



**חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן**

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2017

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582      בין:

מרח' המסגר 22, חדרה

(להלן: "החברה")

**מצד אחד**

לבין:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שכתובתם לצרכי הסכם זה \_\_\_\_\_

טל': \_\_\_\_\_ נייד: \_\_\_\_\_ פקס: \_\_\_\_\_

דוא"ל: \_\_\_\_\_

במאחד ובנפרד ובערבות הדדית

(להלן ייקראו: "הקונה" או "הרוכש")

**מצד שני**

**הגדרות**

"המקרקעין/החלקה" המקרקעין הידועים כגוש 11145 חלקות 159, 160, 257, 258, 278, 279 וגוש 10470 חלקה 11 מגרשים 301-306, 308 המצויים שכונת גבעה ה', ברכסים.

"הפרויקט" פרויקט "מחיר למשתכן" אשר יוקם על ידי החברה ו/או הקבלן כהגדרתו להלן על גבי המקרקעין, אשר יכלול, בין היתר, 7 בניינים למגורים (כמתואר במסמכי המכרז, בתוכניות המכר ובמפרט הטכני המצורפים להסכם זה והכל בכפוף ובהתאם לאמור בהסכם זה);

"הבניין" בנין מס' \_\_\_\_\_ על מגרש מס' 301, 302, 303, 304, 308 [אף לחוק את האות] אשר נכון למועד חתימת הסכם זה מיועד לכלול סה"כ 15 יחידות דירות, על מגרש מס' 305, 306 [אף לחוק את האות] אשר נכון למועד חתימת הסכם זה מיועד לכלול סה"כ 13 יחידות דירות, אשר נבנה ע"ג המקרקעין.

"הדירה"/"היחידה" דירת מגורים מס' \_\_\_\_\_ (זמני) בת \_\_\_\_\_ חדרים בתוספת ממו"ד, המצויה בקומה \_\_\_\_\_ בבנין, בכיוונים \_\_\_\_\_ ואשר לה יוצמדו חניה מס' \_\_\_\_\_ ו- גינה/מרפסת/מחסן/חניה, המסומנים בצהוב בתוכניות המצ"ב **כנספח א'** להסכם (אי-ציון הצמדות בגוף ההסכם, במפרט הטכני והתשריטים משמעו כי לדירה לא הוצמדו הצמדות מיוחדות כלשהן).

"המפרט" המפרט הטכני המצ"ב להסכם זה **נספח ב'** וחתום על ידי הצדדים לו.

"הקבלן" החברה/קבלני המשנה שיבחרו ע"י החברה לצורך ביצוע עבודות הבניה נשוא הסכם זה ויהיו אחראים כלפי הקונה לפי הוראות חוק המכר.

"מס ערך מוסף" מס ערך מוסף בשיעור שיהא נוהג ו/או תקף מעת לעת עפ"י כל דין, אלא אם כן צוין אחרת בגוף ההסכם.

- והואיל** והחברה זכתה במכרז "מחיר למשתכן" של משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משהב"ש" ו-"המכרז") ומנהל מקרקעי ישראל שמספרו חי/325/2015 לבניית הפרויקט.
- והואיל** והחברה חתמה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") חוזה בנייה בקשר בניית הפרויקט ופיתוח המגרשים והכל בהתאם לתנאי המכרז. החברה תתומה על חוזה חכירה מהוון עם המנהל לתקופה של 98 שנים עם אופציה נוספת ל 98 שנים.
- והואיל** והרוכש מבקש לרכוש מאת החברה את זכויות החכירה בדירה והצמודותיה כמפורט בתשריט המצורף **ב'נספח א'**, ולרבות חלקיה היחסיים ברכוש המשותף והכל כמתואר במפרט המצורף **ב'נספח ב'** וכמפורט ובתנאים שבהסכם זה על נספחיו (להלן: "הדירה");
- והואיל** וטרם ניתן היתר בניה לפרויקט, לפיכך הסכם זה מותנה בתנאי מתלה כמפורט בנספח המצורף **ב'נספח ט'** להסכם זה;
- והואיל** וברצון הקונה, לאחר שהוצג לו מיקומי הבניין והדירה (במצבה נכון לחתימת ההסכם), ניתנה לו האפשרות לבדוק ולברר היטב את זכויות החברה, מסמכי המכרז, התוכניות, המפרט, תכניות המתאר הרלוונטיות לחלקה ולסביבותיה, היתר הבניה, ואת המצב הפיזי, התכנוני והמשפטי של החלקה והמקרקעין ואת נסח הרישום ומצא את כל אלה מתאימים לצרכיו, לרכוש מאת החברה את הדירה בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכם זה להלן;
- והואיל** והקונה מצהיר, כי ביכולתו ובאמצעיו לעמוד בתנאי רכישת הדירה ככל המפורט בהסכם זה להלן, וידוע לו, כי החברה הסכימה למכור לקונה את הדירה בהסתמך על הצהרתו זו;

**לכן ובתמורה להתחייבויותיהם ההדדיות של הצדדים, הוצהר הוסכם והותנה ביניהם כדלקמן: -**

**1. מבוא ונספחים**

- 1.1 המבוא להסכם זה על נספחיו מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 הובהר לקונה כי פרשנותו של חוזה זה תעשה בכל מקרה אך ורק מתוך ועל סמך הכתוב בו, ללא הזדקקות לראיות חיצוניות ו/או לנסיבות עריכתם של החוזה ו/או של איזה מהוראותיו.
- 1.3 בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה או דו-משמעות בין התוכניות לבין התיאור המילולי שבמפרט הטכני, יקבע התיאור המילולי שבמפרט הטכני. במקרה של סתירה, אי-התאמה או דו משמעות בין הוראותיו של החוזה לבין הוראות הנספחים לחוזה, יגברו הוראות החוזה, אלא אם נקבע אחרת במפורש.
- 1.4 האמור בחוזה זה בלשון יחיד אף בלשון רבים משתמע ולהיפך. האמור בלשון זכר - אף לשון נקבה במשתמע ולהיפך.
- 1.5 הקונה מסכים ומאשר, כי חוזה זה יפורש כחוזה שנוסח על-ידי הצדדים במשותף ולא יוקנה לאף אחד מהצדדים יתרון פרשני עקב העובדה שהחוזה או חלק ממנו נוסח על-ידי הצד האחר. הצדדים מצהירים, כי ניתנה להם האפשרות לקרוא בעיון הסכם זה, וחתמו עליו מרצונם הטוב והחופשי בלא כל כפייה ו/או עושק ו/או השפעה בלתי הוגנת.
- 1.6 כותרות הסעיפים בחוזה זה הן לצרכי נוחיות בלבד ולא ישמשו אסמכתא או כלי עזר לפירוש או לפרשנות החוזה.
- 1.7 כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כקונה (שיקראו להלן: "יחידים חקונה") ערב כלפי החברה ערבות אוואל מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום חוזה זה וכל אחת מהוראותיו, וערבות זו לא תפקע גם במקרים של מתן ארכה, או הנחה כלשהי על ידי החברה לאחד מיחידים חקונה.
- 1.8 כל אימת שאחד מיחיד חקונה יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בחוזה זה, ביצועו או הנובע ממנו, תחייב חתימתו את יתר יחידים חקונה, וחתימת הסכם זה על ידי יחידים חקונה תחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחידים חקונה

בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו לחייב את יתר יחידי הקונה בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה.

1.9 הנספחים המפורטים להלן יצורפו להסכם זה והם יהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

<b>נספח א' -</b>	תכנית הדירה, הקומה של הדירה, קומת הכניסה, קומת הגג והמגרש.
<b>נספח ב' -</b>	המפרט הטכני.
<b>נספח ג' -</b>	נספח הבנק המלווה.
<b>נספח ד' -</b>	התמורה ואופן תשלומה.
<b>נספח ה' -</b>	טופס הודעה לקונה.
<b>נספח ו' -</b>	נוסח הזמנת חיבור חברת החשמל
<b>נספח ז' -</b>	ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר.
<b>נספח ח' -</b>	כתב התחייבות כלפי המנהל ו/או משב"ש (נוסח מכרז).
<b>נספח ט' -</b>	נספח היתר בניה.

2. **המכר**

2.1 הקונה מתחייב בזה לרכוש מאת החברה את הדירה והחברה מתחייבת בזה למכור לקונה את הדירה הכל בתנאים כמפורט בהסכם זה. הדירה כהגדרתה בהסכם זה ובמפרט כוללת את כל הצמוד אליה, אם הוצמד לה מפורשות והחלק היחסי ברכוש המשותף, כפי שצוין במפרט.

2.2 הקונה מצהיר, כי ראה את המגרש, סביבתו, ניתנה לו האפשרות לבדוק את התביע ולבחון את התכנית, התשריט, היתר הבניה ואת תכנית הדירה והבניין ותכנית הכבישים והפיתוח הסביבתי בחלקה וסביבותיה ולבדוק את זכויות החברה בדירה ובחלקה, וכן כל גורם אחר עובדתי או משפטי העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הדירה, ולרבות את המתקנים, החניות, החצרות ויתר השטחים הסמוכים ולרבות את מסמכי המכרז ונספחיו שנמסר לעיונו, ומצאם מתאימים למטרותיו ורק לאחר שניתנה לו האפשרות לבצע את בדיקת כל אלה ביקש הקונה להתקשר בהסכם זה; הקונה מצהיר, כי במידה שהדירה תבנה לפי המפרט כהגדרתו להלן ובכפוף לשינויים ו/או הסטיות המותרות כאמור בחוק המכר (דירות), תש"ג – 1973, לא יהיה הקונה רשאי לטעון נגד אופן הקמת הדירה וצורתה החיצונית ו/או נגד אופן הקמת ו/או אי הקמת הדירות והמבנים האחרים בפרויקט.

2.3 הקונה מצהיר, כי ראה בעיני קונה סביר את המגרשים ואת הדירה (כמצבה נכון לחתימת ההסכם) ניתנה לו האפשרות לבדוק את תוכניות הפרויקט, תוכניות הדירה, התשריט, המפרט וכל נספחיו האחרים של ההסכם, ולפיכך, הוא מוותר בזה על כל טענה בקשר לכך, לרבות טענת אי התאמה.

2.4 החברה מתחייבת להראות לרוכש את המגרש, להודיע לו על קבלת היתר, ככל ובמועד החתימה טרם ניתן, ולאחר תחילת הבניה גם את הפרויקט והדירה.

2.5 הקונה מצהיר ומאשר בזה, כי ניתנה לו שהות מספקת לעיין בהסכם על נספחיו.

2.6 הובהר לקונה, כי ייתכן ולחברה יינתנו בעתיד זכויות בניה נוספות במגרשים, והובהר לו כי כל אחוזי הבניה כאמור לעיל אינם נמכרים לו ואלו שייכים לחברה בלבד, וכי החברה תהיה רשאית לעשות בהם כל שימוש חוקי, ולרבות לבנייה נוספת, הכל מבלי לגרוע מזכותה לוותר על זכויות אלו ו/או להצמידן לבניין וחלק מחלקיו בעתיד, לפי שיקול דעתה הבלעדי. מובהר ומוסכם, כי הוראת הסעיף לא יחולו על זכויות בניה עתידיות שיווצרו לאחר שהחברה תמכור את כל הדירות בבניין ובכפוף להוראות הדין.

2.7 הקונה מצהיר ומתחייב, כי הוא מוותר על זכותו להתנגד בכל דרך שהיא לניצול המגרשים ו/או זכויות הבניה כאמור לעיל במגרשים על ידי החברה או על ידי מי מטעמה כאמור. למען הסר ספק מובהר בזה, כי אין באמור לעיל ו/או בהסכם זה כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון לפי דין בלבד.

- 2.8 הובהר לקונה, כי שטחי המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים, בין היתר, כתוצאה משינויים בתביע ו/או בהסדר קרקעות ו/או תוכניות החלוקה ו/או בביצוע עבודות הפיתוח על פי ההסכם שבין החברה למשהבי"ש ו/או לפי דרישת המנהל, ואין ולא תהיה לו כל תביעה ו/או דרישה בגין שינויים בשטחים ו/או בגבולות כאמור. מובהר, כי אין באמור כדי לפגוע בהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.
- 2.9 הובהר לקונה במפורש, כי יכול שיהיו שינויים בתכנונם של הבניין ו/או הדירה בהתאם להנחיות מוסדות התכנון השונים ו/או החלטת קונסטרוקטור ו/או הרשויות המוסמכות, לרבות הג"א ו/או כיבוי אש, יועצי נגישות וכיו"ב. לקונה אין ולא תהא לו כל טענה בגין שינוי שיחול בבניין ו/או בדירה בהתאם לאמור. מובהר, כי אין באמור כדי לפגוע בהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.
- 2.10 הובהר לקונה, כי החלק היחיד שייחוד לו במסגרת הסכם זה הינו הדירה גופה וההצמדות שפורטו בהסכם זה, בתוכניות ובמפרט המצ"ב. החברה תהיה רשאית לנקוט בכל פעולה נוספת כפי שהחברה תמצא לנכון, למעט שינוי בדירת הרוכש והצמדות לה ולרבות: שינוי בתכנון הדירות, הוספת יחידות, העתקת אחוזי בניה מדירה לדירה ו/או ניווד זכויות בנייה למקרקעין אחרים ו/או שינוי בשטח הדירות האחרות ו/או פיצול דירה/ות ו/או איחודן ו/או כל שינוי אחר שאינו מתייחס לדירה נשוא הסכם זה, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין ואלו יפורטו במפרט ו/או בתשריטים הרלבנטיים. עלות כל שינוי כאמור תחול על החברה בלבד. מובהר, כי אין בהוראות סעיף זה כדי למנוע מהקונה לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות לוועדת התכנון על פי דין.

