

תוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ היום _____ בחודש _____ שנת 2016

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: _____

במאוחד ובנפרד ובערבות הדדית

(להלן ייקרא/ו: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני

הגדרות

"המקרקעין/החלקה" המקרקעין הידועים כגוש 10426, חלקות 627 (מגרש 410), 628 (מגרש 411), 629 (מגרש 412) וכגוש 10423, חלקות 103 (מגרש 415), 105 (מגרש 417); המצויים ברחוב _____ שכונת כורדאני, בקרית מוצקין.

"הפרויקט" פרויקט "מחיר למשתכן" אשר יוקם על ידי החברה ו/או הקבלן כהגדרתו להלן על גבי המקרקעין, אשר יכלול, בין היתר, 5 בניינים למגורים (הבניינים יסומנו בחוזה זה על נספחיו במספרים 1-5, כאשר בכוונת החברה לבנות את הפרויקט כמתואר במסמכי המכרז, בתוכניות המכר ובמפרט הטכני המצורפים להסכם זה והכל בכפוף ובהתאם לאמור בהסכם זה. כאשר בכל מגרש יבנה בניין אחד בהתאם לפירוט הבא: במגרש 410 יבנה בניין מס' 1, במגרש 411 יבנה בניין מס' 2, במגרש 412 יבנה בניין מס' 3, במגרש 415 יבנה בניין מס' 4 ובמגרש 417 יבנה בניין מס' 5 (להלן: "בניין 1", "בניין 2", "בניין 3", "בניין 4", "בניין 5" בהתאמה);

"הבניין" בנין מס' _____ אשר נכון למועד חתימת הסכם זה מיועד לכלול סה"כ 26 יחידות דירות, ב- 7/8 קומות, אשר נבנה ע"ג גוש _____ חלקה _____ במגרש _____.

"הדירה"/"היחידה" דירת מגורים מס' _____ (זמני) בת _____ חדרים בתוספת ממ"ד, המצויה בקומה _____ בבניין, בכיוונים _____ ואשר לה יוצמדו חניה מס' _____ ו- גינה/מרפסת/מחסן/חניה, המסומנים בצהוב בתוכניות המצ"ב **נספח 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/138/2015 לבניית הפרויקט.
- והואיל והחברה חתמה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") חוזה בנייה בקשר בניית הפרויקט ופיתוח המגרש/ים והכל בהתאם לתנאי המכרז. [המוכר חתום על חוזה חכירה מהוון עם המנהל לתקופה של _____ שנים שתחילתה ביום _____ בקשר עם המקרקעין הידועים].
- והואיל והרוכש מבקש לרכוש מאת החברה את זכויות החכירה בדירה והצמדותיה כמפורט בתשריט המצורף **נספח א'**, ולרבות חלקיה היחסיים ברכוש המשותף והכל כמתואר במפרט המצורף **נספח ב'** וכמפורט ובתנאים שבהסכם זה על נספחיו (להלן: "הדירה");
- והואיל וטרם ניתן היתר בניה לפרויקט, לבניין בו מצוי הממכר ולממכר, אך ניתנה החלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר לבניית הבניין בו מצויה הדירה מותנת ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965;
- והואיל וברצון הקונה, לאחר שבדק ובירר 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 הצדדים מסכימים בזאת כי פרשנותו של חוזה זה תעשה בכל מקרה אך ורק מתוך ועל סמך הכתוב בו, ללא הזדקקות לראיות חיצוניות ו/או לנסיבות עריכתם של החוזה ו/או של איזה מהוראותיו.
- 1.3 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 בלשון נקבה במשתמע ולהיפך.
- 1.5 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 קראו הסכם זה, הבינו את תכנו, 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: "יחיד הקונה") 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 מיחיד הקונה.

- 1.8 כל אימת שאחד מיחיד הקונה 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 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.
- 1.9 הנספחים המפורטים להלן יצורפו להסכם זה והם יהוו חלק בלתי נפרד ממנו.
- | | |
|---|---|
| <p>נספח א' -
 נספח ב' -
 נספח ג' -
 נספח ד' -
 נספח ה' -
 נספח ו' -
 נספח ז' -
 נספח ח' -</p> | <p>תכנית הדירה, הקומה של הדירה, קומת הכניסה, קומת הגג והמגרש המפרט הטכני
 נסח טאבו והיתר בניה
 התמורה ואופן תשלומה
 טופס הודעה לקונה
 נוסח הזמנת חיבור חברת החשמל
 ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר
 כתב התחייבות כלפי המנהל ו/או משב"ש (נוסח מכרז)</p> |
|---|---|

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, בדק את התב"ע ובחן את התכנית, התשריט, היתר הבניה ואת תכנית הדירה והבניין ותכנית הכבישים והפיתוח הסביבתי בחלקה וסביבותיה בדק 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 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), תשל"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 את המגרש/ים, ואת הדירה (כמצבה נכון לחתימת ההסכם) בדק את תוכניות הפרויקט, תוכניות הדירה, התשריט, המפרט וכל נספחיו האחרים של ההסכם ומצאם מתאימים לדרישותיו מכל הבחינות, והוא מוותר בזה על כל טענה בקשר לכך, לרבות טענת אי התאמה.
- 2.4 החברה מתחייבת להראות לרוכש את המגרש ולאחר תחילת הבניה גם את הפרויקט והדירה, אם ידרוש זאת הקונה.
- 2.5 הקונה מצהיר ומאשר בזה כי ניתנה לו שהות מספקת לעיין בהסכם על נספחיו וכי הוא מודע ומסכים לתוכנם.
- 2.6 הקונה מצהיר כי ייתכן ולחברה יינתנו בעתיד זכויות בניה נוספות במגרש/ים, והובהר לו והוא מסכים לכך 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.
- 2.7 הקונה מצהיר ומתחייב כי הוא מוותר על זכותו להתנגד בכל דרך שהיא לניצול המגרש/ים ו/או זכויות הבניה כאמור לעיל במגרש/ים 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 לקונה ידוע כי שטחי המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים, בין היתר, כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או תוכניות החלוקה ו/או בביצוע עבודות הפיתוח על פי ההסכם שבין החברה למשהב"ש ו/או לפי דרישת המנהל, ואין ולא תהיה לו כל תביעה ו/או דרישה בגין שינויים בשטחים ו/או בגבולות כאמור.
- 2.9 ידוע לקונה והובהר לו 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.
- 2.10 הקונה מצהיר ומאשר כי החלק היחיד שייחד 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 הבלעדי. עלות כל שינוי כאמור תחול על החברה בלבד. כמו כן, הקונה מתחייב שלא להתנגד ו/או להפריע בכל דרך שהיא והקונה מצהיר בזאת כי לא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה בקשר עם הליכי תכנון וביצוע הבנייה כמפורט לעיל.

