי, בניין C, קומה 10 חולון, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il.
7. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
8. הבנק ימסור את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("ערבויות חוק המכר") למוכרת על מנת שתמסור אותן לקונה.

ייואב את רמי בניה, ניהול ופיקוח בע"מ,

514932243 .פ.ח

- מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.
- ערבויות חוק המכר יונפקו בפורמט של קובץ אלקטרוני חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ויועברו לקונה על ידי המוכרת בדואר אלקטרוני. הקונה יוכל לאמת את תוקף החתימה האלקטרונית המאושרת בהתאם להנחיות המפורטות באתר האינטרנט של הגורם המאשר, חברת קומסיין בע"מ, בכתובת <https://www.comsign.co.il>, תחת "בדיקת חתימה אלקטרונית". לענין זה יובהר שבמקרה של דרישת כספים על פי ערבות חוק המכר, על פי תנאיה, די יהיה בהמצאת עותק מודפס של כתב הערבות הדיגיטלי והקונה לא ידרש להמציא את הקובץ האלקטרוני החתום דיגיטלית.
8. כפי שהוצהר על ידי המוכרת, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("קרן המע"מ הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכרת על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.
9. המוכרת תשלם עבור הקונה את סכומי העמלות החלות בקשר עם הנפקת ערבויות חוק מכר לטובת הקונה בקשר עם הדירה (בניכוי כל סכום שיושב למוכרת על ידי הבנק בגין עמלות אלה) בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות ובכפוף לאמור להלן:
- 9.1. כל התשלומים המשולמים באמצעות שוברים יגבו כתשלומים החייבים במע"מ וחשבוניות המס שהמוכרת תמציא לקונה תכלולנה מע"מ החל על מלוא התשלום. הקונה מסכים שלאחר ביטול ערבויות חוק מכר על פי תנאיהן תפעל הלווה מול רשות המסים לקבלת החזרי תשלומי מע"מ ביחס לעמלות ערבויות חוק מכר שהוצאו בקשר לדירה הנרכשת.
- 9.2. למניעת ספק מובהר, כי לבנק אין ולא תהא כל אחריות או חבות בכל הקשור לנושא החזרי המע"מ כאמור, והקונה מתחייב שאין ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כלפי הבנק בעניין זה.
10. במקרה שרק אחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך המעיד כי הדירה נמסרה לקונה, תחייב חתימתו את כל יחיד הקונה ובחתימתם על כתב התחייבות זה מסמיך כל אחד מיחיד הקונה את משנהו לחתום על מסמך כאמור.
11. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.
- מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי המוכרת או כלפי הקונה מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדין או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות המוכרת כלפי הקונה על פי ההסכם.
12. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם העמדת מימון למוכרת או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי המוכרת וכי כל הסכם שבין המוכרת ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין המוכרת לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק למוכרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העמדת מימון למוכרת מותנה בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכרת מותנה בעמידתה בהתחייבויותיה כלפי הבנק. כמו כן, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר למוכרת (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף למוכרת במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.
13. הפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של המוכרת כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.
- הקונה אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.

14. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות לוודא הוצאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.
15. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.
- במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לקונה, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.
16. המוכרת מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה. אם וככל שהמוכרת תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף ("הנושה הנוסף") את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק ("השעבוד הנחות") ואם הבנק יתן את הסכמתו לבקשת המוכרת כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה המוכרת תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הנוגע לשעבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויהיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הנוגעת לאמור לעיל.
17. המוכרת והקונה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.
18. חיובי המוכרת והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.
19. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

ולראיה באנו על החתום היום _____ :