### 3. הבניין, הדירה ובנייתה

- 3.1 החברה מצהירה בזאת, כי הינה קבלן רשום על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 המתיר לה ביצוע העבודות נשוא ההסכם.
- 3.2 החברה תבנה את הפרויקט, הבניין ו/או הדירה בין בעצמה ובין אם באמצעות קבלני משנה מטעמה, כפי שתמצא לנכון. הדירה תיבנה במיומנות, מחומרים טובים, ובהתאם למפרט הטכני הרצוף בזה **כנספח ב'**, בכפוף לשינויים בביצוע לעומת התשריט והמפרט על פי המותר בחוק המכר (דירות). למען הסר ספק מובהר, כי החברה לא תהיה מחויבת לבנות לפי תנאים של כל מפרט אחר כלשהו מלבד המפרט. הודע לקונה, כי תוכניות הדירה והמפרט הינם על פי תכנון בסיסי לפי דרישות משרד הבינוי והשיכון.
- 3.3 החברה ממחה לקונה את האחריות שתקבל מקבלן/קבלני המשנה ותמציא לקונה כתב אחריות חתום ע"י הקבלן/קבלני המשנה. במקרה כאמור של המצאת כתב אחריות מהקבלן, יהיה על הקונה לפנות במישרין לקבלן ו/או קבלני המשנה עפ"י כתב האחריות והמחאת הזכויות שנמסרה לו בכל דבר הנוגע לתיקון ליקויים ו/או השלמת עבודות בדירה. אין באמור כדי להפחית ו/או לגרוע מאחריות החברה כלפי הקונה על פי חוק המכר.
- 3.4 במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הבניין ו/או הדירה ו/או כל חלק מהם, בין אלה המופיעים בתשריט לבין אלו שצוינו במפרט הטכני, יכריעו אלה המופיעים במפרט הטכני. להסרת ספק, אם יהיו הפרשים ו/או סטיות בכמויות ו/או במידות של פרטי הבניין ו/או הדירה לעומת המתואר במפרט הטכני, ואלה יהיו בגבולות סטיות או הפרשים שצוינו במפרט הטכני ו/או בהערות לו, לא יחשבו אלו כהפרה של התחייבויות החברה על פי הסכם זה.
- 3.5 מובהר, כי התשריט והמפרט שעל פיהם נבנים הבניין והדירה כפופים לשינויים בתכנון לפי דרישת רשויות התכנון ו/או כל רשות ו/או גוף שאכלוס הדירה תלוי באישורו ו/או לשינויים בבנין ו/או בדירה ו/או במפרט הטכני שיתחייבו כתוצאה מאילוצים תכנוניים ו/או אלה שלפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. ביצוע שינויים כאמור יחייב את הצדדים להסכם זה כאילו

- היה מלכתחילה חלק מהסכם זה ובלבד שסטיות ו/או שינויים כאמור, ובפרט ביחס לדירה גופא, לא יחרגו מן המותר על פי חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, זולת אם הוסכמו שינויים אחרים ו/או נוספים עם הקונה ביחס אליהם. הקונה מתחייב לא להתנגד לכל שינוי שהחברה רשאית לבצע כאמור לעיל. להסרת ספק, החברה רשאית לבצע שינויים בפרויקט ו/או ביחס לבניינים ודירות אחרות שייבנו בו, ללא כל סייג.
- 3.6 הודע לקונה ששטח הדירה הינו כמפורט בתוכנית **נספח א'** לעיל ובמפרט **נספח ב'** לעיל וכי לצרכים אחרים כגון: ארנונה ורישום הבית המשותף שטח הדירה יהיה שונה (עקב אופן חישוב שונה).
- 3.7 הודע לקונה, כי החברה עשויה לבנות את הפרויקט בשלבים, וכן על הקרקע הסמוכה לבנין בין המגרשים ובין בסמוך להם, בין לפי תכנון הקיים כיום ובין לפי כל תיקון או שינוי שלו, באופן שיתכנו עבודות בניה בפרויקט גם לאחר השלמת הדירה ומסירתה לקונה, הכל על פי שיקול דעת החברה.
- 3.8 הקונה אינו זכאי, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, להתערב במהלך בניית הדירה או הבניינים האחרים בפרויקט או באופן ביצוע עבודות הפיתוח ו/או כל עבודה אחרת בפרויקט. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 3.9 אין בהסכם זה כדי לחייב את החברה לבנות את יתר הבניינים בפרויקט, למעט הבנין בו נמצאת הדירה, עפ"י התכניות או בכלל. למען הסר ספק, החברה אחראית גם על ביצוע עבודות הפיתוח הצמוד של הבניין בגבולות המגרש עצמו.
- 3.10 החברה רשאית, עד למועד המסירה ואף ללא הסכמת הקונה, להתקין ו/או להעביר דרך המגרשים, הפרויקט והבנין בו תיבנה הדירה, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר – צינורות למים, לביוב, שוחות ביוב, צינורות לגז ומיכלי גז, כבלי טלפון, כבלים לאנטנה מרכזית לטלוויזיה או לחיבור טלוויזיה בכבלים, תיעול לכל האמור לעיל, עמודי חשמל וכבלי חשמל, כל זאת, בין אם המתקנים הללו משמשים את הפרויקט ו/או הבנין, ובין אם משמשים או מקשרים בניינים אחרים לידו, ובלבד שפעולות אלו תהיינה סבירות. הקונה מתחייב לאפשר לחברה ו/או לרשות ו/או למוסד ו/או לאחרים ו/או למי מטעמם, לאחר תיאום מוקדם עימו לבצע את כל הפעולות שתידרשנה לשם כך, ומתחייב להימנע מלהפריע להם בכך.
- 3.11 בתקופת הבניה של הפרויקט, וכל עוד לא נמסרה לקונה החזקה בדירה בפועל עפ"י הסכם זה, מתחייב הקונה שלא להיכנס לפרויקט או לדירה ולא להכניס אליו חפצים כלשהם, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, למעט כניסה כדי לראות את הפרויקט בתדירות סבירה, בזמנים סבירים ולאחר תיאום מוקדם עם החברה או מי שתמנה לצורך זה מטעמה וככל שהדבר יתאפשר מבחינת העבודה בבנין ודרישות הבטיחות. הובהר לקונה, כי ביקור ו/או כניסה שלא תואמו בפרויקט או בדירה במהלך הבניה עשויים לסכנו, ועליו נאסר לחלוטין לעשות כן.
- 3.12 הקונה לא יהיה זכאי לקבל זיכוי או חוזר כלשהו מהחברה בשל עבודות ואביזרים אשר לאור בקשתו לשינויים לא ייבנו או לא יסופקו, אלא בהתאם למפורט במפרט הטכני (מפרט זיכויים, **נספח ב')**.
- 3.13 כמו כן, עד למועד קבלת החזקה בדירה הקונה מתחייב לא לעשות כל שינוי או תוספת בדירה בכוחות עצמו או ע"י אחרים מטעמו, או להביא אביזרים מטעמו לדירה ו/או לסביבותיה שלא באמצעות החברה, אלא אם קיבל על כך הסכמת החברה מראש ובכתב.
- 3.14 מובהר כי בגין השינויים שבוצעו ע"י הקונה ומטעמו, לא תחול כל אחריות של החברה כלפי הקונה, ולא יחולו הוראות האחריות של החברה לפי הסכם זה, לגבי השינויים שבוצעו ולגבי כל פגם, ו/או קלקול אחרים הקשורים בהם ו/או בהרכבתם.

3.15 הקונה מצהיר ומסכים בזה, כי במידה והחברה ו/או רוכש דירה אחר בפרויקט יהיו זכאים או רשאים להוסיף תוספת בניה חיצונית בדירה כלשהי בפרוייקט (להלן בסעיף זה: "תוספת"), בין בהווה ובין בעתיד, בין בעצמם ובין באמצעות אחר מטעמם, הקונה מסכים לכל תוספת כאמור והוא לא רשאי להתנגד ולא יתנגד לבנייתה בכל מועד שהוא ובלבד שהתוספת תבוצע בהתאם להוראות הדין.

3.16 הודע לו, כי העמדת הריהוט ועיצוב הפנים המוצגים בתכניות המכר ו/או פרוספקטים ו/או פרסומים ו/או בכל מצג אחר בכתב ו/או בעל פה הינם להמחשה בלבד ואין בהם כדי להוות התחייבות או מצג בנוגע לאפשרות ו/או התכנות ו/או מיקום האבזור ו/או ריהוט הפנים של הדירה והקונה ערך את כל הבדיקות והמדידות הנדרשות טרם רכישת רהיטים ו/או אבזור פנים ולא תהיה לקונה כל טענה ו/או תלונה בקשר לכך.

#### 4. השלמת הדירה ומסירתה

4.1 החברה מתחייבת למסור את החזקה בדירה לקונה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ, תוך 32 חודשים מיום קבלת ההיתר אצל החברה ויום זה ייקרא להלן: "מועד מסירת החזקה", ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם להסכם זה במלואן ובמועדן, תושלם בנית הדירה והיא תימסר לחזקתו של הקונה, כשהיא ראויה למגורים, פנויה מאדם וחפץ וחופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או כל זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כבטחון להלוואה לרכישת הדירה ו/או משכנתא שנרשמה על פי בקשת הרוכש ו/או עפ"י האמור בסעיף 10 להלן ולמעט עיקולים וכו' הקשורים בקונה ו/או שיירשמו בגינו.

4.2 השלמת הדירה בהסכם זה פירושה היותה בנויה בהתאם להוראות הסכם זה ומחוברת לחשמל, לגז, למים ולביוב (כפוף לביצוע החיבורים הדרושים על ידי חברת החשמל והרשויות המטפלות באספקת המים ולחתימת חוזי הספקת מים וחשמל ע"י הקונה), בכפוף להסתייגויות המפורטות בהסכם זה או במפרט. מובהר בזה שעבודות פיתוח מתחת לבנין ובסביבתו וכן עבודות בניה והשלמה בחלקים אחרים של הפרויקט, פרט לדירה, כולל בכל משטחי החניה בפרויקט, תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה, ובלבד שביצוען לא ימנע מן הקונה גישה סבירה ושימוש סביר ובטוח בדירה על הצמדותיה (באם ישנן), ובכפוף לכך שעבודות הפיתוח תתבצענה באופן שימנע הפרעה לקונה, ככל האפשר.

4.3 למרות כל האמור בהסכם זה, איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה, מכל סיבה שהיא, שלא יעלה על 60 (שישים) ימים, וכן בנוסף לכך, איחור הנובע מן הסיבות המנויות בסעיף 4.4, להלן, לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בכל סעד, עילת תביעה ו/או תרופה כלשהי כלפי החברה.

4.4 אם כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליה ו/או שהיא לא ידעה ולא היה עליה לדעת עליהם במועד כריתת ההסכם, כולל ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל גורמים כגון: כוח עליון, הוראות כל דין, מלחמה, גיוס כללי, פעולת איבה, מהומות, שביתות בענף הבניה, שביתות כלליות במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם, גילוי עתיקות, תופעות טבע חריגות, צווים ממשלתיים או עירוניים וכיוצ"ב, תחול הפסקה ו/או הפרעה בבניה או יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה המועד שעד אליו על החברה להשלים את בנית הדירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובלבד שהחברה עשתה מאמצים סבירים על מנת למנוע את העיכוב. למען הסר ספק יובהר, כי איחור הנובע מן הסיבות המנויות בסעיף זה, להלן, לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בכל סעד, עילת תביעה ו/או פיצוי ו/או תרופה כלשהי כלפי החברה.

בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מבניהם) בשל הנסיבות המפורטות לעיל, תודיע החברה לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש הצפוי.

4.5 איחור מעבר לתקופות הנזכרות בסעיפים 4.3, 4.4 (להלן: "תקופות הארכה המצטברות") יזכה את הקונה בפיצוי מוסכם וסופי ל- 8 חודשים בסכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 לכל חודש איחור. איחור מעבר ל- 8 חודשים מעבר לתקופות הארכה המצטברות- יזכה את הקונה בפיצוי מוסכם וסופי השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 לכל חודש איחור, החל מהחודש התשיעי ועד למועד המסירה. בגין איחור של מעבר ל- 4 חודשים מעבר לתקופות הארכה המצטברות- יהא זכאי הקונה לבטל הסכם זה בהודעה בכתב לחברה של 30 יום מראש. במקרה כאמור, בו ניתנה הודעה בכתב תוך 30 ימים מתום 4 החודשים הנ"ל, יהא זכאי הקונה להשבת כל הכספים ששילם. בצירוף הפרשי הצמדה, בניכוי כל סכום שיש לשלמו על מנת למחוק הערות ו/או משכונים שנרשמו ביחס לדירה מטעם הקונה, כנגד מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו (במידה ונרשמה) והשבת כל הבטחונות שנמסרו לידי ו/או 45 ימים מחתימת הקונה על תצהירי ביטול ההסכם, לרבות למנהל מיסוי מקרקעין. עם ביצוע האמור- לא תהא לכל צד טענה ו/או דרישה כלפי משנהו. בוטל ההסכם עקב הפרה מצד הקונה רשאית החברה לקזז סכומי הפיצוי מכל סכום ששולם ו/או העומד לטובת לקונה בהתחשבות בנייהם.

4.6 החברה תשלח לקונה הודעה בכתב, לתיאום מועד שלא יהיה מוקדם מ- 7 ימים ממשלוח ההודעה, ותזמינו לקבל את הדירה לרשותו (להלן: "מועד המסירה"). בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד מסירה, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה וכן לשלם כל תשלום עפ"י הסכם זה שתשלומו חל עד וכולל מועד המסירה, וכן לשלם מיסים בהתאם לסעיף 6.5 לתקופה עד ה-31 בדצמבר שלאחר מועד המסירה. הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד המסירה ומתחייב להיות בזירה ובמועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. במקרה זה מתחייב הקונה למלא את כל ההתחייבויות כאמור עד למועד הנ"ל.

4.7 מובהר ומוסכם בזה, כי בכל מקרה הקונה יקבל החזקה בזירה רק לאחר ששילם את כל התמורה עפ"י החוזה, לרבות עבור תוספות ושינויים, ריבית פיגורים עפ"י האמור בהסכם זה ככל שחל איחור בתשלום התמורה.

4.8 לא הופיע הקונה במועד המסירה או נמנע מלתאם עם החברה את מסירת הדירה לאחר שנדרש לעשות כן כאמור לעיל או לא קיבל את הדירה לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בהסכם זה, תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות באמור משום הפרת הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאלו נמסרה לידי הקונה ותרשומת בדבר מצבה תיערך ע"י המהנדס החברה במקום הקונה ותופקד במשרדי החברה, ומאז ואילך יהיה הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין או שלפי הסכם זה חל תשלומם במועד המסירה ואילך, על הקונה, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, תשלומים לפי סעיף 6 להלן. בכל אחד מן המקרים המפורטים בסעיף זה- לא תהיה החברה אחראית כלפי הקונה בקשר לשמירת הדירה או אי שמירתה ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שיגרמו לדירה מחמת שהקונה לא קיבל את הדירה במועד או לשמור עליה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותה של החברה כלפי הקונה, כשומרת חניס של הדירה, אך מבלי לגרוע מזכות החברה לגבות תשלום בגין דמי שמירה ו/או לראות ברוכש כמי שהפר את ההסכם כאמור.

4.9 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה לפני מועד המסירה ובלבד שהדבר יעשה בתיאום מראש ויהיה מלווה בנציג החברה, ויהיה חייב לבדוק אותה בעת מסירת החזקה בה לידי. הקונה רשאי לבצע את בדיקת הדירה בעצמו ו/או על ידי מהנדס בנין מומחה מטעמו. ביום מסירת החזקה לקונה החברה תערוך תרשומת (להלן: "פרוטוקול מסירה") בדבר מצב הדירה

והתאמתה למפרט או התאמתה להוראות הסכם זה. פרוטוקול המסירה תכלול התייחסות להערות הקונה ביחס למצב הדירה ולכל דבר הטעון תיקון בה. למען הסר ספק יצוין, כי החובה של הרוכש לבדוק את הדירה הינה כרוכש סביר ולא כבעל מקצוע.

4.10 אחריות החברה כלפי הקונה תהא על פי הוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. החברה תעשה לתיקון כל הטעון תיקון בהתאם לפרוטוקול המסירה בהקדם האפשרי, או תודיע לקונה, כי היא אינה מכירה בדרישותיו ו/או בחלקן.

4.11 ליקויים או אי התאמות שיתגלו בדירה החל מתאריך המסירה, אשר לא פורטו וצוינו במפורש בפרוטוקול המסירה, ואשר ניתן היה לגלותם במועד המסירה בבדיקה של הקונה כקונה סביר ו/או של המהנדס מטעם הקונה כאמור, יראו את הקונה כמוותר על כל טענה, דרישה ו/או זכות בקשר אליהם. הקונה לא יהיה זכאי לטעון לכל ליקוי או אי התאמה כאמור אשר לא פורטו בפרוטוקול המסירה, ויהיה מנוע מלקבל כל סעד או תרופה בגינם, למעט ביחס לפגם נסתר שלא ניתן היה לגלותו או אי התאמה שנקבע במפורש שלא ניתן להתנות עליה על פי הוראות חוק המכר (דירות).