3. הבניין, הדירה ובנייתה

- 3.1 החברה מצהירה בזאת כי הינה קבלן רשום על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות, 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. ידוע 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 ובכל מקרה של חדלות פירעון של הקבלן או קבלני המשנה נותני כתב האחריות לקונה, החברה תשתף פעולה ותדאג למענה הולם לבעיה ו/או לתיקון הליקוי בהתאם לנסיבות.
- 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 הבנין 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 ולא יזכו את הקונה בכל טענה.
- 3.5 מוסכם במפורש 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 ידוע לו 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). הקונה מצהיר כי לא תהיינה לו כל טענות כלפי החברה בקשר לכך.
- 3.7 ידוע 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, או כל עבודה אחרת בפרויקט. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות זכותו להגיש 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, 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, שותות 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 בנינים אחרים לידו, ובלבד שפעולות אלו תהיינה סבירות. הקונה מתחייב לאפשר לחברה ו/או לרשות ו/או למוסד ו/או לאחרים ו/או למי מטעמם, 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. ידוע לקונה כי ביקור ו/או כניסה שלא תואמו בפרויקט או בדירה במהלך הבניה עשויים לסכנו, ועליו נאסר לחלוטין לעשות כן. אין באמור כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני מוסדות התכנון לפי דין.
- 3.12 הקונה לא יהיה זכאי לקבל זיכוי או החזר 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, 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 ומוסכם בזאת, 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.
- 3.16 ידעו 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, עד ליום _____, 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 וכ"ו 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 חוזה הספקת מים וחשמל ע"י הקונה), בכפוף להסתייגויות המפורטות בהסכם זה או במפרט. מוסכם בזה במפורש שעבודות פיתוח מתחת לבנין ובסביבתו וכן עבודות בניה והשלמה בחלקים אחרים של הפרוייקט, פרט לדירה, כולל בכל משטחי החניה בפרוייקט, תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה, ובלבד שביצוען לא ימנע מן הקונה גישה סבירה ושימוש סביר ובטוח בדירה על הצמודותיה (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 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 ושהיא 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, עוצר, סגר בשטחים, שביתות בענף הבניה, שביתות כלליות במשק, מחסור בחומרי בניה, מחסור בכוח אדם, ימי גשם רבים מהמקובל, 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.

- 4.5 איחור מעבר לתקופות הנזכרות בסעיפים 4.3, 4.4 (להלן: "תקופות הארכה המצטברות") יזכה את הקונה בפיצוי מוסכם וסופי ל-8 חודשים לסכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 שו 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 שו לכל חודש איחור החל מהחודש התשיעי ועד למועד המסירה. בגין איחור של מעבר ל-12 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 12 החודשים הנ"ל, יהא זכאי הקונה להשבת כל הכספים ששילם 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) וכנגד חתימת הקונה על תצהירי ביטול 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 ביניהם.
- 4.6 החברה תשלח לקונה הודעה בכתב, ובה יפורט 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 שתשלמו 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 בדירה ובמועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הסכים הקונה על הקדמת מועד מסירת החזקה, יראו את מועד המסירה החדש כמועד מסירת החזקה כהגדרתו בהסכם זה לעיל. במקרה זה מתחייב הקונה למלא את כל ההתחייבויות כאמור עד למועד הנ"ל.
- 4.7 מובהר ומוסכם בזה, כי בכל מקרה הקונה יקבל החזקה בדירה 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 חינום 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 לידיו. 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. התברה 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 בנינם, 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 הבדק 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 לקויה 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, ובלא 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 לקבלני 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 מוסכם 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 הבדק 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 בהשבת 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. ליקויים שמונעים מהקונה שימוש סביר בדירה יהיו ליקויים, כדלהלן:
- א. השבתה כללית של איזו ממערכות התשתית (אינסטלציה, חשמל, ביוב);

- ב. נזילות ו/או בעיות באיטום, הגורמות בפועל לחדירת מים משמעותית לתוך שטח הדירה (להבדיל מכתמי רטיבות);
- ג. ליקויים שאינם מאפשרים לקונה לעשות שימוש במטבח שבדירה, ו/או בחדרי השירותים שבדירה, ו/או בחדרי הרחצה שבדירה;
- ד. ליקויים שיש בהם כדי להוות סכנה לבריאותם ו/או לחייהם של באי הדירה, גם אם הקונה ינקוט באמצעי זהירות מתאימים.
- 4.16 היו הצדדים – או חליפיהם – חלוקים בשאלה באיזו מידה נובע פגם מבניה לקויה ו/או משימוש בחמרים לקויים יכריע בענין אך ורק מהנדס מוסכם על דעת שני הצדדים שישמש כבורר בין הצדדים בהתאם לחוק הבוררות, התשכ"ח – 1968, וקביעתו תחייב את הצדדים ואת חליפיהם. 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 שיסופק על ידם. אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה כלפי הקונה על פי החוק המכר.
- 4.18 מוסכם, 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 בנספח 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 ובכובד 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 בבניין באמצעות אחד הרוכשים שהחברה תמנה כנציגות זמנית של הרוכשים בבנין, הכל כפי שתקבע החברה, 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 לנציגות הזמנית) ולא תהינה לו כל טענה בענין זה. הנציגות תהא אחראית למסור לחברה הודעה על אי התאמות ברכוש המשותף.
- 4.21 לא נמסרה הודעה לתברה 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 ובבניין 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 בדיק. 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 ראיה 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 הליקויים 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 הליקויים בדירה או ברכוש המשותף וזאת בגין כל נזק ישיר ועקיף שיגרם לקונה, אם בכלל, עקב קיום, התגלות או קרות הליקויים 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 למוכר את כל יתרת התמורה לא יאוחר מאשר במועד המסירה, אף אם מועד זה יהיה לפני התאריך הנזכר בסעיף 4.1 לעיל.
- 5.3 בכל מקרה בו מתכוון הקונה ליטול הלוואה מבנק מוכר 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 25% (עשרים 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 במישרין.