הקונה

המוכרת

נספח ו' הוצאת שטחים מרכוש משותף

1. הודע לרוכש במסגרת חתימתו על החוזה ועל מסמך זה, כי ידוע לו שלחברה תישמר הזכות להצמיד חלקים מהרכוש המשותף לדירה ו/או לדירות ו/או לכל חלק אחר בבנין, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ולחזור ולעשות כן מפעם לפעם על פי שיקול דעתה הסביר, ובלבד שסה"כ הרכוש המשותף שיוותר, לא יפחת מהקבוע בחוק לעניין זה. הודע הרוכש לכל הפעולות והעניינים המפורטים לעיל, בכפוף לאמור בחוזה זה. אין באמור כדי לפגוע בזכויות הרוכש בדירה והצמדותיה.
2. כמו כן, הודע לרוכש כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר לכלול ברכוש המשותף, כל חלק בבנין ו/או בפרויקט וחזור ולכלול מפעם לפעם חלקים נוספים כאמור, ובמקרה כזה, יועבר חלק זה לאחריות רוכשי הדירות בבנין בהתאם להוראות חוזה זה.
3. הובהר לרוכש, כי ככל שלא יוחלט במפורש אחרת על ידי החברה על פי שיקול דעתה הסביר, אחוזי הבניה על המקרקעין, בין אלה שטרם נוצלו ובין אלה שיתווספו בעתיד, אם ייתוספו, מכל סיבה שהיא, לרבות בדרך של תב"ע חדשה ו/או הקלה וכיו"ב, שייכים ויהיו שייכים לחברה בלבד והחברה תהיה רשאית לנצלם, מפעם לפעם, או לעשות בהם כל שימוש שהוא, כפי שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות המכרז, לרבות על ידי שינוי והוספת דירות ו/או קומות לבנין, לרבות על ידי הגשת בקשה להקלות, ובלבד שזכויות הרוכש בדירה והצמדותיה לא תפגענה ולא יהיה שינוי בכיווני הדירה ו/או קומת הדירה. יובהר, אין באמור בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.
4. מובהר במפורש, כי כל השטחים שאינם מהווים את שטחי הדירות ו/או שטחים אשר על פי חוק מחויבים להיכלל בהגדרת רכוש משותף בהתאם להוראת סעיף 55 (ג) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, כגון מקלט, מעליות, חדרי מדרגות והמתקנים אשר מעצם טיבם וטבעם מיועדים לשרת את כלל בעלי הזכויות הדירות בבנין, לא יכללו בגדר הרכוש המשותף ויישארו בבעלותה הבלעדית של החברה, כאמור במפרט המכר.
5. מובהר, כי החברה תהיה רשאית לקבוע לפי שקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות המכרז, את מיקום וסימון חלק משטח, החצר, הלובי, המעברים הגגות והגג העליון (אשר חלקים מהם בלבד ייועדו להצבת מתקני הבית המשותף ואשר ירשמו כרכוש משותף וישמשו למטרה זו), והכל בכפוף לכל דין. יתר השטחים בגג, בחצר, בלובי, בחניונים וכיו"ב לא יכללו בגדר הרכוש המשותף ויישארו בבעלותה של החברה.
6. למען הסר ספק, שטחים אלה לא יכללו בגדר הרכוש המשותף, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת על ידי החברה: מחסנים, חניות, שטחי החצר שלא יועדו מראש ובמפורש לשטח משותף, מבואות, גגות, החללים שיוצרו כתוצאה מהבניה (סגורים או פתוחים), מעברים שאינם דרושים לשימוש לכל דיירי הבניין וכל שטח אחר שלא נקבע לגביו במפורש כי הוא מהווה חלק מהרכוש המשותף.

ה ח ב ר ה

ה ר ו כ ש / י מ

**נספח ז'
ייפוי כוח בלתי חוזר**

אנו הח"מ _____ ת.ז. _____ ו/או _____ ת.ז. _____ ביחד ולחוד מייפה בזאת את כוחם של כל אחד מעוה"ד עודד זגורי ו/או רותם שריקי לוי ו/או ניר דדון ו/או יהודה שושן ו/או קרן מישייב, כולם יחד ו/או כל אחד מהם לחוד (להלן: "מיופה הכח") להיות באי כוחנו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם הסכם המכר עם יואב את רמי בניה, ניהול ופיקוח בע"מ, ח.פ. 514932243 ו/או כל חלקת משנה שתיווצר מהם עקב פעולות רישום ופרצלציה בחטיבת קרקע הידועה כמגרשים מס' 203,148,149 לפי תכנית 605-0543108 בשטח כ- 16,317 מ"ר בערך, גוש 38415 חלקות 25,26,27 מספר חוזה במנהל 800007954 בשכונת "פסגת רמות" בעיר באר שבע (להלן: "הקרקע") והדירות העומדות ו/או שייבנו עליה, כדלקמן:

1. לפעול בשמנו ו/או במקומנו בכל הנוגע לבצוע ורישום הבעלות ו/או החכירה, פרצלציה, איחוד חלוקה והפרדה של שטח או שטחים מתחום הקרקע או כל קרקע שתבוא במקומה או איחוד וחלוקה מחדש עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי אחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, רישום זיקות הנאה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות אחרים בקרקע ו/או לטובת צדדים שלישיים אחרים או כל מסמך אחר שיידרש לצורך האמור לעיל.
2. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל תוכנית ו/או שינוי תוכנית ו/או היתר ו/או כל מסמך אחר שיידרש בקשר עם הקרקע הנ"ל, לרבות תוכנית בניה הנובעת משינוי באחוזי הבניה ו/או בתוכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו לגבי הקרקע.
3. להגיש בשמנו או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הבניין/הבניינים שייבנו על הקרקע כבית/כבתים משותף/משותפים וכן לרישום הדירות שנבנו או ייבנו על הקרקע הנ"ל, ולחתום בשמנו ו/או במקומנו על הסכמי שיתוף המקרקעין או על כל תקנון לבית משותף או תיקון לו, ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד או לתיקון לו או להחלפתו לרבות תיקון ו/או החלפת התקנון המצוי בחוק המקרקעין, ו/או בכל הנוגע להוצאת שטחים מהרכוש המשותף ו/או הכללת שטחים ברכוש המשותף ו/או לרישום ההצמדה של השטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כל שהן של הבית המשותף או של הבתים משותפים, ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או על כל מסמך בקשר לניהול הבית והגדרת היחסים של משתכני הבית והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף ובקרקע בכלל.
4. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על הקרקע, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו, פעם אחת או פעמים אחדות ומעת לעת ו/או לטובת רוכשי זכויות בדירה מטעמנו ולטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על הקרקע, לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף, או ליחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
5. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך שיידרש לצורך רישום זכויותיהם של צדדים שלישיים להם התחייבנו בקשר עם זכויותינו בדירה, לרבות רוכשים מטעמנו ו/או גורמים מממנים, כגון בנק למשכנתאות וכדומה, לרבות רישום משכנתאות ו/או הערות אזהרה לטובתם.
6. לרשום את הזכויות על שמנו בדירה שנרכשה על ידנו בקרקע הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת.
7. לחתום בשמנו על שטרי מכר בקשר לקרקע ו/או כל מסמך אחר שיידרש לרישום זכויותינו ו/או זכויות חליפנו ביחס לדירה שרכשנו מהחברה על הקרקע.
8. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה על הקרקע מהחברה, לרבות חתימה על תוכניות הגג החצרות, החניונים, החללים ו/או כל מסמך אחר עליו התחייבנו לחתום.

אשד בקרה בע"מ
21.12.2025
9:12
מיופה הכוח

מיופה הכוח הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומו כדלקמן :
את

9.1. להופיע מפעם לפעם בפני רשם הקרקעות, מינהל מקרקעי ישראל, מנהל מס שבח מקרקעין, בפני עורך דין, במשרדי עיריית באר שבע או בפני כל רשות אחרת ולהצהיר כפי שיידרשו, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות שיידרשו.

9.2. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מעריך או כל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכוח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.

9.3. לשלם בשמנו ועל חשבונו את כל המסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ואדם שהוא.

9.4. למנות חברת ניהול מטעמו ו/או לעשות את כל הדרוש לניהול ואחזקת הבניין הנבנה על הקרקע.

10. מיופי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לפי שיקול דעתם הבלעדי להופיע בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, מינהל מקרקעי ישראל, מנהל מס שבח מקרקעין, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני, לרבות עיריית באר שבע, ועדות התכנון והבניה, ובכל מקום אחר שיידרש בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג', מתנגד, להגיש בקשות הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שהיה נחוץ לבצע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי הזכויות הדירה ו/או הקרקע.

11. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצורכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כוח זה. ואנו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מיופי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו למעשיהם הנ"ל.

12. מיופה הכוח זכאים להעביר את כוחותיהם, לפי ייפוי כוח זה, במלואן או בחלקן, וזאת לפי שיקול דעתם.

13. מיופה הכוח יהיו רשאים להעביר ייפוי כוח זה כולו או מקצתו לאחר או לאחרים, למנות עו"ד ו/או לפטרם מעת לעת.

14. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר היות וזכויות החברה ורוכשי יחידות אחרות הנבנות על הקרקע קשורות ותלויות בו.

15. אנו מסכימים כי מיופה הכוח רשאים לייצג את החברה ו/או את בעסקה זו על כל הנובע ממנה ובכל עניין אחר.

16. ככל שיפוי כוח זה נחתם על ידי יחיד, האמור בו בלשון רבים אף לשון יחיד במשתמע. האמור בו בלשון זכר - אף לשון נקבה במשתמע.

