

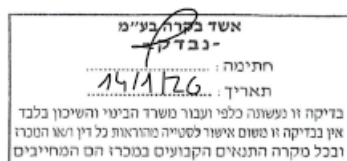
בס"ד

פרויקט "EMERALD", אבן עזרא, אשקלון

מתחם _____
מגרש מספר: 203
בנין מס' (זמני): _____
יחידה מס' (מני): _____ בקומה: _____
שטח (מ"ר): _____ מס' חדרים: _____
סוג היחידה: דירה / דירת גן / פנטהאוז: _____
חנייה מס' (זמני): _____ מיקום חניה (עילי / תת קרקעי): _____ שטח גינה (מ"ר): _____ שטח מרפסת
(מ"ר): _____ שטח מרפסת גג _____ מ"ר; מחסן מס' (זמני): _____ שטח מחסן _____ מ"ר
(להלן: "הדירה" ו/או "היחידה")

חוזה מכר - "דירה במחיר מטרה"

שנערך ונחתם באשקלון ביום _____



בין: - א.א.י אבו מגורים בע"מ, ח.פ. 516814811

רח' דרך השלום 7 א', תל-אביב 6789208

טלפון: 03-7747071; פקס: 03-7366149

(להלן: "החברה" / "המוכר")

מצד אחד

לבין: - 1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מרחוב: _____

נייד: _____

דואר אלקטרוני: @ _____

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם.

(להלן: "הרוכש" / "הקונה")

מצד שני

והואיל: ובהתאם למכרז "מחיר מטרה" מספר ים/360/2022, התקשרה החברה בחוזה חכירה מהוון

עם רשות מקרקעי ישראל לגבי המקרקעין כהגדרתם בהסכם זה;

והואיל: והחברה מתעתדת להקים על המקרקעין 186 יח"ד בשלושה בנייני מגורים כמפורט בתב"ע,

מעל קומת חניון משותף (להלן: "הפרויקט"), ובכלל זה בנין המגורים המפורט בכותרת

להסכם זה (להלן: "הבניין"), בו נמצאת הדירה המפורטת בכותרת להסכם, לרבות

ההצמדות שיוצמדו אליה המפורטות במפרט הטכני לבניית הדירה הרצ"ב כנספת ז'

להסכם, ובתכניות והתשריטים של הדירה הרצ"ב כנספת ח' להסכם (להלן: "הדירה");

והואיל: ובמסגרת הפרויקט ובהתאם לתוכניות הקיימות כיום, יבנו בין השאר שלושת הבניינים הנ"ל כאשר:

הבניין הראשון יכלול קומת מרתף + קומת קרקע ו-16 קומות מגורים, סה"כ 62 יח"ד;

הבניין השני יכלול קומת מרתף + קומת קרקע ו-16 קומות מגורים, סה"כ 62 יח"ד;

הבניין השלישי יכלול קומת מרתף + קומת קרקע ו-16 קומות מגורים, סה"כ 62 יח"ד.

ובסה"כ 186 יחידות דיור למגורים, מתוכן 74 יח"ד אשר ימכרו במסלול "דיור במחיר מטר" ו-112 יח"ד ימכרו במסגרת "השוק החופשי".

והואיל: והקונה זכה בהגרלה וכפועל יוצא מכך הינו רשאי לרכוש בפרויקט את הדירה;

והואיל: והחברה קיבלה היתר בנייה להקמת הפרויקט כהגדרתו לעיל ולהלן, היתר בניה מס' 2025125 (להלן: "**הבקשה להיתר**"), אשר טרם ניתן;

והואיל: ובין החברה לבין בנק הפועלים בע"מ (להלן: "**הבנק**"), נחתם הסכם מימון לרכישת מגרש 203 במקרקעין לפיו זכויות החברה במקרקעין הנ"ל, שועבדו לטובת הבנק במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום;

והואיל: ובכוונת המוכרת להתקשר בהסכם ליווי מלא (להלן – "**הסכם הליווי**") עם מוסד פיננסי מוכר בישראל (להלן – "**הגוף המלווה**"), לצורך מימון וליווי פיננסי להקמת הפרויקט, אשר יכלול העמדת בטוחות לקונה מסוג ערבות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**");

והואיל: ולצורך קיום הסכם הליווי תשועבדנה/משועבדות זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט לטובת הגוף המלווה, בשעבוד ומשכנתא ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום (להלן: "**השעבוד**").

והואיל: וחווה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחווה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטר". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החווה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החווה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החווה על פי כל דין או כדי להקנות לחווה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית ביחס וכנגד סעיפיו;

והואיל: והקונה מצהיר כי הוא בעל תעודת זכאות לתכנית "דיור במחיר מטר" של "חסר דירה" בהתאם להגדרות משרד הבינוי והשיכון, וכי אין מניעה מבחינתו, מכל מין וסוג, להתקשר בחווה זה;

והואיל: והחברה בונה ו/או עומדת לבנות בעצמה ו/או באמצעות קבלן/ים מורשים כדין מטעמה, על פי בחירתה, את הפרויקט הכולל את הדירה;

והואיל: וברצון הרוכש לרכוש מהחברה את מלוא הזכויות בדירה על הצמודותיה, בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם זה ובנספחים;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות

א. בהסכם זה, לרבות בחלק המבוא, יהיו לכל המילים, הביטויים שלהלן הפירוש המופיע בצידי, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת, או שמשמעות כוונה אחרת מהקשר הדברים :-

"המכרז" מכרז במסלול "מחיר מטר" שהוצא על ידי רמ"י ומספרו ים/360/2022, ביחס למגרש 203 הכולל 3 בנייני מגורים וקומת מרתף לחניה, מחסנים וחדרים טכניים. בסה"כ 186 יח"ד לבניה רוויה למגורים מתוכן 74 יח"ד לתכנית "מחיר מטר" ו- 112 יח"ד בשוק החופשי באשקלון.

"המקרקעין" מגרש 203 לפי תוכנית מפורטת תמ"ל/1048 בקרקע הידוע כגוש 1196 חלקי חלקות 80, 79, 92, 82, 81 באשקלון בשטח כולל של 8,711 מ"ר אשר החברה הינה בעלת זכויות חכירה בהן מכח זכייתה במכרז ואשר עליהם יבנה הפרויקט כהגדרתו להלן.

"חוזה החכירה" חוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) בנוגע למקרקעין לתקופת חכירה במקרקעין של 98 שנה החל מיום 19/04/2023 ועד ליום 18/04/2121, מספר חוזה 800017295.

"התב"ע" תכנית תמ"ל/1048 או כל תכנית אחרת שתחול על המקרקעין בהתאם לתנאי הסכם זה.

"הפרויקט" הבניין ובנייני מגורים נוספים, חניונים, גינות ו/או שטחים אשר יבנו במגרש בנוסף לבניין. לרבות דרכי השירות וחדרי ומתקני החשמל, הטרנספורמציה והגז.

"הבניין"/"הבית" בניין מגורים שיבנה על המקרקעין ע"י החברה במגרש 203 כמפורט בתוכנית נספח "ח' " להסכם ובו תמצא הדירה, והוא בית אחד מתוך מספר בניינים אשר יבנו על המקרקעין לרבות מרתפי חניונים, מחסנים, מתקנים על הגג, חדרים או שטחים טכניים, והפיתוח בחצר.

"הדירה" כהגדרתה בראשית הסכם זה לרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף אשר נמצאת בבניין שיבנה על המקרקעין, אשר תקרא להלן גם **"היחידה"** ו/או **"הממכר"**.

"הפרשי הצמדה למדד" תוספת תשלום אשר תחושב בהתאם לשיטת ההצמדה המפורטת להלן: מחיר הממכר יהא צמוד למדד באופן שאם בזמן פרעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח, והכל בהתאם לתנאי המכרז.

"התמורה" הסכום שישלם הקונה תמורת הדירה כמפורט בנספח התמורה.

"הבנק" או "הבנק המלווה" בנק הפועלים בע"מ או בנק אחר לבדו ו/או ביחד עם חברה לביטוח ו/או כל בנק ו/או גורם פיננסי נוסף ו/או אחר אשר יעניק לזו פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974

"חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, על תוספותיו והתקנות מכוחו.

"החוק" חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973, על תוספותיו והתקנות מכוחו ו/או חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.

"רכוש משותף" כל אותם חלקים של הבית המשותף, כהגדרתו להלן, אשר לפי טבעם מיועדים לשימוש כלל דיירי הבניין וניתנה להם זכות שימוש בהם בצורה מפורשת, אגפי ו/או כללי ואשר לא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף, וכן כל אותם חלקים בפרויקט שיבנו ע"י החברה ואשר יוגדרו על ידה, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, מעת לעת, כרכוש משותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: **"חוק המקרקעין"**).

"חלק יחסי ברכוש המשותף" חלק הקרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה, ללא צמידויות כלשהן ללא מרפסות מכל סוג שהוא (לרבות מרפסות גג) וללא מרתפי דירות הגן, לשטח הרצפה של כל הדירות בבנין ועל פי כל דין.

"מפרט" מפרט ע"פ החוק והוראות המכר, המתייחס לדירה והמסומן כנספח **"ז"** להסכם זה. המפרט הטכני כפוף לשינויים שידרשו, באם ידרשו, ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות לעניין מיקום מתקנים ציבוריים כגון: מערכות חשמל, מערכות גז, מערכות תאורה, מערכות מים, מערכות ביוב וכו'. ובלבד שיהיה בהתאם להוראות מפרט **"מחיר מטרה"** - המפרט המחייב שצורף לחוברת המכר.

"תשריט" התשריטים המצורפים להסכם, כשהם חתומים על ידי הצדדים המהווים נספח **"ח"**.
"תשריטים"

"עבודות פיתוח" התקנה, הרחבה, שינוי או שיפוץ של מדרכות, אבני שפה, שבילים, כבישים, נטיעות, ביוב, תיעול, ניקוז, מערכת-מים, מכלי גז, מתקני אשפה, ועבודות אחרות כיו"ב וכן כל העבודות הכרוכות בחלקים המיועדים לרכוש המשותף. עבודות הפיתוח של הקרקע בהתאם לתכניות ולמפרט וע"פ הסכם הפיתוח שנחתם בין המוכר לבין המשרד לבין החברה המפתחת.

"הקבלן" כל קבלן ו/או קבלן משנה שנקבע או שיקבע ע"י המוכר לבצע את בניית הפרויקט ו/או היחידות או כל חלק מהם, או כל קבלן אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו, ע"פ שיקול דעתו הסביר של המוכר ובלבד שהקבלן שיקבע יהיה מורשה כדין. ושהמוכר יוותר ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעביר.

"עורכי הדין" שאול צור משרד עורכי דין ו/או מי מטעמם, עורכי הדין המייצגים את החברה המוסכמים לפעול בשמה על פי הוראות הסכם זה ו/או לפעול בשמו של הרוכש הכל כמפורט בנספח ד', בייפוי כח בלתי חוזר, הרצ"ב להסכם זה ובכפוף להוראות הסכם זה.

"המינהל" רשות מקרקעי ישראל.

"מועד מסירה" כמפורט בסעיף 7 להלן.

ב. המבוא להסכם זה, ההגדרות, הצהרות הצדדים, המסמכים והנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם ומחייבים את הצדדים.

ג. להסכם זה מצורפים, כחלק בלתי נפרד ממנו, הנספחים המפורטים להלן:

בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין הוראות הסכם זה לנספחיו, תגברנה הוראות ההסכם, אלא אם נאמר אחרת במפורש.

א. אישור זכויות והסכם חכירה.	א.
ב. נספח הליווי של הבנק המלווה.	ב.
ג. נספח תנאי תשלום.	ג.
ד. יפויי כוח בלתי חוזר.	ד.

ה.	אישורי רוכש בדבר חובתו לתשלומי מס רכישה.
ו.	יידוע רוכש על זכותו להבטחת כספים.
ז.	מפרט טכני (הערוד לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974).
ח.	תוכניות ותשריטים.
ט.	ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'.
י.	חנית נכה
יא.	כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרחה.
יב.	תצהיר הקונה לפיו הוא חסר קרקע ביעוד מגורים.
יג.	כתב התחייבות משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרחה.
יד.	עקרונות להסכם ניהול.
טו.	נספח בעניין בטיחות – ביקורים .
טז.	יפוי כח לבחירת דירה בתכנית "דירה במחיר מטרחה".
יז.	תקנון מוסכם.

2. התקשרות הצדדים

- 2.1 המוכר מתחייב בזה למכור לרוכש והרוכש רוכש מהמוכר את הדירה באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי חוזה זה.
- 2.2 הקונה מצהיר מאשר ומתחייב, כי לא רכש מהחברה קודם לחתימת חוזה מכר זה, ולא ירכוש מהחברה לאחר חתימת חוזה מכר זה, חלק במקרקעין בנפרד מהקבוע בחוזה מכר זה.
- 2.3 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר דירה" בהתאם להגדרות מונח זה על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משהב"ש"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף, כנדרש על ידי משהב"ש לצורך רכישת דירת "דיור במחיר מטרחה". כמו כן מצהיר ומאשר הקונה, כי לא רכש דירת "דיור במחיר מטרחה" אחרת.
- 2.4 מובהר בזאת, כי ככל שיתברר והחברה תקבל הודעה בכתב ממשהב"ש, בכל שלב שהוא, לרבות לאחר חתימת חוזה זה ועד למסירת החזקה בדירה לקונה, לפיה הקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות ל"חסר דירה" כאמור, (בין אם הקונה אינו זכאי לקבלת תעודת זכאות כ"חסר דירה" ביום חתימת החוזה המכר ובין אם הונפקה לו תעודת זכאות בטעות), ייחשב הדבר כהפרה יסודית של החוזה על ידי הקונה, אשר תאפשר את ביטול החוזה מבלי שלקונה תהיה זכות לקבל פיצוי כלשהוא בגין ביטול כאמור, וכי הקנס בסך 450,000 ₪ (במילים ארבע מאות וחמישים אלף ₪) על ידי המדינה, יושת על הקונה בלבד וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לפיצוי מוסכם בהתאם לסעיף 18.3.2.
- 2.5 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר קרקע ביעוד מגורים" כאמור בנספח "יב" לחוזה זה.
- 2.6 הדירה כהגדרתה בהסכם זה, מתוחמת ומסומנת (בצבע) בתוכניות - נספח "ח" להסכם זה והמתוארת במפרט - נספח "ז" להסכם זה, ואשר תבנה כחלק מבניין שיבנה על המקרקעין.
- 2.7 הסכם זה על נספחיו הוא המחייב, ואין תוקף לכל דיבור בעל פה או לכל מסמך או מצג מכל מן וסוג אשר קדמו להסכם זה, לרבות מצגים פרסומיים, הסברים, תוכניות הדמיה, מודלים, תשריטים וכל כיו"ב. אין בכך כדי לשלול מהקונה תוקף חוזי של מצגים ופרסומים ו/או טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם או בנספחיו מידע מספק בדבר פרטי הדירה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע ו/או לשלול מרוכש הדירה עילות תביעה ו/או מזכויות מהקונה על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם.
- 2.8 הודע לרוכש שלצורך מימון רכישת המקרקעין והבניה, יצר ו/או יצור המוכר לטובת הבנק המלווה, בין היתר, שעבוד ו/או משכנתא בלתי מוגבלת בסכום על המקרקעין.

2.9 הודע לקונה כי בכפוף להוראות המכרז והדין, המוכר רשאי, להגיש כל בקשה ו/או לנקוט בכל הליך לצורך קבלת היתר בניה לבניית הבניין והיחידה וכן רשאי לבקש הקלות בניה במסגרת סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

2.10 הקונה לא יהיה רשאי להתערב באיזה אופן שהוא ו/או לקחת חלק בכל דרך שהיא, אם בעצמו ואם באמצעות אחרים, במהלך עבודות התכנון, ההקמה והבניה של הפרויקט, לרבות הדירה. אין באמור בסעיף קטן זה כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

3. התחייבויות הרוכש

3.1 הוצג בפני הקונה הסכם זה לרבות נספחיו וניתנה לו ההזדמנות לעיין בהם.

ניתנה לקונה האפשרות לבדוק את תוכניות הדירה והמפרט, את מחיר הדירה ואת יתר התשלומים שעליו לשלם בהתאם להסכם זה, וניתנה לו האפשרות להתייעץ עם אנשי מקצוע מטעמו.

ניתנה לקונה האפשרות לבדוק את זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט וכי עיין ו/או ניתנה לו אפשרות סבירה לעיין ו/או לערוך בדיקות ובידורים קשורים לפרויקט, למקרקעין, לבניין ולדירה, לעיין בתוכניות המתאר ותוכניות בנין העיר הכלליות והמפורטות המתייחסות לפרויקט, למקרקעין, לבניין, לדירה ולסביבתם.

ניתנה לקונה האפשרות לעיין במסמכי הרישום של המקרקעין, בתוכניות ובמפרט המצורפים כנספחים להסכם זה, וכי החליט להתקשר הסכם זה על סמך בדיקותיו שלו ו/או של מי מטעמו בלבד כפוף להתחייבות המוכר להציג בפניו ו/או להפנות אותו למסמכים המופיעים בחוזה זה שאינם פומביים ו/או קשורים בצדדים שלישיים ובתנאי כי הם מצויים אצל המוכר.

3.2 ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבחון המקרקעין וסביבתם, את תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין והפרויקט ואת המצב התכנוני בקשר עם המקרקעין, ואת תכניות הדירות ואת המפרט וכן את שטח ומיקום הדירות וכן את כל יתר הנתונים התכנוניים ו/או המשפטיים הדרושים לו לצרכי התקשרות בהסכם זה והעשויים להשפיע על החלטתו לרכישת הדירה, ולאחר שביצע ו/או שניתנה לו ההזדמנות לבצע את כל הבדיקות שנדרשו לו, מצא את כל הנ"ל, לרבות המצב הפיזי, המשפטי והתכנוני ואפשרויות השימוש מתאימים לו.

3.3 כי הוא זכאי לרכוש יחידת דיור במסלול מחיר מטרות וכי הוא עומד בכל התנאים הנדרשים מזכאי לרכוש יחידת דיור במסגרת תוכנית מחיר מטרות וכי יחידת הדיור הנמכרת לו ע"פ הסכם זה הינה דירה במחיר מטרות ועל כן יחולו על הרוכש כל הכללים התנאים וההתחייבויות כפי שנקבעו בתנאי המכרז וכן בתוכנית מחיר מטרות ובהסכם זה. הודע לרוכש כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזר המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.

3.4 הודע לקונה והוא מתחייב לא למכור את הדירה על פי הסכם זה החל מיום רכישתה ועד לתום חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה/ לפרויקט או 7 שנים ממועד ההגדרה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, בהתאם להחלטת רמ"י. כמו כן הרוכש מתחייב שלא לחתום לפני ובמהלך תום 5/7 שנים כאמור לעיל, על כל הסכם ו/או התחייבות ו/או אופציה לפיו ימחה את זכויותיו בדירה לאחר תום 5/7 השנים כאמור. להבטחת עמידתו של הרוכש בתנאי זה חותם הרוכש על כתב התחייבות המצורף כנספח "י"א" לפיו ישלם לרמ"י סכום של 450,000 ₪ במידה ויפר התחייבות זו.

3.5 כי לא נמנע ממנו לקבל יעוץ משפטי בטרם התקשר בהסכם זה ולהיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו.

3.6 החברה הודיעה לקונה כי בניינים A,B,C, יבנו מעל קומת המרתף. הכל כמפורט בתוכניות המצ"ב **כנספח "ח"**.

3.7 בפרויקט יוקם חניון תת קרקעי שיהיה משותף לכלל דיירי הפרויקט. לחברה תהא הזכות למכור ו/או לבצע כל עסקה ו/או ליתן זכות שימוש ומעבר בחניון ו/או ביתר חלקי הרכוש המשותף וכן כל זכות אחרת, לרבות בדרך של מתן זיקת הנאה שתרשם על החלקה בה מצוי הבניין שהדירה הינה חלק ממנו לטובת חלקות אחרות. לשם כך הקונה מסמך ומייפה את כוחם של עוה"ד לנקוט בכל פעולה נדרשת ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.

3.8 נמסר לקונה כי מספר הדירות שתבנינה בפועל, עשוי להשתנות בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם להוראות המכרז, לאחר מיצוי כל זכות ואו הקלה עפ"י כל דין והכל בכפוף לאישור רשויות התכנון ובלבד שזכויות הרוכש בדירה והצמדותיה לא תפגענה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות על פי דין ולהגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

3.9 נמסר לקונה כי התכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרוייקט, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעבירים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מספר הדירות, סידורן, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במקרקעין, לרבות רישום זיקות הנאה כמובנם בחוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת המקרקעין, לשימוש הולכי רגל ו/או כלי רכב, זכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת, קווי גז וכד' – אינו סופי. כמו כן הודע לקונה שהתכנון הסופי של הפרוייקט וסביבתו כאמור וכל מיני פעולות פיתוח ותכנון (כולל פרצלציה, הרחבת דרך וכו') שיש גם לבצען על ידי רישום בלשכת רישום המקרקעין, נתון לשיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שאינה מקפחת ו/או סותרת את הדין וכן לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהיא, והוא כפוף בין היתר (אך לא רק) לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראות כל דין ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה (לרבות גודלה ושטחה, מיקומה וכיווניה) על פי הסכם זה ונספחיו, ומבלי למנוע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירתו ולהצמדותיה ושימוש סביר בהם.