4.12 קבלת מפתחות הדירה ע"י הקונה תהווה הוכחה לכך שהדירה נבנתה ונמסרה לקונה בהתאם להוראות הסכם זה, בכפוף לאמור בפרוטוקול המסירה, ומבלי לגרוע מהתחייבויות שעל פי הסכם זה על החברה למלאן לאחר מועד המסירה.

4.13 תוך שנה ממועד המסירה ובתקופת הבדיק על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "תקופת האחריות"), תתקן החברה ו/או קבלני המשנה, לפי דרישת הקונה, כל פגם שנתגלה בדירה וברכוש המשותף הנובע מבניה לקווה ו/או משימוש בחמרים לקויים, ובלבד שהפגם או הליקוי לא ניתן היה לגילוי במועד המסירה ושהדרישה לתיקון האמורה להלן, נמסרה לחברה תוך זמן סביר לאחר גילוייה וכן שדרישת הקונה לתיקונים תהיה בכתב וצריכה להגיע לחברה באמצעות דואר רשום בתוך תקופת האחריות. בלא דרישה בכתב וקיום האמור לא תחול על החברה כל אחריות ביחס לפגמים בדירה ו/או לתיקונים. התיקונים יתוקנו סמוך לאחר תקופת האחריות פרט לתיקונים שאינם סובלים דיחוי, שיתוקנו ככל האפשר בסמוך לדרישה והקונה יאפשר את ביצועם ללא דיחוי. הקונה יאפשר לחברה או לקבלן/ני המשנה שיעסקו בתיקונים לבצע את התיקונים בשעות סבירות, במועד שיתואם עמו, ולקונה לא תהיה כל טענה לגבי זמן ביצוע העבודות ואי הנוחות שתגרם לו כתוצאה מכך. הקונה מתחייב לאפשר לקבלני המשנה ומי מטעמם להיכנס לדירה במועד שתואם לצורך ביצוע התיקונים, אף אם הכניסה לדירת הקונה נחוצה לשם תיקונים בדירה אחרת ו/או בכל חלק אחר בבניין ו/או ברכוש המשותף וביצועם יעשה בתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה, והקונה מוותר על כל טענה על פגיעה בנוחיותו. במקרה כזה יוחזר מצב הדירה לקדמותו.

4.14 מובהר בזה, כי אם הקונה לא יאפשר את ביצוע התיקונים, לא יהיו הקבלן ו/או החברה חייבת לבצע תיקונים בדירה, או לשפות את הקונה בגין הפגמים, הליקויים, או אי ההתאמות.

4.15 בהתאם לליקויים שיצוינו בפרוטוקול הבדיק למסירה, יתקן הקבלן את כל הטעון תיקון, באופן ובמועדים, כלהלן:

4.15.1 ליקויים, שמונעים מקונה שימוש סביר בדירה: מיד ככל הניתן, ולא יאוחר ממועד המסירה הקבוע. תיקון שלא ניתן לביצוע טכנית לאור תנאי מזג אוויר שאינם מאפשרים את ביצועו – ידחה מועד ביצועו מיד לאחר שיתקיימו התנאים שיאפשרו את ביצועו. מועד המסירה בפועל של הדירה יידחה בהתאם, עד להשלמת תיקון הליקויים, בלא שיהיה בכך כדי לזכות את הקונה בחשבת תשלומים ששולמו על ידיו.

4.15.2 בגין ליקויים אשר אינם מונעים מהקונה שימוש סביר בדירה אשר עליהם הודיע הקונה לקבלן בשנה הראשונה שלאחר מועד המסירה הקבוע, יוכל הקבלן לתקנם באופן מרוכז לכל רוכשי הדירות בפרויקט, לאחר תום השנה הראשונה. אלא אם כן,



- הליקוי מונע שימוש סביר בדירה ואז הוא יתוקן לאלתר. מובהר בזאת, כי בצורך לתקן ליקויים כאמור, לא יהיה כדי לדחות את מסירת הדירה בפועל לקונה.
- 4.16 בכל מקרה, אחריותה של החברה לא תחול על עבודות בדירה שבוצעו על ידי הקונה ו/או צדדים שלישיים כלשהם שלא מטעם החברה, בין אם לפני מסירת החזקה בדירה ובין לאחריה (מבלי שבאמור יש להתיר ביצוע עבודות כאמור).
- 4.17 החברה תוכל להסב לקונה התחייבויות לתיקוני תקופת האחריות שהיא קיבלה מקבלני משנה או להמציא לקונה התחייבויות לתיקוני תקופת אחריות מטעם קבלני המשנה שביצעו מלאכה כלשהי בבנין או שסיפקו מתקן כלשהו לבנין לגבי המלאכה שבוצעה על ידם או לגבי המתקן שסיפק על ידם. אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה כלפי הקונה על פי החוק המכר.
- 4.18 מובהר, כי לפני קבלת החזקה בדירה וכתנאי מוקדם למסירתה מתחייב הקונה לחתום עם חברת החשמל על חוזה להספקת חשמל לדירה לפי התנאים המקובלים אצל חברת החשמל (מצ"ב טופס הזמנת חיבור חשמל מצ"ב כנספת ו' להסכם זה), וכן לחתום עם הרשות המקומית על חוזה להספקת מים לדירה לפי התנאים המקובלים ברשות המקומית ולחתום על חוזה עם חברת גז להספקת גז לדירה ומונים דירתיים.
- 4.19 החברה ו/או הקבלן מטעמה רשאים למסור לרוכש במעמד מסירת החזקה בדירה אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה והוראות תחזוקה ושימוש בדירה ומתקני העזר שבה. ניתנו לקונה הוראות ואזהרות כאמור, מתחייב הקונה לפעול על פיהן בדקדקנות ובכבוד ראש וזאת על מנת לשמור על הדירה ועל מתקניה. לא פעל הקונה כאמור ועקב כך נגרם נזק ו/או ליקוי, תוסר אחריות החברה ו/או הקבלן לגבי אותו חלק בדירה ו/או אותו מתקן שלא טופל בהתאם להוראות ולאזהרות שנמסרו לקונה כאמור.
- 4.20 החברה זכאית לקבוע, כי מסירת הרכוש המשותף של הבנין או כל חלק ממנו תעשה במועד מסירת הדירה הראשונה בבנין באמצעות שלושת הרוכשים הראשונים שיחליטו על זכות המקבל ובהעדר הסכמה בתוך 3 ימים- תקבע החברה את זהות המקבל שימונה כנציגות זמנית, והקונה מתחייב לשתף פעולה עם החברה ככל שיידרש במסגרת האמור לעיל. אותו רוכש שייקבע לנציגות הזמנית - יקבל בשם כל דיירי הבנין את הרכוש המשותף ותעודות אחריות לגבי המתקנים השונים שיותקנו בו, יחתום בחברת החשמל על מונה חשמל ציבורי (הנחוץ להפעלת הרכוש המשותף) ויחתום על כל מסמך אחר שיידרש על ידי החברה לשם קבלת הרכוש המשותף ולהפעלתו התקינה. חתימת הקונה על סעיף זה מהווה הסכמה למסירת הרכוש המשותף לנציגות הזמנית (לרבות לו עצמו במידה וימונה לנציג בנציגות הזמנית) ולא תהינה לו כל טענה בענין זה. הנציגות תהא אחראית למסור לחברה הודעה על אי התאמות ברכוש המשותף.
- 4.21 לא נמסרה הודעה לחברה ע"י הנציגות בתוך שנת האחריות, יהיו הקונה ו/א הנציגות מנועים מלטעון כלפי החברה כל טענה ביחס לליקויים, פגמים ואי התאמות ברכוש המשותף שניתן היה לגלותם בשנה הראשונה. האמור בחוזה זה לגבי אחריות החברה/קבלן לליקויים פגמים ואי התאמות בדירה, יחול גם על ליקויים, פגמים ואי התאמות ברכוש המשותף, בשינויים המחויבים והכל בכפוף להוראות חוק המכר.
- 4.22 החברה לא תהא חייבת בתיקון, או בשיפוי בגין כל פגם, ליקוי, קלקול, אי התאמות, או נזק בדירה, על כל הכלול בו, אם נגרמו באשמת הקונה לרבות עקב אי קיום הוראות תפעול ואחזקת מבנים ואביזרים בדירה ובבנין ע"י הקונה ו/או הנציגות ו/או שאר הדיירים. למען הסר ספק יובהר, כי החברה לא תהיה אחראית ולא תהייה מוטלת עליה חובה כלשהי כלפי הקונה בנוגע לליקויים, פגמים, נזקים וקלקולים שייגרמו לדירה או לבנין או לרכוש המשותף כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה או של צד שלישי כלשהו שאינו פועל מטעם החברה.
- 4.23 בפסקה זו "מעשה או מחדל" - לרבות שימוש לא נאות או רשלני או לא זהיר או שלא כמקובל ולרבות אי ביצוע או ביצוע לקוי של עבודות תחזוקה או בדק. בכל מקרה בו ביצע הקונה בעצמו

או באמצעות מי מטעמו שינויים ו/או תוספות ו/או תיקונים ו/או עבודות בדירה, בבניין או ברכוש המשותף או בשטחים הציבוריים, יהווה הדבר ראייה לכאורה לכך שכל אי התאמה, אם תתגלה, באותו המקום מקורה במעשה או מחדל של הקונה.

4.24 אחריות החברה, חובותיה וחביותיה מוגבלים אך ורק לביצוע תיקון חליקויים הנ"ל, ובשום מקרה לא תהא החברה חייבת לשלם פיצויים ודמי נזק (לרבות נזק תוצאתי), והקונה לא יהא זכאי להפחתה ממחיר הדירה או להשבת חלק ממנו או לכל הטבה ו/או תמורה כספית אחרים כלשהם בגין חליקויים בדירה או ברכוש המשותף וזאת בגין כל נזק ישיר ועקיף שיגרם לקונה, אם בכלל, עקב קיום, התגלות או קרות חליקויים בדירה, או ברכוש המשותף ו/או עקב ביצוע או אי ביצוע תיקונים ע"י החברה ובכל הקשור לכל אלה.

## 5. התמורה

5.1 בתמורה להתחייבויות החברה בהסכם זה מתחייב הקונה לשלם לחברה תמורה הכוללת מס ערך מוסף (להלן: "התמורה") בסכום ובתנאים כמפורט בנספח התשלומים המצורף להסכם זה, נספח ד' (להלן: "נספח התשלומים").

5.2 למרות האמור בסעיף זה לעיל ובנספח התשלומים, מוסכם בין הצדדים, כי הקונה מתחייב לשלם לחברה את כל יתרת התמורה לא יאוחר מאשר במועד המסירה, אף אם מועד זה יהיה לפני התאריך הנזכר בסעיף 4.1 לעיל. מובהר, כי הקדמת המסירה תהא בהסכמתו של הקונה טרם המסירה.

5.3 בכל מקרה בו מתכוון הקונה ליטול הלוואה מבנק החברה או מכל מוסד פיננסי מוכר אחר (להלן: "המלווה") המובטחת בכתב התחייבות לרישום משכנתה ו/או בכתב הוראות בלתי חוזר לצורך תשלום חלק מהתמורה (להלן: "ההלוואה"), יחולו התנאים הבאים:

5.3.1 הקונה מתחייב למסור למלווה הוראה בלתי חוזרת להעברת סכום ההלוואה לחברה, בסכום שלא יעלה על גובה יתרת התמורה המגיעה לחברה על פי הסכם זה.

5.3.2 מוסכם בזה, כי בכל מקרה או סיבה שהיא בהם לא יקבל את הלוואה, כולה או מקצתה, הקונה לא יהא זכאי או רשאי לטעון כלפי החברה טענה כלשהי ו/או לבוא בכל דרישה או תביעה מהחברה בקשר עם הלוואה ו/או אפשרות קבלתה על ידו והוא מתחייב לשלם לחברה את מלוא התמורה במועד שנקבע.

5.3.3 החברה מודיעה בזה לקונה והקונה מצהיר בזה, כי ידוע לו כי הוא אינו רשאי ליטול הלוואה המובטחת המשכנתא על הדירה נשוא הסכם זה, והחברה לא תסכים כי הקונה ישעבד זכויותיו בדירה על פי הסכם זה, בטרם שולמו על ידו לחברה לפחות 10% (עשרה אחוזים) מהתמורה.

5.3.4 בכפוף לתנאים הנ"ל החברה תשתף פעולה ותחתום על המסמכים המקובלים בבנקים למשכנתאות הנדרשים בקשר עם משכון היחידה לטובת בנק משכנתאות שיעמיד הלוואה לקונה לצורך מימון רכישת הדירה ובלבד שהדבר לא יוסיף על התחייבויותיה לפי הסכם המכר, תוך שהיא שומרת על זכותה להעיר ולשנות את נוסח המסמכים ובלבד שיובטח, כי כל כספי ההלוואה ישולמו אך ורק לידי החברה או לחשבון הליווי.

5.3.5 אין באמור לעיל כדי לשמש מצג לעניין עצם האפשרות לקבל את ההלוואה ועל הקונה יהא לשלם את מלוא התמורה במועדה, גם אם לא קיבל הלוואה לצורך מימון רכישת הדירה מכל סיבה שהיא. הובהר לקונה כי באחריותו להעביר לחברה זמן מספק מראש את המסמכים עליהם אמורה לחתום החברה ולא פחות מאשר 21 ימי עסקים וזאת על מנת שיהא זמן מספק לביצוע ההליכים הקשורים בקבלת ההלוואה. למען הסר ספק יובהר, כי הרוכש ישא בעלויות הנדרשות לרישום משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או משכון ו/או הערות אזהרה לטובתו בכל מרשם (לרבות בספרי החברה).

- 5.3.6 הקונה מתחייב לשפות את החברה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק ו/או תשלום אשר יידרשו לשלם, אם יידרשו, בשל מתן כתב ההתחייבות דלעיל ו/או עקב כל מעשה שתעשה החברה או הבאים מכוחה בקשר למתן הסכמתה ו/או אישורה ו/או התחייבותה לשעבוד הדירה לטובת הבנק למשכנתאות.
- 5.4 התמורה הנקובה בנספח התשלומים אף כוללת את מס הערך המוסף המוטל על העסקה נשוא הסכם זה. סכום המע"מ מחושב לפי שיעורו ביום חתימת הסכם זה וכל שינוי בו יחול על הקונה.
- 5.5 כל תנאי ומועדי התשלום בהסכם זה ובנספח התשלומים הינם תנאים יסודיים היורדים לשורשו של ההסכם והפרתם תהווה הפרה יסודית של החוזה. מוסכם, כי אם הפיגור בתשלום חז פעמי לא יעלה על 10 ימים, החברה לא תהיה רשאית לבטל את החוזה או לתבוע פיצויים, פרט לריבית פיגורים על הסכום שבפיגור החל מהיום הראשון לפיגור.
- 5.6 לכל סכום שלא ישולם במועדו, מכל סיבה שהיא, ואם לא נקבע לו מועד, אז לאחר המועד הנקוב בדרישה לתשלום, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום, כמפורט בנספח ד', ועד ליום התשלום בפועל, ריבית פיגורים וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה לחברה כנגד הקונה על-פי כל דין או על-פי חוזה זה.
- 5.7 ביצוע תשלום מהתשלומים המפורטים בנספח ז' לפני המועד הקבוע לתשלום, מותנה בקבלת הסכמה מוקדמת של החברה ולאחר מסירת הודעה מראש של 7 ימים.