הרוכשים :

אישור

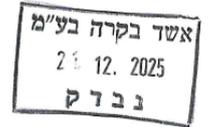
אני החתום מטה, עו"ד, מאשר בזאת את חתימת הנ"ל.

תאריך : _____

עו"ד

יואב את רמי בניה, ניהול ופיקוח בע"מ,

ח.פ. 514932243



**נספח ח'
ייפוי כוח בלתי חוזר**

אנו הח"מ, _____, ת.ז. _____, ו/או _____, ת.ז. _____, ביחד ולחוד מייפים בזאת את כוחם של כל אחד מעוה"ד עודד זגורי ו/או רותם שריקי לוי ו/או ניר דדון ו/או יהודה שושן ו/או קרן מישייב, כולם יחד ו/או כל אחד מהם לחוד (להלן: "מיופה הכוח"), להיות ב"כ לשם עשיית כל הפעולות הבאות, או חלק מהן בשמי ובמקומי כדלקמן:

- לבטל ו/או למחוק רישום הערת אזהרה ו/או שעבוד ו/או משכנתא וכל רישום אחר שנרשמו לזכותנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשם המשכונות ו/או במינהל מקרקעי ישראל ובכל רשות או מרשם אחרים על הזכויות של חברת יואב את רמי בניה, ניהול ופיקוח בע"מ, ח.פ. 514932243 (להלן: "המוכרת") בנוגע למקרקעין הידועים מגרשים מס' 203,148,149 לפי תכנית 605-0543108 בשטח כ- 16,317 מ"ר בערך, גוש 38415 חלקות 25,26,27 מספר חוזה במנהל 800007954 בשכונת "פסגת רמות" בעיר באר שבע (להלן: "הממכר").
- לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בלשכת רישום המקרקעין, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, מינהל מקרקעי ישראל, רשם המשכונות, בנקים למשכנתאות וכל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי ובכל מקום אחר, לרבות עיריית באר שבע, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר וכל פעולה שיש לעשותה לצורך ביצוע הפעולות הנ"ל.
- כל מעשה מיופי הכוח מורשנו הנ"ל וכל מה שיגרמו בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי זה יחייב אותנו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשנו הנ"ל שיעשו מכוח ייפוי כוח זה.
- ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ואנו לא נהיה רשאים לשנותו ו/או לבטלו, הואיל וזכויות המוכרת תלויות בו והוא ניתן כדי לאפשר, בין היתר, ביצוע של התחייבויות המוכרת כלפי אחרים בגין המגרש ו/או בקשר עמו.
- מיופה הכוח זכאים להעביר את כוחותיהם, לפי ייפוי כוח זה, במלואן או בחלקן, וזאת לפי שיקול דעתם.
- אנו מסכימים כי מיופה הכוח רשאים לייצג את המוכרת בעסקה זו על כל הנובע ממנה ובכל עניין אחר.

ולראיה באנו על החתום:

אישור

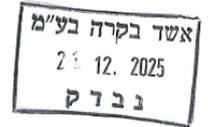
הריני מאשר את חתימתם של הנ"ל על ייפוי הכוח דלעיל.

תאריך: _____

עו"ד

יואב את רמי בניה, ניהול ופיקוח בע"מ,

ח.פ. 514932243



נספח ט' בהתאם לתיקון חוק המכר
רכישת דירה בפרויקט "פסגת רמות" בבאר שבע

בין: יואב את רמי בניה, ניהול ופיקוח בע"מ, ח.פ. 514932243
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: _____, ת.ז. _____
_____ , ת.ז. _____

(להלן שניהם יחד ולחוד: "הרוכש/ים")

מצד שני

הרוכש מאשר בחתימתו על ההסכם ועל נספח זה כי הודע לו על ידי החברה בהתאם להוראות חוק המכר (בתים)(הבטחת השקעות לרוכשי דירות) התשל"ה-1974, כי חלים לגביו הכללים הבאים ביחס **לדירה כהגדרתה בסעיף 2.1 להסכם** בפרויקט: "פסגת רמות" בבאר שבע

1. החברה אינה זכאית לקבל מהרוכש סכום העולה על 7% ממחיר הנכס, אלא אם כן, מסרה לידי הרוכש בטוחה אחת מהמפורט מטה:

1.1. ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של הכספים ששילם הרוכש על חשבון מחיר הנכס, במקרה

שלא תוכל החברה להעביר לרוכש בעלות, חכירה או זכות אחרת בנכס כמוסכם בהסכם המכר, מחמת עיקול שהוטל על הנכס או על הקרקע שעליו הוא נבנה או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים נגד החברה או נגד בעל הקרקע כאמור או מחמת נסיבות בהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בנכס לרוכש. ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה. השר בהסכמת המפקח יהיה רשאי לקבוע את נוסח הערבויות הבנקאיות.