3.10 ידוע לרוכש כי החברה תהיה רשאית להציב על הקירות החיצוניים של הבניין שילוט בגודל סביר ו/או שלט לוגו הנושא את שם החברה ו/או את שם הפרוייקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של החברה ו/או של הפרוייקט לאחר תום עבודות הבניה, לפי שיקול דעתה הסביר על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים של הבניין ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. החברה רשאית להציב את השילוט כאמור בגודל סביר, לרבות שילוט מואר אשר יהיה מחובר לשעון החשמל של הרכוש המשותף, אשר יכלול את שם החברה ו/או מי מטעמה ו/או את לוגו החברה ו/או מי מטעמה ו/או את שם הפרוייקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין. הוצאות הצבת השילוט ותחזוקתו, לרבות תשלום צריכת החשמל ופירוק השילוט ו/או החלפתו, יחולו על החברה בלבד. בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין, רשאים הדיירים לפנות לרשויות המוסמכות בדרישה להסיר את השילוט.

4. התחייבויות החברה לבניית הדירה

4.1 החברה מתחייבת, כי הדירה והבניין יבנו במומחיות נאותה, בהתאם לתוכניות ולמפרט (נספח "ז"). מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב. הודע לרוכש, כי אפשר והפרוייקט ו/או הבניין ו/או הדירה ו/או כל חלק מהם ייבנו בעבור החברה על ידי קבלנים ו/או קבלני משנה אשר החברה תתקשר עימם לצורך כך. ובתנאי כי החברה תיוותר ערבה לכל התחייבויותיה כלפי הרוכש.

4.2 כל שינוי הנדרש או שידרש אך ורק ע"י רשויות התכנון בבניין, בפיתוח (מגרש), או בתכנית בנין ערים, לשם קבלת היתר בניה ואף לאחר מכן, יחייב את הצדדים להסכם זה כאילו היה מלכתחילה חלק מהסכם זה. למרות האמור לעיל, ככל שיחולו שינויים ו/או סטייה בשטח הדירה ו/או מרפסת הדירה ו/או סטייה בשטח המחסן ככל שמוצמד לה מחסן ו/או סטייה בשטח החניה ככל שמוצמדת לה חניה (וככל שיש גינה מוצמדת לדירה כמפורט במפרט הטכני ובתוכניות גם בשטח הגינה), מעבר לסטייה המותרת על פי הוראות חוק המכר דירות על תקנותיו וצוויו ו/או ככל שיחול שינוי קומה בה ממוקמת הדירה ו/או כיווניה (להלן: "שינוי מהותי"), יוכל הקונה להודיע בכתב למוכר על ביטול ההסכם בתוך 30 יום משקיבל הודעה מהמוכר על השינוי בכתב ואת התוכניות והמפרט החדשים. לא התקבלה הודעת ביטול מטעם הקונה בתוך 30 יום כאמור, ההסכם ימשיך לעמוד בתוקפו. במקרה בו הקונה יבחר להשתמש בברירת ביטול ההסכם, יהא זכאי הקונה לקבל השבה של כל הסכומים בערכם הריאלי ששילם על חשבון התמורה זאת בתוך 45 יום מיום ביטול ההסכם: יום הביטול הוא היום בו הקונה חתם על כל מסמכי הביטול הטכניים (דיווח לרשויות המס וכו'), ומילא אחר כל דרישות הבנק המלווה ביחס להשבת הערבויות.

4.3 מבלי לגרוע מהוראות קוגנטיות עפ"י דין, היה ויתברר שתוכנו בבניין או בפרוייקט, פרטים ו/או חלקים אשר גודלם, גובהם, שטחם, שיפועם, שונה משהוצג לו, הרי שכל עוד הדירה נבנתה

במסגרת הסטייה המותרת על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח – 2008, המוכרת עמדה בהתחייבויותיה על פי חוק המכר דירות.

- 4.4 זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן ו/או להעבירן בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היוצן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.
- 4.5 הקמת חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שיהיו, יצוינו במפרט. במידה ויחול שינוי במיקום המתקנים כאמור לעומת המתואר במפרט, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב, לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

5. התמורה

- 5.1 תמורת היחידה ויתר התחייבויותיה של החברה על פי חוזה זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את הסכום הנקוב בנספח התמורה "ג" בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה למגורים באופן המתואר בחוזה זה. יובהר כי מדד הבסיס הינו המדד כמפורט בנספח התשלומים בנספח ג' להסכם זה והתמורה תשולם במועדים ובסכומים המפורטים בנספח ג' לוח התשלומים.
- 5.2 מחיר הממכר כולל את השתתפות בהוצאות משפטיות בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה 2014.
- 5.3 כל התשלומים שיבוצעו על חשבון התמורה, יבוצעו לחשבון הליווי של הפרויקט באמצעות פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי הבנק המלווה בעבור היחידה ויימסר לרוכש על ידי המוכר, לרבות תשלומים שהעביר מוסד כספי שנתן לרוכש הלוואה לרכישת היחידה.
- הרוכש מתחייב לכך שהתשלומים על חשבון התמורה כאמור ישולמו על ידו אך ורק בדרך של תשלום באמצעות פנקס שוברים.**
- 5.4 הרוכש יעביר למוכר באמצעות הפקס ו/או המייל ו/או בדואר רשום עותק מהוראת ביצוע כל תשלום על חשבון התמורה תוך ציון שמו ופרטי היחידה שנרכשה בהתאם להוראות הסכם זה בסמוך לאחר ביצוע כל תשלום על מנת לוודא כי התשלום נקלט ונזקף לזכותו.
- 5.5 כל תמורה שלא תשולם על ידי הרוכש באמצעות פנקס השוברים, לא תיחשב כתמורה על חשבון הסכם זה, והרוכש לא יהיה זכאי לקבל את החזקה ביחידה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה באמצעות פנקס השוברים.
- 5.6 הרוכש יהיה זכאי להקדים תשלומים לעומת המועדים המפורטים בנספח התמורה להסכם זה ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לחייב את החברה להקדים את חיוביה כלפי הרוכש ובלבד שסכום התשלום לא ייקטן מ 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים). ככל ויוקדם תשלום ע"י הרוכש, באופן המתואר לעיל, החברה תגבה הצמדה למועד התשלום בפועל והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בדין תשלום זה.
- 5.7 הרוכש לא ייחשב כמי ששילם את מלוא התמורה גם אם קיבל את אישור המוכר בכתב על גמר התשלום וכן גם אם היחידה נמסרה לו, מקום שהתברר כי האישור ניתן מחמת טעות של הרוכש או כי מועד תשלומם של תשלום כלשהו החל על הקונה לפי הסכם זה, נדחה מטעם כלשהו למועד שלאחר המסירה. במקרה כזה ישלם הקונה את התשלום שהוא חב בו, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בהתאם למועד בו היה אמור לשלם בפועל, מיד לפי דרישתו הראשונה של המוכר.
- 5.8 התמורה על פי הסכם זה כוללת מס ערך מוסף (להלן: "מע"מ") הודע לרוכש, כי בכל מקרה בו יחול שינוי בשיעור המע"מ בעתיד, ישולמו כל התשלומים לחברה על פי שיעור המע"מ שיהיה בתוקף בעת ביצוע כל תשלום וביחד עימו כאשר הערבות מהגורם המממן שתונפק לרוכש תהיה ללא רכיב המע"מ.
- 5.9 יום התשלום ייחשב כמועד בו ביצע הרוכש התשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה, איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה, אשר גרם לעיכוב במסירת הדירה בפועל, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות החברה עפ"י חוזה זה ועל פי כל דין, יתיר הדבר דחייה בהתאמה למניין ימי העיכוב שנגרמו במועד המסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.

5.10 תנאי ומועדי התשלום הנקובים לעיל ובנספח התמורה הינם תנאים יסודיים. נתן המוכר לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן הארכה לרוכש, תחשב ההפרה להפרה יסודית של הסכם זה.

5.11 תמורת הדירה ותמורת התחייבויות החברה כלפי הרוכש על פי חוזה זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את מלוא התמורה/המחיר הכולל של הדירה, כהגדרתם בסעיף 1 לעיל וכמפורט בלוח התשלומים נספח "ג" לחוזה זה (כולל מע"מ כדין, הוצאות חברה ובצירוף הפרשי הצמדה, הכל כאמור בחוזה זה ובלוח התשלומים. התמורה הנ"ל תשולם בתנאים, בתשלומים, בשיעורים ובמועדים המפורטים בלוח התשלומים לחוזה זה (נספח "ג").

תשלום בפועל של כל אחד מהתשלומים המפורטים בלוח התשלומים, במועדו ובמלואו, ובתנאים הקבועים בלוח התשלומים, הינו תנאי יסודי בחוזה זה אשר הפרתו תחשב להפרה יסודית של החוזה על ידי הרוכש.

5.12 מחיר הדירה כולל אותן עבודות, פיתוח סביבתי, המפורטות במפרט הטכני.

6. מסים ותשלומים שונים

6.1 הרוכש ישא במסים ובתשלומים כדלקמן:

6.1.1 בכל ההוצאות, המסים והתשלומים שיחולו על הדירה, על ההצמדות ועל חלקיה ברכוש המשותף מיום מסירת החזקה בדירה לידו, לרבות חלק יחסי בהוצאות נציגות הבית המשותף.

6.1.2 מס רכישה החל על רכישת הדירה ישולם ע"י הקונה במועד החוקי לתשלום. עורכי הדין של המוכר יגישו את הדיווח הטכני לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הרוכש.

6.1.3 תשלום בגין שכ"ט עו"ד כמפורט בס' 5.2.

6.1.4 המוכר ישא בכל ההוצאות, החובות, התשלומים, האגרות, ההיטלים והמסים הקשורים לבנייה, לדירה, ולמגרש, והכל עד למועד מסירת החזקה בדירה לרוכש, וכן במס שבח ו/או מס הכנסה, היטל השבחה והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא כולל ביוב, כביש, מדרכה, מים וכד'. מוסכם במפורש, שאם, לאחר חתימת הסכם זה וקודם למסירת הדירה לרוכש, יוטלו ו/או יוגדלו מיסים, אגרות, היטלים, תשלומי חובה אחרים ביחס לממכר ו/או בנייתו החלים על פי דין על הרוכש, למעט אגרות בניה ו/או היטלי פיתוח הקשורים בהוצאת היתר הבנייה וכן למעט בכל הכרוך במס הכנסה, מס שבח (להלן: "מיסים חדשים"), ככל שיוטלו מכוח חיקוק, יהיה על הרוכש לשלם על פי דין למוכר את חלקו היחסי במיסים החדשים תוך 21 יום מיום שיקבל על כך דרישה מאת המוכר ו/או המועד הקבוע בדרישת התשלום, לפי המאוחר.

7. מסירת החזקה

7.1 המוכר מתחייב להשלים את בניית הדירה, בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הרוכש לפי הסכם זה, ולמסור את החזקה בדירה לרוכש לא יאוחר מ-19/07/29 (להלן: "מועד מסירת החזקה").

7.2 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.

7.3 הפיצויים הקבועים בסעיף 7.2 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

7.4 הוראות סעיפים קטנים 7.2 ו-7.3 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

- (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;
- (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגבי שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

7.5 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.

7.6 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.

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

7.8 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 7.2 לעיל), ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

7.9 על המוכר להעביר חזקה בדירה כאשר היא תהיה ראויה למגורים, פנויה מכל חפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה. הרוכש מתחייב לחתום על חוזים עם הרשויות המוסמכות והכל לפני מועד המסירה. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז ולרשת החשמל עד למונה הדירתי מוטל על המוכר.

7.10 למען הסר ספק, החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

7.11 מובהר כי הקונה ישלם או ישיב למוכר, ככל שהתשלום שולם על ידי המוכר ובלבד שהמוכר הציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד: (א) מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. (ב) גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. (ג) חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה. עם זאת, הקונה ישלם עבור המונה/שעון החשמל הדירתי שלו ישירות לחברת החשמל. למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור בסעיף זה.

7.12 עבודות בניה, פיתוח והשלמה בפרויקט ובסביבתו, וכן ביצוע עבודות נוספות בפרויקט ובמקרקעין, לרבות ביצוע עבודות בניה פנימיות ו/או ברכוש המשותף שבו, תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת החזקה בדירה ועד 8 חודשים ממועד קבלת תעודת גמר לבניין, ובכפוף לכך שלקונה תתאפשר גישה סבירה ובטוחה, בנסיבות העניין, ליחידה ולהצמדותיה ואפשרות שימוש סביר ביחידה. מובהר, כי עבודות הפיתוח תתבצענה תוך צמצום ההפרעה לרוכש ביחידה, במידת האפשר.

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

7.14 לא הופיע הרוכש לקבל את החזקה בדירה במועד השני/הנוסף ובמקום שתואם עימו כאמור לעיל, או הופיע וסרב לקבל את החזקה בדירה, או התנה את קבלת הדירה בתנאים החורגים מהקבוע בהסכם זה ו/או עקב סירובו לחתום על פרוטוקול המסירה, ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או מסיבה שאינה במקורה ברוכש ובכפוף לסעיף 7.8 לעיל, יחשב אותו מועד כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הרוכש על פי הסכם 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 עליה, לרבות תשלומי ארנונה לעירייה. מובהר כי במקרה כזה הרוכש לא ייחשב כבעל החזקה בדירה אלא לאחר שישלם לחברה את מלוא מחיר התמורה של הדירה ולאחר מילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ונספחיו, לא לצורך זכות העיכוב ולא לצורך סעיפים 15-20 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, למעט חובותיה של החברה כשומר חנם לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז - 1967.

7.15 בטרם קבלת החזקה בדירה מתחייב הקונה לסלק כל תשלום שהוא חייב לחברה בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו. הודע לקונה כי בעת קבלת החזקה בדירה, עליו להחזיר לידי המוכר את הבטוחות המקוריות שקיבל מהבנק המלווה.

8. פרוטוקול מסירה

8.1 עד למועד המסירה בפועל, לא יהיה רשאי הקונה להיכנס לדירה, אלא רק לשם ביקור ובדיקה של הדירה, וזאת רק לאחר תיאום מוקדם מראש עם המוכר ו/או הקבלן המבצע, בכפוף לאישורו בכתב ובכפוף לתנאים ולהגבלות והוראות הבטיחות שיקבעו החברה/ הקבלן המבצע. בכל מקרה, הביקור יעשה אך ורק בדרך שלא תפגע ו/או תפריע לעבודות הבנייה. הקונה מתחייב להימנע מלהתערב בעצמו ו/או באמצעות אחרים בבניית הבניין והדירה במשך כל תקופת הבניה עד להשלמתם. מובהר בזה כי אם יפר הקונה את התחייבותו זו, לא תחול על המוכר ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות שהיא לכל נזק שיגרם כתוצאה מכך. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון

8.2 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הדירה 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").

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

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

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

8.6 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 8.4, 8.5 ו-8.6 בפרוטוקול המסירה.

8.7 החובה של הרוכש לבדוק את הדירה הינה כשל רוכש סביר ולא מעבר לכך. עם זאת יובהר, כי הרוכש מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה על אף הליקויים בה, ככל שישנם כאלה, ובלבד שאין בליקוי הנטען כדי למנוע שימוש סביר לצורך מגורים כמפורט בהסכם זה לעיל.

8.8 העתק מפרוטוקול המסירה יימסר לרוכש.

8.9 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שממועד המסירה של הדירה יראו את הרוכש בלבד - לעניין הוראות כל דין המטילות חבות כלשהי על בעלים ו/או מחזיק של מקרקעין לרבות חבות תשלום כלשהו שמועד היווצרו הינו לאחר מועד המסירה וחבות בגין כל מעשה או מחדל - כבעלים לגבי הדירה, וביחסים שבין הצדדים, יהיה הרוכש האחראי הבלעדי לתשלומים ולחבויות אלו, לרבות כל הוצאה הכרוכה בכך או קנס בשל אי מילוי הוראה שבדין. כמו כן, על הרוכש תחול האחריות הבלעדית בכפוף להוראות הדין לשמור על הדירה ו/או על תכולתה ו/או על אביזריה ו/או על שלמותה גם בהתאם לנספח "ז".

סירב הרוכש לחתום על פרטיכל המסירה או לפרט ליקויים, ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה כאמור לעיל ובכפוף לסעיף 7.4, יראו את הרוכש כאילו קיבל החזקה בדירה במועד המסירה כאמור לעיל, ולא יהיה בכך כדי לגרוע במאומה ממשקלו או ממעמדו של פרטיכל המסירה לכל דבר ועניין, אך נציג החברה יציין עובדה זו (של סירוב הרוכש לחתום) על גבי הפרטיכל. יובהר כי אין באמור בכדי לפטור את החברה מאחריותה, ככל שקיימת, כ"שומר חנם" בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז - 1967.

8.10 הדירה תחשב כראויה למסירה לרוכש כאמור (אך לא רק) בסעיף 7.8 לעיל כאשר ניתן טופס 4 לעיל והרוכש יהיה חייב לקבל את החזקה בה כאשר הדירה תהיה ראויה לשימוש למגורים, פנויה מכל אדם וחפץ, מחוברת למערכות הביוב, המים והחשמל (בין בחיבור זמני ובין בחיבור של קבע) וקיימת אליה גישה סבירה ובטוחה. הודע לרוכש שבמועד המסירה ולאחריו, עשויות להימשך העבודות בסביבתו שאינן קשורות ביזם בכפוף לכך שלקונה תתאפשר גישה סבירה ובטוחה, בנסיבות העניין, ליחידה ולהצמדותיה ואפשרות שימוש סביר ביחידה. מובהר כי עבודות תתבצענה תוך צמצום ההפרעה לרוכש ביחידה, במידת האפשר. מובהר, כי ליקויים שאינם מונעים שימוש סביר למגורים בדירה, ככל שיהיו כאלה, לא יהוו עילה לדחיית מסירת החזקה בדירה ו/או לסירוב מצד הרוכש לקבלתו.

8.11 הרוכש יהיה רשאי למנות צד שלישי מטעמו אשר יציג וימסור לחברה ייפוי כוח שניתן ע"י הרוכש כדין, לקבל מהחברה את החזקה בדירה ולאשר לחברה בכתב את דבר קבלת החזקה בדירה, על ידי חתימה על פרוטוקול מסירה.

8.12 המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש. במקרה של הקדמת המסירה כאמור יהיה על הרוכש להקדים, בהתאם, את מילוי ההתחייבויות שהוא חב בהן לפי הסכם זה, ושיש למלאן עד מועד המסירה.

8.13 מותנה בזה, להסרת ספקות, כי לפני העמדת הדירה לרשות הרוכש על ידי החברה בהתאם להסכם זה, אסור לרוכש להיכנס לדירה על הצמדותיה (פרט לשם התבוננות בתיאום מוקדם עם החברה, בכפוף לאישורה בכתב ובכפוף לתנאים ולהגבלות והוראות הבטיחות שתקבע החברה), או להכניס חפצים אליה, הן בעצמו והן על ידי אחרים. יתאפשר לרוכש ביקור בדירה כאמור בכפוף לתאום מראש עם החברה ו/או מי מנציגיה.

9. רישום הנכס

9.1 הודע לרוכש, כי החברה תרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף בלשכת רישום המקרקעין והיא רשאית לעשות כן יחד עם יחידות אחרות שיוקמו בבניין ו/או בבניינים אחרים שיבנו על המקרקעין, בין אם בדרך של רישומה של הדירה כיחידה בבית משותף בבניין נפרד ובין כבניין מורכב יחד עם בניינים אחרים ו/או בכל דרך אחרת - הכל כפי שייקבע על ידי החברה על פי שיקול דעתה הסביר ו/או לשכת רישום המקרקעין, כמתאים בנסיבות העניין ובהתאם לחוק המקרקעין (להלן: "**רישום הבית המשותף**").

9.2 רישום הבית המשותף יתבצע לכשיתאפשר הדבר, לאחר סיום הליכי הפרצלציה במתחם, כך שהזכויות תרשומנה לא יאוחר מהמועד הקבוע בחוק בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין, אלא אם המוכר הוכיח כי נגרם עיכוב עקב נסיבות שלא בשליטתו של המוכר והוא לא יכול היה באופן סביר למנוע את קיומן.