## 6 מיסים ותשלומים

- 6.1 מס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה יחולו על החברה וישולמו על ידה. ידוע לקונה, כי במידה והחברה לא תמציא אישור מס שבח בגין המכירה או אישור על פטור מהעברת מקדמות או טופס 50 כללי או בגין שנת המס - חלה חובת העברת מקדמה ע"י מס השבח של החברה וזאת מעבר לתשלום הסך של 80% ממחיר הדירה.
- 6.2 בנוסף לתשלומים המפורטים בהסכם זה, הקונה ישלם במעמד החתימה על הסכם זה לב"כ החברה שכ"ט בגין השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה, בהתאם לתיקון 5 לחוק המכר (5,000 ש"ח + מע"מ או 0.5% ממחיר הדירה, הנמוך מביניהם) (להלן: "ההשתתפות בהוצאות הטיפול המשפטי").
- 6.3 כל המסים, הארנונות, התשלומים, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהם החלים ו/או שיחולו על הדירה, בעליה ומחזיקיה (להלן: "המיסים") ותשלומים נוספים שיחולו על הדירה, בין במישרין ובין אם עפ"י חלקה היחסי בבניין ו/או ברכוש המשותף לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו.
- 6.4 הובהר לקונה שתמורת הדירה נקבעה ע"י החברה בהתחשב בסוגי המסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה כפי שהם חלים ביחס לדירה או בקשר עם רכישתה. בהתאם לכך ישא הקונה בכל מס חדש, אגרות, היטלים ומלוות שיוטלו ושאינם קיימים ביום חתימת הסכם זה, ובכלל אלו תוספת מס או תשלום חובה אחר ששיעורם הוגדל ככל שאלה מוטלים על הדירה או על רכישתה על ידי הקונה.
- 6.5 שילמה החברה מיסים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלומה, על מנת למנוע עיכובים בהתקדמות הבניה והשלמת הדירה או יתר התחייבויותיה כלפי הקונה, יחזיר הקונה לחברה את סכום המיסים הנ"ל מיד לדרישתה הראשונה בצירוף הפרשי הצמדה. לקונה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שיעמדו לו כלפי הנושה המקורי, ככל ויהיו כאלו.
- 6.6 בנוסף לתשלומים החלים על הקונה בהתאם לנספח התשלומים והסכם זה, הקונה מתחייב לשלם במועד את התשלומים החלים עליו כדלקמן:

- 6.6.1 מס רכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה. ידוע לקונה, כי מועד תשלום מס הרכישה הינו בסמוך לחתימת ההסכם וכקבוע בדין.
- 6.6.2 לחברת החשמל, לרשות המקומית ולחברת הגז - את התשלומים והפיקדונות שידרשו לצורך חתימת חוזה שירות והתקנת מונים לדירה. מוסכם בזה, כי החברה תהא רשאית לשלם במרוכז עבור התקנה וחיבור של מוני חשמל, גז ומים ואם תעשה כן, הקונה מתחייב לשלם לחברה את חלקו היחסי בגין חיבור המערכות הנ"ל מייד עם דרישתה הראשונה של החברה.
- 6.6.3 למען הבהירות מוסכם בזאת, כי על החברה חלים כל התשלומים הדרושים לצורך חיבור הבנין והדירה לרשת החשמל, המים והביוב וכן למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר בית/שכונתי) עד למונה הדירתי ולמעט תשלומים החלים על הקונה כפיקדון, דמי מונה או דמי חתימת חוזה שירות עם החברה או הרשות המתאימה.
- 6.6.4 תשלום עבור דמי ניהול/ועד בית (12 שיקים בגין השנה הראשונה) שייבטרו על ידי החברה ו/או בהתאם להנחיית הרשות המקומית ו/או משב"ש.
- 6.6.5 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי התשלומים המפורטים בסעיפים 6 לעיל אינם מהווים חלק מהתמורה כאמור בסעיף 5 לעיל.
- 6.7 ממועד המסירה ואילך מתחייב הקונה לשאת ולשלם חלק יחסי של כל התשלומים וההוצאות הכרוכים באחזקה, בניקיון בשמירה ובביטוח של הרכוש המשותף שבבית. הרכוש המשותף כולל, בין היתר, מתקנים, חדר מדרגות, גג משותף (לרבות הגג העילי, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיצוניים, פחי אשפה או עגלות, מיכלים, צובר גז, ביוב, גינה, ניקיון (בתדר המדרגות ובחצר), מאור בחדר המדרגות וכיוצא באלה, הכוללים את השירותים הניתנים לדיירי הבית. הקונה ישלם כל תשלום כאמור לפי דרישת נציגות הבית (ועד הבית) או חברת הניהול. הקונה יהיה חייב להשתתף בתשלומים הנ"ל, אף אם הוא לא אכלס או השתמש כלל בדירה, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל או בחלקם.
- 6.8 הודע לקונה, כי על כל רוכשי הדירות בבנין יחולו הוצאות צריכת החשמל והמים בגין הרכוש המשותף ויהיה עליהם להפקיד את הפיקדונות הדרושים עבור המונים המשותפים לחשמל ולמים בחדרי מדרגות וברכוש המשותף. למען הסר ספק, מותנה ומוצהר, כי חובת החברה לגרום להספקת מים וחשמל לרכוש ולמתקנים המשותפים מותנית במילוי ההתחייבויות האמורות בסעיף 6.6 לעיל, שיהוו תנאי מוקדם למילוי התחייבויות החברה.
- 6.9 הובהר לקונה, כי התמורה בחוזה זה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט וכן את עבודות הפיתוח הכלולות בהיתר הבנייה של הבניין. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפורים ו/או שינויים שידרשו ו/או שיבוצעו על-ידי העירייה או מטעמה או על-ידי כל רשות מוסמכת אחרת, החל מיום חתימת חוזה זה, שאינן כלולות בהיתר הבנייה (להלן: "עבודות הפיתוח הנוספות") יחול על הקונה בלבד (בחלקו היחסי) והקונה מתחייב לשלם במועד את כל התשלומים, מכל סוג שהוא, שיוטלו על-ידי הרשות המוסמכת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, גם אם זכותו טרם נרשמה על-שמו בלשכת רישום המקרקעין.

## 7 ייפוי כוח

- 7.1 הקונה מתחייב לחתום בפני נוטריון, בתוך 14 יום מיום חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **בנספח 1** ולהמציא לחברה שני עותקים מיפוי הכוח, כשהם מאושרים ע"י הנוטריון, לא יאוחר מאשר תוך התקופה האמורה.
- 7.2 ייפוי הכוח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה ונספחיו וכל הנובע מהם, לרבות, אך לא רק, בנוגע לרישום הערות אזהרה, ייחודן, שינוין וביטולן, חתימה על התקנון, ורישום הדירה וביצוע פעולות בלשכת המקרקעין שהחברה זכאית לרשמן ו/או לבצען בהתאם להוראות

הסכם זה או עפ"י הוראות הקונה או התחייבויות החברה הנובעות מהתחייבויות הקונה ובהם כל הקשור למשכנתאות וכיוצ"ב.

7.3 מובהר, כי מתן ייפוי הכוח ע"י הקונה לעו"ד לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בחוזה זה ולחתום בעצמו על כל המסמכים הקשורים בהם.

7.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות מצד הקונה למיפוי הכוח לפעול על פי ייפוי הכוח ובהתאם להתחייבויותיו בהסכם זה ו/או כלפי החברה. הוראות אלה הן בלתי חוזרות ולא ניתנות לשינוי בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי, בהן החברה, ו/או הבנק ו/או רוכשי דירות אחרים בבניין – תלויות בכך.

## 8 רישום בית משותף וייחוד דירות על שם הרוכשים

8.1 החברה מתחייבת, אם וכאשר תהיה אפשרות משפטית, חוקית ומעשית לכך, לאחר ובכפוף להליכי פרצלציה, הבנין, לבדו או יחד עם מבנים אחרים בפרוייקט, יירשם כבית משותף (להלן: "הבית המשותף") לפי הוראות הפרק השישי לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "החוק" או "חוק המקרקעין"), תוך 12 חודשים ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של הפרצלציה או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש הדירה, לפי המאוחר.

8.2 הובהר לקונה שהליכי פרצלציה, איחוד וחלוקה, רישום בית משותף וכיו"ב אינם תלויים בלעדית בחברה, אלא בצדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה לרבות רשויות תכנוניות, מוסדות הרישום ורשות מקרקעי ישראל, ולפיכך, אין לחברה שליטה על מועד סיום הליכי הרישום הני"ל, אך החברה תפעל בכדי לקדם הליכים אלו.

8.3 ככל שתיווצר האפשרות המעשית והחוקית לכך כאמור, החברה מתחייבת לגרום, כי בתוך שישה חודשים מגמר רישום הבית המשותף או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש הדירה, לפי המאוחר, תירשם הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף ויירשמו לגביה זכויות החכירה של הרוכש וכן תירשם באותו מעמד, על חשבון הרוכש, משכנתא ו/או שעבוד על הדירה לחובת הרוכש בגין הלוואה/ות שיקבל הרוכש, אם יקבל, שהובטחו בכתב התחייבות לרישומה/ן. למען הסר ספק, ומשכנתאות לטובת בנק מטעם הקונה ישולמו ע"י הקונה בנפרד.

8.4 חוזה החכירה ותנאיו יהיו אלה הנוהגים אצל המנהל בעת ההפניה, והקונה מתחייב בזאת לחתום על חוזה כאמור עם המנהל מיד עם קבלת הפניה המתאימה מהחברה ולקבל עליו את כל ההתחייבויות הנובעות ממנו. החברה תתאם עם הקונה שבעה ימים מראש את המועדים והמקומות בהם עליו להופיע כדי לחתום ולהצהיר ככל שיידרש לשם ביצוע הרישומים ו/או חתימה על חוזה החכירה, והקונה מתחייב להופיע במקום ובמועד שיתואם, לחתום ולהצהיר ככל שיידרש לשם ביצוע האמורה לעיל וכן להמציא אישורים, כי כל המסים בגין הדירה שולמו על ידו. לא הופיע הקונה במועד שתואם לחתימה על הסכם החכירה, תהיה רשאי החברה לעשות שימוש ביפוי הכוח הנוטריוני נספח ז' ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה עקב כך.

8.5 מוסכם בזאת על הקונה, כי כל עיכוב שייגרם ברישום הבית המשותף וברישום הדירה כיחידה נפרדת בו, כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה כאמור, בין אם נגרמו על ידי הקונה או על ידי קונים אחרים ו/או על ידי הרשויות השונות ו/או הממונה, ו/או כל גורם אחר ובין אם מחמת אפשרות משפטית ו/או מעשית לעשות כן, יידחה הדבר את מועד הרישום בהתאם, ולא יקנה לקונה כל זכות לבוא לחברה בטענה בדבר הפרת התחייבותה ו/או בתביעה ו/או בדרישה כלשהי.

8.6 אם ובמידה שהחברה תרשום את הבנין כבית משותף במועד מוקדם כלשהו, ו/או לפני השלמת בניית יתר המבנים, תהיה החברה רשאית אף לאחר מסירת הדירה לקונה ואף לאחר הרישום להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון וההצמדות המיוחדות ולשינוי המכנה המשותף של הרכוש המשותף וחלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים למסגרת הבית המשותף.

- 8.7 החברה תהיה רשאית לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על המגרשים ו/או החלקות ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או על הדירה, שתשמנה עפ"י שיקול דעתה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך ותניה וזכויות שימוש ואפשרות גישה ואחזקה במתקנים ומערכות שנועדו לשימושם של בניינים אחרים או של בעלי יחידות אחרות בבניינים/או של בעלי דירות אחרות בבניין או של בעלי מגרשים סמוכים למגרשים, או של בעלי חלקות סמוכות למגרשים, או של רשויות ציבוריות כגון העירייה, חברת החשמל, חברת הגז וכיו"ב.
- 8.8 החברה תהיה זכאית, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת החלקות ו/או איחודן ו/או חלוקתן מחדש והפרשת חלקים מהן לצרכי ציבור, עפ"י הוראות התכנית, ולרבות בשטחים ציבוריים, וככל שיידרש.
- 8.9 לשם הביצוע היעיל והמהיר של ההליכים התכנוניים והעברת הדירות לרוכשיהן, יחתום הקונה, במעמד חתימת הסכם זה, על יפוי כח בלתי חוזר למשרדם של עורכי הדין יוזק את מלכין ושות' (להלן: "עורכי הדין"). הקונה מצהיר, כי ידוע לו, שאין הוא רשאי לשנות או לבטל את הרשאתו הנ"ל, מאחר ועניינם של בעלי המקרקעין ושל יתר רוכשי המקרקעין קשור בה.

## 9 הרכוש המשותף והוראות תקנון הבית המשותף

- 9.1 שיעורו של החלק היחסי ברכוש המשותף הצמוד לדירה- יהיה כהגדרתו בחוק המקרקעין לא כולל הצמדות (להלן: "הרכוש המשותף") פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שיוצאו ע"י החברה ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו בצמידות מיוחדת ליחידה או ליחידות מסוימות של הבית המשותף (למעט שטחים שנקבעו במפורש וללא אפשרות התניה שאין להוציאם מן הרכוש המשותף על פי חוק), כמפורט גם במפרט הטכני **נספח ב'**, ובכפוף לכל תיקון, ביחס זה, כפי שיידרש ע"י המפקח על רישום המקרקעין ויוסכם על החברה. הקונה יישא בהוצאות אחזקת הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו כפי חלקו לפי החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה.
- 9.2 לדירה יוצמד חלק יחסי מהרכוש המשותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין, התשכ"ט- 1969 (להלן: "הרכוש המשותף" וכן "חוק המקרקעין"), פרט לשטחים הבאים:
- 9.2.1 חטיבות קרקע, שהוצמדו ו/או מיועדות להיות מוצמדות לדירות הבנויות / שייבנו ע"י המקרקעין בהתאם לתשריטים ולפי שיקול דעת החברה;
- 9.2.2 מקומות חניה לרכב, שהוצמדו ו/או מיועדות להיות מוצמדות לדירות הבנויות / שייבנו ע"י המקרקעין – בהתאם לתשריטים ולפי שיקול דעת החברה;
- 9.2.3 הגגות העליונים של המבנים, שהוצמדו ו/או מיועדים להיות מוצמדות לדירות הבנויות/ שייבנו ע"י המקרקעין – בהתאם לתשריטים ולפי שיקול דעת החברה;
- 9.2.4 כל בניה שאינה מקורה, שיש קשר פיזי בינה לבין הדירות הבנויות / שייבנו ע"י המקרקעין ושהיא מיועדת במהותה לשרת אותן (כגון מרפסות שמש, מרפסות גג, וכיו"ב) – שהוצמדה ו/או מיועדת להיות מוצמדת לדירות הבנויות / שייבנו ע"י המקרקעין – בהתאם לתשריטים ולפי שיקול דעת החברה;
- 9.2.5 שטחים שידרשו, לאור התוכניות ו/או היתרי הבניה ו/או התשריטים ולפי שיקול דעת החברה, לצורך הנחת ו/או הצבת, ו/או הקמת ו/או העברת מערכות, ו/או מתקנים ו/או מבנים, הנחוצים לאספקת המים, הביוב, החשמל, הגז, הטלוויזיה, הטלפון והאינטרנט (להלן: "מערכות תשתית") לדירות ו/או למבנים, ו/או לחלקה ו/או לרכוש המשותף ו/או לפרויקט, ובלבד שלא יהיה באלה בכדי למנוע שימוש סביר בדירה ובגישה אליה.
- "חלק יחסי ברכוש המשותף" בסעיף זה, פירושו קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפה הכולל של כל יחידות הדיור במגרש, בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי

שיידרש ע"י המפקח על רישום המקרקעין. שטח הרצפה של הדירה, לעניין סעיף זה, יכלול את שטחי ההצמדות לה.