- 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. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי באחריותו להעביר לחברה זמן מספק מראש את המסמכים עליהם אמורה לחתום החברה 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. חרף זאת ולפנים משורת הדין מוסכם, שאם הפיגור בתשלום 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 ד'** 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 והמוכרת 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"ח מס השבח של המוכרת וזאת מעבר לתשלום הסך של 80% ממחיר הדירה.
- 6.2 בנוסף לתשלומים המפורטים בהסכם זה, הקונה ישלם במעמד החתימה על הסכם זה לבי"כ החברה שכ"ט בגין השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה, בהתאם לתיקון 5 לחוק המכר (5,000 + מע"מ או 0.5% ממחיר הדירה, הנמוך מביניהם) (להלן: "**ההשתתפות בהוצאות הטיפול המשפטי**").
- 6.3 יובהר כי ההשתתפות בהוצאות הטיפול המשפטי, כוללות את הטיפול ברישום הערת אזהרה לטובת הקונה, הגשת הדיווח למנהל מיסוי מקרקעין בשם החברה והקונה, רישום הבית המשותף ורישום הזכויות ביחידת הרישום הנפרדת על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין. כל פעולה נוספת לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור הגשת השגות ו/או עררים על שומות מס רכישה, ניהול הליך משפטי כלשהוא, ביצוע כל רישום נוסף מעבר למפורט לעיל (הערת אזהרה, רישום ירושה/ צוואה, התחייבות לרישום משכנתא/ משכנתא וכיו"ב), אם יתבקש על ידי הקונה, יחויב בתשלום נוסף לחברה ו/או באי כוחה בהתאם לקבוע בחוק.
- 6.4 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.
- 6.5 הקונה ער לכך 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.
- 6.6 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 שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 6.7 בנוסף לתשלומים החלים על הקונה בהתאם לנספח התשלומים והסכם זה, הקונה מתחייב לשלם במועד את התשלומים החלים עליו כדלקמן:
- 6.7.1 מס רכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה. ידוע לקונה כי מועד תשלום מס הרכישה הינו בסמוך לחתימת ההסכם.
- 6.7.2 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 מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.
- 6.7.3 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.
- 6.7.4 תשלום עבור דמי ניהול/ועד בית (12 שיקים בגין השנה הראשונה) שייבחרו על ידי החברה ו/או בהתאם להנחיית הרשות המקומית ו/או משב"ש.
- 6.7.5 למען הסר ספק מובהר בזאת כי התשלומים המפורטים בסעיפים 6 לעיל אינם מהווים חלק מהתמורה כאמור בסעיף 5 לעיל.
- 6.8 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 (בחדר המדרגות ובחצר), מאור בחדר המדרגות וכיוצא באלה שירותים 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.
- 6.9 הקונה מאשר שהודיעו לו כי על כל רוכשי הדירות בבניין יחולו הוצאות צריכת החשמל והמים בגין הרכוש המשותף ויהיה עליהם להפקיד את הפיקדונות הדרושים עבור המונים המשותפים לחשמל ולמים בחדרי מדרגות וברכוש המשותף. למען הסר ספק, מותנה ומוצהר כי חובת החברה לגרום להספקת מים וחשמל לרכוש ולמתקנים המשותפים מותנית במילוי ההתחייבויות האמורות בסעיף 6.7 לעיל, שיהוו תנאי מוקדם למילוי התחייבויות החברה.

6.10 ידוע 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 שיידרשו ו/או שיבוצעו על-ידי העירייה או מטעמה או על-ידי כל רשות מוסמכת אחרת, החל מיום חתימת חוזה זה, שאינן כלולות בהיתר הבנייה (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 ז'** 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 לעוה"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 הקונה מצהיר כי ידוע לו שהליכי פרצלציה, איחוד וחלוקה, רישום בית משותף וכיוב' 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 הנ"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 התכירה 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. למען הסר ספק אגרות ללשכת רישום המקרקעין עבור רישום הערת/הערות אזהרה, מכר, 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 רשאית 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 כחידה 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, ללא הגבלה, 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 בנית 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, שתשמשנה עפ"י שיקול דעתה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש ואפשרות גישה ואחזקה במתקנים ומערכות שנועדו לשימושם של בניינים אחרים או של בעל 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 הקונה מתחייב בזה לא להפריע, לא למנוע בכל דרך שהיא את פעולות החברה ו/או כל מי שיטפל ברישום, לרבות לחלוקת שטח הפרויקט לשם פיצול, איחוד, חלוקה, הפרדה, הצמדות של שטחים, הצמדות של גגות, מחסנים ויחידות, שיהיה ברצון החברה לבצע ולהוציא לפועל בשטח הפרויקט, וכן לא להפריע לפעולות בניה או כל פעולה אחרת, בין לפני ובין אחרי שיקבל הקונה לרשותו ולחזקתו את הדירה.

8.9 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.

8.10 לשם הביצוע היעיל והמהיר של ההליכים התכנוניים והעברת הדירות לרוכשיהן, יחתום הקונה, במעמד חתימת הסכם זה, על יפוי כח בלתי חוזר למשרדו של עורך הדין אילן פלדמן (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 שנקבע 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"ג המקרקעין בהתאם לתשריטים ולפי שיקול דעת המוכר ;
- 9.2.2 מקומות חניה לרכב, שהוצמדו ו/או מיועדות להיות מוצמדות לדירות הבנויות / שייבנו ע"ג המקרקעין – בהתאם לתשריטים ולפי שיקול דעת המוכר ;
- 9.2.3 הגגות העליונים של המבנים, שהוצמדו ו/או מיועדים להיות מוצמדות לדירות הבנויות/ שייבנו ע"ג המקרקעין – בהתאם לתשריטים ולפי שיקול דעת המוכר ;
- 9.2.4 כל בניה שאינה מקורה, שיש קשר פיזי בינה לבין הדירות הבנויות / שייבנו ע"ג המקרקעין ושהיא מיועדת במהותה לשרת אותן (כגון מרפסות שמש, מרפסות גג, וכיו"ב) – שהוצמדה ו/או מיועדת להיות מוצמדת לדירות הבנויות / שייבנו ע"ג המקרקעין – בהתאם לתשריטים ולפי שיקול דעת המוכרת ;
- 9.2.5 שטחים שידרשו, לאור התוכניות, ו/או היתרי הבניה, ו/או התשריטים ולפי שיקול דעת המוכרת, 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, לענין סעיף זה, יכלול את שטחי ההצמדות לה.
- 9.3 המוכרת 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, להוראות כל דין, להנחיות הרשויות המוסמכות לכך, ובכל עניין אחר – לפי שיקול דעת החברה.
- 9.4 המוכרת תהיה רשאית אף לאחר מסירת הדירה לקונה ואף לאחר רישום הזכויות על שם הקונה, להגיש בקשות, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה, 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 דירת הקונה) או גג חדש, שייווצר כתוצאה מבנייה על הגג הנייל, ולרשום את כל ההצמדות הנזכרות לעיל, וכן לעשות את כל הפעולות, הדרושות לתכליות הנייל, ובלבד שלא תהא כל פגיעה בזכויות הקונה לפי חוזה זה, בדירה, בגישה אליה ובאפשרות לעשות שימוש סביר בה.
- 9.5 מוסכם 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 המוכר יהיה רשאי 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 הקונה.
- 9.7 ההצמדות אשר תרשמנה לדירה תכלולנה אך ורק את החניה כמפורט בסעיף ההגדרות לעיל.
- 9.8 מבלי לפגוע באמור לעיל מצהיר הקונה כי המוכרת הודיעה לו 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 ידוע לקונה כי בתקנון תיקבע הוראה כי הדיירים ו/או בעלי הדירות בבניין ו/או מי מטעמם לא יהיו רשאים להתקין בכל חלק של הבניין, לרבות בדירות גופן, מתקן גישה סלולרי ו/או אנטנה סלולרית ו/או תחנת שידור סלולרי ו/או משדר סלולרי כלשהו וכיו"ב (להלן: "מתקן"), גם אם התקנת המתקן אינה טעונה היתר.
- 9.10 ידוע לקונה כי תקנון הבית המשותף יכלול הוראה כי דירות הגן לא ישתתפו בהוצאות האחזקה השוטפת של המעלית בלבד (בניגוד לחשמל הציבורי בנשיאתו ישתתפו כל הדירות).
- 9.11 החברה תהיה רשאית לגרום שירשם תקנון לבית המשותף ו/או לפרויקט בהתאם לחוק. התקנון יערך על ידי עורך הדין אילן פלדמן 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 6.01 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 לעיל להלן, הבטחת זכויות החברה בהתאם להסכם זה וכיוצא בזה.
- 9.12 הקונה מתחייב לא להפריע, לא למנוע בכל דרך שהיא את פעולותיה 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.
- 6.1 הקונה מתחייב להשתתף ולשלם בכל עת את חלקו בהוצאות האחזקה בקשר עם הדירה והבית המשותף, לרבות לניהול הפעלה, תיקון, החזקה, חידוש, בדיק, 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 בחצר, 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 ויוחלט על ידי נציגות הבית המשותף, בין אם נרשם בית משותף ובין אם לאו.