1.2. ביטחה את עצמה אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א – 1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים. הרוכש צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש. שר האוצר רשאי לקבוע את נוסח פוליסת הביטוח.

1.3. שיעבדה את הנכס או חלק יחסי מהקרקע שעליה הוא נבנה במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר להבטחת החזרת כל הכספים.

1.4. רשמה לגבי הנכס או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליו הוא נבנה הערת אזהרה על מכירת הנכס בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969. ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, עיקול או זכות צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה.

1.5. העבירה על שם הרוכש את הבעלות, חכירה או זכות אחרת בנכס או בחלק יחסי מהקרקע שעליה הוא נבנה כמוסכם בחוזה המכר. כשהנכס או הקרקע נקיים מכל שיעבוד, עיקול או זכות צד שלישי.

2. החברה רשאית להחליף את הבטוחה המפורטת בסעיפים 1.1 או 1.2 באחד מאופני הבטוחה הרשומים בסעיפים 1.3, 1.4, 1.5, ובלבד שהושלמה בנית הנכס והחזקה נמסרה לרוכש.

3. כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש יחולו על החברה.

4. במידה והחברה מסרה לרוכש אחת מהבטוחות הנזכרות בסעיפים 1.1 או 1.2 לעיל, הרי שכספים אלו יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בהסכם המכר לגבי מחיר הנכס. לא נקבעה בהסכם המכר שיטת הצמדה כאמור יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הרוכש עד למדד שפורסם לפני החזרתם לרוכש.

5. החברה לא תקבל מהרוכש תשלומי כספים על חשבון מחיר הנכס בשיעורים העולים על אלו שנקבעו בתקנות. אלא אם כן, כספים אלו הובטחו כאמור בסעיפים 1.1 או 1.2 לעיל.

יואב את רמי בניה, ניהול ופיקוח בע"מ,

ח.פ. 514932243

אשר בקרה בע"מ
2025
התשלום
ב

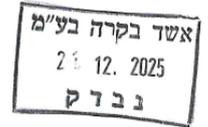
מאשר בחתימתו על נספח זה כי הובהרו לו הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 והבטחות מכוחו. כמו כן, מאשר הרוכש כי הודע לו על ידי החברה כי הפרויקט מבוצע באמצעות ליווי בנקאי סגור של בנק הפועלים בע"מ וכי פרטי החשבון להפקדת כספי תמורת רכישת הנכס הינם בהתאם להוראות ההסכם.

7. הרוכש מאשר כי המוכר הבהיר לו לפני החתימה על ההסכם, כי לנוכח הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "התיקון לחוק") בפרויקט זה, סכום הערבות הנקוב בערבות הבנקאית שתונפק ע"י הבנק המלווה (להלן: "הבטוחה עפ"י חוק המכר") לא כולל את סכום המע"מ אשר נכלל בתשלום אותו ישלם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה (להלן: "רכיב המע"מ").
8. בהתאם לתיקון לחוק, הוקמה ע"י משרד האוצר קרן מע"מ שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לרוכשים בעת מימוש הבטוחה עפ"י חוק הבטחת השקעות ובמקרה בו תמומש הבטוחה עפ"י חוק זה, אזי הסכום בשיעור רכיב המע"מ יושב לרוכש ע"י קרן המע"מ באמצעות הבנק המלווה.
9. ידוע לרוכש, כי אין באמור לעיל כדי לשנות את אופן תשלום התמורה למוכר, קרי מלוא התמורה (לרבות רכיב המע"מ) תשולם למוכר באמצעות שוברי התשלום, כמפורט בסעיף התמורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרוכש/ים

החברה



נספח י'

נספח בדבר היתר בניה

בין: **ייואב את רמי בניה, ניהול ופיקוח בע"מ, ח.פ. 514932243**
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: _____, ת.ז. _____
_____ , ת.ז. _____

(להלן שניהם יחד ולחוד: "הרוכש/ים")

מצד שני

הואיל (1): והצדדים עומדים לחתום על הסכם מכר בדבר רכישת ה"דירה" כהגדרתה בהסכם, בפרויקט הנבנה על ידי החברה במקרקעין הידועים כמגרשים מס' 203,148,149 לפי תכנית 605-0543108 בשטח כ- 16,317 מ"ר בערך, גוש 38415 חלקות 25,26,27 מספר חוזה במנהל 800007954 בשכונת "פסגת רמות" בעיר באר שבע (להלן – "ההסכם");