- 9.3 החברה תרשום תקנון לבית המשותף, בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון") ולכלול בתקנון, בין היתר, אותן הוראות שתבואנה לקבוע את היחסים בין בעלי הדירות בבית המשותף, האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד לדירות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, וכן ההצמדות המיוחדות הנזכרות לעיל, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו וכיו"ב – בהתאם להוראות חוזה זה, למפרט המצורף, להוראות כל דין, להנחיות הרשויות המוסמכות לכך –.
- 9.4 החברה תהיה רשאית אף לאחר מסירת הדירה לרוכש ואף לאחר רישום הזכויות על שם הרוכש, להגיש בקשות, ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש, למתן צווים לרישום בהתאם לדין, לרישום ולתיקון כל צו בתים משותפים, לשינוי התקנון בקשר עם כל בנייה, בקשר עם כל שינויים, תוספות, הרחבות או צמצומים, שיבוצעו כאמור על המקרקעין, בפרויקט ו/או בכל חלק ממנו, ולרבות על גג הדירות (שאינן זירת הרוכש) או גג חדש, שייווצר כתוצאה מבנייה על הגג הנ"ל, ולרשום את כל ההצמדות הנזכרות לעיל, וכן לעשות את כל הפעולות, הדרושות לתכליות הנ"ל, ובלבד שלא תהא כל פגיעה בדירה, בגישה אליה ובאפשרות לעשות שימוש סביר בה.
- 9.5 מובהר בזאת, כי במידה ודירות בפרויקט תשארנה בבעלות החברה גם לאחר קבלת "טופס 4", אזי כל עוד לא ייעשה כל שימוש בדירות אלו על ידי החברה ו/או מי מטעמה, תהא החברה פטורה מתשלום השתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף אותן לא צרכה.
- 9.6 מוסכם במפורש בין הצדדים, כי נושא חוזה הוא הדירה וכל הצמוד לה בלבד כמפורט בתשריט, וההצמדות המפורטות במפורש לסעיף להסכם זה, אם ישנן כאלה, וכי החברה תהיה רשאית להוציא כל חלק משטח המקרקעין ו/או מהרכוש המשותף, לרבות הגג, חלקי קרקע, מחסנים, חלקים מהחצר (ככל שאלה אינם צמודים לדירה כאמור בהסכם זה) או זכויות בניה נוספות ולהצמידן לכל יחידת רישום שתיווצר כתוצאה ממתן צו הבית המשותף, וכן להתנות כל תנאי המאפשר להוסיף ולבנות ולנצל בכל צורה ומטרה, המותרת עפ"י דין, את החלק מהרכוש המשותף המוצא כנ"ל, ללא כל צורך בקבלת הסכמת קוני הדירות ובתוכם הרוכש בכפוף להוראות הדין.
- 9.7 ההצמדות אשר תרשמנה לדירה תכלולנה אך ורק את החניה כמפורט בסעיף ההגדרות לעיל.
- 9.8 מבלי לפגוע באמור לעיל החברה הודיעה לקונה במפורש, כי הוציאה מהרכוש המשותף ו/או הצמיד את הגגות, שטחי קרקע, לרבות גגות עליונים, החניות, המחסנים, מעברים פרטיים, וכן אחוזי בניה וזכויות בניה עתידיות, וכל חלק אחר הניתן להוצאה מהרכוש המשותף ו/או להצמדה ליחידות עפ"י חוק המקרקעין.
- 9.9 החברה תהיה רשאית לגרום שירשם תקנון לבית המשותף ו/או לפרויקט בהתאם לחוק. התקנון יערך על ידי עורכי הדין ו/או עו"ד שימונה על ידה, בהתחשב באופיו המורכב של הפרויקט, ויהיה כפוף למפרט. בהתאם לכך תוכל החברה לגרום שתכללנה בתקנון, בין היתר, אותן הוראות שתבואנה לקבוע את היחסים בין בעלי הדירות בבית המשותף הוראות בדבר השירותים והפעולות המנויות בסעיף 9.13 להלן (להלן: "השירותים"), הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירה לשם בדיקת תיקון או החלפת הצנרת והמערכות או כל חלק מהן העוברות בדירה, חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים, קביעת ההצמדות המיוחדות הנזכרות בהסכם ובמפרט והתנאים הנלווים להצמדות, הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו, דבר ההתקשרות בהסכם השירותים הנזכר להלן, חבויות הקונה בהתאם להוראות החוזה והמפרט לעיל להלן.
- 9.10 הקונה מתחייב לא להפריע, לא למנוע בכל דרך שהיא את פעולתיה אלו של החברה, ולסייע לחברה לבצע אותן, והפרת התחייבותו זו של הקונה תפטור את החברה מביצוע הרישום לפרק

זמן בו עיכבה הפרה זו את הרישום וכל זאת מבלי לפגוע בזכות החברה לכל סעד ותרופה אחרת בגין הפרה זו.

9.11 הקונה מתחייב להשתתף ולשלם בכל עת את חלקו בהוצאות האחזקה בקשר עם הדירה והבית המשותף, לרבות לניהול הפעלה, תיקון, החזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה, שמירה וביטוח של הרכוש המשותף בפרויקט ו/או בבנין ו/או בית המשותף על פי העניין, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בהוצאות הכרוכות בטיפול בתצר, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה (אם ישנה), בחשמל באינסטלציה, במים, בביוב ובתיעול ובעניינים אחרים המיועדים לשרת את כל בעלי הדירות בבניין ובפרויקט וכפי גם שיקבע בתקנון הבית המשותף, בין אם נרשם בית משותף ובין אם לאו.

## 10 העברת זכויות

10.1 החברה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה כולן ו/או חלק מהן בפרויקט ו/או לפי הסכם זה לכל אדם או גוף אחר, מבלי שתצטרך לקבל את הסכמת הרוכש לכך, בתנאי שבמקרה של העברה כזו לא תפגענה זכויותיו של הרוכש. מבלי לגרוע באמור, ככל והחברה תפנה לרוכש-הרוכש מתחייב בזאת לחתום על כל מסמך ככל שיידרש לצורך העברת זכויות החברה כאמור.

10.2 לאחר השלמת רישום זכויות הקונה בדירה והשבת הערבויות הבנקאיות שניתנו לקונה ו/או לבנק כהגדרתו להלן, הקונה יהיה זכאי להעביר את זכויותיו לפי ההסכם זה לכל אדם או גוף משפטי זולתו (להלן: "מקבל הזכות"), לאחר שימולאו כל התנאים הבאים:

10.2.1 הקונה שלם לחברה את מלוא התמורה המגיעה ממנו בהתאם להסכם זה במלואה ובמועדה והודיע לה בכתב על דבר רצונו להעביר את זכויותיו בהתאם להסכם זה, העביר לידיה את הסכם המכר בינו לבין מקבל ההעברה וקבל את הסכמתה המפורשת והמוקדמת בכתב של החברה להעברה. הסכמת החברה להעברה תיידרש עד למועד רישום זכויות החכירה בלשכת רישום המקרקעין או עד למועד אחר שאותו קבעה החברה. החברה לא תסרב לתיתה, אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות.

10.2.2 הקונה השיב לידי החברה את כל הערבויות הבנקאיות שנמסרו לו על ידה ו/או ע"י הבנק.

10.2.3 ניתנה הסכמת הבנק אשר לטובתו שועבדו זכויות הקונה בדירה, לביצוע העברת הזכויות. ככל שיהיו רישומים אחרים על זכויות הקונה, לרבות צוים, עיקולים ושעבודים – יומצאו לחברה אישורים על ביטולם ומחיקתם.

10.2.4 מקבל הזכות קבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי הסכם זה וחתם על ייפוי כוח לרישום בית משותף וזכויות הדירה על שמו כאמור בסעיף 7 וכן על כל המסמכים אשר עליהם יידרש לחתום על ידי החברה לשם מתן תוקף לכך ולשמירת זכויותיה של החברה על פי הסכם זה.

10.2.5 הקונה ישלם את כל ההוצאות, האגרות, המסים והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במידה ויהיו כאלה, כולל הוצאות משפטיות וכן יסלק את כל התשלומים, האגרות, המסים, וההוצאות המגיעים ממנו בהתאם להסכם זה ועפ"י כל דין ובכלל אלו ארנונות, משכנתאות וכיוצ"ב.

10.2.6 הקונה ומקבל הזכות ימלאו אחר כל דרישה חוקית של החברה לצורך ביצוע ההעברה כולל חתימת ההסכם חכירה עם הממונה, המצאת ייפוי כוח בלתי חוזר ממקבל ההעברה וכיוצא באלו.

10.2.7 הקונה יחתום על טפסי ההעברה המקובלים באותה עת בחברה, ימציא לה את כל אישורי המיסים הנדרשים ברישום נכס בלשכת רישום המקרקעין וישלם לחברה את הוצאותיה בגין הטיפול בהעברה וברישומה בבוא העת כפי שתקבע החברה ובכפוף לצו



הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי מקרקעין), התש"ס-1999, כל עוד יחול ויהא בתוקף כלפי החברה וההעברה.

10.2.8 העביר הקונה את זכויותיו בתנאים המפורטים לעיל - מבטלות ההתחייבויות החברה לפי הסכם זה כלפי הקונה ומקבל ההעברה רוכש את היחידה במצבה כפי שהיא - ללא כל זכות אחרת כלפי החברה, פרט לרישומה על שמו בפנקסי המקרקעין ולרישום בית משותף בכפוף לקבוע בהסכם זה ולמעט התחייבויות החברה עפ"י חוק המכר בכפוף להוראות הסכם זה.

10.2.9 הקונה והנעבר הגישו את ההצהרות והדיווחים המתאימים למס שבח ושילמו את מס השבח ומס הרכישה אשר יחולו, אם בכלל, בגין העברת הזכויות והמציאו לחברה אישור רשות המיסים בישראל על כך או פטור מתשלומם.

10.2.10 יומצאו לחברה תעודות מאת הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ולבניה המעידות, כי התשלומים לסוגיהם המגיעים לכל אחד מהם בקשר לדירה, שולמו ואין מצידם התנגדות להעברת הדירה או להעברת זכויותיו של הקונה לפי הסכם זה לנעבר.

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

10.2.12 מילא הקונה אחר כל התחייבויותיו כאמור, תסכים החברה להעברה המבוקשת.

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

10.2.14 מוסכם, כי לאחר רישום זכויות החכירה אצל רשם המקרקעין, החברה לא תוסיף לנהל רישום זכויות ואז לא יחולו הוראות ותנאי פרק זה.

## 11 תבטחת תשלומי התמורה

11.1 החברה תתקשר עם בנק מלווה בהסכם ליווי לבניית הפרויקט, להבטחת זכויותיו של הבנק חותם הקונה על טופס התחייבות כלפי הבנק המצורף כנספח ג' להסכם זה.

11.2 בניית הפרויקט מלווה/ תלווה על ידי הבנק בליווי פיננסי במסגרת עסקה בנקאית סגורה וכי להבטחת זכויותיו של הבנק מושכנו/ ימושכנו לטובת הבנק זכויות החברה במשכנתא ושעבודים מדרגה ראשונה. הקונה מצהיר כי ידוע לו שקבלת הערבות המפורטת להלן, מותנית במילוי התחייבויותיו על פי האמור להלן:

11.2.1 ידוע לקונה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו מגיע ממנו לחברה על פי הסכם זה היא בתשלום ישירות לחשבון הפרויקט בבנק באמצעות שוברי התשלום שיימסרו לו על ידי החברה. הקונה מתחייב בזה כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הממכר, אלא באמצעות שוברי התשלום.

11.2.2 ידוע לקונה כי יוכל לפנות לבנק המלווה על מנת שהני"ל יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שנמסרו לו על ידי החברה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק המלווה וזאת באמצעות מענה טלפוני ואתר אינטרנט של הבנק שמופיעים בשוברי התשלום.

11.2.3 הקונה מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שיימסרו לו את שמו ומספר הזהות שלו, כפי שהם מופיעים בחוזה זה וכן את הסכום לתשלום.

11.2.4 הקונה מצהיר כי כתובתו למשלוח הערבויות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק המלווה, היא כמפורט במבוא להסכם. הקונה מתחייב להודיע לבנק המלווה בכתב באמצעות פקסי מס' \_\_\_\_\_ על כל שינוי בכתובתו המפורטת לעיל.

11.2.5 כל תשלום על פי הסכם הרכישה שיבוצע שלא באמצעות שוברי התשלום כאמור לעיל, או בכל דרך אחרת שלא בהתאם להוראות הבנק המלווה, לא ייחשב כתשלום ששולם על פי הוראות הסכם זה ולא יחולו עליו הוראות סעיף 11.3 שלהלן.

### 11.3

11.3.1 להבטחת זכויות של הקונה ימסור הבנק לקונה ערבות בנקאית על פי הוראות סעיף (1)2 לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר"), בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה לחברה כמפורט בנספח התשלומים.

11.3.2 הקונה מצהיר כי ידוע לו שהערבות אינה ניתנת להסבה.

על אף האמור לעיל, הקונה יהיה זכאי בכפוף להתקיימות התנאים המנויים בהסכם זה לעיל ולהלן, ליתן לבנק המלווה הוראה בלתי חוזרת, אשר תנאי לתוקפה הינו אישור על ידי הבנק המלווה- לשלם מהכספים המגיעים לו על פי הערבות הבנקאית סכום לטובת בנק שיעמיד לו הלוואה לרכישת הממכר המובטחת במשכנתא.

11.3.3 ערבות כני"ל תומצא על ידי הבנק תוך 14 ימי עסקים מעת ביצוע כל אחד מהתשלומים בפועל.

11.4 עם מסירת החזקה בדירה לידי הקונה ובין יתר התנאים להנפקת מכתב ההחרגה לקונה, מתחייב הקונה להמציא לבנק המלווה אישור כי נמסרה לו החזקה בדירה.

למען הסר ספק, מובהר בזאת, שבהתקיים התנאים הקבועים בכתבי הערבויות לביטולן ובהתאם לחוק המכר, יהיו הערבויות שניתנו לקונה על פי הסכם זה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף, בין אם החזירן הקונה, כולן או מקצתן, ובין אם לאו ולא יהיו לו (לקונה) כל תביעות ו/או זכויות שהן על פיהן.

11.5 ההוצאות והעמלות בגין הוצאת הערבויות לקונה ו/או בגין מכתב החרגה יחולו על החברה.

11.6 הערבות הבנקאית תינתן לקונה רק לאחר קבלת לא פחות מ- 7% (שבעה אחוזים) מהתמורה, מובהר בזאת, כי הערבות תחול על סכום התמורה במלואו.