10 העברת זכויות

- 10.1 החברה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה לפי הסכם זה לכל אדם או גוף אחר, בתנאי שבמקרה של העברה כזו היא תישאר אחראית למילוי התחייבויותיה התקפות כלפי הרוכש.
- 10.2 לאחר השלמת רישום זכויות הקונה בדירה והשבת הערביות 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 צווים, 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 שבת ושילמו את מס השבת ומס הרכישה אשר יחולו, אם בכלל, בגין העברת הזכויות והמציאו לחברה אישור רשות המיסים בישראל על כך או פטור מתשלום.
- 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 בתוזה 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 הבטחת תשלומי התמורה

11.1 מוסכם בזה, כי הבטוחה אשר יקבל הקונה להבטחת הכספים שהינו משלם בגין רכישת הדירה הינה רישום הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין ותשלומים לפי התקדמות בנייה לפי הוראות תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975.

11.2 המוכרת 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 המוכרת 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 לבטל את הערת האזהרה שנרשמו לטובתו כנגד המצאת בטוחה חליפית לטובתו בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר").

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

12 רכישת הדירה במסגרת של פרויקט "מחיר למשתכן"

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

12.2 הרוכש מצהיר ומתחייב, כי כחלק מתנאי המכר, הוא אינו רשאי להתקשר בהסכם למכירת הזכויות לצד שלישי, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לתקופה של 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה. אין באמור כדי לגרוע מזכות הקונה להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

12.3 להבטחת האמור לעיל, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המנהל ואו משרד השיכון והבינוי ואו מי מטעמם, בהתאם לנוסח המצורף כנספח 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 ₪ למשרד הבינוי.

12.4 להבטחת עמידת הרוכש בתנאי כתב ההתחייבות, נספח ז' להסכם זה, תירשם ע"י החברה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ואו בספרי החברה.

13 הפרות ותלופות

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, ומועד מסירת החזקה בדירה לקונה הקבוע בהסכם זה, 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 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 פינויו של הקונה מן הדירה, לפי בחירת החברה ושיקול דעתה ובלבד שאם תבחר החברה לבטל את ההסכם, תשיב לקונה את את יתרת הכספים המגיעים לו בתוספת הפרשי הצמדה לפי מנגנון ההצמדה הקבוע בנספח התשלומים לאחר חילוט הפיצוי המוסכם כהגדרתו 13.5 ולאחר סילוק ההלוואה/ות כמפורט להלן, בתוך 45 ימים מיום שהרוכש פונה 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 הנזק הממוני ולא נזק כלכלי, שנגרם לו. 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 15% 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 הנזק המינימלי שיגרם לחברה כתוצאה מהפרת ההסכם ע"י הקונה ו/או ביטול ההסכם ללא צורך בהוכחת נזק.
- 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 החריגה 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 והקונה לא יהיה זכאי להתנגד לכך. הקונה מייפה בזאת את כוחם של מיופי הכוח הנזכרים 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 כאמור, ולצורך זה לחתום על כל בקשה או מסמך אחר שיידרשו.

14 פללי

- 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 מוסכם ומוצהר בזה ע"י הרוכש כי המידות הנזכרות בתשריט הדירה (נספח א') הן מידות בניית אבן ובלוקים, לרבת חיפוי אבן.
- 14.3 שני הצדדים מתחייבים באופן כללי ובלתי מסויג לנקוט בכל הצעדים ולחתום על כל הכתבים, הצהרות, תצהירים, שטרי עסקה, טפסים רשמיים ומסמכים אחרים איזה שהם לכל עניין שהוא נוגע להסכם זה על כל תנאיו וביצוען המלא - הכל כפי שיוורו להם פרקליטי החברה.
- 14.4 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי הסכם זה כדלקמן:

- החברה: **עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582** בכתובת המפורטת לעיל; הקונה: עד למסירה – כמפורט בנספח התשלומים, ולאחר מסירת הדירה – בדירה.
- כל ההודעה שתשלח ע"י צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובת הנ"ל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח.
- 14.5 הסכם זה ייכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו באמצעות מורשי החתימה מטעם החברה.
- 14.6 הקונה מצהיר שידוע לו כי עו"ד אילן פלדמן ואו מי מטעמו ואו עורך דין אחר שימונה על ידה מייצג את החברה בעסקה נשוא הסכם זה ואינו מייצג את הקונה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר. מוסכם בין הצדדים, כי אילן פלדמן ואו עורכי דין אחרים מטעם החברה - יטפלו בדיווח למיסוי מקרקעין, קבלת אישורי מיסים, ביצוע רשום הבית המשותף והעברת זכויות החכירה על שם הרוכשים.
- 14.7 איחור מצד החברה בשימוש בזכות מזכויותיה שבהסכם זה לא יחשב כזיכרון מצידה על אותה זכות והחברה תהא רשאית להשתמש בזכויותיה ואו בכל חלק מהן הנתונות לה על פי הסכם זה או על פי כל דין בכל מועד שתמצא לנכון.
- 14.8 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 בתוספת ארבעה עשר ימים, וזאת בנוסף לאיחורים המותרים בפרק זה.
- 14.9 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 ואו הבטחה בעל פה של מנהלי המוכר, פקידיו, עובדיו, ואו מורשיו או נציגיו. בין השאר, המוכר אינו מחויב להצהרות שנכללו בעיתון ואו בפרסומת ואו בפרוספקט ואו בדירה לדוגמא ואו בכל מצג ואו השפעות אחרות בע"פ, אלא אם הועלו על הכתב ונתתם ע"י שני הצדדים. האמור לא יחול לגבי מצגי 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).
- 14.10 התחייבויות הרוכש במידה והוא מורכב מיותר מאדם אחד, עפ"י הסכם זה ואחריות האנשים המהווים את הרוכש הינה במאוחד ובנפרד כלפי הקבלן. מילוי התחייבויות הקבלן כלפי אחד מיחיד הרוכש תחשב כמילוי התחייבויותיו כלפי הרוכש כהגדרתו בהסכם זה. חתימת אישור ואו הפטר של אחד מיחיד הרוכש כמוה כחתימה ואו הפטר של כל יחיד הרוכש.
- 14.11 אם הרוכש הינו תושב חוץ, הוא ממנה את _____, ת.ז. _____ מרחוב _____ (להלן: "הנציג") להיות נציגו החוקי בישראל לקבלת הודעות הקבלן ואו כתבי בית דין. הודעה ואו כתב בי דין שיימסר לנציג יחשבו לכל דבר ועניין כהודעה ואו 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 ככל שתידרש ולחברה אין ולא תהיה כל אחריות בקשר לכך.
- 14.12 היה הקונה קטין, יהא חייב אפוטרופסו בקבלת כל אישור הנדרש לפי דין לגבי הסכם זה.
- 14.13 הקונה מסכים לכך שהחברה תחזיק בבנין ואו בפרויקט דירה לדוגמא ואו משרד לצרכי מכירות. הקונה מתחייב לא להפריע ואו להתנגד בכל דרך לשימוש כאמור וזאת עד לגמר שיווק הפרויקט, ובלבד שיתאפשרו לו שימוש וגישה סבירים לדירה והצמדותיה ממועד מסירת החזקה.