9.3 הרוכש מתחייב להופיע ולחתום על כל המסמכים לרבות שטרי מכר, בקשות והצהרות למיניהן ועל כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הדירה כיחידה נפרדת ורישומה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, מיד כאשר יידרש לעשות כן על ידי החברה ו/או על ידי עורכי דינה, ובלבד שתיתן לרוכש הודעה על כך לפחות 21 יום מראש. לפני הרישום ומיד כאשר יידרש לכך על ידי החברה ו/או על ידי עורכי דינה ימציא הרוכש לחברה אישורים נדרשים לרישום העסקה בלשכת רישום המקרקעין, מלשכת מיסוי המקרקעין, מהרשות המקומית, ו/או מכל גוף או רשות שאישורם נדרש ו/או מועיל לשם ביצוע האמור לעיל.

9.4 רישום הנכס כבית משותף:

המוכר יבצע את כל הפעולות הדרושות לצורך קיום חיוביו המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין לאחר חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי. המוכר ירשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר, הכל בכפוף לשיתוף פעולה בעניין זה מצד הרוכשים והמצאת כל האישורים הנדרשים על ידם לשם כך ובמועד.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, המוכר ירשום את הבנין בו מצויה הדירה בפנקס הבתים המשותפים, כבית משותף - בנפרד או ביחד עם בניינים אחרים בפרויקט (לפי שיקול דעתה הסביר ו/או אישורי הרשויות) ובלבד שלא תהא כל מניעה חוקית, מנהלית או טכנית לביצוע הרישום האמור, ובכלל אלה - השלמת הליכי שינוי תוכניות בנין העיר, שינוי היתרי בניה, השלמת דרישות רשויות התכנון, פיצול, איחוד, חלוקה או חלוקה מחדש של המקרקעין והשלמת דרישות רשויות התכנון המוסמכות ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים.

המוכר יהיה זכאי לפי שיקול דעתו הסביר לרשום את הבית המשותף כבית המורכב מאגפים, לקבוע בתקנון קיום אסיפות נפרדות ונציגות נפרדות לכל בניין או אגף שיכללו בבית המשותף, וכן נציגות על לכל הבית המשותף (להלן: "נציגות על"). המוכרת תהיה זכאית לפי שיקול דעתה הסביר לקבוע את כינונה של נציגות זמנית המורכבת מכל חברי נציגויות העל בפרויקט. ככל שהבית המשותף ירשם כבית משותף מורכב, יפעל המוכר לכך שכל אגף שייכלל בו, יהווה ככל האפשר ישות עצמאית לפי סעיף 59 לחוק המקרקעין, וכמפורט לעיל. המוכר יהיה זכאי לקבוע כי הרכוש המשותף שבתחום כל אגף יוצמד לדירות שבאותו אגף והחזקתו וניהולו יהיו נפרדים, ורכוש משותף שאינו מצוי בתחום אגף כלשהו, יהווה רכוש משותף כללי של כל היחידות והחזקתו וניהולו יהיו משותפים לכל בעלי הזכויות ביחידות בפרויקט.

הרוכש מתחייב בזאת כי עד לרישום הבית כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין, לא יהא רשאי הרוכש לבצע שינויים בדירה ו/או לפתוח פתחים נוספים בקירות על אלה הקיימים ביום המסירה, אלא לאחר קבלת היתר בניה ו/או רישיון ו/או אישור מהרשויות המוסמכות, ככל ונדרש. לאחר רישום הבית המשותף כאמור, יחולו בעניין זה הוראות תקנון הבית המשותף. יובהר כי הקונה יישא בעלות הכנת תשריט חדש בגין השינויים כאמור.

9.5 מועד רישום הבית המשותף:

המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר, אלא אם המוכר הוכיח כי נגרם עיכוב עקב נסיבות שלא בשליטתו של המוכר והוא לא יכול היה באופן סביר למנוע את קיומן; המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר. במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1), או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

התחייבויות הרוכש:

9.6 הובהר לרוכש בזאת:

- 9.6.1 בהתאם להוראות הסכם זה ולכל דין, לשלם במועד המדויק את כל התשלומים והחובות הכספיים שיקבל על עצמו בחוזה זה על נספחיו, וכן את כל המסים ותשלומי החובה, לרבות ארנונות, תשלומים ללשכת רישום מקרקעין ו/או היטלים למיניהם בגין הדירה, מיום מסירתה כאילו היה בעל הזכויות הרשום לכל דבר ועניין.
- 9.6.2 להמציא לחברה בהקדם ככל וניתן ולפי דרישתה הראשונה כל אישור ותעודה הדרושים לצורך רישום הדירה אצל רשם המקרקעין ו/או בכל רשות אחרת לרבות אישור בדבר תשלום מס רכישה בגין עסקה זו.
- 9.6.3 מיום מסירת היחידה, ישלם את חלקו היחסי בהוצאות החזקת הרכוש המשותף, המתקנים והמערכות.
- הודע לרוכש כי לגבי דירה שטרם נמכרה רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר ובלבד שהוכיח שלא צרך. אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.
- 9.6.3.1 לחתום על הסכם להספקת מים עם הרשות המקומית ועל חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל.
- 9.6.3.2 החל ממועד המסירה לשמור על הדירה ועל הרכוש המשותף, המתקנים והמערכות ולדאוג לשלמותם ולתקינותם. מבלי לגרוע מכלליות האמור ואחריות החברה בהתאם להוראות החוק, תחול על הרוכש, יחד עם יתר הרוכשים, האחריות לאחזקה נאותה של הני"ל על כל חלקיהם, אביזריהם, והמערכות שבהם (כולל אחזקה מונעת ושוטפת ותיקון קלקולים וליקויים מכל סוג ומין) לשמירתם והגנתם מפני כל פגיעה וכן להפעיל ולהשתמש בכל המתקנים והמערכות בהתאם להוראות היצרן ו/או החברה ובהתאם להוראות התחזוקה שיימסרו כשהן תחומות ע"י החברה לרוכש במועד חתימת חוזה זה ו/או עד למועד מסירת החזקה בדירה.
- 9.6.4 לאחוז ולנקוט בכל האמצעים ולעשות את כל הפעולות הדרושות לשם אחזקה, טיפוח על חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר נקי וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הרוכש לאחוז בכל האמצעים ולעשות את כל הפעולות לאמור, לשם המטרות הנ"ל.
- 9.6.5 הודע לקונה, כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבניין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן תהיינה זכאית החברה למנות את הנציגים בעצמה, באופן שייבחרו על ידי שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף.
- 9.6.6 הודע לרוכש שעד לחתימת הסכם ניהול, אם בכלל, ומרגע קבלת החזקה בדירה יהא עליו לשלם דמי השתתפות ותשלומים לנציגות הבית המשותף ו/או הבניין וכן כל תשלום שיהא בו צורך לשם החזקת, ניהול, הפעלה, תיקון, חידוש ובכלל של המתקנים המשותפים של הבניין, תיקונים, שיפוצים ולפי דרישת נציגות או הועד הזמני, וזאת בהתאם לחלקו היחסי של הרוכש ברכוש המשותף.
- 9.7 מבלי לגרוע באמור, וככל שתהיה דרישה כאמור על ידי העירייה ו/או רשויות התכנון למסור את ניהול הבניין לחברת ניהול כאמור בהסכם זה, מוסכם ומובהר כי חברת הניהול בבניין תיבחר על ידי הנציגות הזמנית בתוך 30 יום מהודעת החברה על דרישת הרשויות. ככל ולא יועבר לחברה פרוטוקול בחירת חברת ניהול כאמור לעיל ובמועד לעיל ולא תמונה לבניין חברת ניהול על ידי רוכשי יחידות הדיור בהתאם לאמור, תמונה חברת ניהול על ידי החברה. יובהר כי תקופת ההתקשרות עם חברת הניהול לא תעלה על שנתיים, לאחר התקופה כאמור ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין, כאשר הרוכש מתחייב לחתום עם חברת הניהול על הסכם ניהול בנוסח עקרונות להסכם ניהול המצורפים כנספח "יח" להסכם זה. יובהר, במידה ומדובר בחברת ניהול בבעלות החברה ו/או חברה קשורה, תוגבל התקופה לשנה. מובהר כי תנאי ההתקשרות מול חברת הניהול לא יחרגו מהמקובל בשוק בגין

פרויקטים מסוג זה באותו אזור לרבות לעניין עלויות השירותים. הרוכש מתחייב למלא אחר כל הוראות הסכם הניהול שיחתם לפי הוראות הסכם זה ושאותו התחייב לחתום כאמור, ולגרום לכך שגם מי שירכוש ממנו הזכויות יחתום על הסכם ניהול ויקיים את הוראות חברת הניהול.

9.8 בהמשך לאמור בסעיף הקודם מובהר כי חלקו היחסי של הרוכש לצורך חישוב שיעור השתתפותו בהוצאות כאמור, יקבע ע"י המוכר ו/או ע"י הנציגות הזמנית עד לרישום הבית המשותף, לפי היחס שבין רצפת היחידה לבין השטח הרצפה של כלל היחידות בבניין. לאחר רישום הבית המשותף יקבע אופן ההשתתפות בהוצאות לפי הוראות התקנון שיחול, כפי שמפורט בהמשך הסכם זה והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין.

9.9 זאת ועוד, ולמען הסר ספקות ועל אף כל האמור בסעיף ו/או פסקה אחרת וככל שיהיה הסכם ניהול והרוכש יידרש לחתום עליו אזי חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות מתן השירותים יקבע לפי האמור בהסכם הניהול. מבלי לגרוע באמור וככל שתהיה דרישה להסכם ניהול כאמור ו/או החלטה של המוכר לפי שיקול דעתו הסביר כאמור בהסכם העניין בתקנון הבית המשותף ו/או גם רישום הערת אזהרה בדבר הסכם הניהול ולפי שיקול דעת המוכר.

9.10 מבלי לגרוע מאחריות המוכר לפי חוק המכר, למען הסר ספקות מובהר כי ככל שתפעל חברת ניהול כאמור, מוסכם ומובהר כי המוכר לא יישא באחריות ישירה ו/או עקיפה להתחייבויות חברת הניהול ו/או של נציגות הבניין לאחר שיתחילו לפעול כאמור בכפוף להוראות כל דין.

9.11 על חברת הניהול יוטלו חובות ויוקנו לה זכויות וסמכויות כפי שיקבע בהסכם הניהול שיחתם בינה לבין כל אחד מהרוכשים ו/או המשתמשים בבניין ובפרויקט ו/או כל חלק ממנו, והכל לפי קביעת המוכר ושיקול דעתו הסביר וכפי שפורט בהוראות הסכם זה.

9.12 הודע לרוכש, כי לאחר מסירת הדירה לרוכש ורישום הערת האזהרה לזכותו בלשכת רישום מקרקעין ככל שתהיה אפשרות חוקית לכך ו/או חתימת חוזה חכירה פרטני, תהא לחברה הזכות המלאה והבלתי מסויגת, לפי קביעתה ושיקול דעתה הסביר:

9.12.1 לתכנן ו/או להמשיך ולבצע את עבודות הפיתוח בכפוף לסעיף 7.10 לעיל.

9.12.2 להסדיר את הזכויות בין רוכשי יחידות המגורים, בינם לבין עצמם ו/או בינם לבין יחידות אחרות בפרויקט ביחס לרכוש המשותף, כגון צנרת מים וביוב, חשמל, טלפון, וחלק מהרכוש המשותף לבניינים, שבילים, גדרות, חניות, כבישים, מעברים, מערכות ו/או מתקנים מרכזים או משותפים וכיו"ב, ביחס לשמירת זכויות בניה בעתיד וביחס לזכויות ו/או זיקות מעבר או הנאה ו/או זכויות חניה וכיו"ב.

9.12.3 להתקין או להעביר דרך המגרש, המקרקעין, הבניין והדירה - הכל לפי העניין, בעצמה או באמצעות איזו רשות, מוסד, גוף או חברה אחרת זאת עקב דרישת הרשויות המוסמכות, ובלבד שלא ימנע מהקונה שימוש סביר ובטוח בדירה ולא תיפגענה דרכי הגישה לדירה והצמודותיה וכן שהעבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר, הפרעה לקונה הדירה-צנרת מים, הסקה, חשמל, תיעול, ביוב, תאי ביקורת, צינורות ומכלי גז, כבלי טלפון, כבלים ואנטנות טלוויזיה, עמודי חשמל וכיו"ב, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הדירה והבניין ובין אם הם משרתים או מקשרים בניינים סמוכים לידו, וזאת לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון ו/או החלפה של כל הפריטים הנ"ל. במקרים כאלה על הרוכש לאפשר כניסה למקרקעין, לבניין או לדירה לשם הוצאה לפועל של העבודה הנ"ל. מובהר כי ביצוע העבודות שלעיל לאחר מועד המסירה יתאפשרו בהסכמת הקונה בלבד, בשעות סבירות ובתיאום מראש.

9.12.4 החברה תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרש עפ"י שיקול דעתה הסביר ובהתאם לדין והתוכניות החלות, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור (לרבות בעלי דירות אחרות בפרויקט ו/או לבניין המגורים הנוסף).

9.12.5 זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות, לרבות חדר טרנספורמציה שנועדו לשימושם של דירות אחרות או של בעלי חלקים אחרים בפרויקט או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים על פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז והדין. כן תהיה החברה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר או בהתאם לדרישות

הרשויות, להקנות ו/או להעביר לרשות המקומית זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב, אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

9.12.6 הודע לרוכש כי משרד עוה"ד מטעם החברה יטפל ברישום הזכויות בדירה על שם הרוכש.

הרוכש מתחייב להופיע במועד שיתואם מולו בכל עת שיידרש בפני עוה"ד הנ"ל או בכל מקום אחר שיקבע מולו לשם עשיית הפעולות הדרושות להמציא את המסמכים והאישורים שידרשו ולחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע חוזה זה.

9.12.7 הודע לרוכש כי עוה"ד של החברה מייצגים בעסקה נשוא חוזה זה את החברה וכי הינו רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עורך דין מטעמו.

10. רכוש משותף

10.1 החברה זכאית להוציא חלקים מהמקרקעין ו/או מהמגרש ו/או מהבניין ו/או מהרכוש המשותף ו/או מהפרויקט מכלל הרכוש המשותף, ולהצמידם לכל יחידה ו/או לקבוע לגביהם זיקות הנאה ו/או כל זכות אחרת עפ"י חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או על פי כל דין, ובהתאם שיקול דעתה הסביר ולהוראות המכרז.

החברה תהא רשאית להצמיד, בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות חוק המקרקעין, כל חלק מהמקרקעין ו/או מהבניין ו/או מהפרויקט, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, חצרות, שטחי גינה, מקומות חניה, מעברים, רחבות, גגות, (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים), מרתפים, פרוזדורים, מדרגות, קירות, מחסנים, חדרי שירות וכיו"ב, לכל יחידה שתמצא לנכון, הכל בין בכפוף לזיקות הנאה ו/או לזכויות אחרות כלשהן ובין ללא זיקות הנאה ו/או זכויות אחרות, לרבות כניסה לחניה עילית ו/או תת קרקעית דרך המגרש הסמוך.

הובהר שבכל מקרה יוצאו מן הרכוש המשותף, בין היתר, החלקים הבאים, כולם או מקצתם: חצרות, שטחי גינה, מקומות חניה, מעברים, רחבות, גגות, (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים), מחסנים, חדרי שירות, חדרי חשמל ו/או טרנספורמציה, חלקים בקומות מפולשות וכיו"ב.

אין באמור לעיל כדי לחייב את החברה להקים משטחי חניה ו/או מחסנים פרט לאמור במפורש בהסכם זה על נספחיו. על החלקים שהוצאו מהרכוש המשותף תהא החברה זכאית לבצע כל בנייה ו/או ניצול כפי שתמצא לנכון לפי שיקול דעתה הסביר, אף אם הדבר כרוך בשינוי חזותו החיצונית של הבניין ו/או המערכות ו/או המתקנים של הרכוש המשותף והכל בכפוף להוראות המכרז והדין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.

10.2 הודע לקונה כי החברה זכאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, קירות חיצוניים, מתקני הסקה או מים, מתקני מיזוג אוויר, מעברי חניה, שבילים, מדרגות וכיוצ"ב, מרתפים, חדר טרנספורמציה או חדר בזק / תקשורת, חדר אשפה ו/או חדר משאבות ו/או מאגר מים ו/או חדר גנרטור, ו/או שטחי שירות שייבנו בית המשותף, אם ייבנו, ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים לרבות חניות ואלו יוצמדו לדירות הבית המשותף בפרויקט ו/או ימכרו ו/או יהיו בבעלות החברה ובכפוף להוראות כל דין ובהתאם להוראות המכרז. כמו כן, יהיה המוכר רשאי להצמיד כל שטח כאמור לעיל לדירות אחרות בפרויקט הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין. כן תהיה החברה רשאית ליעד שטחים בפרויקט לשימוש לשבילים, חניה, מעברים לחניה, מעברים בין הדירות, שטחי גינון, מתקנים כגון אנטנות (למעט אנטנות סלולאריות), דודים וקולטי שמש ומכלים לאספקת גז, וכן להקנות את הזכויות בהם לרשות המקומית ו/או לצדדים שלישיים, וזאת בין אם השימוש והמתקנים קשור בדירה ובין אם לאו. החברה תהיה אף רשאית לקבוע הוראות מיוחדות בנוגע לשטחים, כאמור לעיל במסגרת התקנון המוסכם. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה ונספחיו וכן שפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה ושפעולות כאמור תבוצענה על פי הדין.

10.3 החברה תגרום לכך שירשם תקנון לבית המשותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין ו/או כל מסמך מתאים אחר, המסדיר את היחסים ההדדיים בין חוכרי היחידות שיוקמו על המקרקעין (להלן: "התקנון").

התקנון ייערך, בהתחשב באופי היחידות ובזכויות רוכשיהם, על ידי עורכי הדין המייצגים את החברה (להלן: "עוה"ד") כל עוד הזכויות ביחידת המגורים האחרונה טרם הועברו לאחרים יהיו עוה"ד רשאים לכלול, מדי פעם בפעם, כל שינוי מכל סוג שהוא בתקנון. בהתאם לכך תוכל החברה לגרום שתיכללנה בתקנון, בין היתר, אותן הוראות שתיקבענה את היחסים בין בעלי היחידות במקרקעין בינם לבין עצמם הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירה לשם בדיקה, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות, או כל חלק מהן, של הדירה ו/או של יחידות אחרות, העבודה בדירה, חלוקת ההוצאות בתפעול ואחזקה שוטפים של הרכוש המשותף ואופן השימוש בו, והכל בהתאם לדרישות ואישור המפקח על רישום המקרקעין.

10.4 כל שינוי מהוראותיו של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים בקשר אליו, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיוצ"ב יוסדר בתקנון הבית המשותף כפי הנוסח ההמפורט בנספח "כא" המצ"ב.

10.5 מבלי לגרוע מכלליות זכויותיו של המוכר, כאמור לעיל, יהיה המוכר רשאי לקבוע בתקנון, בין היתר, את ההוראות הבאות, כולן או חלקן, והקונה הודע לכך מראש ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו:

10.5.1 הוראות האוסרות שימוש כלשהו בדירה, שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ביתר הדירות בפרויקט, ו/או במתחם וכן שימוש שיהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין, למוכר ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר הדירות.

10.5.2 הוראות האוסרות על הקונה להציב שלטים בניגוד להוראות הדין ואמצעי פרסום כלשהם.

10.5.3 הוראות האוסרות להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף, הוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והוראות האוסרות על הדיירים להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה.

10.5.4 הרוכש לא יבצע מבלי שקיבל היתר כדן, ככל שידרש לכך, כל שינויים שהם הפוגמים במראה החיצוני של הבניין לרבות שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בדירה, במערכות מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב, הניקוז, בקירות החיצוניים של הדירה, אלא בכפוף לדין ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 14 להסכם זה.

10.5.5 מובהר בזאת, כי ככל שיבוצעו שינויים כאמור ע"י הקונה, תוסר אחריות המוכר לאלמנטים בהם בוצעו השינויים בלבד.

10.5.6 הוראות האוסרות לבצע שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי לקבל את הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים עפ"י כל דין ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 14 להסכם זה.

10.5.7 הוראות בדבר התקנת סורגים על החלונות והוראות בדבר התקנת סוככי שמש בכפוף להוראות כל דין.

10.5.8 הוראות המחייבות את הקונה להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לפי חלקו היחסי, כאמור בסעיף 9.8 לעיל.

10.5.9 הוראות המזכות את המוכר בזכות, ללא צורך בהסכמת הקונה, לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום בית משותף, להיתרים, לשינויים או לתוספות בנייה, בכפוף לזכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה ובלבד שלא יהיה בכך בכדי לשנות את שטח הדירה, גודלה, מיקומה וכיווניה.

10.5.10 הוראות המזכות את המוכר להציב שילוט בהתאם להוראות חוזה זה.