11.7 החברה תהא רשאית עפ"י שיקול דעתה הבלעדי להחליף את הבטוחה לכל בטוחה אחרת עפ"י חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974. עם החלפת הבטוחה כאמור תהיינה כל הבטוחות הקודמות בטלות ומבוטלות. הקונה מצידו ישתף פעולה עם החברה ויבצע כל פעולה, ימסור כל הסכמה לרבות הסכמה לרישום משכנתא וכיו"ב ככל שידרשו לצורך החלפת הבטוחות. הקונה נותן בזאת הרשאה בלתי חוזרת לעוה"ד לבצע החלפת ערבות כנגד המצאת בטוחה חליפית לטובתו בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר") הודעה על המצאת בטוחה חליפית תמסר לקונה מראש.

11.8 הקונה מתחייב ומצהיר שידוע לו שהערבויות שיוצאו לטובתו בתנאי מפורש שהוא לא ירשום ולא יגרום לרישומה של הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בקשר עם הסכם זה, אף אם תיווצר האפשרות החוקית לכך. אם חרף האמור לעיל ירשום הקונה הערת אזהרה לטובתו יהווה הדבר הפרה יסודית ובוטה של ההסכם ותהיה החברה רשאית (אך לא חייבת) להשתמש ביפוי הכח שמסר הקונה לכ"ב לצורך ביטולה או מחיקתה.

11.9 במועד בו יתקיימו כל התנאים המצטברים המפורטים להלן: (1) השלמת בניית הממכר ומסירת החזקה בו לקונה; (2) מלוא התמורה שולמה; (3) הבנק המלווה לא נדרש לשלם על פי הערבויות הבנקאיות שהוצאו על ידו- סכומים כלשהם, מתחייבת החברה להמציא לקונה

מכתב בחתימת הבנק, המאשר, כי המשכנתא הרשומה לטובתו של הבנק להבטחת אשראיים שניתנו לחברה, לא תמומש מהממכר. מובהר, שהמכתב לא יחריג את תוקפה של משכנתא שתירשם לטובת הבנק, אם תירשם, או את תוקפו של שעבוד שירשם לטובת הבנק, אם ירשם להבטחת הלוואה שתינתן על ידו לקונה למימון רכישת הממכר בהתאם לאמור בהסכם זה (להלן: "המשכנתא של הקונה")

11.10 הקונה חותם בזאת על טופס "הודעה לקונה" המצורף בזה בנספח ה', בו מפורטות בין היתר הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, לעניין הבטחות שניתנות על-פיו.

## 12 רכישת הדירה במסגרת של פרויקט "מחיר למשתכן"

12.1 הקונה מצהיר, כי הוא "חסר דיוור" המחזיק בתעודת זכאות ממשרד השיכון והבינוי לרכישת דירת מחיר למשתכן, וכי הופנה על ידי המנהל ו/או משרד השיכון והבינוי בהסתמך על הצהרותיו והתחייבויותיו.

12.2 הרוכש מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שנכון ליום חתימת החוזה, אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

12.3 הרוכש מצהיר ומתחייב, כי כחלק מתנאי המכרז, הוא אינו רשאי להתקשר בהסכם למכירת זכויותיו בדירה לצד שלישי, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לתקופה של 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות. אין באמור כדי לגרוע מזכות הקונה להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

12.4 להבטחת האמור לעיל, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המנהל ו/או משרד השיכון והבינוי ו/או מי מטעמם, בהתאם לנוסח המצורף בנספח ח' לחוזה זה. הקונה מאשר כי הובהר לו, כי במידה ויפר את התחייבותו זו ויתקשר בהסכם למכירת זכויותיו טרם חלוף המועד האמור לעיל, הוא יחויב בתשלום של 450,000 ₪ לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי.

## 13 הפרות ותרופות

13.1 הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1971 יחולו במלואן על הסכם זה, אולם בכל מקרה של אי התאמה בין לבין הוראות סעיף זה, תגברנה הוראות סעיף זה.

13.2 מוסכם בזה, כי מועדי התשלום בהם מחויב הקונה על פי הסכם זה, וביצוע התשלומים במלואם ובמועדם, הם מעיקרי הסכם זה ואי עמידת הצדדים במועדים אלה מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

13.3 מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של החברה, לפי חוזה זה ולפי כל דין, במקרה והקונה הפר, או לא קיים בזמן אחד או יותר מחיוביו על פי הסכם זה ולא ביצע את התחייבותו תוך 14 (ארבע עשרה) ימים מעת שהחברה שלחה לו דרישה והתראה בדואר רשום לקיום החיוב האמור, רשאית החברה לעשות כל אחת מהפעולות הבאות כולן יחד וכל אחד מהן לחוד: לבטל חוזה זה, למנוע בעד כניסתו של הקונה לדירה, לעכב את מסירת הדירה לידי הקונה, לדרוש את פינוי של הקונה מן הדירה, לפי בחירת החברה ושיקול דעתה ובלבד שאם תבחר החברה לבטל את ההסכם, תשיב לקונה את יתרת הכספים המגיעים לו בתוספת הפרשי הצמדה לפי מנגנון ההצמדה הקבוע בנספח התשלומים, לאחר חילוט הפיצוי המוסכם כהגדרתו 13.5 ולאחר סילוק החלואה/ות כמפורט להלן, בתוך 45 ימים מיום שהרוכש פינה את הדירה, או מיום הביטול - אם החזקה בדירה טרם נמסרה לקונה.

- 13.4 אם החברה תבטל חוזה זה, בהתאם לזכות הביטול הנתונה לה, לפי ס"ק 13.3 דלעיל או לפי כל דין, תהא רשאית החברה למכור את היחידה לכל אדם אחר לפי ראות עיניה ולגבות מהקונה את דמי הנוק הממוני ולא נוק כלכלי, שנגרם לה. כל ההוצאות ללא יוצא מהכלל שיגרמו לחברה בגין מכירת היחידה כאמור לעיל, יחולו על הקונה ויקוזזו אף הן כאמור, בלא לפגוע ביתר זכויות החברה לפי סעיף זה ולפי כל דין.
- 13.5 במקרה של הפרת ההסכם ע"י הקונה, המזכה את החברה בביטול ההסכם, ישלם הקונה לחברה פיצוי קבוע ומוסכם מראש בשיעור של 2% מהתמורה וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לקבלת כל סעד לו היא זכאית עפ"י הוראות הסכם זה ו/או על פי הדין. הצדדים קובעים ומסכימים, כי הפיצוי בשיעור האמור הינו סכום סביר להערכת הנוק המינימלי שיגרם לחברה כתוצאה מהפרת ההסכם ע"י הקונה ו/או ביטול ההסכם ללא צורך בהוכחת נוק.
- 13.6 בלא לפגוע ביתר זכויות החברה לפי הסכם זה ולפי כל דין מתחייב הקונה לשלם לחברה, על התשלומים בהם פיגר, ריבית צמודה בשיעור ובתנאים של הריבית הבנקאית החרוגה המקסימלית, שתהיה מקובלת אצל בנק הפועלים בע"מ על חריגה ממסגרת אשראי מאושרת בחשבונות חח"ד שקליים באותה עת למשך תקופת הפיגור עד יום התשלום בפועל ולא פחות משעור ריבית חודשית המצטברת לקרן אחת לחודש, של 1.5% לחודש. אישור הבנק בדבר גובה ותנאי הריבית בחשבונות כאלה יהווה ראיה חלוטה לדבר.
- 13.7 בחרה החברה לבטל את ההסכם כאמור בסעיף 13.3 לעיל, ונרשמה הערת אזהרה בדבר קיומו של הסכם זה, תהיה החברה רשאית לדרוש את מחיקתה בכל עת או אם ניתנה/ו ערבות/ויות חוק מכר – תושב/נה לידי החברה והקונה לא יהיה זכאי להתנגד לכך. הקונה מייפה בזאת את כוחם של מיופי הכוח הזכרים בייפוי הכוח נספח ח' ומורה להם בהוראה בלתי חוזרת לעשות במקרה כזה את כל הפעולות שתידרשנה לפי שקול דעתם כדי לגרום לביטול ההסכם ולביטול הערת אזהרה ו/או השבת הערבות/ויות כאמור, ולצורך זה לחתום על כל בקשה או מסמך אחר שיידרשו.
- 14 כללי**
- 14.1 מוסכם ומוצהר בזה ע"י הרוכש, כי סטייה של עד 2% משטח הדירה או מכל אחת ממידותיה כמתואר בתשריט הדירה (נספח א') לא תהווה הפרת התחייבויות החברה כלפי הרוכש (בין אם מדובר בהגדלת השטח או המידות ובין מדובר בהקטנתם – וכאמור סטייה של עד 2% בלבד).
- 14.2 מובהר בזה, כי המידות הנזכרות בתשריט הדירה (נספח א') הן מידות בניית אבן ובלוקים, לרבת חיפוי אבן.
- 14.3 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי הסכם זה כדלקמן:  
**החברה: עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582** בכתובת המפורטת לעיל;  
**הקונה: עד למסירה – כמפורט בנספח התשלומים, ולאחר מסירת הדירה – בדירה.**
- כל להודעה שתשלח ע"י צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובת הנ"ל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח.
- 14.4 הסכם זה ייכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו באמצעות מורשי התנימה מטעם החברה.
- 14.5 הקונה מצהיר שידוע לו, כי עורכי הדין ו/או מי מטעמם ו/או עורך דין אחר שימונה על ידי החברה ומייצג את החברה בעסקה נשוא הסכם זה- אינו מייצג את הקונה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר. מוסכם בין הצדדים, כי עורכי הדין ו/או עורכי דין אחרים מטעם החברה - יטפלו בדיווח למיסוי מקרקעין, קבלת אישורי מיסים, ביצוע רשום הבית המשותף והעברת זכויות החכירה על שם הרוכשים.
- 14.6 איחור בשימוש בזכות שבהסכם זה לא יחשב כויתור על פי הסכם זה או על פי כל דין.

- 14.7 אחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם זה במלואן ובמועדן, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות החברה - יתיר הדבר לחברה איחור מקביל במילוי התחייבויותיה לתקופה שאורכה כתקופת איחורו של הקונה, וזאת בנוסף לאיחורים המותרים בפרק זה.
- 14.8 תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים והחברה לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים, השפעות והתחייבויות בע"פ או בכתב שאינן נכללות בהסכם זה ושנעשו, אם בכלל, לפי חתימתו. כל שינוי של הסכם זה חייב להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים. לפיכך, לא יהא כל תוקף לכל משא ומתן מוקדם ו/או הבטחה בעל פה של מנהלי החברה, פקידיה, עובדיה, ו/או מורשיה או נציגיה. בין השאר, החברה אינה מחויבת להצהרות שנכללו בעיתון ו/או בפרסומת ו/או בפרוספקט ו/או בדירה לדוגמא ו/או בכל מצג ו/או השפעות אחרות בע"פ, אלא אם הועלו על הכתב ונחתם ע"י שני הצדדים. האמור לא יחול לגבי עילות תביעה הנובעות מפרסום ומצגים שנעשו מטעם החברה ערב כריתת חוזה המכר ועומדות לרוכש על פי חוק (כגון: חוק הגנת הצרכן, התשמ"א - 1981 או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג - 1973).
- 14.9 התחייבויות הרוכש במידה והוא מורכב מיותר מאדם אחד, עפ"י הסכם זה ואחריות האנשים המהווים את הרוכש הינה במאוחד ובנפרד כלפי החברה. מילוי התחייבויות החברה כלפי אחד מיחידי הרוכש תחשב כמילוי התחייבויותיה כלפי הרוכש כהגדרתו בהסכם זה. חתימת אישור ו/או הפטר של אחד מיחידי הרוכש כמוה כחתימה ו/או הפטר של כל יחידי הרוכש.
- 14.10 אם הרוכש הינו תושב חוץ, הוא ממנה את \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ (להלן: "הנציג") להיות נציג החוקי בישראל לקבלת הודעות הקבלן ו/או כתבי בית דין. הודעה ו/או כתב בי דין שיימסר לנציג יחשבו לכל דבר ועניין כהודעה ו/או כתב בית דין שנמסרו לרוכש כדין. בנוסף, ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, מצהיר הרוכש, כי ידוע לו שבהיותו תושב חוץ, חובה עליו לקבל כל ההיתרים ולנקוט בכל הצעדים החוקיים המתבקשים מחתימתו על הסכם זה, לרבות קבלת הסכמת הממונה ו/או רמ"י, ככל שתידרש ולחברה אין ולא תהיה כל אחריות בקשר לכך.
- 14.11 היה הקונה קטין, יהא חייב אפוטרופסו בקבלת כל אישור הנדרש לפי דין לגבי הסכם זה.
- 14.12 הקונה מסכים לכך שהחברה תחזיק בבנין ו/או בפרויקט דירה לדוגמא ו/או משרד לצרכי מכירות. הקונה מתחייב לא להפריע ו/או להתנגד בכל דרך לשימוש כאמור וזאת עד לגמר שיווק הפרויקט, ובלבד שיתאפשרו לו שימוש וגישה סבירים לדירה והצמודותיה ממועד מסירת החזקה.
- 14.13 חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל.

\_\_\_\_\_  
החברה

\_\_\_\_\_  
הקונה



## הבנק המלווה

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שנחתם בין \_\_\_\_\_ (להלן ביחד ולחוד: "הקונה") שכתובתו למשלוח ערביות, שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא רח' \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ עיר \_\_\_\_\_, ובין עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן: "החברה") מתאריך \_\_\_\_\_. נספח זה, על כל תנאיו ותניותיו, הנו בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשלי"ג - 1973, ובנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק") ייחשב לצורך האמור בסעיף זה לעיל כ- "אדם שלישי".

### הצדדים מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. הוראות נספח זה ייחשבו כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור בגוף ההסכם, יהיה האמור בנספח זה עדיף.
2. ידוע לקונה כי המקרקעין עליהם מוקמת הדירה שרכש על פי ההסכם (להלן: "המקרקעין") וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה עליהם (להלן: "הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה, וכי זכויות הבנק על פי המשכנתא והשעבודים דלעיל עדיפים על פני זכויות הקונה בדירה שרכש על פי ההסכם, כל עוד לא אישר הבנק בכתב כי המשכנתא והשעבודים דלעיל לא ימומשו מתוך הדירה.
3. החברה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחברה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה.
4. ידוע לקונה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו לחברה על פי ההסכם היא באמצעות שוברי התשלום שימסרו לו על ידי החברה. הקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום, וכי מלוא הכספים המגיעים לחברה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו לחברה באמצעות שוברי התשלום.
5. החברה מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963, לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום מקדמה לרשות המסים בקשר עם רכישת הדירה או לחילופין אישור מרשות המסים לפיו שיעור המקדמה שעל הקונה להעביר לרשות המסים בקשר עם רכישת הדירה הינו בשיעור 0%.
6. ידוע לקונה כי יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף \_\_\_\_\_ (מס' סניף \_\_\_\_\_) שכתובתו \_\_\_\_\_, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא [www.bankhapoalim.co.il](http://www.bankhapoalim.co.il).
7. הקונה מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום. ידוע לקונה כי בגין ביצוע כל תשלום באמצעות שוברי התשלום תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
8. הקונה מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח ערביות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא הכתובת המפורטת במבוא לנספח זה. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק בכתב (באמצעות פקסי: 09-8640330) על כל שינוי בכתובתו המפורטת דלעיל.
9. הקונה מתחייב כלפי הבנק, כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה שרכש, ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בדירה, או יבטל הסכם זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלותה של החברה - הכל לפי בחירת הבנק. כמו כן הקונה מתחייב כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כאמור - יחתום על הודעות זיכוי המבטלות את חשבונות מס שקיבל מהחברה בקשר לרכישת הדירה.
10. הקונה מצהיר כי ידוע לו שאין לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת, למעט הערבות הבנקאית שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

מבלי לפגוע בכלליות פיסקה זו לעיל, מודגש בזה כי ידוע לקונה שאין לבנק כל מחוייבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית ו/או השלמת הבנייה של הפרויקט ו/או הדירה שנרכשה על ידו. ידוע לקונה שאין לבנק כל מחוייבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא בקשר לטיב הבניה ו/או איכותה ו/או קצב ביצוע הבניה ו/או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה.