14.14 הצדדים מצהירים בזאת כי הם קראו הסכם זה וחותמים עליו לאחר שהם הבינו את תכנו ואת ההתחייבויות שהם נוטלים על עצמם בעטיו ומתוך מטרה משותפת להביא את האמור בו לידי ביצוע.

לראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל.

החברה

הקונה

נספח א'

- תוכניות מכר יצורפו לכל הסכם -

נספח ב'

- מפרט טכני יצורף לכל הסכם -

נספח ג' - נסח טאבו והיתר בניה

- היתר בניה יצורף בהמשך -

תאריך: 11/04/2016
ג' ניסן תשע"ו
שעה: 10:27

נסח מס' 126701

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 10426 חלקה: 627

הנכס נוצר ע"י שטר: 13033/2009 מיום: 18/03/2009 סוג שטר: פרצלציה ראונית

תיאור הנכס

רשיוח עיריית קריית מוצקין
שטח במ"ר 2,114.00

המספרים הישנים של החלקה
10426/592

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
13033/2009/33	18/03/2009	חלוקה	קרן קיימת לישראל

החלק בנכס בשלמות

סוף נתונים

נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא ידאו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

שולמה אגרה

תאריך: 11/05/2016
 ג' אייר תשע"ז
 שעה: 12:03
 מס' מס': 161490

משרד המשפטים
 האגף כרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: חיפה
 העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 10423 חלקה: 105

הנכס נוצר ע"י שטר: 13033/2009 מיום: 18/03/2009 סוג שטר: פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות: שטח במ"ר
 עריית קריית מוצקין: 2,175.00

המספרים הישנים של החלקה
 10423/72

בעליות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
13033/2009/29	18/03/2009	חלוקה	קרן קיימת לישראל

החלק בנכס בשלמות

סוף נתונים

נכס מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

שולמה אגרה

תאריך: 11/04/2016
ג' ניסן תשע"ו
שעה: 10:28
נסח מס' 126704

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 10426 חלקה: 629

הנכס נוצר ע"י שטר: 13033/2009 מיום: 18/03/2009 סוג שטר: פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות עיריית קריית מוצקין
שטח במ"ר 2,557.00

המספרים הישנים של התלקה
10426/592

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
13033/2009/33	18/03/2009	חלוקה	קרן קיימת לישראל

החלק בניכס בשלמות

סוף נתונים

נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

שולמה אגרה

תאריך: 11/04/2016
ג' ניסן תשע"ו
שעה: 10:28
נסח מס' 126708

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 10423 חלקה: 103

הנכס נוצר ע"י שטר: 13033/2009 מיום: 18/03/2009 סוג שטר: פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשיות עיריית קריית מוצקין
שטח במ"ר 2,141.00

המספרים הישנים של החלקה
10423/72

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
13033/2009/29	18/03/2009	חלוקה	קרן קיימת לישראל

החלק בנכס בשלמות

סוף נתונים

נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

שולמה אגרה

תאריך: 11/04/2016
 ג' ניסן תשע"ו
 שעה: 10:28
 מס' מס': 126702

לשכת רישום מקרקעין: חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 10426 חלקה: 628

הנכס נוצר ע"י שטר: 13033/2009 מיום: 18/03/2009 סוג שטר: פרעלציה רצונית

תיאור הנכס

רשיות
 עיריית קריית מוצקין
 שטח במ"ר
 2,657.00
 המספרים הישנים של החלקה
 10426/592

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
13033/2009/33	18/03/2009	חלוקה	קרן קיימת לישראל

החלק בנכס בשלמות

סוף נתונים

בסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק באמון של הנכס

שולמה אגרה

נספח התשלומים

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

מרח' המסגר 4 חדרה

מצד אחד;

(להלן: "החברה")

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% ישולמו עד ליום _____.

ב. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (השלמה ל- 40%), ישולמו תוך 7 ימים ממועד גמר התקרה של קומת העמודים בבניין.

ג. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (20% השלמה ל- 60%) ישולמו תוך 7 ימים ממועד גמר שלד הקומה בה מצויה הדירה.

ד. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (15% השלמה ל- 75%) ישולמו תוך 7 ימים ממועד גמר טיח פנים בדירה.

ה. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (15% השלמה ל- 90%) ישולמו תוך 7 ימים ממועד גמר ציפוי חוץ של הדירה.

ו.

ז. היתרה בסך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (10%) תשולם עד לא יאוחר מהמועד שנקבע למסירת הממכר לתזקת הקונה או ביום 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.

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

4. תנאי ההצמדה

- א. התמורה תוצמד למדד תשומות הבניה שיהיה ידוע בחודש 10/2015.
- 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. במידה ויוחלף בסיס המדד או במידה שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו או במידה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל תעשה החברה את הישוב עלית מדד תשומות הבניה לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.

ולראיה באו על החתום

הקונה

החברה

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

פרויקט מחיר למשתכן שכונת כורדאני, קרית מוצקין

הננו 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 60 יום מיום חתימת חוזה זה, בכפוף לעריכת שומה עצמית.
- ב. החל מהיום ה- 60 מתווספים לסכום המס שלא שולם במועד, סכומי ריבית והצמדה.
- ג. סכום מס שלא שולם תוך 14 יום מהמועד שנקבע בחוק לתשלום, 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 מצהיר ומאשר כי היא נערכה על-פי בקשתך, והודע לי שאני זכאי להכין את השומה בעצמי או באמצעות עורך דין מטעמי או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. כן אני מאשר שהובהר לי שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על-ידי רשויות המס ולכל הקשור והכרוך בכך ואני מאשר ומצהיר שלא תהיה לי כל טענה בקשר לכך כלפי עוה"ד ואו כלפי מי מטעמם.
- ו. במקרה של מחלוקת ביני לבין רשויות המס, עליי יהיה לטפל בכך בעצמי או באמצעות עורך דין מטעמי ועוה"ד לא יגישו בשמי השגה או ערר בקשר עם השומה.