10.5.11 תוספת לעניין חדר השנאים של חברת החשמל לישראל בע"מ וחדר תקשורת, באם יוקמו בפרויקט, בנוסח כפי שיוסכם עם חברת החשמל.

10.5.12 הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף.

10.5.13 הוראות בדבר זכות המוכרת לרשום את התקנון המיוחד ולערוך בו כל שינוי ואף להחליפו לאחר, וחתימת הרוכש על חוזה זה מהווה הסכמה ואישור לתקנון המיוחד וכל שינוי ו/או תיקון שיערכו בו והכל עפ"י הוראות חוזה זה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש ביחידה שרכש עפ"י הוראות הסכם זה.

10.5.14 לנציגות העל שתכונן לכל אגפי המתחם, תוקנה הסמכות והאחריות ביחס לשטחים המשותפים וסמכויותיה יעוגנו בתקנון הבית המשותף.

10.5.15 החלק היחסי בייצוג של כל בניין / אגף במתחם, בנציגות העל ייקבע באופן יחסי לגודלו ביחס לכלל השטחים הרלוונטים בכפוף להוראות כל דין.

- 10.5.16 הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף הכלל אגפי, ייקבעו באופן הזהה לאופן שבו יחושב חלקה של כל יחידה בדמי הניהול.
- 10.5.17 הרכוש מתחייב לא להתערב, להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא, בין במעשה או במחדל לפעולות שהמוכרת זכאית לעשות על פי סעיף זה ו/או על פי התקנון המיוחד.
- 10.5.18 הוראות סעיף 10.10 לעיל תהינה כפופות להוראות התב"ע להוראות כל דין, לסביר ולמקובל ולכך שלא תיפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ופעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה.
- 10.5.19 האמור בסעיף זה הינו תנאים עיקריים ויסודיים של החוזה.

11. התקשרות לאספקת חשמל, מים וגז

- 11.1 הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישורים מחברת החשמל ומחברת הגז (ככל שהרוכש יבחר להתחבר לגז) וממחלקת המים של הרשות המקומית (או כל גוף מתאים אחר) כי שילם וחתם על הסכמים לאספקת חשמל, גז, מים ואספקתם לדירה, וזאת לאחר קבלת החזקה בפועל בדירה לידיו או תוך שבעה (7) ימים מקבלת דרישתה מאת החברה לכך.
- במקרה בו החברה תשלם תשלום כלשהו שהרוכש חייב בו ואי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, הרוכש יחזיר תשלומים אלה לחברה תוך 7 ימים ממועד קבלת דרישה בכתב (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה החברה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) כאמור לעיל בתוספת הצמדה וריבית כחוק מיום התשלום ועד החזרתו בפועל. יובהר כי לרוכש הדירה תעמודנה כלפי היזם אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 11.2 במקרה בו תתקין החברה חיבור זמני למים ו/או חשמל לדירה, ישלם הרוכש את חלקו בגין השימוש בהתאם לצריכה בפועל על פי מונה.
- 11.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לרוכש כי על כל רוכשי הדירות בבנין יחולו הוצאות צריכת החשמל והמים בגין הרכוש המשותף וכן יהיה עליהם להפקיד את הפיקדונות הדרושים עבור המונים המשותפים לחשמל בחדרי מדרגות וברכוש המשותף וכיוצ"ב בהתאם לדרישת הרשויות השונות (להלן: "**המונים המשותפים**"). הודע לרוכש שעל נציגות הרוכשים חלה החובה להתקשר בחוזה מתאים עם חברת החשמל בכל הקשור לחשמל שיש לספקו לרכוש המשותף ולמתקנים המשותפים.

12. ליווי בנקאי

- 12.1 הודע לקונה כי לצורך מימון הבנייה, החברה תהיה רשאית ליצור לטובת בנק מלווה כמפורט בנספח "ב" ו/או בנק אחר, בין היתר, שעבוד ו/או משכנתא על המקרקעין שעליהם מתבצעת הבנייה.
- 12.2 ידוע לרוכש, כי במסגרת ההסכמים עם הבנק, שעבד ו/או ישעבד המוכר לטובת הבנק בשעבוד בדרגה ראשונה ו/או שניה ובמשכנתא ללא הגבלה בסכום, את כל זכויותיו ביחס למקרקעין ו/או הפרויקט, לרבות כל אשר נבנה ו/או יבנה עליהם ולרבות היחידה הנרכשת, וכן המחאה ו/או ימחה ו/או שעבד ו/או ישעבד לטובת הבנק את כל זכויותיו כלפי הרוכש, וכי זכותו של הבנק עדיפה על זכותו של הרוכש.
- 12.3 חתימת הקונה על הסכם זה מהווה הסכמה מצידו לפעול כאמור.
- 12.4 מוסכם בזה כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבניה ולהסכם זה.
- 12.5 ידוע לרוכש, כי השעבודים לטובת הבנק לא יוסרו מהיחידה הנרכשת, אלא לאחר שמלוא התמורה בעבור רכישת היחידה, בסכום אשר אושר על ידי הבנק, שולמה והופקדה לחשבון הפרויקט כהגדרתו להלן, לאחר שהושבו ובוטלו כדין כל הערבויות המקוריות שנמסרו לרוכש, ולאחר שהיחידה נמסרה לרוכש בהתאם להוראות הסכם זה וכן נרשמה הערת אזהרה או הונפק הסכם חכירה כדין ובכפוף להוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעה של רוכשי דירות) לעיל ולהלן: "**חוק המכר**".

12.6 **ידוע לרוכש, כי במסגרת ההסכמים בין המוכר לבין הבנק, מלוא התמורה בעבור רכישת היחידה, תשלום ותופקד באמצעות שוברי תשלום שיונפקו על ידי הבנק, אך ורק לחשבון הפרויקט כפי שיוגדר בהסכם הליווי עם הבנק (להלן: "חשבון הפרויקט").** עם חתימת הסכם הליווי עם הבנק יחתום הרוכש על נספח רוכשים אשר יכלול את פרטי חשבון הפרויקט. מובהר בזאת כי חשבון זה ישועבד לטובת הבנק, ועל כן, ניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לרוכש, לשלם כל תשלום על חשבון מחיר היחידה ו/או על פי הסכם זה ו/או על פי כל נספח ו/או הסכם נוסף בקשר לדירה, אם ייחתם באמצעות פנקס השוברים אך ורק ישירות לחשבון הפרויקט.

12.7 **מובהר במפורש, כי כל תשלום שלא ישולם ישירות לחשבון הפרויקט, לא יחשב כתשלום על חשבון רכישת היחידה.**

12.8 הרוכש זכאי לפנות אל הבנק לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיימסרו על ידם תואמים את הפרטים הרשומים אצלו, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן: (1) באמצעות פנייה לסניף שבו מתנהל הפרויקט (2) באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון שמצוין ע"ג שוברי התשלום (3) באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום שבידי הרוכשים.

12.9 עם ביצוע התשלום בחשבון, יעביר הרוכש למוכרת, אישור חתום כדין בדבר ההפקדה לחשבון הליווי בפקס: 03-7366149 או במייל property@ilouz.com הנושא את שם הרוכש וחותם הבנק. רק תשלום שיופקד ויפרע סופית בחשבון לפקודת המוכרת כאמור, ואשר האישור בדבר הפקדתו ופירעונו הסופי נתקבל אצל המוכרת בפועל, ייחשב כתשלום בהתאם להסכם, ויזכה את הרוכש בבטוחה בהתאם לחוק המכר.

12.10 הרוכש יעדיכן את המוכר על ביצוע התשלום הראשון באמצעות השוברים במועד הנקוב לעיל בסעיף 12.9 ובכל מקרה עד לא יאוחר מ 48 שעות ממועד ביצוע התשלום כאמור, והמוכר יפנה בתוך 30 ימים ממועד ההודעה כאמור, למוסד המלווה בבקשה לקבלת מכתב, אשר בו יפורטו התנאים אשר בהתקיימותם תשוחרר הדירה מהשעבודים הרשומים לטובת המוסד המלווה על המקרקעין, והכל בהתאם להוראות סעיף 22 לחוק הבטחת השקעות (להלן: "**מכתב החרגה מותנה**"). על אף האמור, בכפוף להסכמות בין המוסד המלווה לבין המוכר, ביצוע התשלום הראשון באמצעות שוברים, מהווה פניה בכתב של המוכר למוסד המלווה להמציא לרוכש מכתב החרגה מותנה. ככל שלא הגיע לידי הרוכש מכתב החרגה מותנה תוך 30 ימים ממועד ביצוע התשלום הראשון כאמור, הרוכש יידע את המוכר באופן מיידי.

12.11 בכפוף לנהלים המקובלים במוסד המלווה ובתנאי כי כל התשלומים על חשבון התמורה שולמו לחשבון הפרויקט ובכפוף לקיום התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה במלואן, לרבות ביטול הערבויות כאמור, ולרבות יתר התחייבויות המהוות תנאי למסירת החזקה בדירה לידיו, ובכפוף להוראות כל דין, ימסור המוכר לרוכש לבקשתו, מכתב החרגה סופי מהמוסד המלווה, בו יאשר המוסד המלווה כי במקרה של מימוש השעבוד על המקרקעין על ידו, לא ימומש השעבוד ביחס לדירה, בנוסח כמקובל בבנק המלווה (להלן: "**מכתב החרגה סופי**").

13. בטחונות להבטחת כספי הקונה

13.1 עד מועד מסירת החזקה בדירה, החברה תהא רשאית להחליף בטוחות מסוג ערבות חוק מכר או פוליסת ביטוח מאת מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותי פיננסים (ביטוח), התשמ"א 1981 בלבד. לאחר מועד מסירת החזקה בדירה, החברה תהיה רשאית להחליף ערבות בנקאית לפי חוק המכר או ערובה אחרת מאלו הנזכרות בסעיף 2 חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, בכל בטוחה אחרת המותרת על פי חוק הבטחת השקעות, ובלבד שהחברה תודיע לקונה על כך, ושכל מקרה לא תפחתנה הבטוחות מאלו שהחברה חייבת לספק לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974.

13.2 מובהר בזאת כי הנפקת ערבות בנקאית בהתאם לחוק המכר, תהווה בטוחה הולמת ומלבדה לא יהא הרוכש זכאי לדרוש רישומים ו/או הערות ו/או כל בטוחה נוספת. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה ו/או הבנק, לדרוש את המרת הערובה בערובה אחרת עפ"י הוראות חוק המכר.

- 13.3 עם ביצועו של כל תשלום שישלם הרוכש למוכר על חשבון מחיר הדירה, מעל לשבעה אחוזים מהתמורה, לחשבון הליווי, יפיק המוסד המלווה וישלח, בין בעצמו ובין באמצעות המוכר ישירות, בתוך 14 ימי עסקים ממועד ביצוע כל תשלום, את הערבות אלא אם נקבע מועד אחר לכך בחוק הבטחת השקעות.
- הבנק ינפיק ערבות בין כל תשלום אותו ישלם למוכר באמצעותה השוברים כאמור, כשהוא אינו כולל את רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק הבטחת השקעות (להלן: "רכיב המע"מ").
- הרוכש יידע את המוכר מיד בחלוף 14 ימי עסקים (או המועד האחר כאמור לעיל) ממועד ביצוע כל תשלום כאמור, אם הוצאה לטובתם ונמסרה לידם הערבות.
- 13.4 הרוכש מצהיר כי כתובתו למשלוח ערבויות חוק המכר, ככל שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, הינה כמצוין בהסכם זה והוא מתחייב להודיע למוכרת (וכן לבנק בכתב, לסקטור הבניה והנדל"ן, או בדואר אלקטרוני לכתובת האימייל הרשמית של סקטור הנדל"ן), על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם המכר ולוודא הגעתם בפועל לגורם המטפל.
- 13.5 מוצהר ומוסכם, כי אם יבוטל הסכם זה, בשל הפרת ההסכם ע"י הקונה ו/או בשל מחדליו, תהיה החברה רשאית לבטל כל ערובה או בטוחה אחרת שניתנו לקונה והקונה לא יהיה זכאי לממש ערובה או בטוחה כאמור, ובלבד שאותם הכספים שיגיעו לקונה בערכם הריאלי, אם יגיעו, מתוך הכספים ששולמו על ידו לחברה, יוחזרו לקונה על ידי החברה או יופקדו לזכות הקונה בכפוף להוראות סעיף 18 להלן.
- 13.6 בוטלה או הוחלפה ערובה או בטוחה, מכל סוג שהוא, שניתנה לקונה על ידי החברה, יהיה הקונה חייב למסור לחברה לפי דרישתה, כל מסמך מקורי שקיבל הקונה בקשר לערובה או לבטוחה שבוטלה.
- 13.7 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 17 להלן, מוסכם כי יפוי הכח הנזכר בסעיף 17 להלן יבטיח גם את זכויות החברה לפי סעיף זה ועוה"ד יהיו רשאים להשתמש בו בהתאם.
- 13.8 בכפוף להוראות המכרז והנחיות משרד הבינוי והשיכון, הקונה מתחייב בזה כלפי הבנק כי אם יממש את הערבות, הוא ימחה ויעביר לבנק את כל זכויותיו עפ"י הסכם זה. הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת לחברה להעביר לבנק את כל זכויותיו עפ"י הסכם זה, בכל מקרה שהבנק ישלם את הסכום המגיע לקונה עפ"י הערבות.
- 13.9 הקונה מתחייב לחתום על כל הוראות בלתי חוזרות לבנק, בנוסח שיידרש על ידי הבנק, לרבות אישור להסבת הערבות לטובת הבנק המלווה מטעמו.
- 13.10 הודע לקונה כי בהתקיים כל התנאים להלן, תבטל כל בטוחה שניתנה לקונה על פי דין: הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר, נמסרה החזקה בדירה לקונה ונחתם חוזה חכירה לטובת הרוכש והכל בהתאם להוראות סעיף 2ב לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

14. שינויים ושמירה על המראה החיצוני של הבנין

- 14.1 מובהר כי לא יתאפשר לקונה לבצע בדירה עבודות בניה מכל מין וסוג שהוא ו/או שינויים ו/או תוספות ושדרוגים, החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד למועד מסירת החזקה לקונה בדירה, כמו כן, לא יינתן זיכוי כנגד ויתור על אביזרים ו/או פריטים ו/או רכיבים במפרט, למעט הפריטים הבאים:
- ארון מטבח על תכולתו [משטח עבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח (והכל כמפורט במפרט)], בית תקע ודלת כניסה למרפסת שירות, והכל כפי שמפורט במפרט הטכני המצורף לחוזה זה.
- גובה הזיכוי הכספי שיינתן לקונה כנגד ויתור על אחד או יותר מהפריטים המפורטים לעיל, מפורט במפרט הטכני הנ"ל.
- 14.2 ויתור על פריט ו/או פריטים בהתאם לאמור לעיל, יעשה ע"י הקונה בהודעה בכתב למוכר, תוך 30 יום מיום זימון הקונה לחדר התצוגה של המוכר או לכל מקום אחר אליו יפנה המוכר את הקונה, שבו יוצגו הפריטים הנ"ל ו/או חתימה על מסמך ויתור על פרטי המפרט במשרדי המוכר או

במעמד הצגת הפריטים הנ"ל. לא הודיע הקונה למוכר בהודעה בכתב על ויתור כאמור במועד כאמור, ואף לא לאחר 14 יום מהודעה נוספת שקיבל, יחשב הקונה כאילו החליט לא לוותר על פריטים כאמור לעיל ולא תעמוד לרשותו זכות הוויתור. מובהר כי לרוכשים שרכשו את הדירה לאחר שהותקנו בה הפריטים האמורים לא תעמוד זכות ויתור.

14.3 הקונה אינו רשאי להביא לאתר הבניה (בטרם יקבל את החזקה בדירה) אביזרים, חומרים או פריטים אחרים משלו, לרבות אביזרים וכלים סניטריים, ריהוט, ארונות מטבח, אריחי ריצוף ו/או חיפוי קירות. ככל והקונה יפעל בניגוד להוראות סעיף זה, מובהר כי המוכר לא יתקין פריטים אלו בדירה ולא יהיה אחראי על שמירת הפריטים הללו.

14.4 במהלך הבניה לא יכנס הקונה למקרקעין וליחידה (למעט ביקורים קצרים לצורך מעקב אחר העבודות המתבצעות ביחידה, אשר ייעשו רק לאחר תיאום עם המוכר וקבלת הסכמתו לכך), לא יבצע כל עבודה שהיא ביחידה ולא יכניס חפצים כלשהם ליחידה לפני מסירת החזקה ביחידה לידיו. פעל הקונה בניגוד לאמור בסעיף זה יפעל המוכר עפ"י כל דין.

14.5 ביצוע שינויים כלשהם על ידי הקונה, לאחר שהדירה נמסרה לידיו, אשר משנים את חזית הבנין, ו/או שינויים בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הממכר, לרבות שינויים בצבע או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי אלמנטים חיצוניים בחזיתות, התקנת אנטנות מכל סוג שהוא, חוטי חשמל או כבלים, התקנת דודי חשמל או דודי שמש, התקנת מזגן אויר בחזיתות הבית או שלא במקום המיועד לכך, סגירת מרפסת, שינוי במעקה, החלפה או שינוי בתריסים בחלונות, שינוי צבע התריסים, התקנת סידורים לתליית כביסה פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בדירה, התקנת צינורות, מכל סוג ומין או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת או תליית שלטים, וכיוצא באלה שינויים העשויים לפגוע או לשנות את אחדות המראה החיצוני של הבנין, ייעשה, בכפוף להוראות כל דין, ובכפוף לקבלת היתר בניה ו/או רישיונות כדין, ככל הנדרש לכך.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הובהר לקונה, כי חברת התקשורת/הבזק, חברת החשמל והגז, חברה לטלוויזיה בכבלים, מוסדות ורשויות מוסמכים אחרים, וכן חברות פרטיות אחרות, שיומשו לכך על ידי החברה, יהיו רשאים להתקין בחצר הבית או בכל חלק אחר של הממכר, לרבות בקירות הממכר, או על גג הבית, עמודי-טלפון, רשת צינורות, ארגזי הסתעפויות וכל מתקן אחר ולבצע את כל העבודות הדרושות להתקנת המתקנים הנ"ל, במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל. כמו כן, האמור לעיל יהא בכפוף להוראות כל דין, ובכפוף לקבלת היתר בניה ו/או רישיונות כדין ובלבד שזכויות הרוכש בדירה והצמדותיה לא תפגענה.

15. אחריות ותיקונים

15.1 הקבלן יהיה אחראי כלפי הקונה בכל הכרוך באחריות לטיב הבנייה, המתקנים והאביזרים לבנייה, על פי כל דין, וכן יהיה אחראי לביצוע התיקונים הדרושים על פי כל דין לאחר הודעות בכתב מהקונה.

15.2 המוכר אינו רשאי להתנות על האחריות המוטלת עליו מכוח חוק המכר (דירות, תשל"ג – 1973). מוכר המבקש לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליו להיכנס לדירתו של הקונה, יתאם את המועד עמו. כמו כן, המוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון, זאת בכפוף לכך שהקונה ידאג לסביבה פנויה וגישה נוחה לעבודה.

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

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

15.5 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 אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלית אי ההתאמה 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.

15.6 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה ו/או למי מטעמם, 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.

15.7 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר 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.

15.8 התיקונים כנ"ל יבוצעו לאחר קבלת הודעה כנ"ל ותוך זמן סביר. תיקונים דחופים יבוצעו במהירות הראויה.

מבלי לגרוע מאחריות החברה עפ"י חוק המכר (דירות), הודע לקונה כי אם לא יאפשר ביצוע התיקונים בממכר ו/או ביצוע תיקונים, שנוגעים לדירה אחרת ו/או לרכוש המשותף בבנין ו/או לשטח אחר בפרויקט ואשר ביצועם ייעשה מתוך הממכר או הקירות החיצוניים שלו, במועד שנקבע בתיאום מראש עימו ובשעות סבירות, אזי החברה לא תבצע תיקון ליקויים כלשהם בממכר ו/או ברכוש המשותף עד להסרת מניעת הרוכש.

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כאמור לעיל 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.

15.9 האחריות לטיב הפריטים והאביזרים שיבחרו על ידי הקונה שלא על פי המפרט, תחול על הקונה לבדו.

15.10 מבלי לגרוע מאחריות החברה עפ"י חוק המכר, הודע לקונה כי אחריות הקבלן לא תחול לגבי פגמים שהוכח כי יתהוו בדירה או בבנין או בפרויקט, עקב אי מילוי אחר הוראות התחזוקה והשימוש שינתנו לקונה כשהן חתומות על ידי החברה והכל בכפוף להוראות הדין.