והואיל (2): וידוע לרוכש כי נכון לחתימת הסכם זה טרם התקבל היתר בניה לפרויקט (להלן: "היתר הבניה");

והואיל (3): וברצון הצדדים להסדיר את ההסכמות ביניהם לאור האמור לעיל;

לפיכך, הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. תוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.
2. מובהר ומוסכם בזאת שכל הוראות ההסכם יחולו ללא כל שינוי, אלא אם וככל ששונו במפורש במסגרת תוספת זו.
3. במקרה של סתירה, או אי התאמה בין הוראות ההסכם להוראות תוספת זו, בהתייחס לנושאים הנדונים בתוספת זו במפורש, יהיה כוחן של הוראות התוספת עדיף.
4. הודע לרוכש כי טרם הוצא היתר בניה על ידי רשויות התכנון והבניה לבית ולדירה נשוא הסכם הרכישה.
5. הודע לרוכש כי, במידה ולא ינתן היתר בניה חתום כדין על ידי ועדת התכנון והבניה באר שבע בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, יהיו הקונה רשאים לבטל את ההסכם - וזאת בהודעה בכתב למוכר.
6. הודע לרוכש כי אם יחולו שינויים מהותיים כמפורט בסעיף 8 להלן בתכנון הדירה נשוא הסכם זה, בעקבות קבלת היתר הבניה ו/או לאחר השלמת התכנון המפורט, תהא לקונה הזכות לבטל את הסכם זה וזאת תוך 30 יום בלבד מיום הינתן היתר ולאחר שהמוכר הודיע בכתב לקונה בדבר השינוי המהותי והציג בפניו את התוכניות והמפרט החדשים. ובמקרה של ביטול כזה יהיה הרוכש זכאי להחזר הכספים ששילם למוכר בערכם הריאלי.
7. שינוי מהותי לעניין תוספת זו יהיה שינוי בשיעור של יותר מ- 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט ובנספחים לבין המידות למעשה (עפ"י חישוב כולל של שטח הדירה), וכן סטיות בשיעור של יותר מ- 5% בין מידות האבזורים המופיעים במפרט לבין והמידות למעשה וכן שינוי בתכנון הדירה ו/או בקומת הדירה ו/או כיווניה (כיווני אור) וזאת בכפוף לחוק המכר (דירות) התשל"ג 1973 ותקנותיו ועל פי המותר בצו מכר דירות (טופס מפרט) התשס"ח-2008.

יואב את רמי בניה, ניהול ופיקוח בע"מ,

ח.פ. 514932243

אשד בקרה בע"מ
2025
בטל
בשילוחים המחויבים

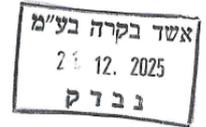
הסכם זה מחמת אחת מבין העילות האמורות לעיל, בתוך המועד הנ"ל יישאר הסכם זה בתוקפו

- 9. במקרה בו יבקש הקונה להודיע לחברה על ביטול ההסכם, יעשה כן בהודעה בכתב אשר תימסר לחברה.
- 10. במקרה של הודעת ביטול כאמור, תשיב החברה לקונה את התמורה ששולמה על ידי הקונה, נכון לאותו מועד, בערכה הריאלי, בתוך 45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש, במקרים בהם טרם נמסרה החזקה - 45 יום מיום הביטול כל זאת, כנגד החזרת הערבות הבנקאית שנמסרה לקונה, אם וככל שנמסרה, והחזרת פנקס השוברים שנמסר לקונה, אם וככל שנמסר.
- 11. במקרה של ביטול ההסכם, מתחייבים הצדדים לחתום על כל המסמכים, השטרות והתצהירים שידרשו מהם על ידי הרשויות השונות ו/או על ידי הבנק לצורך ביטול כל הצהרה ו/או רישום ו/או דיווח ו/או ערבות בנקאית שנמסרו ו/או שהוגשו עד לאותו מועד בגין ההסכם.
- 12. אין באמור בנספח זה, בכדי לגרוע מכל חבות נוספת ו/או אחרת, החלה על הקונה, על פי הוראות ההסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה



**נספח יא'
נספח הצמדת חניית נכה**

נספח לטופס בחירת דירה בפרוייקט "פסגת רמות" בבאר שבע

בין

יואב את רמי בניה, ניהול ופיקוח בע"מ, ח.פ. 514932243 (להלן: "המוכר")