2. בטוחה לפי חוק המבכר

- א. חוק המבכר (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 החזקה 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 לעניין 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 א2(1) ו-א2(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	1
40% (כולל ה- 7% הראשונים)	
עם גמר שלד הקומה שבה נבנה הממכר (לרבות מחיצות פנים ולמעט משקופים וצנרת לאינסטלציית מים וחשמל)	2
20% נוספים	
עם גמר טיח פנים או תחליף לטיח כמתואר במפרט	3
15% נוספים	
עם גמר טיח חוץ או ציפוי חוץ של הממכר	4
15% נוספים	
עם מסירת הממכר בהתאם לחוזה המכר	5
10% נוספים	

3. הקונה מצהיר בזאת ומאשר בזאת כדלקמן:-

א. כי ידוע לו שמשרד עורכי הדין אילן פלדמן (בחוזה זה לעיל ולהלן: "עורכי הדין" או "עוה"ד"), 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.

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.

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

תאריך: _____

חתימת הקונים: _____

נספח ו'

לכבוד

חברת החשמל לישראל בע"מ

א.ג.נ.,

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 _____, בקרית מוצקין 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

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

אנ/אנו החתום/ים מטה :

ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ כולנו יחד וכל אחד

מאתנו לחוד, ממנים ומייפיים בזה את כוחם של עורכי הדין אילן פלדמן ו/או מור מירוב ו/או ליטל יפין ג'נאח ו/או אסתר קירמה-שביט ו/או אתי חן שריקי ו/או חברת עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ, כל אחד ואחד מהם לחוד, להיות מורשמו לפעול ולעשות בשמנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להן או כל חלק מהם לגבי כל זכות שיש לנו או שתהיה לנו במגרשים הנמצאים על המקרקעין הנמצאים המקרקעין הידועים כגוש 10423, חלקות 103 (מגרש 415), 105 (מגרש 417); גוש 10426, חלקות 627 (מגרש 410), 628 (מגרש 411), 629 (מגרש 412) המצויים בשכונת כורדאני, בקרית מוצקין (להלן – המקרקעין) או בכל חלק מהן או בכל יחידה ו/או דירה שנבנתה או שתיבנה על החלקות הנ"ל או חלק מהן (להלן – הדירה) בין אם מספרי החלקות הנ"ל יישארו כמות שהם ובין אם ישונו כתוצאה מאיחוד, חלוקה או כל פעולות אחרת (להלן – הזכויות);

בתוקף הזכויות ו/או לגבי הזכויות ו/או בקשר לזכויות – לרשום הערות אזהרה, לייחד הערות אזהרה, לשנות הערות אזהרה ולבטל הערות אזהרה שנרשמו ו/או שירשמו, לרשום זיקת הנאה ו/או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית בהתאם לתוכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו ו/או בהתאם להיתרי הבניה ו/או בהתאם לכל דין ו/או לדרישת כל רשות, להעביר ו/או להחכיר חלקים מן המקרקעין הנ"ל לצרכי ציבור, לרשום בית משותף ו/או בתים משותפים, לחתום על תקנון בית משותף, לחתום על שינויים או תיקונים לתקנון בית משותף, לחתום ולרשום הסכם שיתוף, לבקש ולבצע פעולות איחוד, חלוקה והפרדה, לרשום לטובתנו העברת בעלות ו/או זכויות אחרות, ובכלל לעשות כל פעולה שניתן לבצע לפי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, ו/או תקנותיו ו/או לפי כל דין אחר.

ומבלי לגרוע, כמלוא הנימה מכלליות האמור לעיל יהיה בא כוחנו מוסמך :

1. לערוך ו/או להתקשר בהסכם חכירה לדורות ו/או שטר חכירה ו/או תנאים מיוחדים לשטר חכירה ו/או הסכם חכירה זמני בגין המגרש ו/או הדירה וכן כל תיקון ו/או תוספת למסמכים הנ"ל בנוסח שיהיה להנחת דעתו הבלעדית של מיופה הכוח.
 2. לקבל בשמנו ובמקומו רישום זכות בעלות ו/או חכירה על המגרש ו/או הדירה בלשכת רישום המקרקעין.
 3. לצורך הליכי הפרצלציה והרישום ו/או במקרה בו יבוטל ההסכם יהיה רשאי בא כוחנו בין היתר למחוק הערות אזהרה שנרשמו לטובתנו. מחיקת הערות האזהרה תיעשה במקרה בו בוטל ההסכם כדין ו/או במקרה של הליכי הפרצלציה והרישום ו/או במקרה בו נרשמה הערת אזהרה שלא לפי תנאי ההסכם.
 4. לרשום ו/או להסכים לרישום ו/או לבטל ו/או להסכים לביטול ו/או לתקון ו/או לצמצום ו/או לייחוד של כל זיקה/זיקות הנאה לחובת החלקות ו/או לזכות החלקות ו/או לחובת המגרש ו/או לזכות המגרש ו/או לחובת הדירה ו/או לזכות הדירה.
- "זיקת הנאה" בסעיף זה – לרבות זיקת הנאה לשימוש הולכי רגל, לשימוש כלי רכב, לצרכי חניה, לצרכי גישה, לצורך שימוש בכל מתקן, מערכת, צנרת, מבנה המיועדים, לפי שיקול דעתו הבלעדי של מיופה הכוח, לתועלת הציבור המתגורר ו/או האמור להתגורר על המגרש ו/או בסמוך לו ו/או על החלקות ו/או כל חלק מהן.
5. לרשום ו/או לבקש לרשום הסכם שיתוף במקרקעין בינינו לבין כל יתר בעלי הזכויות בדירות בבנין ו/או בעלי הזכויות בחלקות הסמוכות לרשום ו/או לבקש לרשום ביטול ו/או תיקון ו/או תוספת להסכם שיתוף כנ"ל ולחתום על הסכם שיתוף כנ"ל בנוסח שיהיה להנחת דעתו של מיופה הכוח.
 6. לרשום ו/או לבקש רישום ו/או להסכים לרישום ו/או לבטל ו/או להסכים לביטול ו/או לתקון ו/או לצמצום ו/או לייחוד של כל הערת/הערות אזהרה על החלקות ו/או על המגרש ו/או על הדירה.
 7. לבקש לרשום ו/או להסכים לרשום את הבנין כבית משותף עפ"י חוק המקרקעין, בין שהבנין לבדו יהיה בית משותף, ובין שהבנין ביחד עם בית אחר ו/או ביחד עם בתים אחרים יהיו ביחד בית משותף אחד.