וכן ידוע לקונה כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחוייבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון לחברה ו/או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי החברה וכי כל הסכם שבין החברה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו ו/או יחתמו בין החברה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד הבנק לחברה.

11. כמו כן, מצהיר בזה הקונה כלפי הבנק, כי ידוע לו שהפיקוח על פרויקט הבניה נעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של החברה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפיקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, נשוא הסכם זה, בכלל, כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחוייבות כלפיו בקשר

- עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע הבנק על הפרויקט.
12. הקונה מאשר בזה, כי ידוע לו באופן חד משמעי שהוא אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח.
13. לקונה ידוע כי העתק או צלום מההסכם שבינו לבין החברה ימסר לבנק וכי חתימתו על נספח זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לכל האמור בו לרבות לכך שזכויות הבנק על פי השעבודים גוברות על זכויותיו על פי ההסכם.
14. הקונה מצהיר בזה כי כל האמור בנספח זה הודע לו מראש עוד לפני חתימת ההסכם, וכי ניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.

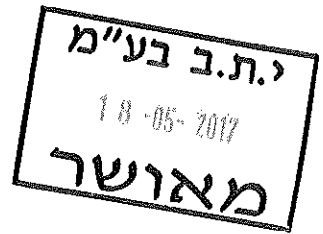
**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_

הקונה

\_\_\_\_\_

החברה



נספח ד'

נספח התשלומים

בין: עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ, ח.פ. 513201582

מרח' המסגר 4 חדרה

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מצד שני;

ביחד ולחוד ובערבות הדדית (להלן: "הקונה")

כחלק בלתי נפרד מהסכם המכר מיום \_\_\_\_\_ (להלן - "ההסכם") מוסכם בזה בין הצדדים כדלהלן:

1. התמורה

תמורת רכישת הממכר על-פי ההסכם מתחייב הקונה לשלם לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים), כולל מע"מ (להלן: "התמורה").

2. אופן תשלום התמורה

הקונה מתחייב לשלם לחברה את התמורה באופן ובמועדים כמפורט להלן ובהתאם להוראות סעיף 5 להסכם המכר.

3. אופן, מועדי ותנאי תשלום התמורה

התמורה תשולם ע"י הקונה לחברה בתנאים, באופן ובמועדים המפורטים להלן:

- א. סך של \_\_\_\_\_ ₪ (כולל מע"מ) (7% ישולם במעמד החתימה ויחזק בנאמנות בידי ב"כ החברה עד להנפקת פנקס שוברים כחלק מהליווי הבנקאי.
- ב. סך של \_\_\_\_\_ המהווים 13% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל- 20%), בקבלת הליווי הבנקאי ותוך 30 ימים מביצוע התשלום הראשון באמצעות פנקס שוברים.
- ג. סך של \_\_\_\_\_ המהווים 18% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל- 38%) ישולם 120 ימים מביצוע התשלום הראשון באמצעות פנקס שוברים.
- ד. סך של \_\_\_\_\_ המהווים 12% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל- 50%), ישולם 240 ימים מביצוע התשלום הראשון באמצעות פנקס שוברים.
- ה. סך של \_\_\_\_\_ המהווים 24% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל- 74%) ישולם 360 ימים מביצוע התשלום הראשון באמצעות פנקס שוברים.
- ו. סך של \_\_\_\_\_ המהווים 16% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל- 90%) ישולם 480 ימים מביצוע התשלום הראשון באמצעות פנקס שוברים.
- ז. סך של \_\_\_\_\_ המהווים 10% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל- 100%) תשולם עד לא יאוחר מ- 7 ימים טרם המועד שנקבע למסירת הממכר לתזקת הקונה או 7 ימים טרם יום מסירת הדירה בפועל, על פי המוקדם מביניהם.

התמורה כוללת מע"מ כדין בשיעור 17%. במידה ותחול העלאה או הפחתה בשיעור המע"מ תעודכן בהתאם יתרת התמורה שלא שולמה עד למועד השינוי, והקונה מתחייב לשלם את היתרה הבלתי משולמת כשהיא מעודכנת לפי השינוי בשיעור המע"מ.

כל תשלומי תמורת הדירה ישולמו לחשבון מס' \_\_\_\_\_ בסניף \_\_\_\_\_ של בנק \_\_\_\_\_ בע"מ (להלן: "חשבון הליווי").

הקונה לא יהא רשאי להקדים איזה תשלום מהתשלומים האמורים לעיל, אלא בהסכמת ובאישור החברה מראש ובכתב.



- א. ידוע לרוכש שמחיר הדירה הנקוב בהסכם זה, הוצמד למדד הידוע במועד זכיית החברה במכרז (מרץ 2016 שפורסם ב-15.4.16) וכל תשלומי התמורה בהסכם זה- יוצמדו למדד תשומות הבניה שפורסם והידוע ביום חתימת זכרון הדברים לרכישת הממכר (להלן: "המדד" או "מדד הבסיס").
- ב. בסעיף זה "מדד תשומות בבניה למגורים" משמעו מדד התשומות בבניה הידוע בשם מדד התשומות לבניה למגורים כפי שמתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- ג. במידה ויוחלף בסיס המדד או במידה שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו או במידה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל תעשה החברה את חישוב עלית מדד תשומות הבניה לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.
- ד. כל סכום המגיע מהקונה לחברה, ישולם, כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד, כפי שיהיה ידוע במועד הקבוע לתשלום, לעומת מדד הבסיס.
- ה. אולם, אם נעשה התשלום החל מה-1 לחודש קלנדרי ועד ליום ה-15 לחודש קלנדרי, המדד הקובע יהא המדד החדש שיפורסם בראשונה לאחר ביצוע התשלום ובמידה ומדד זה נמוך מהמדד ו/או מהמדדים שקדמו לו יהא המדד הקודם הגבוה, המדד החדש לעניין הסכם זה (להלן: "המדד החדש"). בכל מקרה המדד החדש לא יפחת ממדד הבסיס.
- ו. הפרשי ההצמדה יחושבו כתוספת לתשלום לפי שיעור העלייה של המדד מן מדד הבסיס עד למדד החדש, כאשר הוא מבוטא במספר המתקבל מחלוקת סכום התשלום במדד הבסיסי והכפלה במדד החדש והתמורה לא תפחת בכל מקרה מן התמורה הנקובה בס"ק 3 לעיל.
- ז. אם המדד החדש יהא גבוה מהמדד שהיה ידוע במועד התשלום, ישלם הקונה לחברה ב- 16 לחודש (בו בוצע התשלום) את ההפרש בין הסכום ששולם על-ידו לבין הסכום שמגיע ממנו לחברה עקב הפרשי המדד הנ"ל.
- ח. לכל סכום (לרבות הפרשי ההצמדה המחושבים למועד שנקבע לתשלום) שלא ישולם במועד, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד ליום התשלום בפועל, ריבית פיגורים, כהגדרתה בחוזה המכר, וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה לחברה כנגד הקונה על-פי חוזה זה או על-פי הדין.

ולראיה באו על החתום

הקונה

החברה



נספח ה'

הנדון: הודעה לקונה - רכישת נכס מקרקעין מחברת עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

פרויקט מחיר למשתכן רכסים

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

1. מס רכישה

- א. מועד תשלום מס רכישה חל תוך 30 יום מיום חתימת חוזה זה, בכפוף לעריכת שומה עצמית.
- ב. החל מהיום ה - 30 מתווספים לסכום המס שלא שולם במועד, סכומי ריבית והצמדה.
- ג. סכום מס שלא שולם במועד שנקבע בחוק לתשלומו, נושא, בנוסף להפרשי הצמדה וריבית, גם קנס.
- ד. סכום מס הרכישה המופיע בטופס הדיווח למס שבח איננו סופי, יתכן ותחויבו במס רכישה גם בגין הוצאות הרישום הנלוות לתמורה.
- ה. אם תיערך על-ידי עורכי הדין שומה עצמית עבורנו לגבי מס הרכישה, אני/ו מצהיר/ים ומאשר, כי היא נערכה על-פי בקשת/נו, והודע לי שאני זכאי להכין את השומה בעצמי או באמצעות עורך דין מטעמי או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. כן אני/ו מאשר/ים שהובהר לי/נו שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על-ידי רשויות המס ולכל הקשור והכרוך בכך ואני/ו מאשר/ים ומצהיר/ים שלא תהיה לי/נו כל טענה בקשר לכך כלפי עוה"ד ו/או כלפי מי מטעמם.
- ו. במקרה של מחלוקת ביני לבין רשויות המס, עליי/נו כקונה יהיה לטפל בכך בעצמי/נו או באמצעות עורך דין מטעמי/נו ועוה"ד של החברה לא יגישו בשמי/נו השגה או ערר בקשר עם השומה.

2. בטוחה לפי חוק המכר

א. חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974, קובע כי קבלן המוכר דירה (שהגדרתה על-פי החוק: "חדר או מערכת חדרים למגורים, לעסק או לכל צורך אחר") לא יקבל מקונה על חשבון תמורת הדירה סכום העולה על 7% ממחירה, אלא אם הבטיח את תשלומי הקונה באחת מהדרכים הקבועות בחוק, וביניהן:

- (1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה;
- (2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על עסקי ביטוח, תשי"א-1951 כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;
- (3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר השיכון השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);
- (4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט -1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
- (5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה

היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

ב. על פי החוק הני"ל, במקרה שהבטוחה אינה אחת מהבטוחות המצוינות בסעיף 2א(1) ו-2א(2) לעיל, אין הקונה חייב במתן תשלומים, על חשבון מחיר הממכר, בשיעורים העולים על השיעורים שיפורטו להלן (אף אם חוזה המכר קובע אחרת), אלא אם כנגד כל תשלום עודף ימסור לקונה ערבות בנקאית מתאימה. ואלה השיעורים:

עם גמר התקרה של קומת העמודים או גמר הרצפה של הקומה הראשונה במבנה שלא על קומת עמודים	40% (כולל ה- 7% הראשונים)
עם גמר שלד הקומה שבה נבנה הממכר (לרבות מחיצות פנים ולמעט משקופים וצנרת לאינסטלציית מים וחשמל)	20% נוספים
עם גמר טיח פנים או תחליף לטיח כמתואר במפרט	15% נוספים
עם גמר טיח חוץ או ציפוי חוץ של הממכר	15% נוספים
עם מסירת הממכר בהתאם לחוזה המכר	10% נוספים

### 3. הקונה מצהיר בזאת ומאשר בזאת כדלקמן:-

א. כי ידוע לו שמשרד עורכי הדין המייצג את החברה (בחווה זה לעיל ולהלן: "עורכי הדין" או "עוה"די"), מייצגים את החברה בעסקה נשוא חוזה זה ואינם מייצגים את הקונה.

ב. כי אין בתשלום ההשתתפות בהוצאות הרישום לעורכי הדין המשולם בהתאם לסעיף 6.9 להסכם המכר, כדי ליצור יחסי שליחות בין עורכי הדין לבין הקונה בכל הקשור לחוזה זה והודע לו שהוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על-ידי כל עורך דין אחר ואף ניתנה לו אפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה.

ג. כי ידוע לו שהחברה ייפתה את כוחם של עורכי הדין לפעול עבורה ועבור הקונה ברישום הבית המשותף וברישום הממכר על שמו במרשם המקרקעין.

ד. כי ידוע לו כי ההשתתפות בהוצאות הטיפול המשפטי, המשולמות על ידי הקונה על פי הסכם המכר כוללות את הגשת הדיווח למנהל מיסוי מקרקעין בשם החברה, רישום הבית המשותף (בכפוף לרישום פרצלציה במידת הצורך) ורישום הזכויות ביחידת הרישום הנפרדת על שם הקונה (לא כולל אגרות טאבו ושליחים). כל פעולה נוספת לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור: רישום משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או משכנתא בספרי החברה, הגשת דיווח ו/או השגות ו/או עררים על שומות מס רכישה, ניהול הליך משפטי כלשהוא, ביצוע כל רישום נוסף מעבר למפורט לעיל (הערת אזהרה, רישום משכנתא, רישום ירושה/ צוואה, העברת זכויות, וכיו"ב), אם יתבקש על ידי הקונה, יחויב בתשלום נוסף לחברה ו/או לעורכי הדין, ככל ויסכימו לבצע זאת.

ה. ככל שתיערך על-ידי עורכי הדין שומה עצמית עבורו (עבור הקונה) לגבי מס הרכישה, מצהיר הקונה ומאשר כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי הודע לו שהוא זכאי להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. כן מאשר הקונה שהובהר לו שעורכי הדין אינם מקבלים

על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על-ידי רשויות המס ולכל הקשור והכרוך בכך והוא מאשר ומצהיר שלא תהיה לו כל טענה בקשר לכך כלפי עוה"ד ו/או כלפי מי מטעמם.

ו. במקרה של מחלוקת בין הקונה לבין רשויות המס, על הקונה יהיה לטפל בכך בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו ועוה"ד לא יגיש בשמו השגה או ערר בקשר עם השומה.

הנני/ו לאשר בזה כי קראתי/נו והוסבר לי/נו האמור לעיל, וכי עותק ממסמך זה נמסר לידי/נו.

תאריך: \_\_\_\_\_

חתימת הקונה/ים: \_\_\_\_\_

לכבוד

חברת החשמל לישראל בע"מ

א.ג.ג.,

הנדון: הזמנת חיבור חברת חשמל – פרויקט "מחר למשתכן", קרית מוצקין

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ מבקשים לחבר את דירה מס' \_\_\_\_\_ בבניין \_\_\_\_\_ הבנויה על גבי חלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_, ברכסים שרכשנו מ-עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ, ח.פ. 513201582 חיבור של קבע לחברת החשמל ולנפק לנו חוזה התקשרות עם חברת החשמל.

ולראיה באנו על החתום:

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ  
ח.פ. 513201582





7. לחתום על תקנון מוסכם לבית המשותף ו/או על הסכם לבעלי היחידות בבית המשותף, בנוסח שייקבע על ידי מיופה הכוח ואף לקבוע בו, בין השאר, בהתאם לתקנון המצוי, הוראות ההסכם ונספחיו, בכל הנוגע להצמדות שונות ו/או שיעור ההשתתפות בהוצאות אחזקתו, ניהולו ובדקו של הרכוש המשותף.
8. מדי פעם לתקן ו/או לשנות ו/או להחליף כל צו שניתן ו/או יינתן לגבי הבית המשותף ו/או ההצמדות השונות. מדי פעם לגרוע, או לבטל או לשנות רישום של יחידות בבית המשותף ו/או לצמצם ו/או להגדיל את הרכוש המשותף ו/או להעביר צמידויות מיחידה ליחידה, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של מיופה הכוח.
9. לייחד את הדירה כיחידת רשום נפרדת בבית המשותף ולצרף אליה חלק ברכוש המשותף ו/או להצמיד אליה כל הצמדה; לשנות תקן ולבטל את החלקה של הדירה ברכוש ו/או בצמוד אליה.
- להסכים לשנות, לתקן ו/או לבטל רישום זכות חכירה ו/או זכות בעלות ו/או העברת זכות חכירה ו/או זכות בעלות בדירה.
10. לחתום על כל מסמך, תכנית, תשריט, מפה, בקשה, הערה, הצהרה, הסכמה ו/או תיקון ו/או תוספת לאלה בקשר לרישום הבית המשותף ו/או בקשר להסכם שיתוף בין בעלי הזכויות בבנין ובחלקות ולמלא אחר כל הוראה שתניתן על-ידי המפקח על רישום מקרקעין בענין רישום הבית המשותף, או כל חלק ממנו, ובענין הסכם השיתוף הני"ל.
11. להופיע ולהצביע בכל אסיפה של בעלי היחידות בבית המשותף או של חוכרי היחידות בבנין.
12. לחתום בשמינו ובמקומינו ו/או להסכים לכל לרישום של כל פעולה ו/או לבצע כל פעולה ו/או עסקאות ביחס למקרקעין ו/או לבניין, לרבות פעולות של איחוד החלקות ו/או פיצול החלקות ו/או חלוקה מחד של החלקות ו/או הפרשת כל חלק מהקרקע והחלקות לצרכי ציבור ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או יחודן ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם, רישום בתים משותפים, תקנונים מוסכמים, הצמדות למיניהן ו/או החכרת כל חלק מהחלקה והחלקות לצרכי ציבור לרבות לרשות המקומית, לחברת החשמל, למשרד התקשורת, לחברת בזק, לחברת הגז, לחברת הדלק, לחברת טלוויזיה בכבלים, לחברת הלווין, ולכל מטרה שתראה למיופה הכוח, לפי שקול דעתו המוחלט, כמטרה המשרתת את בעלי הזכויות בחלקות ו/או במגרש ו/או בבנין, או חלק מבעלי זכויות אלה וכן לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הני"ל.
13. להסכים לכל פעולה ו/או לבצע כל פעולה שמטרתה המשך הבניה על החלקות או כל חלק מהן אף לאחר רישום המגרש ו/או הבית המשותף ומבלי לגרוע מכלליות האמור: לקבל היתר/י בניה להמשך הבניה על החלקות ו/או השלמת הבניה ו/או אף לבצע כל פעולה בדבר שנוי ו/או תיקון ו/או קבלת כל תכנית תכנון עיר ו/או תכנית מפורטת ו/או היתר בניה ו/או שינויים ו/או תיקונים ו/או החלפתם.
14. מיופה כוחנו יהיה רשאי ליזום שינוי בתכנית בנין עיר קיימת ו/או ליזום תכנית בנין עיר חדשה ו/או אחרת ובכלל זה יהיה רשאי בא כוחנו ליזום הגדלת אחוזי הבניה, הגדלת מספר יחידות המגורים ו/או הגדלת מספר היחידות האחרות וכל הקשור והנובע והיוצא והאפשרי על ידי שינוי תכנית בנין עיר.
15. לשם ביצוע סמכויות מיופה הכוח ומבלי לפגוע בכלליות כל כוח מהכוחות המוקנים למיופה הכוח, הננו מסמיכים את מיופה הכוח:

15.1 להופיע ולהצהיר בשמינו ובמקומינו בפני כל רשות ממשלתית, עירונית, או ממלכתית, או ציבורית או אחרת ו/או בפני רשם המקרקעין ו/או בפני המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים, ו/או בפני כל אדם, גוף, רשום או פקיד ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית המשפט, בית דין, ועדת ערר, או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבת מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת, ככל שיידרש לפי שיקול דעתו הבלעדי של מיופה הכוח, לשם ביצוע סמכויותיו על פי ייפוי כוח זה, הן לפי חוק המקרקעין, הן לפי חוק התכנון והבניה, הן לפי חוק השליחות, הן לפי חוק, תקנה, או צו והן על פי הסכם הרכישה ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הני"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש

לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפויי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שמיופה הכוח ימצא לנחוץ ולמועיל.

15.2 לתקן כל מיני רישומים בנוגע לזכויות, משכנתאות, הערות אזהרה, זכויות קדימה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בהם.

15.3 למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו כמשכנתאות עפ"י חוק המקרקעין, ו/או ע"י משכון עפ"י חוק המשכון, על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או עפ"י כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד את זכות הבעלות וגם/או החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בזכויות (להלן – המשכנתא), בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, ובין שתורשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, ובין שתורשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון, על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך שתראה למורשינו הנ"ל – הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/תם המוחלט.

15.4 לחתום בשמינו ובמקומינו על הסכם חכירה, שטר המכר, שטר בעלות, שטר חכירה, תנאים מיוחדים לשטר חכירה, הסכם שיתוף במקרקעין, הצהרה, בקשה, מסמך, אישור טופס, תשריט, תקנון, מסמכי רישום בית משותף, הסכם, שטר משכנתא, ייחוד משכנתא, תנאים מיוחדים לשטר משכנתא, שטר חלוקה, מפה טפסי רישום מקרקעין, מסמכי מס שבח מקרקעין, כתב מינוי, מכתב, כתב ויתור, יפוי כוח, כתב טענות ו/או כל תיקון ו/או תוספת למסמכים אלה כל שיידרש לפי שיקול דעתו הבלעדי של מיופה הכוח לביצוע סמכויותיו על פי יפויי כוח זה.

15.5 מיופה הכוח יהא רשאי להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפויי כוח זה לרבות על דרך של יפוי כח נוטריונים ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצולן מחדש לרבות אך לא רק- למנות ולפטור כל עורך דין, מהנדס, מעריך, שמאי, מודד או כל בעל מקצוע אחר לצורך בצוע כל כוח מכוחותיו של מיופה הכוח על פי יפויי כוח זה, לפי שיקול דעתו הבלעדי של מיופה הכוח.

15.6 לשלם בשמינו ובמקומנו כל מס, אגרה, היטל, ארנונה, וכל תשלום אחר ככל שהדבר כרוך בבצוע כל סמכות מסמכויותיו עפ"י יפויי כוח זה. אף אם מס, אגרה, היטל, או ארנונה אלה מוטלים על כל נכס אחר מנכסינו ואנו מתחייבים להחזיר למיופה הכוח כל סכום שישלם עבורינו כנ"ל, תוך 7 ימים מיום דרישתו.

15.7 לעשות בשמינו ובמקומינו כל פעולה שבאה לתת תוקף ו/או משנה תוקף לכל התחייבות שהתחייבתנו בהסכם הרכישה ו/או בכל נספח מנספחיו של הסכם הרכישה, והנני/ו מסכים/מים מראש לכל הפעולות שיעשו על ידי מיופה הכוח כאמור בסעיף זה.

15.8 לחתום על כל מסמך לפי שיקול דעת מיופה כוח, באשר לצמצום ו/או ביטול ו/או שינוי של כל בטוחה שתינתן לנו לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ו/או כפי שתתוקן או תשונה מדי פעם, בקשר עם רכישת הדירה עפ"י הסכם הרכישה.

15.9 להעביר הסמכויות הניתנות ביפויי כוח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לאחרים ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל ולמנות אחר תחתיו.

16. הנני/ו מסכים/מים לכל פעולה אשר תיעשה על סמך יפויי כוח זה על ידי מיופה הכוח ו/או על ידי כל מי שימונה על ידי המיופה הכוח.

כל פעולה שתיעשה על סמך יפויי כוח זה, תחייב אותנו ואת יורשינו ואת הבאים מכוחינו ומטעמינו, והנני/ו מסכים/מים מראש ומאשרים מראש כל פעולה שתיעשה על ידי מיופה הכוח והבאים מכוחו על סמך יפויי כוח זה, כאילו נעשו אישית על ידינו.

17. יפויי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וביפויי כוח זה קשורות בין השאר זכויותיהם של עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ ו/או בנקים למשכנתאות איתו/תם



התקשרתי/נו (כולם ביחד וכל אחד ייקראו להלן "החברה" ו/או "הבנק" - לפי הענין) וגם או הממשלה, חברה, אגודה וגם/או זכויות רוכשי זכויות אחרים בחלקות וגם/או אישיות משפטית אחרת. ייפוי הכוח יישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את יורשי/נו ויורשי יורשי/נו.

18. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או ייחתם בינינו ובין החברה והבנק או מי מהם ו/או בכל מקרה בו החברה והבנק יהיו רשאים מסיבה כלשהי להעמיד לפרעון מידי כל סכום שקבלנו או א/נקבל ממנו, יהיו מורשי/נו רשאים לבטל בשמי/נו או במקומי/נו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש את הזכויות (להלן: "ההסכם") ו/או להודיע בשמי/נו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמי/נו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הזכויות לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לחברה ולבנק או למי מהם ו/או לפקודתו ולהעביר לזכות החברה והבנק ו/או למי מהם ו/או לפקודתם או כל זכויותינו ו/או עפ"י ההסכם.

19. אני/ו מאשר/ים בזה, כי אם התחייבתי/נו או אתחייב/נתחייב לרשום לזכות הבנק משכנתה על הזכויות לפי התנאים שנקבעו ו/או שיקבעו ע"י הבנק, ידוע לי/נו ואני/ו מתחייב/ים כי הזכויות לא ירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמי/נו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא, אלא אם כן תרשם באותו מעמד משכנתה לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו ע"י הבנק. אני/ו נותן/נים בזאת הסכמת/ינו ובקשת/ינו המפורשת לחברה, כי תחתום על מסמכי משכנתא ו/או כתבי התחייבות ו/או כתבי הסבה ו/או כל בקשה או מסמך אחר שנידרש מאת הבנק למשכנתאות ואני/ו משחררים את החברה מכל אחריות ו/או טענה ו/או דרישה שתעלה בקשר לחתימה על מסמכים אלה.

20. הנני/ו מוותר/ים ויתור גמור על זכותנו לבצע בעצמי/נו, או על ידי אחר זולת מיופה הכוח, כל פעולה הנוכרת בייפוי כוח זה.

21. מיופה הכוח זכאי למנוע בעדנו מלבצע על פעולה שמיופה הכוח הוסמך לבצעה על פי ייפוי כוח זה.

22. מיופה כוחי/נו מוסמך לעשות כל פעולה לפי ייפוי כוח זה אף אם היא ללא תמורה.

23. בכל הפעולות לפי ייפוי כוח זה יהיה מיופה הכוח רשאי לפעול גם בשם הצדדים האחרים לפעולה.

24. ייפוי כוח זה מנוסח בלשון רבים, אולם אם ייפוי כוח זה ייחתם על ידי יחיד, יש לקוראו בלשון יחיד.

25. כל ספק בדבר היקף סמכויות מיופה הכוח יש לפרשו על דרך ההרחבה ולא על דרך הצמצום.

26. מובהר, כי ייפוי כח זה מטרתו לשמש רק לביצוע הוראות ההסכם, רישום זכויותינו של הרוכש, רישום משכנתאות ורישומי הערות אזהרה.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום:



היתר להסכם מיום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2017 (להלן: "ההסכם")  
שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2017

בין: **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582**  
מרח' המסגר 22, חדרה  
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שכתובתם לצרכי הסכם זה  
טל': \_\_\_\_\_ נייד: \_\_\_\_\_ פקס: \_\_\_\_\_  
דוא"ל: \_\_\_\_\_  
במאוחד ובנפרד ובערבות הדדית  
(להלן ייקראו: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני

### 1. כללי

- 1.1. נספח זה נחתם במעמד תתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3. בכל מקרה שלסתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות הנספח.
- 1.4. להסרת ספק תנאי ההסכם והצהרות והתחייבויות הצדדים על פיו אשר לא שונו במפורש בתוספת זו ימשיכו לחול על הצדדים ויעמדו בתוקפם המלא בשינויים המחויבים ובכפוף לאמור בנספח זה להלן.

### הצדדים מצהירים ומתחייבים כדלקמן:

#### 2. היתר בניה

- 2.1. החברה מצהירה, כי היא פועלת לשם הוצאת היתר בניה לבניית הבניין והדירה על המגרש כהגדרתם בהסכם.
- 2.2. הקונה יודע ומצהיר שהחברה איננה מתחייבת ואינה יכולה להתחייב על כך שיינתן היתר בניה וכי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם המכר הינם על תנאי ובכפוף לשינויים ע"י הרשויות המוסמכות במסגרת ההיתר שיינתן ובכלל.  
2.3. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שבמקרה בו בתום 6 חודשים ממועד תתימת ההסכם, לא יהא בידי החברה היתר בניה בתוקף לבניית הבניין והדירה, התואם את תכניות הדירה והמפרט- תקום לקונה הזכות לבטל את החוזה כאמור בהוראות שלהלן:
  - 2.3.1. ביטול החוזה יעשה בדרך של משלוח הודעת ביטול בלתי מסויגת ובלתי מותנת על ידי הקונה למוכר עם העתק לנאמן בדואר רשום ויכנס לתוקפו עם קבלתו אצל המוכר או הנאמן לפי המוקדם.
  - 2.3.2. הודעת הביטול תיחתם בידי כל יחיד הקונה.
  - 2.3.3. תוך 30 יום ממועד קבלת הודעת הביטול יוחזרו לקונה מלוא הסכומים ששילם בגין מחיר הדירה או בקשר אליה מחשבון הנאמנות ו/או מחשבון הליווי על-פי האמור בחוק, בתוספת פירוניהם אשר נצברו בחשבון הנאמנות או הפרשי הצמדה מתוך חשבון הליווי כנגד השבת ערבויות ו/או פוליסות שהונפקו לקונה לפי חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).
  - 2.3.4. במקרה של ביטול החוזה בנסיבות המתוארות בנספח זה, מתחייבים הצדדים לבצע את הפעולות שתידרשנה על ידי הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול תיובי מס רכישה ו/או מס שבח/הכנסה, על פי דרישת ב"כ החברה.
  - 2.3.5. לקונה ידוע והוא מסכים בזאת, כי באם יתקבל היתר בניה אשר יש בו לשנות באופן מהותי את תוכניות הדירה והצמודותיה ביחס לתוכניות שצורפו להסכם בטרם קבלת היתר הבניה, לא יהיה רשאי לבוא בכל תלונה שהיא לחברה ו/או למי מטעמה, למעט דרישת התאמת המחיר לדירה החדשה או בקשת הסעד של ביטול החוזה והשבת הכספים אותם שילם, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 2.3.3 לעיל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי אחר מכל מין וסוג שהוא.
  - 2.3.6. הקונה נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ החברה, לעשות שימוש בייפוי הכוח שנחתם בנוגע להסכם ולחתום בשמו על כל מסמכי ביטול ההסכם, במידה וההיתר שיתקבל יהיה שונה מהתוכניות שצורפו להסכם בטרם נתקבל ההיתר והקונה לא אישר את התוכניות המתוקנות שהתקבלו עפ"י ההיתר שהתקבל כדין בתוך 7 ימים מיום שהומצאו לו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
החברה