לבין

_____, ת.ז. _____
_____, ת.ז. _____

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

- הואיל** והקונה רכש דירה בפרוייקט אשר חלק מהדירות בו נמכרות במסגרת "מחיר מטרה" אותו משווק המוכר והידוע בשם "פסגת רמות" (להלן: "הדירה" ו-"הפרוייקט" בהתאמה);
- והואיל** ובהתאם לטופס ההרשמה בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדות חניה אשר יתכן והיא חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "החניית הצמודות");
- והואיל** וטרם נמכרו הדירות בבנין ולנכים שירכשו דירות בבנין, ככל שיהיו רוכשים שכאלה, קיימת זכות לרכוש חניית נכה;
- והואיל** והקונה עשוי להידרש להחליף את החנייה ו/או החניית על מנת שניתן יהיה להעמידן לרשות נכה שירכוש דירה פרוייקט ותחת זאת לקבל חניה/ חניית חליפיות;

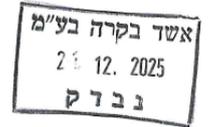
לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כלהלן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם רכישת הדירה והכלול במבוא לנספח זה ובנספח זה הובאו לידיעת הרוכש בטרם בחר את הדירה;
2. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי ייתכן והחניה הצמודה לדירה יכול להיות והינה מסומנת כחניית נכה.
3. הודע לקונה כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרוייקט יהיה זכאי כנכה בעל תו כדין לרכוש חניית נכה, יהיה ראשי המוכר לשנות את מיקום החניה/ות המוצמדות/ות לקונה לחניה/ות אחרת/ות בפרוייקט (להלן: "החניה/ות החליפיות/ות"), בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למצאי החניות שיהיה קיים באותה עת.
4. אין לקונה ולא תהיה לו כל טענה דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כנגד משהב"ש ו/או כנגד מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החניות הצמודות לחניות החליפיות.

לראייה באנו על החתום:

המוכר

הקונה



נספח יב' – לוח החלטות הרוכש

בין: יואב את רמי בניה, ניהול ופיקוח בע"מ, ח.פ. 514932243
(להלן: "החברה")

לבין: _____, ת.ז. _____
_____ , ת.ז. _____

(להלן שניהם יחד ולחוד: "הרוכש/ים")

מצד אחד

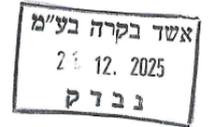
- הואיל (1):** והצדדים חתמו על הסכם מכר בדבר רכישת ה"דירה" כהגדרתה בהסכם, בפרויקט הנבנה על ידי החברה כהגדרתם בהסכם (להלן – "ההסכם");
- והואיל (2):** וידוע לרוכש כי כחלק מהליך רכישת הדירה יהיה עליו לבחור את הפריטים ו/או האביזרים המפורטים במפרט המכר;
- והואיל (3):** וברצון הצדדים להסדיר את המועדים ומניין הימים אשר יוקנו לרוכש לשם בחירת אביזרי המפרט;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כלהלן:

1.	סוג אסלות וכלים סניטרים	30 ימים מהודעת החברה
2.	הזמנת מטבח בפועל או החלטה בדבר קבלת זיכוי על מטבח מטעם החברה [לעניין זה, מטבח כולל משטח עבודה, כוור, ברז מטבח, חיפוי מעל השיש בגובה 60 ס"מ, סוללת מים קרים/חמים].	45 ימים מהודעות החברה
3.	החלטה על סוגי הריצופים לבית ולחוץ כולל חדרים רטובים	30 ימים מהודעות החברה
4.	החלטה כל סוגי החיפויים קיר בחדרים הרטובים	30 ימים מהודעות החברה
5.	בחירת גווני דלתות פנים	45 ימים מהודעות החברה
6.	הזמנת ארונות אמבטיה	30 ימים מהודעות החברה

לראייה באנו על החתום :

_____ המוכר
_____ הקונה



נספח יג

קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים

חסר דיור בתוספת זו, "יחידיו" - יחיד או בזוג, לפי העניין, וילדיו או ילדיהם שטרם מלאו להם, 21 למעט ילד נשוי, המתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

יחיד או תא משפחתי כהגדרתם בתוספת זו, שאין ולא היו להם ו/או למי מיחידיהם, זכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה, בחלק שעולה על שליש, במצטבר, 3 שנים קודם למועד הנפקת הזכאות ולמועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטרם כמפורט להלן:

- בעלות ו/או חכירה ו/או חכירה לדורות ו/או שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב.1972.
- זכות על פי הסכם לבעלות ו/או חכירה ו/או חכירה לדורות ו/או זכות בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה; לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב שבו המבקש הסתלק מעיזבון.
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתוספת זו - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכויות בדירה בשלבי בנייה.
- זכויות בדירה באמצעות קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.