15.11 אחריות הקבלן לא תחול גם על כל אביזר או מתקן, שלא הותקנו או נבנו על ידי הקבלן או מי מטעמו או לכל שינוי או תיקון, שנעשה בדירה או בבנין שלא ע"י הקבלן או מי מטעמו. כמו כן, מובהר בזאת כי בכל מקרה המוכר לא יהא אחראי לפגמים או קלקולים שיתהוו עקב שימוש בחומרים או כתוצאה מעבודה שנעשתה על ידי הקונה או מי מטעמו, ובהקשר לפריטים שאינם כלולים במפרט הטכני והותקנו לאחר מסירת החזקה בדירה, ולמוכר לא תהא כל אחריות היא בגין נזקים אלה.

15.12 מבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר, אחריות הקבלן לטיב הבנייה והאביזרים ולתיקונים הם בכפוף למילוי הוראות תחזוקה ושימוש בדירה ו/או שימוש ותחזוקה באופן סביר וכמקובל על ידי הקונה והפועלים מטעמו ובמקומו.

15.13 המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבנין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי 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 בהתאם

לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

15.14 למען הסר ספק, הודע לקונה כי:

15.14.1 הקבלן לא יהיה אחראי ולא תהיה מוטלת עליו חובה כלשהי כלפי הקונה, בנוגע לליקויים, פגמים, נזקים וקלקולים שהוכח כי נגרמו לדירה או לבניין או לרכוש המשותף, כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה או של צד שלישי כלשהו שאינו פועל מטעם הקבלן והכל בכפוף להוראות הדין. בפסקה זו "מעשה או מחדל" – לרבות שימוש לא נאות או רשלני או לא זהיר או שלא כמקובל שלא בהתאם להוראות התחזוקה, ולרבות אי – ביצוע או ביצוע לקוי של עבודות תחזוקה ובדק.

15.14.2 הודע לרוכש כי עליו לפעול כרוכש זהיר ולהודיע לחברה בתוך זמן סביר אודות כל החמרה ו/או החרפה של ליקוי ו/או אי התאמה.

15.15 הודע לקונה כי פגמים או תיקונים כאמור בסעיפי המשנה של סעיף זה, עלולים לגרום לו אי נוחות. האמור לעיל אינו גורע מחובת הקבלן להחזיר את מצב הדירה למצבה הקודם עפ"י ההסכם. הקונה יעשה מאמצים סבירים כמיטב יכולתו לנקוט בכל האמצעים על מנת לשמור ולהגן על כל ריהוט ו/או אביזרים ו/או כל רכוש אחר המצוי בדירה.

16. העברת זכויות והסבתן

16.1 המוכר רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להשכיר ו/או למסור דירות שיבנה בבניין, לכל מי שימצא לנכון והרשות בידו לעשות בבניין ובכל חלקים הימנו, למעט הדירה, לפי שיקול דעתו הסביר, ובלבד שלא תיפגענה הזכויות שרכש הקונה בדירה ובלבד שהקבלן ישאר ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעביר.

16.2 הרוכש לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להסב את זכויותיו בדירה לצד שלישי (להלן: "הנעבר"), החל מיום הרכישה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

16.3 לאחר חלוף המועד האמור ובכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה וככל שטרם נרשמו זכויות הרוכש על שמו בלשכת רישום המקרקעין, תיתן המוכרת את הסכמתה להעברת הזכויות לאחרים (להלן: "הנעבר"), זאת לאחר שהרוכש והנעבר ימציאו למוכרת את כל האישורים הנדרשים ויבצעו את כל הפעולות כדלקמן:

16.3.1 יומצא לחברה חוזה תקף וחתום בין הרוכש לבין הנעבר בדבר מכירת הזכויות בדירה.

16.3.2 הנעבר ימציא לחברה אישור מאת כל רשות הנוגעת לעניין כי התשלומים המיסים והאגרות בגין הדירה ו/או בגין העברת הזכויות לנעבר שולמו במלואם, ולרבות אישור חברת ניהול/אחזקה ו/או ועד הבית לפיו אין חובות כלפיה בגין הדירה נכון ליום העברת הזכויות בדירה לידי הנעבר.

16.3.3 הרוכש ימציא לחברה אישורים מאת רשות ממשלתית והרשות המקומית כי כל המיסים ההיטלים הארנונות והתשלומים המגיעים לכל אחד מהם בקשר לדירה שולמו לתאריך ההעברה, וכי לכל אחד מהם אין התנגדות להעברת זכויותיו של הרוכש בממכר לאחר.

16.3.4 במידה והרוכש נטל הלוואה ממוסד פיננסי כאמור בסעיף 9 לעיל, יומצאו למוכרת אישורים של המוסד הפיננסי, לכך שהלוואות המובטחות במשכנתאות (אם היו כאלה) סולקו באופן שהמוכרת משוחררת מכל חובת רישום משכנתאות אלה על זכויות הרוכש בדירה, או, כי המוסד הפיננסי הסכים להעברתן על שם הנעבר, וכי תנאי המוסד הפיננסי נתמלאו באם היו תנאים כאלה.

מובהר בזאת כי במכירת הדירה לצד ג' על ידי הקונה, החברה אינה חותמת על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הבנקאי מטעם הנעבר אלא מנפיקה כתב התחייבות לרישום משכנתא בנוסח מטעמה וזאת כנגדבקשה לקבלת התחייבות

- לרישום משכנתא מקורי אשר ימציא לידיה הקונה בעצמו, לטובת המוסד הבנקאי של הנעבר, כשהוא חתום על ידי הקונה ומאומת על ידי עו"ד מטעמו.
- 16.3.5 הנעבר יחתום על יפוי כח נוטריוני והרשאה בלתי חוזרת בדומה ליפוי הכח הנזכר בסעיף 17 לחוזה זה וימציא שני עותקים הימנו לחברה.
- 16.3.6 הרוכש והנעבר יחתמו במשרדי החברה על כתב העברת הזכויות והחובות על פי חוזה זה, ובכתב העברת זכויות זה יתחייב הנעבר בין היתר לקיים את כל התחייבויות שהתחייב בהם הרוכש כלפי החברה בחוזה זה על נספחיו, וכן לקיים כל התחייבויות ו/או מסמך אחר הקשורים ו/או הנובעים מהעברת הזכויות כאמור.
- 16.3.7 הרוכש והנעבר ישלמו לחברה ו/או לעו"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 שיתקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת.

16.4 הפרת סעיף 16 או הוראה מהוראותיו תחשב הפרה יסודית.

17. יפוי כוח

- 17.1 המוכר ייפה את כוחם של עורכי הדין כמפורט בנספח בייפוי כוח בלתי חוזר מתאים בכל הכרוך ברישום הערות אזהרה וזיקות הנאה, ברישום הבנין כבית המשותף וברישום הדירה על שם הקונה ורישום משכנתאות.
- 17.2 הקונה יחתום במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כוח בלתי חוזר, המצ"ב כנספח ד' להסכם, המייפה בזאת את כוחם של עו"ד המפורטים להלן ו/או מי מטעמם: עו"ד שאול צור ו/או עו"ד אילנה צור ו/או עו"ד רינת מורד ו/או עו"ד סימון טפלנקי ו/או עו"ד קימברלי שטרן ו/או עו"ד אסנת ברנץ ו/או וכל אחד מהם לחוד, לעשות את כל הפעולות ולחתום על כל המסמכים ככל שיידרש, הכל כפי שמפורט בייפוי הכח הנ"ל, ולרבות לייחוד הערת האזהרה לדירה והצמדותיה המיועדת לו במסגרת הבית המשותף, לרשום את הבנין כבית משותף ואת הדירה על שמו, לייחד ולמחוק את הערות האזהרה ולעשות את כל יתר הפעולות הדרושות לרישום צו הבתים המשותפים והתקנון, לרבות רישום זיקות הנאה וחכירות וייחוד דירות ו/או הערות אזהרה בהתאם לצורך, וכן לבצע בשם הקונה כל פעולה שתידרש להבטחת התחייבויות הקונה לפי הסכם זה כאשר הקבלן זקוק לחתימתו של הקונה ו/או להסכמתו לבצוע פעולות שהקונה התחייב או הסכים לביצוען לפי הסכם זה, וכדי להקל על ביצוע התחייבויות המוכר ומימוש זכויותיו על פי הסכם זה.
- 17.3 מובהר בזה כי עו"ד יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח האמורים אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות אך לא רק לצורך רישום זכויות הקונה בממכר, לצורך רישום תקנון בבית המשותף והכנסת שינויים או תיקונים בתקנון, לצורך ביטול ההסכם (בכפוף לאישור משרד השיכון והבינוי) ו/או מחיקת הערת אזהרה ולצורך רישום ו/או מחיקה של שעבוד, משכנתאות, עיקולים, זיקות הנאה, הערות אזהרה וכיו"ב, וכן לצורך כל פעולת רישום אחרת שהקבלן יבקש לעשות בקשר לפרויקט. על מנת למנוע ספק, מוסכם במפורש, כי אין במתן יפוי הכוח האמורים כדי להטיל על הקבלן אחריות או התחייבות כלשהי מעבר לקבוע במפורש בהסכם זה. מתן יפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מלחתום בעצמו ולעשות בעצמו כל פעולה שתידרש לפי הסכם זה או על פיו.

18. הפרת הסכם ופיצויים קבועים מראש

- 18.1 הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה על פי כל דין, לרבות בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 ובכפוף להוראות סעיף 18 להלן.
- 18.2 מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר, מובהר בזאת במפורש כי איחור של למעלה מעשרה (10) ימים בתשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה במועדו, או בתשלום אחר שהרוכש חייב לשלמו לחברה על פי הסכם זה, וכן איחור בקיום התחייבות אחרת כלשהי של הרוכש על פי הסכם זה, תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תקנה לחברה את הזכות לבטל את ההסכם ע"י מתן הודעת ביטול בכתב לרוכש ובכפוף לקבלת אישור משרד הבינוי והשיכון ובלבד שהחברה הודיעה לרוכש בכתב על כוונתה לבטל את ההסכם ונתנה לו

ארכה של 10 ימים לתיקון ההפרה, והוא לא תיקנה בתקופת זמן זו. יובהר כי פיגור בתשלום מן התשלומים על חשבון התמורה ייחשב כהפרה יסודית רק לאחר שהיזם נתן לרוכש ארכה לתיקון ההפרה וזו לא תוקנה כעבור עשרה ימים ממועד מתן הארכה.

18.3 פעלה החברה כאמור, יחולו ההוראות דלקמן:

18.3.1 לאחר ביטול ההסכם כדין עקב הפרה יסודית כאמור והשבת כספי התמורה לרוכש, החברה תהא זכאית להימנע ממסירת הדירה לרוכש ולבטל את הבטוחה שניתנה לרוכש, ובמקרה של הערת אזהרה שנרשמה, לגרום למחיקתה. וזאת מבלי לגרוע מזכות עוה"ד לעשות שימוש בייפוי הכוח כאמור לעיל.

18.3.2 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 הקונה, בניכוי הכספים לבנק לסילוק הלוואה, ככל וניתנה. החברה רשאית לקזז באופן עצמאי רק את סכום הפיצוי המוסכם. לחילופין תוכל החברה לתבוע את הפיצוי כאמור בגין ביטול ההסכם בשל הפרתו, בערכאות משפטיות (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"). מובהר כי החברה תוכל לקבל רק אחד מן הפיצויים כאמור לעיל.

18.3.3 במקרה בו תבטל החברה את הסכם המכר, על המוכר מוטלת החובה להשיב לרוכש הדירה את כספו, לא יאוחר מ 45 יום מיום הביטול ו/או מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש. חובת ההשבה כוללת את השבת כספו של רוכש הדירה בערכו הריאלי, ולא בשוויו הנומינלי וכן בניכוי כל סכום שידרש 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 בערכה הריאלי. כל זאת, בתוך בתום ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הביטול ו/או מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש.

18.3.4 יובהר כי בכל הפרה יסודית של חוזה המכר וביטול הסכם המכר, תהא החברה רשאית לחלט את סכום הפיצוי המוסכם במלואו או בחלקו בלבד ע"מ לצמצם את נזקי החברה, הכוללים בין היתר: הוצאות משפטיות, הוצאות גביה, תוספת עלויות תקורה הנובעים מההפרה היסודית של חוזה המכר. יובהר כי פיגור בתשלום מן התשלומים על חשבון התמורה, ייחשב כהפרה יסודית רק לאחר שהיזם נתן לרוכש ארכה לתיקון ההפרה וזו לא תוקנה כעבור עשרה ימים ממועד מתן הארכה.

18.3.5 החברה תהיה רשאית להחזיר את סך הסכומים שקבלה מאת בנק ו/או מוסד כספי ממנו לוהה הרוכש כספים לשם רכישת הדירה, בהתאם למגיע לבנק ו/או למוסד הכספי (כולל ריבית והפרשי הצמדה, אם נדרשים), כאשר חשבונותיו של הבנק ו/או המוסד הכספי ישמשו אסמכתא ראייתית לתשלום כאמור. אין באמור לעיל משום התחייבות לטובת הבנק ו/או המוסד הכספי המזכה אותם בקיומה.

18.4 מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר על פי הוראות הסכם זה ולפי הוראות כל דין ובהתאם להוראות המכרז, הרי במידה והרוכש פיגר בתשלום שהוא חייב לחברה על פי הוראות הסכם זה, אזי התשלום יישא ריבית פיגורים כמפורט להלן ביחס לתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ועד לתשלום המלא בגינו בפועל:

ריבית בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 35 לחוק המכר (דירות), ללא הפרשי הצמדה ושלא יעלה על 8% ריבית שנתית

החובה לשלם ריבית פיגורים תחול מהיום שבו חלף המועד לתשלום שנקבע בחוזה המכר, ובלבד שחלפו 7 (שבעה) ימים מהיום האמור, כפי הוראות סעיף 35(ב) לחוק המכר (דירות). יובהר כי על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדי ולחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.

18.5 ככל שהרוכש יפר התחייבותו בהתאם לנספח "יא" וימכור את דירת מחיר מטרה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ לרמ"י.

18.6 חובות שהחברה תהא חייבת לרוכש מכל סיבה שהיא, לא יהיו ניתנים לקיזוז אלא אם כן ניתנה הסכמה מפורשת של החברה בכתב בלבד.

19. הוראות כלליות

- 19.1 שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בהסכם זה, אינה באה לגרוע מתנאי אחר או הוראה אחרת של הסכם זה, כי אם להוסיף עליו.
- 19.2 כותרות הסעיפים באות לשם הנוחיות בלבד ואין לפרש את תוכן ההסכם על-פיהן בלבד, ו/או להפריד בין הוראותיו.
- 19.3 לא השתמש מי מהצדדים בזכות מזכויותיו עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כוויתור מצדם על הזכות האמורה.
- 19.4 ויתור או ארכה שניתנו על ידי מי מהצדדים במקרה מסוים, לא יהוו תקדים למקרה אחר: לעניין הסכם זה לא יהיה תוקף לשום ויתור או ארכה שניתנו, אם ניתנו, ע"י מי מהם אלא אם ניתנו בכתב.
- 19.5 מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויותיו של המוכר לפי הסכם זה, מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו על פי הסכם זה, בשלמותן ובמועדן.
- 19.6 האמור בהסכם בלשון יחיד אף לשון רבים במשמעה וכן להפך. האמור בהסכם בלשון זכר אף לשון נקבה משמע וכן להפך.
- 19.7 מוסכם בזה כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא שבין הצדדים.
- כל הצהרות, הבטחות, הודעות, מצגים, פרוספקטים או פרסומים, שניתנו בעל פה או שנמסרו לקונה בקשר עם הסכם זה ו/או עם הממכר ו/או התוכניות ו/או המפרט ו/או כל הקשור בהם, אינם מחייבים את המוכר והצדדים מחויבים אך ורק על פי האמור בהסכם זה ובמפרטיו או על פי מסמכים בכתב שנחתמו לאחר מועד חתימת ההסכם. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכר חובה לצייןם על פי דין ו/או חסר מידע מספק בדבר פרטי הדירה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין, בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו, לפני חתימת הסכם זה.
- 19.8 הצהרות והתחייבויות שתעשינה בעל פה על ידי כל אדם ואפילו עובד הקבלן, בכל דבר הנוגע להסכם זה, לא יחייבו את הקבלן אלא אם תעשינה גם בכתב ותחתמנה כדין על ידי החברה.
- 19.9 המוכר זכאי ליעד שטחים מסוימים לשימוש עבור המתקנים להלן: מיזוג אוויר, אנטנה לטלוויזיה מרכזית, אנרגיה סולרית, ארונות חשמל, מתקני חשמל, חדרי טרנספורמציה, תאי ביוב, בין אם השימוש קשור בבניין ובין אם המתקנים ישמשו את הפרוייקט כולו או חלקו בכפוף להוראות הדין, המכרז, היתר הבנייה והמפרט המחייב.
- 19.10 התחייבויות הקבלן כלפי הקונה מתייחסות אך ורק לעניינים הנוגעים לממכר. כל הוראה או תרשים שבמסמכי הסכם זה שאינם נוגעים לממכר בלבד, אינם באים אלא לצורך תיאור כללי בלתי מחייב, אלא אם צוין במפורש אחרת.
- 19.11 כל יחיד הקונה אחראים עפ"י הסכם זה ביחד ולחוד.
- כל אימת שאחד מיחיד הקונה יחתום על כל מסמך, מכתב, פרוטוקול, או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע ממנו למעט במקרה של ביטול, שאז יש צורך בהחתמת כל יחיד הקונה, תחייב חתימתו את יתר יחיד הקונה, וחתימת הסכם זה על ידי יחיד הקונה, תחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחיד הקונה בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו לחייב את יתר יחיד הקונה בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה.
- כל הפרה או אי ביצוע הוראות הסכם זה ע"י מי מיחיד הקונה, יחשבו כהפרה או אי ביצוע ע"י שאר יחיד הקונה ויקנו למוכר ו/או לקבלן, זכות כנגד כל יחיד הקונה, לרבות הזכות לבטל הסכם זה.

19.12 הקונה מאשר כי הובא לידיעתו כי עוה"ד של החברה, אינם מיצגים את הקונה בעסקת רכישת הדירה אלא את המוכר ו/או הקבלן בלבד, והקונה מאשר בעצם חתימתו על הסכם מכר זה, כי הודעה לו זכותו להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו וזאת מבלי לגרוע ולמעט מהתחייבותו לשאת בתשלום האמור בסעיף 6.1.3 לעיל. הקונה נותן הסכמתו כי העברת הזכויות בדירה ורישום בית משותף, תטופל על ידי עוה"ד ו/או החברה בהתאם להוראות חוק המכר.

19.13 החברה מתחייבת לאפשר לקונה – אם יחפוץ בכך – לרשום משכנתא לחובתו ובלבד שהרוכש ישלם את האגרות הכרוכות בנטילתה, וכן בלבד שהמשכנתא תיוחד לדירת הרוכש בלבד. יובהר כי על החברה לשאת בעלות רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא בלבד.

19.14 לבקשת תאגיד המים, מובהר בזאת לרוכשי דירות קומת הקרקע כי בשטח הדירות עוברים קווי ביוב המשותפים לבניין.

20. כתובות הצדדים

כרשום במבוא להסכם זה.

הובהר לרוכש כי ייתכן שהמוכר ו/או הגופים הקשורים עם המוכר, יעשו שימוש בפרטי ההתקשרות הרשומים במבוא, לשם ביצוע דיוור ישיר, וכמו כן, יפנו אליו מעת לעת, בכל אמצעי התקשורת, לרבות באמצעות דואר, דואר אלקטרוני, מסרון, או בכל אמצעי אחר, בקשר עם מידע הנוגע לשירותים ו/או מוצרים ו/או מידע פרסומי בקשר לפרויקט, וזאת כל עוד לא נתקבלה הודעה אחרת מאת הרוכש בכתב, לרבות לעניין האפשרות להודיע בכל עת על סירוב הקונה לקבלת הפניות באמצעים כאמור.

כל הודעה מצד למשנהו על פי הסכם זה, תהא בר-תוקף אם תשלח בכתב רשום לכתובת הצד האחר. לצורך הסכם זה קובעים הצדדים כתובותיהם כאמור לצד שמם בראש ההסכם, אלא אם כן יודיע צד למשנהו על שינוי כתובת. מעת מסירת החזקה בדירה, תהא כתובת הקונה כתובת הדירה. כל הודעה שתשלח ע"י צד למשנהו, תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד הנמען כעבור 72 שעות מעת המסירה למשלוח אליו בדואר רשום לכתובת דלעיל ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אישור והסכמה

אנו החתומים מטה מאשרים בזה כי עוה"ד שנקבע ע"י המוכר, הודיעני באמצעות המוכר, כי הוא מייצג את המוכר בעסקות המכר של מכירת והעברת יחידות מסוימות שהנני צד לאחת מהן, וכי אני רשאי להיות מיוצג ע"י עו"ד אחר בעסקה של רכישת יחידה שביני לבין המוכר.

הסכמתי מפורשת לכך שעוה"ד הנ"ל יבצע עבורי את העברת היחידה שרכשתי מהמוכר, ובהתאם לכך הסכמתי להשתתף בהוצאותיו המשפטיות והמנהליות של המוכר הכרוכות בביצוע ההסכם שביני לבין המוכר כאמור בהסכם הרכישה הנ"ל.

נספח ב - נספח ליווי בנקאי

לכבוד

בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

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

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולחוד: "הקונה") לבין א.א.י. אבו מגורים בע"מ מס' זיהוי 516814811 ("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 בטרם הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו-"הדירה", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "השעבודים"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישומם), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2(ג) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
3. המוכרת ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכרת ממנו על פי ההסכם אך ורק 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.
- אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון למוכרת בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין המוכרת והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו _____ מצוין לעיל, אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
5. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף מרכז שירות חולון (מס' סניף 159) שכתובתו הרוקמים 26 חולון מגדל C קומה 10, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il.
6. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
7. הבנק ימסור את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("ערבויות חוק המכר") למוכרת על מנת שתמסור אותן לקונה.

מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.

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". לעניין זה יובהר שבמקרה של דרישת כספים על פי ערבות חוק המכר, על פי תנאיה, די יהיה בהמצאת עותק מודפס של כתב הערבות הדיגיטלי והקונה לא יידרש להמציא את הקובץ האלקטרוני החתום דיגיטלית.

8. כפי שהוצהר על ידי המוכרת, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("קרן המע"מ הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכרת על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.

9. המוכרת תהיה רשאית לשלם 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 מסמך 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.

17. 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.

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

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

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

21. אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיור (משכנתה) – המופנה לחברה ולבנק

לתשומת הלב – במקרה של אי הסכמה יש למחוק סעיף זה:

הקונה מאשר בזה, כי הוא מעוניין שהבנק יפנה אליו בקשר לבחינת אפשרות למתן הלוואה לדיור ("משכנתה") למימון רכישת הדירה בפרויקט ולשם כך מאשר לחברה למסור לבנק את מס' הטלפון שלו ומאפשר לבנק ליצור עמו קשר בפרטי מס' הטלפון שמסר לחברה או בטלפון מס'.
הקונה מאשר בזאת כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצונו החופשי וידוע לו, כי אין לו חובה חוקית או אחרת למסירתם.

כמו כן, הקונה מאשר כי הפרטים ישמרו במאגרי המידע של הבנק, ויעשה בהם שימוש לצורך פניה אליו בהצעת משכנתה, והכל בכפוף לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א 1981 ולכל דין.

ולראיה באנו על החתום היום _____:

הקונה

המוכרת

נספח ג'
לוח תשלומים

בין :- א.א.י אבו מגורים בע"מ, ח.פ. 516814811

רח' דרך השלום 7 א', תל-אביב 6789208

טלפון : 03-7747071 ; פקס : 03-7366149

(להלן :- "החברה" / "המוכר")

מצד אחד

לבין :-

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם.

(להלן :- "הרוכש" ו/או "הקונה")

מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי :

1. תמורת הדירה מתחייב הקונה לשלם לחברה סך כולל של _____ ש"ח, כולל 18 % מע"מ ובצירוף הפרשי הצמדה (להלן : "המחיר" ו/או "התמורה").

2. המחיר הנ"ל ישולם על ידי הרוכש לחברה בתשלומים שמועדיהם ושיעוריהם הינם כמפורט להלן :

תשלום	מועד	אחוז/סכום מסה"כ התשלום	אחוז מצטבר
1	במעמד חתימת החוזה	7% תשלום זה כולל את המקדמה בסך 2,000 ₪ אשר שולמה על ידי הרוכש במעמד בחירת הדירה	7%
2	לאחר 45 יום מחתימת החוזה*	13%	20%
3	לאחר 6 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)*	14%	34%
4	לאחר 12 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)	14%	48%
5	לאחר 18 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)	14%	62%
6	לאחר 24 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)	14%	76%
7	לאחר 30 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)	14%	90%
8	עד ולא יאוחר מ- 7 ימי עסקים קודם למועד מסירת החזקה בדירה	10%	100%

* על אף האמור לעיל לא ייגבו מעל 7% בטרם המצאת בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 והמכרז.

* על הקונה לשלם את התשלומים על חשבון התמורה, אך ורק באמצעות שובר מפנקס השוברים לחשבון הליווי. הודע לקונה כי תשלום ע"ח התמורה, בניגוד לאמור לעיל, מהווה הפרה יסודית של הסכם המכר שנחתם, וכמו כן, לא יזכה את הקונה בקבלת בטוחה בגין תשלום שישולם כאמור לעיל.

* ככל שבמועד חתימת הסכם זה, לא נמסר לקונים פנקס השוברים, ישולם תשלום זה תוך 45 ימים מיום קבלת פנקס השוברים, כאשר מוסכם כי ככל שבחלוף 45 יום מהמועד הקבוע בתשלום 2 הנ"ל לביצוע התשלום, לא יומצא פנקס השוברים לקונים, לא יישא תשלום זה הצמדה בגין התקופה שתחלוף, בחלוף 45 יום מהמועד הקבוע בתשלום 2 הנ"ל לביצוע התשלום, ועד לחלוף 7 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.

* תשלום מספר 3 הנ"ל, כפוף לקבלת היתר בניה סופי ויובהר כי ככל שלא יתקבל היתר בניה עד למועד זה, לא ישלם הקונה את הסך האמור והבאים אחריו עד לקבלת היתר בניה מלא.

3. למען הסר ספק מודגש בזאת במפורש כי :

3.1 המחיר הנקוב לעיל כולל מע"מ בשיעור 18%. במקרה שיועלה שיעור מס הערך המוסף - תשלום יתרת המחיר, שטרם שולמה עד לאותו מועד, בצירוף מע"מ בשיעור המוגדל כאמור.

אם ישתנה שיעורו של מס הערך המוסף, אזי ישתנו בהתאם אותם שיעורים ממחיר הדירה שטרם שולמו לידי המוכרת בפועל.

3.2 לכל אחד מהתשלומים יתווספו כחלק בלתי נפרד ממנו הפרשי הצמדה לפי המפורט להלן :

הצמדה למדד התשומות הבניה למגורים

מחיר הדירה על פי תנאי ההסכם יהיו צמודים במלואם לממד התשומות בבניה למגורים כמוגדר להלן.

"המדד" – משמעו מדד התשומות בבניה למגורים המתפרסם לכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או על ידי גורם רשמי אחר שיבוא במקומו. או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו בכפוף ליחס שיקבע ביניהם.

"מדד הבסיס" – משמעו המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה או המדד אשר יהיה ידוע ביום קבלת היתר הבנייה המלא, המאוחר מבניהם (להלן – **"המדד הבסיסי"**).

"המדד החדש" – משמעו המדד הידוע בעת ביצוע התשלום בפועל.

בכפוף לאמור לעיל, תוצמד למדד מחצית מכל אחד מהתשלומים המפורטים בלוח התשלומים לעיל, למעט תשלום 20% הראשונים מתוך התמורה (תשלומים מס' 1 ו-2 בלוח התשלומים לעיל).

הצמדה כאמור לעיל תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר למעט בסעיף 5א(ג) לחוק המכר דירות (דירות) תשל"ג-1973.

מחיר דירה במחיר מטרם יוצמד לממד תשומות הבנייה

מחיר דירה במחיר מטרם יוצמד לממד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר בנייה מלא לבניין בו נמצאת הדירה או למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר, המאוחר מבניהם. במקרה בו נחתם הסכם מכר בין הזוכה/ים לבין רוכש הדירה, לפני שהתקבל היתר בנייה מלא, המחיר למטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה, על בסיסו יחושב מחיר הדירה שירשם בחוזה, לא יוצמד לממד בתקופה שקודמת ליום חתימת החוזה.

לגבי תשלומים שישולמו בפועל, בכל מועד שהוא בין יום ה-16 בחודש ובין היום האחרון באותו חודש, יחושבו הפרשי הצמדה בהתאם לעליה שתהיה בין המדד הבסיסי לבין המדד הידוע בעת הפירעון של כל תשלום בפועל.

לגבי תשלומים שישולמו בפועל בכל מועד שהוא בין ה-1 בחודש ובין ה-15 בו, יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם לעליה שתהיה בין המדד הבסיסי ובין המדד שיתפרסם בגין החודש שקדם לחודש בו נעשה התשלום, דהיינו ביום ה-15 לחודש, שלאחר מועד התשלום.

מובהר בזה כי אם תהיה ירידה בין המדד הבסיסי ובין המדד המתייחס למועד הפירעון של כל תשלום בפועל, לפי כל אחת מן החלופות דלעיל, לא ישפיע הדבר על מחיר הדירה, ובשום מקרה לא ישולם סכום שהוא פחות מן המדד הבסיסי.

4. במקרה בו הרוכש אינו עומד בתשלום הפרשי ההצמדה, לאחר דרישה 14 ימים לתיקון ההפרה של המוכר, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב את הרוכש בנוסף בריבית פיגורים על פי חוק המכר בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית (להלן: **"שיעור ריבית הפיגורים"**).

5. שיעור ריבית הפיגורים יחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש (לדוגמא, בשל איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.

5. אם מועד מסירת החזקה בדירה לרוכש, יחול קודם למועדי התשלום (או איזה מהם) הנזכרים במסמך זה, אזי יוקדמו התשלומים, בהם חייב הרוכש על פי החוזה לרבות כל התשלומים הנזכרים בנספח זה וישולמו, לכל המאוחר, עד למועד מסירת החזקה בממכר כפי שנקבע על ידי החברה.

6. מחיר הדירה כולל, סכום ההשתתפות בגין ההוצאות המשפטיות של החברה כאמור בסעיף 5.2 להסכם זה.

ככל שיידרש ייפוי כוח מתאים, המאומת ע"י נוטריון לצורך קיום התחייבות המוכר, יישא בזה המוכר בלבד על ידי תשלום ישירות לנוטריון.

7. תשלום ב- "מועד" ו/או "מעמד" ו/או "עם המסירה" – משמעותו תשלום שיבוצע לכל המאוחר 10 (עשרה) ימים לפני המועד הקבוע למסירה.

8. החברה תאפשר לרוכש לשלם תשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף 2 לעיל לפני זמן פירעונם הנקוב, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה והכל בכפוף להוראות המכרז.

9. כראיה לכאורה לתשלום ישמשו הקבלות והחשבוניות הרשמיות של החברה בצירוף אישור הבנק על הפקדת התשלום בפועל ו/או שובר התשלום המתאים כשהוא חתום בחותמת הבנק שהופקד בפועל בחשבון הפרויקט.
10. כל תשלום החל על הרוכש על פי החוזה ו/או על פי כל דין, אשר לא נקבע מועד לביצועו, ישולם על ידי הרוכש לא יאוחר מאשר בתוך 7 ימים ממועד דרישתה הראשונה של החברה.
11. האמור בלוח תשלומים זה אין בו כדי לגרוע מכל האמור בהוראות החוזה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל - בהוראה מהוראות החוזה לעניין שינוי התמורה ו/או לעניין תשלומים נוספים החלים על הרוכש על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

**נספח ד'
יפוי כח בלתי חוזר**

נוטריוני / לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961

הואיל ואני/ו הח"מ: _____ ת.ז. _____

התקשרנו בחוזה עם א.א.י. אבו מגורים בע"מ, ח.פ. 516814811 (שיקרא להלן: "החברה") לרכישת זכויות ביחידה _____ (להלן: "היחידה ו/או הדירה") בפרויקט "EMERALD" באשקלון המוקם על ידי החברה על המקרקעין הידועים כמגרש 203 לפי תוכנית תמ"ל/1048 בקרקע הידועה כגוש 1196 חלקות 80, 79, 82, 81 באשקלון, הידוע כדירה מס' _____ בבניין _____ (להלן: "המקרקעין").

(חתימת רוכשים _____)

(חתימת נוטריון _____)

והואיל ותכנון המקרקעין טרם הושלם והבניין בו מצויה היחידה טרם נרשם כבית משותף;

והואיל ולשם הבטחת רישום הזכויות ביחידה על שמנו וכן להבטחת זכויותיו של בנק למשכנתאות שייתן לנו הלוואה כנגד משכנתא על היחידה ולהבטחת זכויות החברה ו/או צד שלישי אחר, התחייבנו ליתן יפוי כח והרשאה מיוחדת ובלתי חוזר זה;

לפיכך, אנו הח"מ, כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה ומייפים את כוחם של עו"ד שאול צור (מ.ר. 26090) ו/או אילנה צור ו/או רינת מורד יצחק ו/או לי אביטן ו/או סימון טפלנקי ו/או החברה, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו, בין בבת אחת ובין בפעמים מספר, את הפעולות והמעשים המפורטים להלן, כולם או מקצתם, כפי שיראה לבא-כוחנו לפי שיקול דעתו הסביר אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא ו/או רישום הערת אזהרה.

1. הביטוי "יחידה" או "דירה" או "מקרקעין" כולל גם את כל הקשור למקרקעין, לרבות חלקים אשר יוצמדו ליחידה/ות וכל הזכויות בקשר עם המקרקעין, הבניין, היחידה, יחידה בבית משותף, בשלמות או בכל חלק מהם, בין אם הינו קיים או שהינו עומד להיבנות, בין שהינו רשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רישום אחר ובין שיווצר וירשם כתוצאה מפעולה על פי כל דין, בכפוף למשכנתא, עיקול, שעבוד, זיקת הנאה או כל זכות אחרת או חופשי מכל זכות כני"ל, ובכל מצב ו/או תנאי כפי שבא-כוחנו הנ"ל ימצא לנכון.

2. לרכוש, לקבל ולרשום בשמנו ו/או עבורנו זכויות בעלות ו/או כל זכויות אחרות ביחידה ו/או במקרקעין או בכל חלק מהם ו/או בזכויות שיש ו/או שיהיו לנו בגינם, כולן או מקצתן, הכל כפי שבא-כוחנו הנ"ל ימצא לנכון.

3. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים האגרות והארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח והרשאה זה ו/או החלים על היחידה ו/או המקרקעין ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות ביחידה ו/או במקרקעין. לשלם בשמנו, במקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, ההיטלים והארנונות למיניהם החלים עלינו ו/או על היחידה ו/או על המקרקעין ו/או הנדרשים לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך לצורך ביצוע רישום פעולה מהפעולות שיפוי כח זה מתייחס אליהן וזאת מבלי לגרוע מחובתנו לעשות כן.

4. לבקש ולחתום בשמנו ובמקומנו על בקשות לפטור מתשלום כל מס, לרבות מס שבח מקרקעין ו/או כל מס אחר, אגרה, היטל, תשלום חובה או כל תשלום אחר, החלים ו/או שיחולו עלינו ו/או על היחידה או המקרקעין ו/או על הזכויות בגינם ו/או על כל עסקה או פעולה בהם.

5. לבקש רישום, להסכים לרישום, לבצע רישום על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או חוק המשכון, תשכ"ז - 1967 ו/או כל חוק אחר שיהא בתוקף במקום או בנוסף לחוקים הנ"ל וכל תיקון בחוקים הנ"ל ו/או על-פי כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, משכנתא/ות, הערת/ות אזהרה, צמצומה, ייחודה, ביטולה ורישומה מחדש, איחוד, חלוקה, פרצלציה וחליפין, בקשר עם היחידה ו/או המקרקעין, רישום וביטול רישום בית משותף ויחידות רישום נפרדות בבית משותף, הפרדה, פיצול וחלוקה של יחידות קיימות או חדשות, שינוי, העברה, הפרדה, רישום הצמדות חדשות בבית המשותף וביטול רישום, רישום ו/או ביטול רישום זיקות הנאה, עריכת הסכמים מיוחדים, חידוש רישום, רישום צווי ירושה או צווי קיום צוואה או ביטולם, רישום תקנון לבית משותף ותיקון ו/או שינוי תיקון, ביטול, רישום מחדש של כל פעולה מהפעולות הנ"ל.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על-פיו רכשנו ו/או נרכש זכויות כל שהן ביחידה ו/או במקרקעין וכן לרשום לגביהם אזהרה בגין כל הסכם הלוואה שקיבלנו בקשר להם ו/או הסכם מכר בגינם, להסכים בשמנו בתור הזכאים ו/או המבקשים על-פי כל הערת אזהרה נרשמה כאמור - לפעולות ו/או לעסקאות מכל מין וסוג שהוא ביחידה ו/או במקרקעין, לשנות ו/או לתקן ו/או לצמצם ו/או לבטל כל הערות כנ"ל, לרשמן מחדש, ליחדן לחלק ו/או לחלקים כלשהם של היחידה ו/או המקרקעין ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליהם, הכל בין אם הערות האזהרה נרשמו לטובתנו ו/או על פי בקשתנו ע"י בא-כוחנו הנ"ל ובין אם לאו. לרשום הערת אזהרה בדבר קיום יפוי כח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו, ובכלל זה בסעיף 18 ו/או סעיף 19 להלן.
6. למשכן ו/או לשעבד בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ז-1967, ו/או ע"י משכון על-פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלים ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו ביחידה או במקרקעין ו/או בגינם, בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם החברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שתירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על-ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה לבא כוחנו הנ"ל, ולצורך כך לערוך, לרשום ולחתום על שטרי משכנתא, שעבודים, הודעות משכון ו/או כל מסמך אחר שיידרש, הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר בא כוחנו הנ"ל ימצא לנכון לפי שקול דעתו הסביר, וכן לוותר על כל הגנה עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 לרבות לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שהינו בתוקף היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל, ביחס ליחידה או למקרקעין ו/או ביחס לזכויות בגינם, כולן או מקצתן.
7. להופיע בשמנו ובמקומנו, לנקוט בכל הליך משפטי או אחר ולעשות כל פעולה בפני כל מוסד שיפוטי או מעין - שיפוטי או אחר, על ערכאותיו כל רשות, גוף, פקיד ממשלתי, עירוני, ציבורי או אחר ובין היתר בפני הממונה על רישום מקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או רשם מקרקעין ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום המקרקעין, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון, משרד ההוצאה לפועל, המפקח על מטבע זר, רשם המשכונות, רשם החברות, פקיד שומה, שמאי מחוזי, מס רכוש, שבח מקרקעין, עירייה, רשות מקומית, מוסדות בנקאיים או אחרים על מחלקותיהם ובפני כל רשות, גוף או מוסד אחרים ובכללם כל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל חוזה ו/או שטר ו/או הודעה לרבות שטר מכר, שטר ויתור, שטר משכנתא, הסכם מיוחד, תשריט, תרשים, תכנית, מפה (לרבות בקשות ותכניות לענין קבלת היתרי בניה בקשר עם המקרקעין), תקנון מוסכם בקשה או כל מסמך אחר, שיהיה דרוש לבצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כח והרשאה זה, וכולם או מקצתם.
8. לתבוע ולקבל חלוקה, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום דמי שכירות ו/או דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם, לעשות בשמנו ובמקומנו הסכמים עם כל גוף, רשות, מוסד, אדם, תאגיד ו/או אישיות משפטית אחרת, לרבות שותפים ו/או חברת ניהול, בעניינים הנוגעים ליחידה ו/או למקרקעין.
9. לקבל בטוחות עם רכישת היחידה על ידינו בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים, ההתחייבויות והאישורים שיהיו דרושים לשם כך; וכן להסכים לביטול ו/או החזרת בטוחות כנ"ל על פי הוראות החוזה ו/או להחליף או להסכים להחליף בטוחות מהנ"ל בבטוחות אחרות על פי חוק המכר הנ"ל.

כמו כן לייצג אותנו ולפעול בשמנו ובמקומנו בבנק שיתן לנו בטוחות בקשר לרכישת הדירה, לרבות קבלת בטוחות ו/או ביטולן והחזרתן לבנק.

לגבות בשמנו ובמקומנו כל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין ערבות ו/או ביטוח שקבלנו ו/או שנקבל על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 ו/או כל חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הנ"ל, לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הנ"ל.

10. למנות כל אדם לרבות כל אישיות משפטית ו/או את עצמם כנציגות הבית המשותף ו/או של אגף בבית המשותף, לרשום ו/או לקבוע ו/או לחתום על תכנון הסכם ו/או תיקון לתכנון הבית המשותף ולכלול בהם כל הוראות הקשורות, על פי שיקול דעת סביר של בא כוחנו, לבית המשותף, ניהולו, תחזוקתו, שימוש בחלקי הרכוש המשותף לרבות בנוגע לפעולות בניה, רישום יחידות חדשים שתוצרנה כתוצאה מבניה בשטחים המוצאים מכלל הרכוש המשותף ואלה הצמודים בהצמדה מיוחדת, שינוי בהצמדות, תיקון כל פעולה בנוגע לצו רישום בתים משותפים והכל בכפוף להוראות המכר.

11. להסכים לרישום זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר ו/או חכירות משנה ו/או כל זכויות אחרות לגבי היחידה ו/או המקרקעין, כולם או מקצתם לטובת עיריית אשקלון ו/או לטובת רשות מוסמכת כלשהי ו/או לטובת מקרקעין הסמוכים ו/או לטובת מי שהחברה תמצא לנכון הכל בהתאם לדרישות עיריית אשקלון ו/או הועדה המקומית ו/או המחוזית לתכנון ולבניה ו/או לפי קביעת החברה.

12. להסכים בשמנו ובמקומנו להוצאות ו/או להצמדת כל חלק במקרקעין ו/או בבנין ו/או בבנינים ו/או בבית המשותף ו/או בבתים המשותפים המצויים על המקרקעין, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו ליחידה כלשהי במקרקעין ו/או בבנין בו נכללת היחידה ו/או בבנין אחר.

13. לבקש, להסכים ולעשות כל פעולה לשם תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת ו/או ביטול תכנית מתאר ו/או כל תכנית אחרת החלה ו/או שתחול לגבי המקרקעין לבדם, כולם או חלקם ו/או ביחד עם מקרקעין אחרים, במרחב תכנון מקומי אשקלון וכן להסכים לתוספת בניה על כל שטח של היחידה ו/או המקרקעין, כולם או מקצתם.

14. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח והרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניו של בא כוחנו הנ"ל. כל האמור ביפוי כח והרשאה זה יחול גם לגבי אלה שאליהם יועבר יפוי כח והרשאה כאמור לעיל.

15. כל מה שיעשה בא כוחנו הנ"ל, או כל מה שיגרום בכל הנוגע ליפוי כח והרשאה זה יחייבו אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו, והרינו מסכימים מראש לכל מעשיו של בא כוחנו שיעשה בתוקף יפוי כח והרשאה זה, ומשחררים אותו מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיהם הנ"ל. אין ביפוי כח והרשאה זה כדי לחייב את בא כוחנו לעשות פעולה כלשהי על פי יפוי כח והרשאה זה, ואנו פוטרם את בא כוחנו מראש מכל אחריות במקרה ולא תעשה פעולה כלשהי על פי יפוי כח והרשאה זה, או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון.

16. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר, ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וביפוי כח והרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיו של הבנק ו/או החברה ו/או צד ג' אחר כלשהו. יפוי הכח וההרשאה ישאר בתוקף גם לאחר מותנו (או במקרה של תאגיד, לאחר שנפסיק להתקיים) ויחייב את יורשינו ויורשי יורשינו, וכל הבאים מכוחנו.

17. כל הסמכויות של בא כוחנו על פי סעיף זה לעיל הינן מצטברות וחלופיות והן באות בנוסף לכל סמכויותיו של בא כוחנו על-פי שאר סעיפי יפוי כח והרשאה זה.

18. בכל הסמכויות של בא כוחנו על-פי יפוי כח והרשאה זה, רשאי בא כוחנו לפעול או שלא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כל שהיא, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של בא כוחנו.

19. כל אחד מבאי-כוחנו יהא רשאי לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי יפוי כח והרשאה זה גם לזכות עצמו ו/או עם עצמו ו/או עם באי כוחנו האחרים, ו/או מי מהם, על פי יפוי כח והרשאה אחר שניתן ו/או ינתן על ידינו בקשר ליחידה וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.

20. אנו מאשרים בזה כי התחייבנו לרשום לזכות הבנק משכנתא ראשונה על היחידה לפי התנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק, כן התחייבנו כי היחידה לא תרשם בלשכת רישום המקרקעין או בכל גוף אחר ולא על שמנו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא, אלא אם כן תרשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק. כן התחייבנו לא לעשות עיסקה כל שהיא ביחידה אלא אם נקבל על כך הסכמת הבנק בכתב מראש.

21. לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל ביפוי כח והרשאה זה אלא באמצעות מורשינו הנ"ל או אחד מהם או על פי הסכמה בכתב של מורשינו או אחד מהם.

22. יפוי כח זה יתפרש באופן כוללני ביותר ולשון רבים גם לשון יחיד במשמע.

23. ידוע לנו כי באי-כוחנו מייצגים את החברה ו/או את הבנק ו/או את צד ג' וכן אותנו בקשר לביצוע הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה בקשר ליחידה ו/או למקרקעין, ואנו מסכימים כי הם ייצגונו ביחד עם הנ"ל ו/או מי מהם בנושא שליחות אחד הנובע מיפוי כח זה.

ולראיה באנו על החתום:

שם:- (1)	חתימה:-
(2)	חתימה:-

נספח ה' אישורי רוכש בדבר חובתו לתשלומי מס רכישה

1. על פי הדין, רכישת דירה חייבת בדיווח לרשות המיסים, ובתשלום מס רכישה.
2. הדיווח והתשלום במועד הינם בגדר חובה חוקית החלה עליכם ובאחריותכם הבלעדית. לא תחולנה, בכל מקרה שהוא, כל אחריות ו/או חובה עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו- "שאלול צור- משרד עורכי דין", בגין מידע שגוי שמנסר ע"י הרוכש בהצהרתו ו/או בתשלום מס הרכישה.
3. הצהרה שהיא "שומה עצמית" מתבצעת באמצעות טופס הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת" המצ"ב.
4. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי דיווח המקוון של ההצהרה הנ"ל לרשות המיסים יעשה על ידינו ו/או מטעמנו באופן מקוון וכשירות בלבד, בהתבסס על המידע שהרוכש מסר לעו"ד ומבלי שמוטלת עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו "שאלול צור- משרד עורכי דין", כל אחריות ו/או חובה בעניין ולמעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה ו/או מצד באי כוחה.
5. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי עליכם לקבל שוברי תשלום מס רכישה, ולשלם אותם בפועל, לא יאוחר מאשר שישים (60) ימים מ"יום המכירה" (כאמור בסעיף 7 להלן), והחובה והאחריות הבלעדית בעניין זה מוטלת עליכם בלבד.
6. תשומת ליבכם כי על פי הנחיות רשות המיסים שווי הרכישה כולל את ה"השתתפות בהוצאות המשפטיות" בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.
7. תשומת לבכם כי יום המכירה נקבע ליום החתימה על חוזה הרכישה.
8. תשומת ליבכם כי על פי הנחיות רשות המיסים בחבורת "דע זכויותיך וחובותיך, מדריך למוכר/רוכש זכויות במקרקעין 2016", ובמיוחד לאמור בעמ' 49 בנוגע לפטורים ממס הרכישה, זמין לנוחותכם גם באתר החברה באינטרנט.
9. האמור במסמך זה אינו בגדר ייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי.

בברכה,
א.א.י אבו מגורים בע"מ

הריני/ו לאשר קבלת ההנחיות הנ"ל, לרבות עמ' 49 לחוברת "דע זכויותיך" כאמור בסעיף 8 לעיל, וכי ידוע לי/לנו כי האמור לעיל אינו מהווה תחליף לקבלת יעוץ משפטי מטעמי/נו, וכי בדקתי/בדקנו באופן עצמאי, לרבות מי מטעמי/מטעמינו, את הנתונים אשר מילאתי/מילאנו בהצהרה לרשות המיסים המצ"ב.

חתימת הקונים

נספח ו'

הודעה לרוכש בהתאם לסעיף 1א2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

1. הודע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר**") לא יקבל המוכר מהקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

א. כאמור בסעיף 2 (1) לחוק המכר, מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

ב. כאמור בסעיף 2 (2) לחוק המכר, ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (א), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

ג. כאמור בסעיף 2 (3) לחוק המכר, שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (א);

ד. כאמור בסעיף 2 (4) לחוק המכר, רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

ה. כאמור בסעיף 2 (5) לחוק המכר, העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

ו. הודע לרוכש כי על פי סעיף 2ב לחוק המכר, נקבע כי הבטחת כספי קונה של דירה המצויה בקרקע ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, תימשך עד לתום התקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה: (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם המכר; (2) נמסרה החזקה בדירה לקונה; (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**הרשות**") ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה של למעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקייה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

2. הודע לרוכש כי הבטחה שאותה יקבל מהמוכר הינה ערבות בנקאית בהתאם לסעיף 2 (1) לחוק המכר אשר תוחלף ברישום הערת אזהרה בהתאם לאמור בסעיף 2 – (4) לחוק המכר הכל בהתאם וכפוף לאמור בהסכם המכר.

הריני לאשר קבלת ההודעה האמורה לעיל מאת החברה:

שם	חתימה
שם	חתימה

נספח ט'

ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'

אני/הח"מ, _____ ת.ז. _____, ו- _____ ת.ז. _____ ממנה/ים ומיפה/ים בזאת את כוחו של מר/גב' _____ ת.ז. _____ (להלן: **"מיופה הכוח"**) להיות בא/ת כוח/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו כל את הפעולות כמפורט להלן, כולן או מקצתן אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא ו/או רישום הערת אזהרה, בקשר עם היחידה הידועה כדלהלן:

דירה מס': _____ בקומה: _____, חדרים, בבנין: _____ בפרויקט: **"EMERALD"** באשקלון ע"י א.א.י. אבו מגורים בע"מ, ח.פ. 516814811 (להלן: **"החברה"**) במקרקעין הידועים כמגרש 203 ע"פ תוכנית תמ"ל/1048 כגוש 1196 חלקות 80, 79, 92, 81 באשקלון הנבנית/תיבנה ע"י החברה מכוח מכרז מס' 360/2022, במסלול מחיר מטרה ו/או כל גוש ו/או חלקות ו/או חלקות משנה אחרות ו/או נוספות אשר יוצרו מהנ"ל עקב ביצוע פעולות רישום והסדר מקרקעין, לרבות חלוקה, איחוד, פרצלציה, רפרצלציה וכיו"ב (להלן: **"המקרקעין"**).

1. לרכוש ו/או לקבל ו/או לרשום בשמי ועבורי ו/או בשבילי בבעלות ו/או בחכירה (לרבות בחכירת משנה) ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או המכירה את הדירה, ולצורך כך לחתום על הסכם לרכישת הדירה על כל נספחיו (להלן: **"החוזה"**) וכן על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם החוזה והפעולות הנ"ל, לרבות טופס דיווח לרשות המיסים וייפוי כוח בלתי חוזר.

2. לפעול בשמי ו/או במקומי בכל הנוגע למקרקעין, לרבות רישום הבעלות ו/או החכירה (לרבות חכירת משנה ו/או שכירות ו/או שכירות משנה ו/או הרשאה), פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או כל רישום אחר לרבות רישום בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.

3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על המקרקעין וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתירשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.

4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.

5. לחתום בשמי ובמקומי על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או למקרקעין ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על הקרקע וכיו"ב.

6. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי החוזה בכפוף לאמור בחוזה המכר.

7. יש לפרש ייפוי כוח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכוח אל הפועל את כל התחייבויותיי מכח החוזה ו/או התחייבויותיי מכח ייפוי כוח זה, לרבות פעולות שלא נרשמו במפורש בייפוי כוח זה.

8. לקבל בשמי ובמקומי ו/או לרשום על שמי את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, לרבות קבלת חזקה בדירה, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל מסמך ו/או אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול יהב טחונות שקיבלתי לצורך הבטחת התשלומים ששילמנו ע"ה המחיר הכולל של הדירה.

9. לגרום, להסכים, לרשום, לבצע, ולחתום בשמי ובמקומי על כל דבר ועניין בקשר לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמנו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום, איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובת י ו/או לטובת בנק מטעמי ו/או לטובת כל צד ג'.
10. ליתן בשמי ובמקומי הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה, לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה, ככל שתידרש, לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי ובמקומי.
11. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמי ובמקומי על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על המקרקעין, וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
12. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי ובמקומי כל בטוחה שניתנה ל י על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974, או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, ולקבל כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת ביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור, והכל בהתאם להוראות הסכם המכר.
13. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, יפוי - כוח כלליים ו/או בלתי חוזרים ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור ביפוי כוח זה.
14. לעשות באופן מוחלט וגמור, וכפי שמיזופה הכח הנ"ל ימצא לנכון, את כל הפעולות והדברים הנדרשים לצרכי ביצוע האמור לעיל ובקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כוח זה.
15. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיזופה הכוח הנ"ל אשר ייעשו מתוקף יפוי כוח זה.
16. ביפוי כוח זה לשון רבים גם יחיד במשמע, ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע, ולהיפך.
17. כל פעולה עפ"י יפוי כוח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
18. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר, בלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, אינו מוגבל בזמן, והוא מחייב אותי, את חליפי ואת כל מי שיבוא במקומי, לרבות כל מוסד בנקאי, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי והוא יחייב גם את יורשיי, יורשי יורשיי, אפוטרופוסיי ומנהלי עזבוני, היות וזכויות בעלי ו/או חוכרי ו/או מוכרי המקרקעין ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או החברה ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח י'
חנית נכה

בין:

א.א.י אבו מגורים בע"מ, ח.פ. 516814811

שמשרדה ברחוב דרך השלום 7, תל אביב

טל':

(להלן: "החברה" / "המוכר/ת")

מצד אחד

לבין:-

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם.

(להלן: "הרוכש")

מצד שני

הואיל והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר מטרה בזכות לרכוש דירה מס' ____ בבניין ____ בפרויקט "EMERALD" באשקלון, המוקם על ידי החברה על גבי המקרקעין הידועים כמגרש 203 לפי תוכנית מפורטת תמ"ל/1048 כגוש 1196 חלקות 80, 79, 92, 82, 81 (להלן: "המקרקעין"). במסלול מחיר מטרה (להלן: "הדירה" ו-"הפרויקט" בהתאמה);

והואיל ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדת חנייה אשר הינה חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "החניית הצמודות");

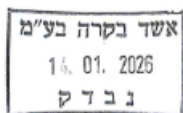
והואיל וטרם נמכרו כל הדירות בבניין לנכים שירכשו דירות בבניין, ככל שיהיו רוכשים שכאלה, קיימת זכות לרכוש חניית נכה;

והואיל והקונה עשוי להידרש להחליף את חניית הנכה על מנת שניתן יהיה להעמידה לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה חליפית והקונה מסכים לכך;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם רכישת הדירה והכלול במבוא לנספח זה ובנספח זה הובאו לידיעת הקונה בטרם בחר את הדירה.
2. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי אחת משתי החניות הצמודות מסומנות כחניית נכה.
3. הודע לקונה כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה על פי כל דין, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום חניית הנכה המוצמדת לקונה לחניה אחרת בפרויקט (להלן: "החניות החליפיות"), בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למלאי החניות שיהיה קיים באותה עת ועפ"י כל דין.
4. אין לקונה ולא תהיה לו כל טענה דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כנגד משב"ש ו/או כנגד מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החניות הצמודות לחניות החליפיות.

ולראיה באנו על החתום:



שאול צור, עו"ד

נספח יב'

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "הקיבוץ") ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- הריני/מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידינו ו/או לתא משפחתינו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטר, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשבו נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטר נשוא הזכייה.

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד- 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

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

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

חתימה

חתימה

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה + חותמת עו"ד

נספח יג'

כתב התחייבות - משפר דיור רוכש דירת במחיר מטרה

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

_____ , ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מטרה" בפרויקט EMERALD ב- אשקלון

(להלן: "דירת מחיר מטרה") עם המוכר **א.א.י. אבו מגורים בע"מ, ח.פ. 516814811**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז יס/360/2022 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

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

כמו-כן, חתמנו על תצהיר - "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.

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

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

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

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

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת

_____ מר/גב' _____, ת"ז _____

המוכרים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

שאו"ל צור, עו"ד

נספח יד'
עקרונות להסכם ניהול

בין:-

שמשרדה

טל':-

(להלן: "חברת אחזקה" או "החברה")

מצד אחד

לבין:-

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם.

(להלן: "הדייר" או "הבעלים")

מצד שני

הואיל והדייר התקשר עם א.א.י אבו מגורים בע"מ, ח.פ. 516814811 בחוזה רכישה בנוגע לדירה הידועה כדירה מס' זמני _____ קומה _____ בבית _____ במגרש 203 ע"פ תוכנית תמ"ל/1048 בפרויקט "EMERALD" באשקלון, המוקם על ידי החברה על גבי המקרקעין כגוש 1196 חלקות 80, 79, 92, 82, 81 באשקלון (להלן: "הסכם המכר" ו/או "הפרויקט" ו/או "הבניינים" ו/או "הדירה" בהתאמה);

והואיל לדעת המוכר עדיף כי פעולות אחזקה בשטחי הפרויקט בו מצויה הדירה, יבוצעו באמצעות חברת אחזקה;

והואיל והדייר התחייב במסגרת הסכם המכר להתקשר בהסכם ניהול עם חברת אחזקה;

והואיל והסכם זה, או נוסח אחר של הסכם ניהול שיוצג מראש לרוכש לעיונו ובחינתו מהווה את הסכם הניהול הנזכר בהוראות הסכם המכר, וכן בתקנון המוסכם של הבניין או הבניינים כאשר יירשמו כבית משותף;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא כותרות ונספחים

המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.1 כותרות הסעיפים בהסכם הינן למען הנוחות בלבד ואין לעשות בהם שימוש לצורך פרשנותו של הסכם זה.

1.2 הסכם זה מהווה נספח להסכם המכר, כהגדרתו להלן, ויש לקראו לפרשו בכפוף להוראות הסכם המכר ובאופן המתיישב עימן.

1.3 ככל שלא ניתנה למונח כלשהו הנזכר בהסכם זה משמעות מיוחדת, אזי הוא יפורש בהתאם למשמעות שניתנה לו בהסכם המכר.

2. תקופת ההתקשרות

2.1 תקופת ההתקשרות הינה לשנתיים מיום קבלת טופס 4 לדירות בפרויקט (להלן: **"תקופת התקשרות"**).

2.2 לאחר שנתיים ההסכם לא יוארך אוטומטית. ההסכם יתחדש רק ברוב כקבוע בסעיף 71ב לחוק המקרקעין.

2.3 מובהר כי הבעלים לבדו לא יוכל לבטל הסכם זה אלא כאמור בסעיף 71(ב)(2) לחוק המקרקעין.

3. גביית דמי הניהול

3.1 חברת הניהול מקבל על עצמה לגבות מהבעלים את "דמי ועד הבית" ותשלומים אחרים שבעלים חייבים לשלם על פי חוק המקרקעין ו/או הנוהג הנהוג בסך המקובל והנהוג בשוק באותו אזור בפרויקטים של מגדלי מגורים בדומה לפרויקט נשוא הסכם זה ל"ועד הבית" או לנציגות לצורך אחזקת הבית המשותף, כאמור בהסכם זה ולשם כך לנקוט במקרה הצורך בצעדים משפטיים כפי שימצא לנכון ע"פ שיקול דעתה.

3.2 בתמורה לניהול ואחזקת הבניין תיגבה החברה מהבעלים דמי ניהול בסך: _____ ₪ לחודש, וסך: _____ ₪ לקופת הבניין. לסכומים יווסף מע"מ כדין.

מועדי ההתקשרות והסכום המדויק ייקבעו ע"י חברת הניהול בהתאם לתנאים המקובלים בענף ובאזור ובפרויקטים דומים לו.

הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר הבסיס הוא מדד חודש _____ שפורסם בתאריך _____.

3.3 התשלום לחברה יבוצע ע"י מסירת 12 המחאות מעותדות או בהוראת קבע. מוסכם כי כל הוצאה כתוצאה מאי כיבוד המחאה או הוראת קבע יחולו על הדייר וזאת בכפוף להצגת אסמכתאות בגין ההוצאות כאמור.

3.4 מובהר כי החברה לא תממן את הפעולות המנויות להלן מהונה העצמאי אלא אך ורק מתשלומי המחזיקים.

3.5 באם יתברר כי לפחות 10% מהדיירים אינם משלמים את דמי הניהול כי אז הרשות בידי החברה לצמצם את השירותים הניתנים על ידה לאחר שנתנה על כך הודעה לדיירים.

4. שירותי חברת הניהול

4.1 עבודות ניקיון:

שטיפת חדר המדרגות, תיבות דואר ואינטרקום פעם אחת בשבוע.

שטיפת לובי קומות וחדרי מדרגות, ריקון פחי אשפה בחדר המדרגות ובשטחים הציבוריים, נקיון מאפרות, שלוש פעם בשבוע.

שטיפת לובי מרכזי, מראות בלובי, חלונות בלובי, מעלית, שלוש פעם בשבוע.

חומרי הניקיון וכלי העבודה יסופקו ע"י החברה.

4.2 הדברה אחת לשנה/ וכלל שיידרש.

4.3 עבודות אחזקה ותיקונים.

ביקור טכנאי לפי הצורך להחלפת נורות שרופות, החלפת מתגי חשמל, מנעולים וידיות, פתיחת סתימות, תיקוני צבע קטנים (והכל רק בשטחים הציבוריים). לא כולל אחריות על קווי הזנה ראשיים (מים וחשמל).

הציוד שיירכש ויסופק ע"י החברה יישאר בבעלותה.

4.4 שירות מעליות:

החברה תתקשר בשם הנציגות עם חברה הנותנת שירות ותחזוקה למעליות.
בדיקת מהנדס מורשה כל שישה חודשים בכפוף לדרישות הדין.

4.5 גינן:

ביצוע עבודות לתחזוקה שוטפת אחת לשבוע.
כיסוח הדשא וצמחייה סביבתית.
ניקיון הערוגות והמעברים מעלים וניירת.
קלטור האדמה וגזומים למיניהם.
בדיקת מערכת ההשקיה ותיקונה.
רכישה ושילת פרחים עונתיים פעמיים בעונות השנה.

4.6 תשלומים:

תשלום חשבונות החשמל ומים ברכוש המשותף יבוצע ע"י החברה במועד.

4.7 ביטוחים:

ביטוח החלקים המשותפים של מבנה הבית המשותף בכפוף לקבלת הסכמת נציגות הדיירים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

חברת אחזקה

נספח טו'
נספח בעניין בטיחות – ביקורים באתר בניה

בין:

א.א.י אבו מגורים בע"מ, ח.פ. 516814811

שמשרדה ברחוב דרך השלום 7, תל אביב

טל':

(להלן: "החברה" / "המוכר/ת")

מצד אחד

לבין:-

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם.

(להלן: - "הרוכש")

מצד שני

הודעה לרוכש שחברה אינה מאפשרת ביקורי רוכשים בדירות במהלך בנייתן, אלא במקרים חריגים. אם יש צורך מוגדר לערוך ביקור באתר הבנייה, יש להקפיד על קיום כללים כדלקמן וזאת כדי להימנע מסיכונים מיותרים ולהמעיט בהפרעה למהלך העבודה באתר:

1. ביקורים באתר יתקיימו אך ורק בתיאום עם מנהל העבודה בפרויקט בו נרכשה הדירה.
2. ביקורים יתקיימו בימי ו' בלבד, אלא אם יש סיבה מיוחדת לביקור ביום עבודה אחר.
3. יש לתאם מראש ולהגיע למנהל העבודה לצורך תדריך בטיחות לפני כניסה לאתר.
4. אין להיכנס לאתר ללא ליווי נציג החברה.
5. אין להביא לאתר ילדים מתחת לגיל 16.
6. בעלי מגבלות תנועה וראיה לא יורשו להיכנס לאתר העבודה ללא הסדרים מיוחדים אותם יש לתאם מראש.
7. בשאלות וברורים יש לפנות אך ורק למנהל עבודה באתר ולא לאיש משאר העובדים באתר.
8. כל סיכום בנושא שינויים ו/או צורת הביצוע שלא באמצעות אחראי שינויים של החברה (במשרדה) אינו תקף.
9. הגעה לאתר רק עם נעליים נוחות רצוי נעליים סגורות.
10. לפי הצורך, המבקרים יצוידו באתר בקסדות מגן – למען בטיחותם.
11. בעת הביקור באתר אין לסטות מנתיב תנועה שיוגדר על ידי מנהל העבודה.
12. אין להתקרב לפתחים, בורות, פירים, קצות בנין ואזורים סגורים ומגודרים.
13. אין להיכנס לאזורים חשוכים.

13. אין לגעת בלוחות חשמל, כבלי חשמל, כלי עבודה וחומרי בנין.
14. יש לבדוק היטב שאין בדרך מכשולים, מסמרים בולטים, חומר רטוב וחלק או סיכונים אחרים.
15. מובהר בזאת כי החברה וכל מי מטעמה אינם אחראים לכל נזק שיגרם למבקר באתר ו/א לבגדיו ו/או לחפציו אם פעל שלא על פי ההנחיות המצוינות לעיל בכפוף להוראות כל דין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

א.א.י אבו מגורים בע"מ
החברה

הקונה

א.א.י אבו מגורים בע"מ
החברה

נספח טז'
ייפוי כח נוטריוני

לבחירת דירה בלבד

במסלול מחיר מטרה בפרויקט "EMERALD", אשקלון

1. אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, ממנים ומייפים בזאת את כוחו של _____ ת.ז. _____, לבחור בשמנו/בשמי ובעבורנו/בעבורי דירה באחד מהבניינים הנבנים/שייבנו במסגרת פרויקט " _____ " באשקלון, ע"י חב' א.א.י אבו מגורים בע"מ, ח.פ. 516814811, על המקרקעין הידועים כמגרש מספר 203 לפי תוכנית מפורטת תמ"ל/1048, הידועים כגוש 1196 חלקות 80, 79, 92, 82, 81 באשקלון והכל המהווה חלק ממתחם מס' _____.

2. בחירתנו של מיופה הכח הנ"ל תחייב אותנו ותהיה סופית.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

א.א.י אבו מגורים בע"מ
החברה

הקונה

א.א.י אבו מגורים בע"מ
החברה

הקונה

**נספח יז'
תקנון מוסכם**

מוסכם בזה על ידי קונה היחידה כי במקום התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ז 1969 (להלן - "החוק") יחול בין קוני היחידות תקנון זה.

כמו כן, מוסכם בזה כי תקנון זה מהווה "הסכם שיתוף" כמשמעותו בחוק בדבר זכויותיהם וחובותיהם בכל הנוגע לפרוייקט שעליו נבנה הבנין והרכוש המשותף כמשמעותו בחוק.

הגדרות:

"החברה" – המוכר.

"הרכוש המשותף" – כל עוד לא נבנו כל היחידות בכל הבניינים שניתן לבנותם במגרש הנזכר במבוא להסכם, לא יכלול "הרכוש המשותף" את השטחים אשר נועדו לשמש את רוכשי היחידות בבניינים. רכוש זה ישאר בחזקתו ובשימושו הבלבדי של המוכר, ויהיה צמוד ליחידה שטרם נרכשה מהמוכר, גם אם טרם הוחל בבנייתה, ויחולו ההוראות דלהלן:

1. המוכר יתיר לקונה שימוש ברכוש המשותף כמשמעותו בחוק, בכפוף לכך שהקונה ישלם את הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף כמשמעותו בחוק, באופן יחסי לגודל היחידה אשר רכש, ביחס לגודלן של היחידות האחרות שנרכשו מהמוכר באותו בנין, או בהתאם להוראות הסכם הניהול, באם כבר פועלת חברת הניהול.
2. המוכר יוכל לבנות את הפרוייקט בבת אחת או בשלבים ללא כל הגבלה ולפי שיקול דעתו הבלעדי.
3. הקונה מתחייב שלא להפריע ו/או להתנגד לבניה ו/או לתוכניות בניה ו/או לכל בקשה להיתר ו/או שינוי תב"ע ביחס לכל עניין בקשר לפרוייקט. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות שיפוטיות. במידה והרכוש פעל בניגוד להוראה זו יישא בכל נזק שייגרם למוכר בגין ההתנגדות כאמור.
4. המוכר יוכל להעביר צנרת ו/או כבלים וכיו"ב לדירות ובשטחים המשותפים בין אם הם משמשים את היחידה או הבניין או בניינים אחרים בפרוייקט או שטחים סמוכים, ולקבוע הוראות ביחס לאותם רכיבים.
5. כל עוד לא נבנו כל היחידות בכל הבניינים, תהיה לכל בנין נציגות, אשר תנהל את ענייני הבית המשותף של כל בנין בנפרד, בכפוף לזכויותיה של חברת הניהול. לאחר סיום בניית כל היחידות בכל הבניינים שעל המגרשים, תוקם נציגות כוללת של כל הבניינים שעל המגרשים.
6. הקונה מסכים בזה מראש לכל שימוש שהמוכר יעשה ברכוש המשותף אשר נשאר בחזקתו לצורך בנייתן של יתר היחידות במגרשים שבבנין.

בין לפני סיום הבניה ובין לאחר מכן, לרבות בכל תקנון מיוחד עתידי יחולו הוראות אלה:

7. המוכר יהיה רשאי להצמיד לכל יחידה, ובכפוף להוראת כל חוק חלקים מהרכוש המשותף, והקונה נותן בזה את הסכמתו מראש לכל הצמדה שתעשה ע"י המוכר ובלבד כי זכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה לא תיפגענה. מובהר כי המוכר יהיה רשאי להוציא מהרכוש המשותף: גגות, מחסנים, חניות זכויות בניה, גינות, חצרות מרפסות, קירות חיצוניים, מתקנים וחדרים ושטחים מבונים ובלתי מבונים.
8. הצמיד המוכר גג או חלק מגג לדירת הקונה, יהיה על הקונה להימנע מהקמת קירות הפרדה בין חלק הגג שהוצמד לדירתו לבין חלקים אחרים של הגג, או לבין גגות או חלקים שהוצמדו לאחרים. לקונה מובהר בזה שהקמת קירות הפרדה או הקמת גדרות, עלולה לחסום את הזרימה החופשית של מי הגשמים וניקוזם.
9. בניה של קירות או גדרות כאמור תתאפשר אך ורק לאחר ריצוף כל שטחי הגגות והתקנה של מערכת ניקוז מתחת לריצוף.
10. המוכר יהיה רשאי לפצל מחדש את המגרשים לחלקות שונות מאלה שהיו בעת הרכישה של היחידה, או לאחד מגרשים לחלקה אחת.
11. המוכר יהיה רשאי לשנות מדי פעם, כראות עיניו, את החלקים ברכוש המשותף שיהיו לכל קונה יחידה. כל זאת עד לאחר סיום המכירה של כל היחידות בבניינים שנבנו במגרשים הנזכרים במבוא להסכם.

12. המוכר יהיה רשאי לשנות מדי פעם, את תקנון הבית המשותף או את צו רישום הבית המשותף. הקונה מסכים בזאת מראש לכל בקשה שתוגש לרשם המקרקעין לשינוי תקנון הבית המשותף או צו רישום הבית המשותף.
13. הקונה היחידה נותן בזאת, למוכר יפוי כח בלתי חוזר, עד להשלמת הרישום, לבצע או להגיש כל בקשה לשינוי תקנון הבית המשותף, הצמדת חלקים מהרכוש המשותף לכל יחידה או יחידות בבנין.
14. החברה זכאית להוציא חלקים מהמקרקעין ו/או מהמגרש ו/או מהבניין ו/או מהרכוש המשותף ו/או מהפרויקט מכלל הרכוש המשותף ולהצמידם לכל יחידה ו/או לקבוע לגביהם זיקות הנאה ו/או כל זכות אחרת עפ"י חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או על פי כל דין, ובהתאם שיקול דעתה הסביר ולהוראות המכרז ובתנאי כי זכויות הרוכש על פי הסכם זה לא תיפגענה.
- החברה תהא רשאית להצמיד, בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות חוק המקרקעין, כל חלק מהמקרקעין ו/או מהבניין ו/או מהפרויקט, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, חצרות, שטחי גינה, מקומות חניה, מעברים, רחבות, גגות, (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים), מרתפים, פרוזדורים, מדרגות, קירות, מחסנים, חדרי שירות וכיו"ב, לכל יחידה שתמצא לנכון, הכל בין בכפוף לזיקות הנאה ו/או לזכויות אחרות כלשהן ובין ללא זיקות הנאה ו/או זכויות אחרות, לרבות כניסה לחניה עילית ו/או תת קרקעית דרך המגרש הסמוך.
- הובהר שבכל מקרה יוצאו מן הרכוש המשותף, בין היתר, החלקים הבאים, כולם או מקצתם: חצרות, שטחי גינה, מקומות חניה, מעברים, רחבות, גגות, (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים), מחסנים, חדרי שירות, חדרי חשמל ו/או טרנספורמציה, חלקים בקומות מפולשות וכיו"ב.
- אין באמור לעיל כדי לחייב את החברה להקים משטחי חנייה ו/או מחסנים פרט לאמור במפורש בהסכם זה על נספחיו. על החלקים שהוצאו מהרכוש המשותף תהא החברה זכאית לבצע כל בנייה ו/או ניצול כפי שתמצא לנכון לפי שיקול דעתה הסביר, אף אם הדבר כרוך בשינוי חזותו החיצונית של הבניין ו/או המערכות ו/או המתקנים של הרכוש המשותף והכל בכפוף להוראות המכרז והדין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.
- הודע לקונה כי החברה זכאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, קירות חיצוניים, מתקני הסקה או מים, מתקני מיזוג אוויר, מעברי חניה, שבילים, מדרגות וכיוצ"ב, מרתפים, חדר טרנספורמציה או חדר בזק / תקשורת, חדר אשפה ו/או חדר משאבות ו/או מאגר מים ו/או חדר גנרטור, ו/או שטחי שירות שייבנו בית המשותף, אם ייבנו, ושטחי חוף מקורים ובלתי מקורים לרבות חניות ואלו יוצמדו לדירות הבית המשותף בפרויקט ו/או ימכרו ו/או יהיו בבעלות החברה ובכפוף להוראות כל דין ובהתאם להוראות המכרז. כמו כן, יהיה המוכר רשאי להצמיד כל שטח כאמור לעיל לדירות אחרות בפרויקט הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין. כן תהיה החברה רשאית לייעד שטחים בפרויקט לשימוש לשבילים, חניה, מעברים לחניה, מעברים בין הדירות, שטחי גינון, מתקנים כגון אנטנות (למעט אנטנות סלולאריות), דודים וקולטי שמש ומכלים לאספקת גז, וכן להקנות את הזכויות בהם לרשות המקומית ו/או לצדדים שלישיים, וזאת בין אם השימוש והמתקנים קשור בדירה ובין אם לאו. החברה תהיה אף רשאית לקבוע הוראות מיוחדות בנוגע לשטחים, כאמור לעיל במסגרת התקנון המוסכם. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה ונספחיו וכן שפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה ושפעולות כאמור תבוצענה על פי הדין.
15. בשטח זיקת ההנאה יותרו בניית מדרגות, רמפות ותותר הצבת שולחנות ודוכנים בתנאי שלא יחסם רוחב המעבר במינימום 2 מטר ושהשטח שיוותר יהיה המשכי ורצוף ללא הפרעה כשלהי, בהתאם להוראות התב"ע ו/או היתרי בניה ו/או המפרט המחייב.
16. עד להשלמת רישום כל הדירות בבניין יהיו עוה"ד רשאים לכלול, מדי פעם בפעם, כל שינוי מכל סוג שהוא בתקנון. בהתאם לכך תוכל החברה לגרום שתיכללנה בתקנון, בין היתר, אותן הוראות שתיקבענה את היחסים בין בעלי היחידות במקרקעין בינם לבין עצמם הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירה לשם בדיקה, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות, או כל חלק מהן, של הדירה ו/או של יחידות אחרות, העבודה בדירה, חלוקת ההוצאות בתפעול ואחזקה שוטפים של הרכוש המשותף ואופן השימוש בו.
17. כל שינוי מהוראותיו של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים בקשר אליו, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיוצ"ב יוסדר בתקנון הבית המשותף.

18.

מבלי לגרוע מכלליות זכויותיו של המוכר, כאמור לעיל, יהיה המוכר רשאי לקבוע בתקנון את ההוראות הבאות, כולן או חלקן, והקונה הודע לכך מראש ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו:

- 23.1 הוראות האוסרות שימוש כלשהו בדירה, שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ביתר הדירות בפרויקט, ו/או במתחם וכן שימוש שיהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין, למוכר ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר הדירות.
- 23.2 הוראות האוסרות על הקונה להציב שלטים ואמצעי פרסום כלשהם אלא אם כן קיבל את האישורים הקבועים בדין.
- 23.3 הוראות האוסרות להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף, הוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והוראות האוסרות על הדיירים להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה.
- 23.4 הרוכש לא יבצע מבלי שקיבל היתר כדן, ככל שידרש לכך, כל שינויים שהם הפוגמים במראה החיצוני של הבניין לרבות שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בדירה, במערכות מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב, הניקוז, בקירות החיצוניים של הדירה, אלא בכפוף לדין.
- 23.5 מובהר בזאת, כי ככל שיבוצעו שינויים כאמור ע"י הקונה, תוסר אחריות המוכר לאלמנטים בהם בוצעו השינויים בלבד בכפוף להוראות כל דין.
- 23.6 הוראות האוסרות לבצע שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי לקבל את הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים עפ"י כל דין.
- 23.7 הוראות בדבר התקנת סורגים על החלונות והוראות בדבר התקנת סוככי שמש בכפוף להוראות כל דין.
- 23.8 הוראות המחייבות את הקונה להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לפי חלקו היחסי, כאמור לעיל.
- 23.9 הוראות המזכות את המוכר בזכות, ללא צורך בהסכמת הקונה, לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום בית משותף, להיתרים, בכפוף לזכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה ובלבד שלא יהיה בכך בכדי לשנות את שטח הדירה, גודלה, מיקומה וכיווניה.
- 23.10 הוראות המזכות את המוכר להציב שילוט בהתאם להוראות חוזה זה.
- 23.11 תוספת לעניין חדר השנאים של חברת החשמל לישראל בע"מ וחדר תקשורת, באם יוקמו בפרויקט, בנוסח כפי שיוסכם עם חברת החשמל.
- 23.12 הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף.
- 23.13 הוראות בדבר זכות המוכרת לרשום את התקנון המיוחד ולערוך בו כל שינוי ואף להחליפו באחר עד להשלמת רישום כל הדירות בעניין, וחתמת הרוכש על חוזה זה מהווה הסכמה ואישור לתקנון המיוחד וכל שינוי ו/או תיקון שיערכו בו והכל עפ"י הוראות חוזה זה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש ביחידה שרכש עפ"י הוראות הסכם זה.
- 23.14 לנציגות העל שתכונן לכל אגפי המתחם, תוקנה הסמכות והאחריות ביחס לשטחים המשותפים וסמכויותיה יעוגנו בתקנון הבית המשותף.
- 23.15 החלק היחסי בייצוג של כל בניין / אגף במתחם, בנציגות העל ייקבע באופן יחסי לגודלו ביחס לכלל השטחים הרלוונטים בכפוף להוראות כל דין.
- 23.16 הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף הכלל אגפי, ייקבעו באופן הזהה לאופן שבו יחושב חלקה של כל יחידה בדמי הניהול.
- 23.17 הרוכש מתחייב לא להתערב, להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא, בין במעשה או במחדל לפעולות שהמוכרת זכאית לעשות על פי סעיף זה ו/או על פי התקנון המיוחד.
- 23.18 הוראות סעיף 23 לעיל על כל סעיפיו תהינה כפופות להוראות התב"ע להוראות כל דין, לסביר ולמקובל ולכך שלא תיפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ושפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה. אין באמור כדי לגרוע מזכויותיו של הרוכש לפנות לערכאות שיפוטיות ו/או לגרוע מזכות המוקנית לרוכש על פי כל דין.

בנוסף יחולו הוראות בעניינים הבאים, כפי שיאושרו על ידי לשכת רישום המקרקעין (בין לפני סיום הבניה והרישום ובין לאחר מכך):

19. הוראות הסכם הניהול, כולן או חלקו, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת. לרבות בדבר חלקו של הקונה בהוצאות הניהול של הבית המשותף. המוכרת מתחייבת כי עלויות הוצאות הניהול יהיו סבירות כמקובל בשוק לדירה דומה באותו אזור.
20. הוראות בדבר שטחים ורכוש שיהיו רכוש הצמוד לחלק מהדירות ו/או רכוש משותף לחלק מהדירות או לכולן.
21. הוראות בדבר כללי התנהגות בבית המשותף ובחלקיו השונים זכויות גישה מעבר וזיקות הנאה וכיו"ב.
22. הוראות בדבר ייעודים שונים של חלקים בבית המשותף (לרבות הקצאת שטחים ואו חדרים ותמרות תקשורת, טל"כ, לוויין, אנטנות, צוברי גז, וכיו"ב, ומגבלות הוראות החלות על אותם חלקים כגון רישום זיקות הנאה ו/או חכירות ו/או חכירות משנה והוצאה מהרכוש המשותף על פי סעיף 55 לחוק המקרקעין.
23. הוראות על פי דרישת חברת החשמל / בזק בנוגע לתחנת טרנספורמציה / חדר תקשורת אם יותקנו לרבות הוראות בדבר פטור לתשלום דמי ניהול ותשלומים לנציגות הבית המשותף.
24. הוראות בדבר זכויות בניה עתידיות אשר יוקנו למוכר או למי מטעמו כאמור לעיל בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היוצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.
25. כל הוראה אחרת על פי הוראות התקנון המצוי.

לראיה באו הצדדים על החתום :

הנדון : בחירת דירה

תאריך: _____
שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
- כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____
- מבקש/ים לרכוש מהקבלן א.א.י אבו מגורים בע"מ דירת מגורים בפרויקט EMERALD בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

1. הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
2. מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ ש"ח (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימועד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכר.
3. 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.
4. מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
5. ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
6. 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.
7. המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: _____ ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
8. 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).
9. אני/נו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבינו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
10. אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים

אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי :

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,
2. מאשר קבלת סך 2,000 ש"ח אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____