8. לערוך, להסכים ו/או 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, הצמדות שונות ו/או שיעור ההשתתפות בהוצאות אחזקתו, ניהולו ובדקו של הרכוש המשותף ו/או לערוך, להסכים ו/או לחתום במקום הנ"ל על כל תקנון מחליף ו/או הסכם אחר ו/או לבקש לרשום את המסמכים הנ"ל כולם ו/או חלקם, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של מיופה הכוח.
9. 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.
10. ליחד 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.
11. 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 הנ"ל.
12. להופיע ולהצביע בכל אסיפה של בעלי היחידות בבית המשותף או של חוכרי היחידות בבנין.
13. להסכים לכל פעולה ו/או לבצע כל פעולה של איחוד החלקות ו/או פיצול החלקות ו/או חלוקה מחד של החלקות ו/או הפרשת כל חלק מהקרקע והחלקות לצרכי ציבור 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.
14. 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 היתרי 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.
15. 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.
16. לשם ביצוע סמכויות מיופה הכוח ומבלי לפגוע בכלליות כל כוח מהכוחות המוקנים למיופה הכוח, הננו מסמיכים את מיופה הכוח:
- 16.1 להופיע ולהצהיר בשמנו ובמקומנו 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 בפני כל אדם, גוף, רשום או פקיד ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית המשפט, בית דין, ועדת ערר 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.
- 16.2 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.
- 16.3 למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו 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 שתרשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתה תהיה על ידי רישום משכנתה 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/ו לנכון לפי שיקול דעת/ותם המוחלט.
- 16.4 לחתום בשמנו ובמקמנו 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 משכנתה, ייחוד משכנתה, תנאים מיוחדים לשטר משכנתה, שטר חלוקה, מפה טפסי רישום מקרקעין, מסמכי מס שבח מקרקעין, כתב מינוי, מכתב, כתב ויתור, ייפוי 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 ייפוי כוח זה.
- 16.5 למנות ולפטר כל עורך דין, מהנדס, מעריך, שמאי, מודד או כל בעל מקצוע אחר לצורך בצוע כל כוח מכוחותיו של מיופה הכוח על פי ייפוי כוח זה, לפי שיקול דעתו הבלעדי של מיופה הכוח.
- 16.6 לשלם בשמנו ובמקומנו כל מס, אגרה, היטל, ארנונה, וכל תשלום אחר ככל שהדבר כרוך בבצוע כל סמכות מסמכויותיו עפ"י ייפוי כוח זה. אף אם מס, אגרה, היטל, או ארנונה אלה מוטלים על כל נכס אחר מנכסינו ואנו מתחייבים להחזיר למיופה הכוח כל סכום שישלם עבורנו כנ"ל, תוך 7 ימים מיום דרישתו.
- 16.7 לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שבאה לתת תוקף ו/או משנה תוקף לכל התחייבות שהתחייבנו בהסכם הרכישה ו/או בכל נספח מנספחיו של הסכם הרכישה, והננו מסכימים מראש לכל הפעולות שיעשו על ידי מיופה הכוח כאמור בסעיף זה.
- 16.8 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 שתתקן או תשונה מדי פעם, בקשר עם רכישת הדירה עפ"י הסכם הרכישה.
- 16.9 להעביר הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לאחרים ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל ולמנות אחר תחתיו.
17. הננו מסכימים לכל פעולה אשר תיעשה על סמך ייפוי כוח זה על ידי מיופה הכוח ו/או על ידי כל מי שימונה על ידי המיופה הכוח.
- כל פעולה שתיעשה על סמך ייפוי כוח זה, תחייב אותנו ואת יורשינו ואת הבאים מכוחנו ומטעמנו, והננו מסכימים מראש ומאשרים מראש כל פעולה שתיעשה על ידי מיופה הכוח והבאים מכוחו על סמך ייפוי כוח זה, כאילו נעשו אישית על ידנו.
18. ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנחנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובייפוי כוח זה קשורות בין השאר זכויותיהם של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ו/או בנקאים למשכנתאות איתותם התקשרתי (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 מותינו ויחייב את יורשינו ויורשי יורשינו.
19. 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 נקבל ממנו, יהיו מורשינו רשאים לבטל בשמינו או במקומינו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש את הזכויות (להלן: "ההסכם") ו/או להודיע בשמינו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמינו 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.

20. 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 לנו ואנו מתחייבים 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. אנו נותנים בזאת הסכמתנו ובקשתינו 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 ואנו משחררים את החברה מכל אחריות ו/או טענה ו/או דרישה שתעלה בקשר לחתימה על מסמכים אלה.
21. הננו מוותרים ויתור גמור על זכותנו לבצע בעצמנו, או על ידי אחר זולת מיופה הכוח, כל פעולה הנזכרת בייפוי כוח זה.
22. מיופה הכוח זכאי למנוע בעדנו מלבצע על פעולה שמיופה הכוח הוסמך לבצעה על פי ייפוי כוח זה.
23. מיופה כוחנו מוסמך לעשות כל פעולה לפי ייפוי כוח זה אף אם היא ללא תמורה.
24. בכל הפעולות לפי ייפוי כוח זה יהיה מיופה הכוח רשאי לפעול גם בשם הצדדים האחרים לפעולה.
25. ייפוי כוח זה מנוסח בלשון רבים, אולם אם ייפוי כוח זה ייחתם על ידי יחיד, יש לקוראו בלשון יחיד.
26. כל ספק בדבר היקף סמכויות מיופה הכוח יש לפרשו על דרך ההרחבה ולא על דרך הצמצום.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום:

נספח ה'

כתב התחייבות



אנא/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט _____ ב- _____
(להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר _____

ידוע לי/לנו שחידרה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז _____ 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. אנא/אנו מצהירים כי אנא/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אנא/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר בדבר זכות בעלות/חכירה במקרקעין בנוסח המצ"ב.

ב. אנא/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה.
כמו-כן, אנא/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 השנים הנ"ל.

2.

א. ידוע לי/לנו ואנא/אנו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותינו זו, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

ב. ידוע לי/לנו ואנא/אנו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי.

שם: _____

שם: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת
_____ מר/גב' _____, ת"ז _____
המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים
לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשהו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה
בפני.

עו"ד

נספח שינויים

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

לבין: רוכשי דירות בפרויקט "SYMPHONY"
"מחיר למשתכן", קרית מוצקין
ביחד וכל אחד מהם לחוד
(להלן: "הקונה")

הואיל ובין הצדדים נחתם חוזה מכר בקשר לרכישת דירה בפרויקט "מחיר למשתכן" הנבנה או שייבנה על המקרקעין הנמצאים בקרית מוצקין והידועים כגוש 10426, חלקות 627 (מגרש 410), 628 (מגרש 411), 629 (מגרש 412) וכגוש 10423, חלקות 103 (מגרש 415), 105 (מגרש 417) (להלן: "החוזה");

והואיל והחברה מבקשת לערוך שינויים בתנאי החוזה בהתאם לנספח זה;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1. בסעיף 5.3.3, בסיפא יבוא: "אלא אם נתקבל אישור בנק למשכנתאות עבר הרוכש בגין מימון העולה על 75%"
2. סעיף 6.2 לחוזה - מבוטל.

פרט לשינויים שנקבעו במפורש בנספח זה, לא יחולו שינויים נוספים בחוזה, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידי שני הצדדים.

במקרה של סתירה בין הוראות החוזה להוראותיו של נספח זה יגברו הוראותיו של נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום ביום _____

הקונה

החברה

נספח להסכם מכר

נספח מיום _____ להסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם")
שבין: _____ (להלן: "הרוכש")
לבין: _____ בע"מ, מס' חברה _____ (להלן: "המוכר" או "היזם")

1. ידוע לרוכש ככל ופרויקט זה יכלל בפרויקטים בהם הסכימה מדינת ישראל ("המדינה") להעמיד ערבות לבנקים מוכרים בישראל על מנת לאפשר העמדת הלוואות מובטחות במשכנתא בפרויקט על ידם, במהלך בניית הפרויקט, ובכפוף להוראות ס' 8 להלן. ועל מנת לאפשר זאת, כי אז ובמקרה כזה היזם הסכים לשעבד לטובת המדינה במשכנתא ושעבודים בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום את המקרקעין ואת כל זכויותיו בקשר עם הפרויקט (להלן: "השעבודים") ויחולו יתר הוראות נספח זה;
2. ידוע לרוכש שהערת אזהרה שתירשם על זכויות הרוכש במקרקעין תהיה עדיפה על המשכנתא שתירשם לטובת המדינה. כמו כן ידוע לרוכש שאם ימומשו השעבודים – מטרת המימוש תהיה להשלים את בניית הפרויקט מבלי שתשתנה התמורה לפי הסכם המכר. הרוכש מסכים ליצירת השעבודים לטובת המדינה.
3. לפיכך, הרוכש מסכים כי על אף כל האמור בהסכם המדינה תהיה בעלת שעבוד ומשכנתא על זכויות היזם במקרקעין וזאת בכפוף לזכויות הרוכש אשר יגברו על השעבודים.
4. הרוכש מסכים באופן בלתי חוזר לכך, כי המדינה ו/או מי מטעמה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לממש את השעבודים, כולם או חלקם, והכל לשם השלמת הקמת הפרויקט וקבלת האישורים הנדרשים לאכלוסו על פי כל דין, מסירת הדירה לרוכש ורישומה על שם הרוכש (בכפוף לעמידת הרוכש בהתחייבויות בהתאם להוראות ההסכם), ושהמימוש יכול להיות מבוצע בכל דרך חוקית, לרבות על דרך מינוי בעלי תפקידים ו/או באמצעות מינוי כונסאי נכסים (להלן: "הכונס") והרוכש מתחייב שלא להתנגד לכל מהלך כאמור.
5. הרוכש מסכים באופן בלתי חוזר לכך שיפוי הכוח שעליו חתם הרוכש לטובת היזם במסגרת ההסכם, ישמש גם לטובת המדינה (בין אם ישירות או על דרך הסבתו), לפעול על כי האמור במכתב זה, לרבות לשם יצירת ו/או רישום ו/או תיקונו ו/או ביטולו כל שעבוד לטובת המדינה ו/או לשם מימוש השעבודים לשם השלמת הפרויקט.
6. הרוכש מתחייב באופן בלתי חוזר כי כל תשלום שיבוצע על ידו על חשבון מחיר הדירה על פי הוראות ההסכם, יבוצע אך ורק לחשבון הפרויקט שמספרו _____ בבנק _____ סניף מס' _____ ע"ש _____.
7. ידוע לרוכש כי במקרה של מימוש כאמור בסעיף 4 לעיל, באופן בו השלמת הבניה תתבצע באמצעות המדינה, הרוכש יהיה רשאי לבטל את ההסכם ולקבל את כספו בחזרה לא לפני חלוף 12 חודשים ממועד המסירה המתוכנן על פי הסכם המכר או בחלוף 9 חודשים ממינוי כונס לפרויקט, לפי המאוחר.
8. ידוע לרוכש, כי אין באמור בתוספת זו כדי לגרוע מחובתו של הרוכש לעמוד באמות המידה המקובלות במערכת הבנקאית לשם קבלת הלוואה מובטחת במשכנתא לצורך רכישת הדירה.

נספח תשלומים חלופי למקרה בו אין ערבות מדינה

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

מרח' המסגר 4 חדרה

מצד אחד;

(להלן: "החברה")

לבין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מצד שני;

ביחד ולחוד ובערבות הדדית (להלן: "הקונה")

הואיל וידוע לקונה כי החברה במו"מ עם מדינת ישראל על קבלת ערבות מדינה לבנקים למשכנתאות בקשר לפרויקט וכי במידה ותחול ערבות מדינה על הפרויקט נספח זה יהיה בטל והתשלומים ישולמו בהתאם לנספח ד' להסכם;

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% ישולמו עד ליום _____ בכפוף לרישום החברה כחוכרת בלשכת רישום מקרקעין בחלקה נפרדת ובכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות), תש"ה 1974 ישולמו יתר התשלומים, כדלקמן:

ב. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (השלמה ל- 100,000 ₪), ישולמו עד ליום _____.

ג. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (השלמה ל-60%) ישולמו תוך 7 ימים ממועד גמר שלד הקומה בה מצויה הדירה.

ד. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (15% השלמה ל- 75%) ישולמו תוך 7 ימים ממועד גמר טיח פנים בדירה.

ה. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (15% השלמה ל- 90%) ישולמו תוך 7 ימים ממועד גמר ציפוי חוץ של הדירה.

ו. היתרה בסך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (10%) תשולם עד לא יאוחר מהמועד שנקבע למסירת הממכר לחזקת הקונה או ביום 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.

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

4. תנאי ההצמדה

א. התמורה תוצמד למדד תשומות הבניה שיהיה ידוע בחודש 10/2015.

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. 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.

5. יובהר, כי היה והבנקים למשכנתאות יאפשרו מתן משכנתאות ללא ערבות מדינה אף לפני שלב גמר שלד, כי אז תהיה רשאית החברה לגבות כספים בהתאם לתנאים שיואשרו ע"י הבנקים למשכנתאות ובלבד שיעמדו בתנאי חוק המכר.

כמו כן יובהר, היה והבנקים למשכנתאות לא יאפשרו את מתן המשכנתאות גם לאחר השלמת שלד כאמור בסעיף 3 לעיל ובשל כך הרוכש לא יעמוד בתנאי התשלום האמורים, החברה מאשרת כי לא יהיה בכך הפרת הסכם מצד הקונה והקונה לא ידרש למתן פיצוי כלשהו לחברה.

ולראיה באו על החתום

הקונה

החברה