זכאי אזרח ישראל, כמפורט להלן:

יחידים:

- רווק/ה, גרוש/ה, אלמן/נה, מגיל 35 ומעלה.
- נכה בן 21 ומעלה שהוכר כנכה גפיים תחתונות לצמיתות, המחזיק אישור משרד הבריאות שהוא מרותק לכיסא גלגלים לצמיתות ובעל דרגת נכות לצמיתות בשיעור 75% או יותר.

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים, ללא הגבלת גיל;
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות.
- הורה עצמאי חד הורית, עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

מי שהוא תא משפחתי בהתאם לאחת החלופות לעיל אינו רשאי להגיש בקשה לאישור זכאות כיחיד.

הגשת בקשה שלא בהתאם למצב האישי תביא לשלילת הזכאות, הזכייה וביטול הרכישה.

בנוסף לעמידה בתבחינים שבתוספת זו, וכתנאי לקבלת תעודת הזכאות, על המבקש תעודת זכאות, לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

תצהיר - חסר קרקע בייעוד מגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהיר/ים בזה כי :

(1) אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידינו זכויות בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

- בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב.
- על פי הסכם פיתוח, הסכם בעלות, הסכם חכירה לדורות, הסכם חכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.
- בנחלה או במשק עזר על פי הסכם, או בכל דרך אחרת כאמור לעיל, או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

(2) אם יהיה/יהיו בידי/בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידינו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטרם אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטרם נשוא הזכייה.

"יחידינו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

"תא משפחתי"

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

תאריך

חתימת המצהיר

מספר זיהוי

שם פרטי + משפחה

בן/בת הזוג:

תאריך

חתימת המצהיר

מספר זיהוי

שם פרטי + משפחה

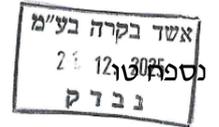
***במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר**

אשד בקרה בע"מ
21.12.2025
נבדק

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, ולאחר שהזהרת/יה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים
בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני .

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת



כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט פסגת רמות ב- בבאר שבע (להלן: "דירה במחיר מטרה")

עם המוכר יואב את רמי בניה, ניהול ופיקוח בע"מ, ח.פ. 514932243.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגדרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.

אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

אני מצהירים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/נו מתחייבים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבות זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

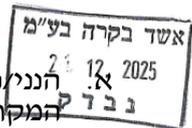
בנוסף, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.

3.

יואב את רמי בניה, ניהול ופיקוח בע"מ,

ח.פ. 514932243



המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבות/נו זו.

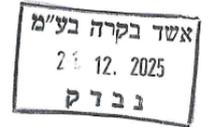
ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

שם: _____ שם: _____

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב _____ ת.ז. _____ ומור/גב _____ ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני .

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



נספח טז

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ ת"ז _____

חתמת/ינו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט פסגת רמות ב- בבאר שבע (להלן: "דירה במחיר מטרה")

עם המוכר **יואב את רמי בניה, ניהול ופיקוח בע"מ, ח.פ. 514932243**

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים למשפרי דיור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפרי דיור כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.
אני/נו מתחייב/ים למכור בתמורה מלאה את דירת/ינו הקודמת, על בסיסה הוענקה לנו זכאות כמשפרי דיור עד שנה מיום קבלת תעודת גמר, ככל וזו טרם נמכרה.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרת/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמת/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבות זו.

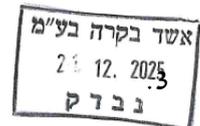
ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.

יואב את רמי בניה, ניהול ופיקוח בע"מ,

ח.פ. 514932243



א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבות/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

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, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים
בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני .

טופס בחירת דירה

תאריך: _____
שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

- שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
- שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
- כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____
- מבקש/ים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____
- בעיר _____

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

- הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
- מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ ש"ח (כולל מע"מ).
- מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכרז.
- ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל במדד הבסיס (שהוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר), ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
- מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
- ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
- ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ש"ח במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
- המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
- אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
- אני/נו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבי/נו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
- אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים

- אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי :
- בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,
 - מאשר קבלת סך 2,000 ש"ח אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה