

הסכם מכר – זירת מחיר למשתכן

1. מבוא להסכם - קרקע מנהל
2. הסכם
3. נספחים:
 - נספח א - נספח התנאים הכלליים.
 - נספח ב - מפרט טכני ותוכניות.
 - נספח ג - נספח התמורה.
 - נספח ד - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר של הרוכש.
 - נספח ה - נוסח כתב הוראות לנאמן.
 - נספח ה1 - אישור בדבר ביטול בטוחה.
 - נספח ו - נספח של הבנק.
 - נספח ו1 - כתב התחייבות כלפי הבנק.
 - נספח ז - הבטחת רכיב המע"מ מתוך התמורה.
 - נספח ח - נספח לדירה בשלבי בניה.
 - נספח ח1 - בוטל
 - נספח ט - כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון.
 - נספח ט1 - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.
 - נספח י - הצהרה בדבר העדר יחסים מיוחדים.

מבוא להסכם דירת מחיר למשתכן – קרקע רמ"י

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב ין: **אשדר חברה לבניה בע"מ**
 מספר חברה 510609761
 מרחוב יגאל אלון 57, תל-אביב
 (להלן- "החברה" או "המוכרת")

מצד אחד

לבין: 1. _____ ת.ז. _____
 2. _____ ת.ז. _____
 מרח' _____
 כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה
 (להלן- "הרוכש")

מצד שני

בהסכם שמבוא זה מצורף אליו על נספחיו (להלן - "ההסכם") יהיו למונחים המפורטים להלן הפירושים שבצדם:

"הקרקע"/האתר" - המגרשים הנמצאים בקרית אליעזר, חיפה ושעליהם יוקם/מוקם הבית ביחד עם בתים נוספים, כהגדרת מונח זה בהסכם הידוע כחלקה 15 (בחלק) ו-16 (בחלק) בגוש 10916, הידועים גם כמגרשים מס' 102 ו-103 בהתאם לתוכניות מתאר חפ/1795/1, חפ/2032/ב/1, חפ/229/י/5, חפ/מק/1795/א, חפ/1400/יב, חפ/229/ד, חפ/1400/שש על כל תיקוניהן כעת, או בעתיד (להלן- "התב"ע").

"הפרויקט" - הוא הפרויקט הכולל 4 בתים שנבנו ו/או יבנו על הקרקע על ידי החברה באמצעות הקבלן/ים והכל כמפורט בהסכם זה על נספחיו.

"הבית" - הוא הבניין שנבנה או יבנה ע"י החברה ע"ג הקרקע על ידי החברה ומסומן במספר זמני _____ בתוכניות המהוות חלק מנספח "ב" להסכם זה ובו נמצאת/תמצא הדירה.

"הבנק המלווה" - בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או בנק אחר בישראל ו/או גורם מממן אחר שיעניק ליזם ליווי פיננסי לבנייה על הקרקע לרבות חברת ביטוח.

"הדירה" - היא דירה בת _____ חדרים וחדרי שרות, המסומנת במספר זמני _____ בתוכניות המהוות חלק מנספח "ב" להסכם זה, הנמצאת/תמצא בקומה _____ לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליה.

- "המחסן"** - המחסן המסומן במספר זמני ____ בקומה ____ בבית.
- "החניה/יות"** - חניה עילית / תת קרקעית במרתף חניה המסומנת/ות במספר זמני ____ ו- ____.
- "הממכר"** הדירה, המחסן (ככל והוצמד מחסן לדירה) וחניה/ות.
- "המינהל"** - רשות מקרקעי ישראל.
- "בעל הקרקע"** - מדינת ישראל/רשות הפיתוח/ הקרן הקיימת לישראל.
- "חוק המקרקעין"** - חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- "החכירה"** - חכירה מהוונת לדורות מאת המינהל.
- "בית משותף"** - הוא הבית לכשיירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף נפרד או ביחד עם בתים אחרים, לפי חוק המקרקעין כאמור בסעיף 12 להלן.
- "המשכנתא"** - משכנתא ראשונה על הממכר להבטחת ההלוואה שיקבל הרוכש כאמור בסעיף 22 להלן.
- "הקבלן"** - הקבלן שיבחר על ידי החברה לצורך בניית הבית.
- "המכרז"** - מכרז מס' חי/327/2015 על נספחיו, אשר פורסם על ידי המינהל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: **"משרד הבינוי"**).
- "מועד השלמת הבניה"** - המועד בו הסתיימו עבודות הפיתוח הצמוד, התקבל טופס 4 לבית והבית חובר לתשתיות באופן בו ניתן למסור את הדירה לרוכש.
- "מועד השלמת הבנייה המשוער"** - לא יאוחר מ- 30.3.2020 או תאריך אחר אשר יקבע בהתאם להוראות סעיף 7 לנספח התנאים הכלליים של ההסכם.
- "סכום הפיצוי המוסכם"** - הפיצוי המוסכם בגין איחור בהשלמת הבניה, לעניין סעיף 7.1 לנספח התנאים הכלליים של ההסכם יהא עפ"י חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.

 הרוכש

 החברה

הסכם מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב ין: **אשדר חברה לבניה בע"מ**

מס. חברה 510609761

מרחוב יגאל אלון 57, תל-אביב

(להלן- "החברה")

מצד אחד

לבין: 1. _____ ת.ז. _____.

2. _____ ת.ז. _____.

מרח' _____

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה

(להלן- "הרוכש")

מצד שני

הואיל והחברה הינה בעלת הזכויות בקרקע, כהגדרת מונח זה במבוא להסכם;

והואיל וזכויות החברה בקרקע ישועבדו / שועבדו לבנק המלווה כהגדרתו במבוא להסכם;

והואיל והחברה מתעתדת לבנות על הקרקע או על חלק ממנה את הבית ו/או בית/ים נוסף/ים, כהגדרת מונח זה במבוא להסכם, באמצעות הקבלן כהגדרתו במבוא להסכם, הכל בהתאם למפורט בהסכם זה;

והואיל והרוכש גמר בדעתו לקנות מאת החברה את הממכר כהגדרתו במבוא להסכם ולקבל מאת החברה את הזכויות בממכר בתמורה ולפי התנאים המותנים בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר כדלקמן:**מבוא ונספחים**

המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.

נספחים

1. נספח א - נספח התנאים הכלליים.
2. נספח ב - מפרט טכני ותוכניות.
3. נספח ג - נספח התמורה.
4. נספח ד - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר של הרוכש.

5. נספח ה - נוסח כתב הוראות לנאמן.
6. נספח ה 1 - אישור בדבר ביטול בטוחה.
7. נספח ו - נספח של הבנק.
8. נספח ו 1 - כתב התחייבות כלפי הבנק.
9. נספח ז - הבטחת רכיב המע"מ מתוך התמורה.
10. נספח ח - נספח לדירה בשלבי בניה.
11. נספח ח 1 - **בוטל**
12. נספח ט - כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון.
13. נספח ט 1 - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.
14. נספח י - הצהרה בדבר העדר יחסים מיוחדים.

1. העסקה

החברה מתחייבת לבנות (באמצעות קבלן/נים) ולמכור לרוכש את הממכר והרוכש מתחייב בזה לרכוש את הממכר מאת החברה בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה לרבות נספחיו המצורפים להסכם זה.

2. היתר הבניה

הובהר לרוכש לפני החתימה על ההסכם, כי במועד חתימת ההסכם, התקבל היתר הבניה, וכי החברה מתחייבת לבנות את הבית והממכר בהתאם להיתר הבניה שהוציאה, ובהתאם לתכניות ולמפרט הטכני, המפורטים בנספח "ב" הרצוף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, הכל בכפוף להוראות הסכם זה להלן.

3. ליווי פיננסי לפרויקט

הודע לרוכש שנכון למועד חתימת הצדדים על הסכם זה, החברה התקשרה עם בנק מלווה בהסכם ליווי פיננסי למימון בניית הפרויקט, כהגדרת מונח זה בחוק המכר הבטחת השקעות (לעיל ולהלן) - "הסכם ליווי".

4. קרקע מינהל

- 4.1. הודע לרוכש כי החברה התקשרה עם המינהל בחוזה חכירה מהוון, לפיו החברה חוכרת מהמינהל את הקרקע, לצורך בניית הבית והבית/ים הנוסף/ים (להלן: "המינהל" ו- "חוזה החכירה" בהתאמה).
- 4.2. הרוכש מצהיר כי אינו "נתין זר" וכי לענין זה "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:
 - (1) אזרח ישראלי;
 - (2) עולה לפי חוק השבות, התש"י -1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב - 1952;
 - (3) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י - 1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב - 1952;

קרית אליעזר – מחיר למשתכן

(4) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1) - (3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:

(א) החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב- 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד;

(ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד;

(ג) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הנ"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחד.

סעיף קטן זה לא יחול על מי שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

4.3. הודע לרוכש שחוזה החכירה בין החברה לבין המינהל וכן החוזה עם משרד הבינוי (או מי מטעמו) אינם מהווים חוזה/ים לטובת צד שלישי ואינם מקנים לו כל זכויות שהן מעבר לאמור במפורש בהסכם זה.

4.4. ככל והמינהל ו/או החברה ידרשו, ובהתאם לנהלי המינהל באותו מועד, הרוכש מתחייב לחתום עם המינהל על חוזה חכירה של הממכר במועד שהחברה תתאם עם הרוכש ולהמציא לחברה אישור מאת המינהל המעיד על חתימת החוזה הנ"ל. חוזה החכירה ותנאיו יהיה זה הנהוג במינהל במועד חתימתו. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכות החברה לעשות שימוש בייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר המצ"ב **כנספח "ד"**, ולחתום בשם הרוכש על חוזה חכירה עם המינהל.

4.5. הרוכש מצהיר כי הודע לו כי זכויות החכירה בקרקע הנן לתקופה חכירה בת 98 שנים החל מיום 23.05.2016 (להלן: "**תקופת החכירה**") עם אופציה להארכה לתקופת חכירה נוספת בת 98 שנים שתחילתה החל מתום תקופת החכירה.

5. הרוכש מצהיר כי:

5.1. הרוכש מתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, כי ביום חתימת הסכם זה הוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שהודע לו והוא מסכים שהסכם המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור. הודע לרוכש כי ככל ויבוטל הסכם המכר מסיבה זו, החברה תהא זכאית לקזז מכל סכום ששילם ע"ח התמורה את כל העלויות והנזקים הצפויים לה בעקבות הביטול. כמו כן אין באמור כדי לגרוע מכל סעד לרבות עפ"י כתב ההתחייבות (**נספח ט'** להסכם זה) המגיע עפ"י כל דין, ובלבד שלא יהיה בכך כפל פיצוי בגין אותו ראש נזק.

- 5.2. הודע לרוכש כי הסכם זה אושר על ידי משרד הבינוי כהסכם העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אולם אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם, ו/או כדי להקנות להסכם חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו ו/או כדי להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש להעמיד את ההסכם או איזה מסעיפיו בביקורת שיפוטית עפ"י כל דין.
- 5.3. הודע לרוכש כי הוא לא יהיה רשאי למכור את הממכר או חלק ממנו לצד שלישי, החל מיום רכישתו ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), לפי המוקדם מבניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות, יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.
- להבטחת האמור לעיל, במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי או מי מטעמו, אשר מצורף להסכם כנספח ט'.
- 5.4. הודע לרוכש כי ככל ויפר התחייבותו וימכור את הממכר או חלק ממנו טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום סך של 450,000 ₪, למשרד הבינוי.
- 5.5. הודע לרוכש כי לצורך הבטחת עמידתו בתנאי נספח ט', תירשום החברה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וכן בספרייה.
6. **חניה**
- בפרויקט קיימות חניות עיליות וחניות תת קרקעיות במרתף חניה.
7. **כללי**
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות נספח א' (נספח התנאים הכלליים) תגברנה הוראות הסכם זה.

על החתום,

הרוכש

החברה

נספח א'**תנאים כלליים**

להסכם שנערך ונחתם בתל אביב ביום ___ לחודש ___ שנת _____

בין: **אשדר חברה לבניה בע"מ**
מספר חברה 510609761
 (להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: **כמפורט במבוא להסכם**
 (להלן: "הרוכש")

מצד שני**מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:**

- א. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.

1. הבניה

- א. החברה מתחייבת לבנות באמצעות הקבלן/נים, את הבית, את הרכוש המשותף ואת הממכר בהתאם לתכניות ולמפרט הטכני, אשר לא יפחת מהמפרט המחייב, המפורטים בנספח "ב" הרצוף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. עד להשלמת בניית הבית רשאית החברה להכניס שינויים בבית עצמו בתנאי שלא יחול שינוי בבניית הדירה עצמה, החניה והמפרט שיבנו בהתאם למפרט, אלא בכפוף לאמור בסעיפים קטנים א' ו- ב' וכן בכפוף לתוספות להסכם ולהוראות מיוחדות של הסכם זה. כן רשאית החברה, עד לרישום הממכר על שם הרוכש, להכניס שינויים בגינון, ובעבודות הפיתוח בבית ו/או בסמוך לבית, ובלבד שכל זכויותיו הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין לא יפגעו.
- ג. במקרה של סתירה או אי התאמה בין תיאור הממכר ו/או הבית במפרט הטכני לעומת התכניות, יחייב את החברה התיאור המופיע במפרט הטכני.
- ד. מבלי לגרוע מהתחייבותה של החברה לבנות את הממכר, מוסכם כי בדבר פירושים, מהותם, תכולתם, אופן ביצועם או צורת ביצועם, לרבות גווני צבעים של הפריטים הכלולים בנספח "ב" להסכם זה, למעט תיקון הליקויים שנתגלו בתקופת הבדק, תקבע פרשנות האדריכל המתכנן את הבית והדירה, אלא אם כן ערכאה שיפוטית תחליט אחרת.
- ה. הודע לרוכש כי שהחברה תבנה ו/או בונה את הפרויקט בשלבים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע שינויים במספר הדירות בכל בית ו/או כניסה ו/או בסדר בניית הבתים ו/או באופן בניית הפרויקט וכיו"ב. ובלבד שלא יחול שינוי בבניית הדירה עצמה, בקומה או במיקומה לעומת התכניות וכן הבית והדירה יבנו בהתאם למפרט וכי הדבר לא יפגע בזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה או כל דין.

ו. הודע לרוכש כי לחברה יש שיקול דעת בלעדי לפעול להגשת בקשה להקלה עפ"י סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

ז. הודע לרוכש כי קיימות תכניות, גם אם טרם אושרו, על פיהן צפוי לעבור קו רכבת תחתית בתחום הקרקע עליה מוקם הפרויקט.

ח. ככל ובמועד חתימת הסכם זה, טרם הוזמנו מהספק הפריטים, לרוכש ניתנת אפשרות לבחירה, על פי המפרט **בנספח ב'**, מתוך מספר חלופות של פריטים מסוימים אשר יוצגו לו ע"י הספק אליו יופנה ע"י החברה/הקבלן. על הרוכש לבחור את הפריטים תוך 14 יום מיום שהחברה/הקבלן יפנו אותו לספק הפריטים ויהיה עליו לאשר בחתימתו את בחירתו. ככל והרוכש לא יפנה לספק לצורך בחירת הפריטים, תוך 14 יום כאמור, החברה תהא רשאית לבחור בעצמה. ככל והרוכש יוזמן ע"י הקבלן ו/או ע"י מי מטעמו להגיע לאתר ולאשר כי הפריטים שסופקו הם אלו שנבחרו על ידו, מתחייב הרוכש להגיע לאתר, לאחר תיאום מראש עם הרוכש (וככל ויידרש, גם מספר פעמים) וזאת תוך 3 ימים מהודעת הקבלן.

2. הודע לרוכש על ידי החברה, טרם חתימת הסכם זה, כי יכול ובנוסף לבניית הבית נשוא הסכם זה, יבנו בתים נוספים והכל כמפורט במבוא של ההסכם (הבתים הנוספים יקראו ביחד לעיל ולהלן: "**הבית/ים הנוסף/ים**").

עוד הודע לרוכש כי יכול והבית/ים הנוסף/ים יכללו מספר קומות ו/או מספר יחידות ו/או תכנון שונה מהבית נשוא הסכם זה, והרוכש מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ביחס לכך.

מספר המבנים, מספר הקומות, מספר הדירות וכן מיקומם וגודלם נתון לשינוי בהתאם לשיקול דעת החברה וכן המשך תהליך התכנון והרישוי מול הרשויות השונות וקבלת אישורן. הודע לרוכש כי יבוצעו בקרקע עבודות בנייה ועבודות פיתוח ביחס לבית/ים הנוסף/ים ובכל יחידה נוספת גם לאחר מסירת הדירה לרוכש.

3. הודע לרוכש על ידי החברה כי יבנה חניון אשר נועד לשרת את הבית ואת הבתים הנוספים אשר יבנו על ידי החברה במסגרת הפרויקט.

עוד הודע לרוכש על ידי החברה, כי זו שומרת על זכותה להכשיר כניסה זמנית לחניון חלף הכניסה המתוכננת והמסומנת בתכניות (חלק מנספח "א") וזאת עד למועד אכלוס כל הבתים בפרויקט והרוכש מסכים לכך והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מהחברה בקשר לכך. הכניסה הזמנית תאפשר גישה בטוחה וסבירה לחניון.

4. המסירה

- א. החברה תודיע לרוכש בכתב, לקראת השלמת הבניה על המועד בו הדירה תהיה מוכנה למסירה לחזקת הרוכש (להלן: "מועד העמדת הדירה לרשות הרוכש"). החל ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש ובלבד שהושלמה הבניה עד לאותו מועד, וכתנאי למסירת החזקה בפועל, על הרוכש לשלם את מלוא יתרת התמורה ע"ח מחיר הממכר ולמלא את יתרת התחייבויותיו על פי הסכם זה ולאחר שהודיע לחברה על תשלום מלוא התמורה, תתאם החברה (או מי מטעמה) עימו ובשיתוף פעולה מצידו, את מסירת החזקה בדירה כאשר מועד זה יהיה בכל מקרה לא יאוחר מתום 14 יום ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש כאמור לעיל (המועד בו תימסר הדירה בהתאם לאמור לעיל תיקרא בהסכם זה: "מועד המסירה" או "תאריך המסירה"). ככל והרוכש יקבל בפועל את החזקה בדירה במועד מאוחר יותר בשל מעשה או מחדל שלו ייחשב מועד העמדת הדירה לרשות הרוכש כתאריך המסירה לצרכי כל האמור בהסכם.
- ב. מוסכם, כי סידור הגינה ועבודות הפיתוח הצמוד, ככל שהם מתחייבים לפי הסכם זה, יושלמו בכפוף לאפשרות השלמתם, בהתחשב בעונת השנה ובשנת שמיטה, עד למועד השלמת הבניה המשוער ובלבד שאי השלמת העבודות אינה מונעת מהרוכש גישה סבירה לדירה על הצמדותיה ושימוש סביר ובטוח בדירה, והדבר לא יהווה עילה לרוכש לטעון כי הדירה אינה מוכנה למסירה. החברה תבצע את הפעולות לעיל באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה בלתי סבירה לרוכש.
- ג. החברה מתחייבת למסור לרוכש את החזקה בדירה בתאריך המסירה כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ, כשהיא ראויה לשימוש ושנתקבל טופס 4 לבית וכשזכות הרוכש בדירה חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, זכות צד שלישי (למעט זכויות המינהל ולמעט הערת האזהרה שניתן לרשום כאמור בסעיף 5.5 להסכם המכר ונספח ט' לו) ומשכנתא (פרט למשכנתאות ומשכונות שלקח הרוכש הנזכרים בהסכם זה), בתנאי שהרוכש ימלא קודם לכן את כל התחייבויותיו שהוא חייב במילוין לפני מסירת החזקה בדירה, בהתאם להסכם זה, וכן בתנאי שלא חלו העיכובים המפורטים בהסכם זה ואשר מקנים לחברה את הזכות לדחות את מועד תאריך השלמת הבניה ואת מסירת החזקה בדירה לרוכש.
- ד. במידה ורק אחד מיחיד הרוכש יהא מעוניין לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה יראו בהסכם זה כמתן ייפוי כוח בלתי חוזר והרשאה של יחיד הרוכש האחר כלפי יחיד הרוכש שיהא מעוניין לקבל את החזקה באופן בו קבלת החזקה גם ע"י אחד מיחיד הרוכש תיחשב כמסירה לכל יחיד הרוכש והחברה רשאית להסתמך על הוראות אלה. כמו כן, במידה ומי מיחיד הרוכש מעוניין לקבל החזקה ע"י צד ג' מטעמו של הרוכש, יהיה עליו להציג ייפוי כוח המסמיך אותו לקבל את החזקה בדירה בשמו של יחיד הרוכש הנוסף ו/או הרוכש.
- לפני שהחברה תמסור לרוכש כל חלק מהממכר, אסור יהיה לרוכש להיכנס לכל חלק מהממכר, למעט לשם התרשמות, וגם זאת בתיאום עם החברה, וכן אסור לרוכש להכניס חפצים לממכר, לא בעצמו ולא על ידי אחרים, וכן אסור לרוכש לעשות שינויים או תוספות או שיפורים כלשהם בממכר בכפוף להוראות הסכם זה.

ה. מבלי לגרוע מהוראות סעיפים א' – ג' לעיל, הודע לרוכש כי הרכוש המשותף של הבית על מטלטליו, יימסר לחזקת ועד/י הבית/ים או לנציגות דיירי הבית (ולעניין זה אף 3 רוכשי הדירות הראשונים שבאו לקבל את הדירות) או חברת הניהול (אם תהייה עקב בחירת דיירי הבית) בד בבד עם אכלוס הדירה הראשונה בבית ובמקרה של פרויקט עם מס' בתים/אגפים אזי לעניין הרכוש המשותף הרב-אגפי מסירת הרכוש המשותף הרב-אגפי תהיה עם איכלוס הדירה הראשונה בפרויקט (להלן ולפי העניין: **"מועד קבלת החזקה של הרכוש המשותף"**). הרוכש מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה או מי מטעמה בקשר לכך.

ככל וכ- 30 ימים לפני מועד השלמת הבניה המשוער, כהגדרתו בהסכם (או כפי שיתעדכן באמצעות הודעת החברה בכתב) לא תתקבל מאת דיירי הבית הודעה בכתב המציינת את נציגות דיירי הבית שנבחרה, כי אז 3 רוכשי הדירות הראשונים שבאו לקבל את החזקה בדירה - יהיו מחויבים לקבל את החזקה ברכוש המשותף על מיטלטליו ויראו בהם כאלה שקיבלו החזקה כאמור.

ו. מוסכם בזאת, כי גם אם נציגות דיירי הבית או רוכשי הדירות ו/או חברת הניהול (ככל שתהיה כזו) לא יגיעו לקבל את החזקה ברכוש המשותף במועד קבלת החזקה של הרכוש המשותף או יסרבו לקבל את החזקה מכל סיבה שהיא, למעט בשל ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש בטוח וסביר ברכוש המשותף, יראו אותם, בכל מקרה, כמי שקיבלו בפועל את החזקה ברכוש המשותף לכל דבר וענין במועד קבלת החזקה ברכוש המשותף לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לעניין חבות בתשלום כל מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או ארנונה שיחולו על הרכוש המשותף, ככל שיחולו.

ז. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף, הודע לרוכש שחלק מהשטחים המשותפים ומהציוד המותקן בהם יהיה שייך לבית ולבית/ים הנוסף/ים וכי החזקה בשטחים המשותפים ובציוד המותקן בהם נמסר ו/או יימסר לוועד הבית של הבית ו/או הבית/ים הנוסף/ים טרם מסירת החזקה של הרכוש המשותף של הבית או מאוחר יותר וכי תקופת הבדק לשטחים הנ"ל תחל ביום מסירת החזקה של השטחים המשותפים והציוד לבית הראשון שבנייתו תסתיים, קרי לבית ו/או לבית/ים הנוסף/ים וכי הוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלשהי כנגד החברה בכל הקשור לכך.

5. הרוכש מתחייב לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה שתואם עימו. אי קבלת החזקה בדירה כאמור ובמועד מתואם חליפי תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה ותזכה את החברה בזכות לבטל את ההסכם, לקבל פיצוי מתאים מהרוכש ולקזז פיצוי זה ולחלטו מהכספים ששולמו על ידי הרוכש לחברה.

6. הצדדים מאשרים אחד למשנהו כי הוצהר והוסכם בין הצדדים כי במקרה שהרוכש לא יופיע לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, כפי שתואם עימו או לא יאשר הגעתו בתוך 14 יום כאמור בסעיף 4.א לעיל, החברה תהיה רשאית לחייב את הרוכש בכל ההוצאות ו/או הנזקים שנגרמו לה עקב העיכוב בשל אי קבלת החזקה במועד אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות החברה לנקוט בפעולות סבירות לשמירת הדירה עד למועד בו הרוכש יקבל את החזקה בדירה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותה של המוכרת כ"שומר חנם" בהתאם לחוק השומרים, התשכ"ז – 1967.

7. תקופת הבניה ומועד השלמת הבניה

א. תקופת הבניה הנזכרת בהסכם זה ומועד השלמת הבניה וכפועל יוצא אף תאריך המסירה ניתנים להארכה ולדחייה על ידי החברה לתקופה נוספת מפאת, מצב מלחמה, גיוס כללי, שביטה ארצית, מחסור ארצי בחומרי בנייה בשוק, מחסור ארצי בפועלי בניין ו/או עיכובים הנובעים מגילוי עתיקות ו/או מפעולות של רשות העתיקות במקרקעין ו/או מפאת כל גורם אחר שלא ניתן היה לצפות אותו בעת חתימת הסכם זה ואשר אין באפשרות החברה למנעו ו/או מכל סיבה אשר לחברה אין שליטה עליה ושאינה תלויה בחברה ו/או מהקפאות או עיכובים בבניה שמקורם בצווים שלטוניים/שיפוטיים ושאינם באשמת החברה ו/או מפאת כוח עליון וכל זאת בכפוף לכל דין.

במקרה של עיכוב בבנייה עקב הסיבות הנ"ל או אחת מהן, יידחה תאריך מסירת הדירה בהתאמה לתקופה שהיא תוצאה הכרחית מהעיכוב הנ"ל, והחברה לא תיחשב במקרה כזה כמפרה את התחייבותיה כלפי הרוכש על פי הסכם זה.

החברה תודיע לרוכש בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד השלמת הבניה הצפוי בשל אחת הסיבות המנויות בסעיף זה, על דחיית מועד השלמת הבניה הצפוי ותציין בהודעתה את הסיבה לדחייה וכן את מועד השלמת הבניה המשוער החדש ככל וידוע כזה. ככל שלא ידוע מועד השלמת בניה משוער חדש, החברה תודיע לרוכש על מועד כאמור בסמוך לאחר שנודע לה על מועד השלמת בניה משוער חדש. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הבניה. במקרה זה ידחה התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם במועד המסירה בפועל (5% ממחיר הדירה) ע"ח מחיר הדירה.

ב. למען הסר ספק, מוצהר בזאת במפורש כי למרות כל האמור בהסכם זה הרי במידה ויחולו עיכובים או מניעות כלשהם מכל סוג שהוא אשר בגינם יתעכב חיבור הבית ו/או הדירה לרשת החשמל ו/או לצנרת המים ו/או לרשת הביוב והתיעול ו/או לרשת הגז ו/או לרשת הדרכים, עיכובים אשר יהיו תלויים בחברת החשמל המספקת חשמל לאזור ו/או ברשויות ממשלתיות ו/או ברשויות מקומיות ו/או ברשויות אחרות ו/או בחברה המפתחת את השטחים הציבוריים, תהא החברה רשאית לדחות את מועד השלמת הבניה עד אשר יוסרו העיכוב או המניעה האמורים באופן שיאפשר את מסירת החזקה, ובלבד שעיכוב או מניעה כאמור אינם תלויים בחברה.

- ג. מבלי לגרוע מהוראת סעיף 7.ב לעיל, הודע לרוכש שעבודות הפיתוח הסביבתי עד לגבול המגרש מבוצעות במלואן או בחלקן על ידי הרשות המקומית או באמצעות מי מטעמה ו/או ע"י משרד הבינוי או באמצעות מי מטעמו ו/או תאגיד מים וביוב וכי הודע לו שעבודות אלה תבוצענה כולן או חלקן אף לאחר תאריך המסירה כהגדרתו לעיל..
- ד. מוסכם בזאת כי בכל מקרה ובנוסף לכל האמור לעיל לא יראו בפיגור של עד 60 יום מצד החברה בהשלמת הבניה בפועל לעומת מועד השלמת הבניה המשוער, מכל סיבה שהיא, משום הפרה כלשהי של הסכם זה ו/או הוראה מהוראותיו.
- ה. הארכת תקופת הבניה, דחיית המועד להשלמת הבניה ודחיית תאריך מסירת הדירה לרוכש עקב כל אחת מהסיבות הנקובות בסעיף 7.א לעיל ו/או דחייה בהודעה על השלמת הבניה בפועל לעומת מועד השלמת הבניה המשוער כאמור בסעיף 7.ב, ג.7 ו-ד.7 לעיל (להלן: "מועד השלמת הבניה המשוער המעודכן"), לא תזכה את הרוכש בתשלום שיפוי או פיצויים בעד נזקים כלשהם לרבות ריבית בעד סכומי כסף ששילם הרוכש לחברה ולא תהווה עילה להשתחרר מהתחייבויותיו כלפי החברה במועדן.
- ו. היה ומועד השלמת הבניה יהיה מאוחר ממועד השלמת הבניה המשוער המעודכן, כי אז תשלם החברה לרוכש כפיצוי מוסכם וסופי פיצוי בגובה של סכום הפיצוי המוסכם וזאת בגין כל חודש מלא של איחור ולגבי כל חלק מחודש - חלק יחסי מהסכום הנ"ל (להלן - "הפיצוי המוסכם") החברה מודיעה כי הפיצוי המוסכם הוא הפיצוי המלא והיחידי שהרוכש יהא זכאי לו בגין האיחור בהשלמת הבניה והעמדת הדירה למסירה לרשות הרוכש וזאת בכפוף לכל דין.
- 1.1. בעבור כל חודש איחור החל ממועד השלמת הבניה המשוער המעודכן ועד תום שמונה (8) חודשים לאחריו – סכום השווה למכפלה של הפיצוי המוסכם ב- 1.5.
- 2.1. בעבור כל חודש איחור, החל מהחודש התשיעי (9) לאחר מועד השלמת הבניה המשוער המעודכן סכום השווה למכפלה של הפיצוי המוסכם ב- 1.25.
- מוסכם כי שיעור הפיצוי המוסכם ישולם רק לגבי התקופה שלאחר תום כל מועדי הארכה המוקנים בסעיפים א', ב', ג', ד' לעיל (במצטבר) אלא אם נאמר אחרת בחוק. כמו-כן החברה מודיעה כי הפיצוי המוסכם הוא הפיצוי המלא והיחידי שהרוכש יהא זכאי לו בגין האחרור בהשלמת הבניה והעמדת הדירה למסירה לרשות הרוכש וזאת בכפוף לכל דין.
- עוד מוסכם כי הרוכש אינו זכאי לנכות או לקזז את סכום הפיצוי המוסכם ממחיר הממכר ו/או מכל סכום שהוא חייב לחברה על-פי ההסכם.

ז. לאחר שחלפו תשעה חודשים ממועד השלמת הבניה המשוער (כהגדרתו) והבניה טרם הושלמה באופן שניתן למסרה לרוכש (שלא בשל אי קיום אילו מהתחייבויות הרוכש על פי הסכם זה) והרוכש הודיע לחברה בכתב בדואר רשום על רצונו לבטל את ההסכם - תחזיר החברה לרוכש תוך 45 יום מהיום שקיבלה הודעתו כאמור, את הכספים ששולמו לה על ידי הרוכש על חשבון התמורה ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לתנאי ההצמדה והריבית של חשבון הפרויקט וזאת מיום תשלומם לחברה ע"י הרוכש ועד החזרת הסכומים בפועל וזאת כנגד חתימת הרוכש על תצהיר ביטול בהתאם לנוסח הגנרי המתפרסם מעת לעת ע"י רשות המיסים ושיאומת כדן, לפיו ההסכם מבוטל ועם הביטול אין עוד לרוכש כל טענה בקשר לזכות בדירה, וכן לאחר החזרת פנקסי השוברים והערבויות לחברה (כל אלה לעיל ולהלן: "מסמכי ביטול העסקה").

8. במקרה שהחברה לא תמסור לרוכש את הדירה במועד בו הדירה מוכנה למסירה עקב אי מילוי חובה כלשהי של הרוכש לפי הסכם זה וכן במקרה האמור בסעיף 6 לעיל, לא יהיה רשאי הרוכש לתפוס חזקה בממכר ואולם יראו את הרוכש, ביחס לכל חבות הנלווית לקבלת חזקה כמי שקיבל בפועל את החזקה בדירה במועד בו הדירה מוכנה למסירה והחברה רשאית לחייב את הרוכש בכל הוצאותיה ובכל נזק שיגרם לדירה החל מהמועד בו הדירה מוכנה למסירה, ויחויב בהוצאות שמירתה, לרבות הוצאות עריכת ביטוח לדירה, אם יהיו כאלה, לרבות עמלות בגין הבטוחה (כהגדרתה בהסכם זה) וישלם את חלקו בהוצאות החזקת הרכוש המשותף בבית ובפרויקט, כנזכר בסעיף 26 להלן, ובתשלומי הארנונה, וזאת מבלי לפגוע בזכויותיה של החברה כמותנה בסעיף 33 להלן. השתמשה החברה בזכויותיה לפי סעיף 33 להלן, תהיה זכאית החברה לנכות מן הסכום הנזכר באותו סעיף, בנוסף להוצאות, נזקים והפסדים, גם את הסכומים המתאימים לפי סעיף זה.

9. שינויים ותוספות

לא יתאפשר לרוכש לבצע שינויים ו/או שדרוגים בממכר החל ממועד החתימה על ההסכם ועד למועד קבלת החזקה בממכר וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים בנספח ב' למעט זיכוי כנגד ויתור על הרכיבים הבאים, שיתאפשר כל עוד הרכיב לא הוזמן ע"י החברה/הקבלן:

א. ארון מטבח;

ב. ארון אמבטיה;

ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

ד. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

גובה הזיכוי הכספי בגין ויתור מפורט במפרט המצורף להסכם זה, ויתבצע כנגד קיזוז סכום הזיכוי מהתשלום האחרון כמפורט בנספח ג'.

10. פרטיכל המסירה

- א. מועד מסירת החזקה בדירה לרוכש, ובכפיפות לאמור בסעיפים 4, 5, 6 ו-7 לעיל ביחס למועד המסירה וקבלת החזקה בפועל בדירה, יוכן מסמך בכתב אשר ייערך וייחתם בין נציג החברה/הקבלן לבין מי מיחידי הרוכש או בא כוחו, ובו יצוינו הליקויים והפגמים בממכר ואי התאמות בין בניית הממכר לבין **נספח "ב"** - אם יהיו כאלה. החברה תאפשר לרוכש ו/או מי מטעמו לפני מועד המסירה והכנת הפרוטוקול לבדוק את הדירה כרוכש סביר ולא מעבר לכך. החברה תציין בפרוטוקול כל הערה של הרוכש וכל דבר הטעון תיקון לטענתו. הרוכש זכאי להסתמך על כל אי התאמה שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה לחברה לא יאוחר מחלוף שנה מאותו מועד. אי ציון ליקוי או פגם בפרוטוקול לא ימנע מהרוכש להעלות טענות בשלב מאחר יותר אם אותם ליקויים ו/או פגמים היו בדירה ואינן מהוות עילה לביטול הסכם זה עפ"י הדין הכללי, אלא אם מהווה פגם נסתר או אי התאמה עליה לא ניתן להתנות בחוק.
- ב. לפני שהחברה תמסור לרוכש את הדירה על ידי חתימת המסמך הנזכר בסעיף 10.א לעיל, אסור יהיה לרוכש להיכנס לדירה, למעט לשם התרשמות, וגם זאת בתיאום עם החברה, וכן אסור לרוכש להכניס חפצים לדירה, לא בעצמו ולא על ידי אחרים, וכן אסור לרוכש לעשות שינויים או תוספות או שיפורים כלשהם בדירה.

11. תקופת הבדק

- א. החברה (לרבות ע"י מי מטעמה) מתחייבת לתקן את כל הליקויים אשר יתגלו בממכר תוך תקופה כפי שנקבע בתוספת לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 ותיקוניו מעת לעת, לפי העניין, ואשר תחל במועד העמדת הדירה לרשות הרוכש כפי שהוגדר לעיל ולעניין הרכוש המשותף תחל "במועד קבלת החזקה של הרכוש המשותף" (להלן - "תקופת הבדק") ואשר עליהם הודיע הרוכש לחברה בכתב בדואר רשום תוך זמן סביר מגילויים, בתנאי שהרוכש יאפשר לחברה/לקבלן לבדוק את הליקויים כמפורט להלן ובתנאי שהליקויים לא נגרמו בשל מעשה או מחדל של הקונה, ובלבד שהחברה לא תהא חייבת, פרט לאמור להלן בפסקה זו, לבצע את התיקונים אלא בגמר תקופת הבדק.
- ב. במקרים דחופים יוצאים מן הכלל תתקן החברה (לרבות ע"י מי מטעמה) ליקויים שעליהם הודיע הרוכש בכתב לחברה תוך תקופת הבדק, אם הלקוי הוא מהסוג המחייב תיקון מוקדם ובאם ביצעו אפשרי מבחינת עונת השנה. חזרו והתגלו ליקויים לאחר שהחברה תיקנה אותם פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר הליקויים, או שתיקונים של הליקויים דחוף והחברה לא תיקנה אותם בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש כאמור, רשאי הרוכש לתקנם והמוכר יישא בהוצאות התיקון, בכפוף להצגת אסמכתאות בדבר התיקון.
- ג. השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהי שבגינם קיים תקן ישראלי ייחשב כשימוש בחומרי בנייה טובים.

- ד. מוסכם בזאת בין הצדדים כי מנין תקופת הבדק לעניין ליקויים ברכוש המשותף של הבית, יחול ממועד מסירת החזקה של כל חלק מהרכוש המשותף (ככל והרכוש המשותף נמסר בחלקים) ובכפוף לס"ק "א".
- ה. התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").
- ו. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- ז. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הממכר תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבית ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- ח. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה בכפוף למועדים שבדין.
- ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- ט. החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבית או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- י. החברה מתחייבת למסור לקונה בסמוך למועד המסירה חוברת הוראות תחזוקה ושימוש למתקנים ואביזרים כאמור לעיל, תמסור החברה עותק מהם והרוכש מתחייב לפעול על פי ההוראות הנ"ל.

12. רישום הזכויות על שם הרוכש בממכר, בניה נוספת ושימושים בקרקע

- א. הודע לרוכש כי לחברה תהא הזכות המלאה, לפי שיקול דעתה הבלעדית, לקבוע אם הבית לבדו ו/או ביחד עם הבתים הסמוכים לו, ככל וישנם, ירשם/מו כבית משותף, אם לאו, ובלבד שהדירה תירשם על שם הרוכש כיחידה עצמאית הניתנת לזיהוי נפרד.
- ב. היה והבית ניתן לרישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, אזי יעשה הדבר כאשר תהא אפשרות חוקית לכך ובהתאם להוראות הבאות:

(1) החברה מתחייבת לעשות את הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשות למטרת

רישום הבית כבית משותף לפי חוק המקרקעין ולרשום את הבית המשותף, כשהבית לבדו הוא בית משותף לעניין חוק המקרקעין, או כשהבית ביחד עם בית/ים אחר/ים שהוקם/מו יוקם/מו על ידי החברה ו/או על ידי אחרים באותו פרויקט יהיו ביחד בית משותף אחד לעניין חוק המקרקעין - הכל לפי ברירת החברה ובכפוף לחלוקת הקרקע שתבוצע על ידי המינהל (במקרה של קרקע בבעלות המינהל או קק"ל) והרשויות המוסמכות - וכאשר תהיה אפשרות חוקית ומשפטית לכך, לעשות את כל הפעולות לרישום הזכות בממכר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ולרשום באותו מעמד את המשכנתאות לחובתו, כאמור בהסכם זה וכל זאת במסגרת המועדים כחוק.

למען הסר ספק מובהר, כי לעניין הוראות סעיף 6ב[ג] לחוק המכר, במקרה בו בפרויקט מוקמים מס' בתים/אגפים הנרשמים כבית משותף אחד/בית מורכב, אזי מניין הימים לעניין המועד לרישום הבית המשותף ימנה לאחר השלמת הבית/האגף האחרון (בנוסף לרישום הפרצלציה) ונסיבות אלו תחשבנה כנסיבות שאינן בשליטת החברה ושהחברה לא יכולה הייתה למנוע את קיומן, ולפיכך כל התקופות שעד השלמת הקמת הפרויקט כולו לא יבואו במניין התקופות לרישום הבית המשותף, כאמור בסעיף 6ב לחוק המכר.

(2) בעת רישום הזכות בממכר על שם הרוכש יהיה הממכר חופשי מכל חוב,

שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות לצד שלישי (למעט זכות בעל הקרקע במקרה של קרקע ששווקה ע"י המינהל, ולמעט הערת האזהרה כאמור בסעיף 5.5 להסכם), פרט למשכנתאות שהרוכש קיבל, כמפורט בהסכם זה ופרט לכל חוב, שעבוד, עיקול, וזכות צד שלישי אחרת אשר נוצרו ו/או נגרמו על ידי הרוכש ו/או באחריותו ו/או שהוטלו על ידי צד שלישי על זכויות הרוכש בממכר.

(3) החברה תהא זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים

מסוימים כגון מעבר, חניה, מיתקנים שונים הקשורים בשימושם של בעלי היחידות בבית, חברות אספקת שירותים וכיו"ב. כן תהא החברה זכאית לייעד שטחים מן הקרקע לשימוש לשבילים, חניה וכיו"ב, או לשימוש עבור מיתקנים כגון אנטנות (ולמעט אנטנות סלולאריות), מיכלים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבית ובין אם המתקנים ישמשו את הבית ביחד עם מבנים אחרים המוקמים במסגרת הפרויקט.

- (4) בכלל זה, הודע לרוכש ע"י החברה כי החברה תהא רשאית לייחד שטחים מתוך הרכוש המשותף של הפרויקט לצורך הקמת חדר לשימושה של חברת החשמל/חדר טרפו ו/או לשימוש בזק/ספק תקשורת אחר. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה (לרבות מהוראות בדבר זיקת הנאה וזכויות מעבר), מתחייב הרוכש שלא להתנגד למתן גישה חופשית לטובת חברת החשמל לחדר שיהיה מיועד לחברת החשמל, ולאפשר לה מעבר חופשי ככל שיהיה בכך צורך, לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת החשמל. ככל שמיקום החדר ישתנה באופן מהותי לעומת מיקומו במפרט המכר ו/או בתוכניות, החברה מתחייבת להודיע על כך לרוכש. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות העומדת לרוכש על פי כל דין.
- (5) כל ו/או חלק מההוראות המפורטות בסעיף זה יחייבו את הרוכש, לפי קביעת החברה ושיקול דעתה הבלעדי, גם לפני רישום הבית המשותף ו/או רישום שטר החכירה – לפי העניין – לגבי הממכר בלשכת רישום המקרקעין, ויכללו, לפי בחירת החברה, בתקנון הבית המשותף ו/או בשטר החכירה ו/או בחוזה החכירה.
- (6) מוסכם כי החברה תהא רשאית לחלק את הרכוש המשותף של הבית ושל הבתים הנוספים בהתאם לשיקול דעתה ובין השאר בהתחשב באופי השונה של הדירות בבית ובבתים הנוספים, והכל כמתואר במפרט המצורף להסכם זה. יובהר כי לא יוותרו בידי החברה חלקים מהרכוש המשותף.
- (7) הודע לרוכש כי ככל והפרויקט יהיה מורכב ממספר בתים אזי ידוע לו שבבית ישנו רכוש משותף לבית ורכוש משותף לכלל הבתים (הבית והבתים הנוספים) שייבנו על הקרקע.

13. זכות חכירה ללא רישום בית משותף

- א. היה והחברה תחליט כי הנסיבות הן כאלה שלא ניתן ו/או נכון לרשום את הפרויקט כבית/בתים משותף/ים, מוסכם בין הצדדים כי לא יחולו על הבית הוראות פרק ו'1 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, וכן כל הוראה או חוק אשר יחליפו הוראות אלה.
- ב. עוד מוסכם בין הצדדים במקרה כזה, כי הזכות בממכר, ובחלק היחסי של הרוכש ברכוש המשותף מכל מין וסוג בבית/ים ובקרקע, תירשם כחכירה על פי תשריט בלשכת רישום המקרקעין, והכל כאשר תיווצר האפשרות החוקית והמנהלית לכך.
- ג. בוטל.

- ד. הצדדים מאשרים אחד למשנהו כי הוצהר והוסכם בין הצדדים כי בהתחשב בכך שהחברה הודיעה לרוכש שאין כעת אפשרות חוקית לביצוע הרישומים הנזכרים בסעיף 12 לעיל ואין באפשרות החברה לקבוע תאריך מראש לביצוע הרישומים הנ"ל, הרוכש מסכים שהרישומים יתבצעו לכשתהיה אפשרות חוקית ומשפטית לכך, לאחר רישום תכנית החלוקה של הקרקע או של שטחי הקרקע שבהם כלולה הקרקע עליהם מוקם או הוקם הפרויקט ובו הבית, לפי העניין, והרוכש משחרר את החברה מכל אחריות באשר להשהיית הרישומים מבלי שהדבר יגרע מהתחייבותה של החברה לנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב וכן לטפל בביצוע הרישומים הנ"ל תוך זמן סביר לאחר שתיווצר האפשרות החוקית לפעול לצורך רישום הבית כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, בהתאם להסכם זה ובהתאם לכל דין.
- ה. מוסכם במפורש כי החברה זכאית להמשיך ולבנות על הקרקע ו/או חלקי קרקע נוספים שיאוחדו עם הקרקע בתים ו/או מבנים נוספים ו/או קומות ו/או חלקי מבנה נוספים בבית ו/או בבתים הנוספים, כל זאת בכפוף לקבלת האישורים המתאימים מהרשויות המוסמכות, והחברה תהיה רשאית לשם האמור לעיל, גם להשתמש ברכוש המשותף של הבית ו/או לשנות את התקנון וצו רישום הבית המשותף ואת חלקי היחידות בבית וברכוש המשותף ו/או את שטר החכירה (לפי העניין) ו/או את חוזה החכירה (לפי העניין) ולכלול כל בית נוסף שייבנה במסגרת הבית המשותף ובלבד שזכויות הרוכש בממכר לא תיפגענה.
- ו. הודע לרוכש שכל חלקי הבית ו/או הקרקע הם רכושה הבלעדי של החברה ו/או של בעל הקרקע אשר יהיו רשאים לעשות בהם ולהעבירם למי שירצו ובתנאים כראות עיניהם, בכפוף להוראות המכרז, מבלי שהרוכש יהיה רשאי לבוא בטענה כלשהי אליהם בקשר לכך, ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הרוכש בממכר על פי ההסכם. כן הודע לרוכש כי רק אותם חלקים של הקרקע ו/או הבית שייקבעו על ידי החברה ייחשבו כרכוש משותף של הבית ו/או הבתים הנוספים.
- ז. הרשות בידי החברה להצמיד חלקים מהקרקע ו/או מהבית לרבות קירות חיצוניים, מרתפים, גגות ו/או חלק מהם, זכויות בניה (שאינן מנוצלות וקיימות לפני גמר חתימת כלל הסכמי המכר בפרויקט) על הגגות לדירה או ליחידה רישומית בבית ו/או למס' דירות או יחידות רישומיות בבית ו/או בבתים הנוספים כפי שתמצא לנכון, ובלבד שיעשה בהתאם למפרט.
- ח. כל ההוראות המפורטות בסעיפים 12 ו-13 לעיל והנוגעות לבניה נוספת על הקרקע ושימושים נוספים בקרקע, יחולו גם במקרה של אי רישום הבית המשותף כאמור לעיל ובשינויים המחויבים.

14. החברה מתחייבת, כי בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של הרוכש על פי הסכם זה, תעביר את הזכות בממכר על שם הרוכש תוך זמן סביר לאחר רישום הבית כבית משותף ובהתאם להוראות הדין, וזאת כשהממכר משוחרר מכל שעבוד, עיקול חוב או זכות צד שלישי, התלויים בחברה, פרט להערת האזהרה כאמור בסעיף 5.5 להסכם וככל והקרקע הינה קרקע מינהל, פרט לחוזה חכירה שייחתם בין הרוכש למינהל (כפוף לנהלי המינהל), למשכנתא הנזכרת בנספח זה ובכפוף לאמור בסעיף 16 להלן בדבר רישום תקנון וסעיף 16 בדבר זיקות הנאה.

15. הרוכש מתחייב:

א. להופיע בלשכת רישום המקרקעין ובפני כל רשות ומוסד אחר או במשרד עוה"ד המפורטים להלן, לשם רישום הממכר והמשכנתא, כאמור בנספח זה, בתאריך שיתואם עימו על ידי החברה או על ידי עו"ד שיטפלו בביצוע הרישומים הנ"ל עם החברה, אם על אף מסירת יפוי-הכוח הנזכר בהסכם זה תידרש הופעתו האישית של הרוכש בפניהם.

ב. להמציא לחברה ו/או לעוה"ד לפי דרישתם הראשונה תעודות המעידות כי הרוכש שילם את כל המסים, הארנונות, ההיטלים, השתתפויות ותשלומי חובה אחרים המגיעים לממשלה, לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולרשות המקומית בגין הממכר, בכפיפות לנאמר בסעיפים 23 ו- 25 להלן, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום הממכר והמשכנתא בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכש.

הצדדים מאשרים האחד למשנהו כי הוצהר והוסכם בין הצדדים כי יחד עם רישום זכויות הרוכש בממכר בפנקסי המקרקעין תירשם זכות הרוכש לגבי החלק היחסי בחלק הרכוש המשותף הצמוד לדירה כפי שייקבע בצו הרישום שיינתן ביחס לבית/ים בהתאם לחוק המקרקעין.

16. זיקות הנאה ותקנון

א. הצדדים מאשרים האחד למשנהו כי הוצהר והוסכם בין הצדדים כי החברה תהא זכאית לרישום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת הקרקע לעניין השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב מהרחוב לקרקע או אליה והוא הדין בקשר למקומות החניה, אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת וכיו"ב.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר ומודגש בזאת כי יתכן ודרך הבית ו/או הפרויקט תוקנה זכות מעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכב לטובת בתים שכנים ולטובת גישה למקומות חנייה או למקום אחר וכי קיימת אפשרות כי מקומות חניה בתחום הקרקע יוקנו לדיירי הבתים האחרים המוקמים בפרויקט.

קרית אליעזר – מחיר למשתכן

- ב. החברה תהיה זכאית לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין, בדבר הסדר השימוש וחלוקת הוצאות ההחזקה של הרכוש המשותף בין שהבית המשותף יהיה מורכב מהבית לבדו ובין שהבית המשותף יהיה מורכב ממספר בתים, וכן לכלול בו לפי שיקול דעתה את כל ההוראות הנוספות המחייבות את הרוכש לעניין הממכר ו/או הבית ו/או הקרקע על פי האמור בהסכם והכל בהתאם ובכפוף לאמור במפרט המצורף להסכם זה.
- ג. לאחר ביצוע הרישומים הנזכרים בנספח זה בלשכת רישום המקרקעין, יחולו הוראות שטר החכירה שנרשם, ככל ונרשם.

17. התמורה

בתמורה להתחייבויות החברה בהסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את מחיר הממכר כמפורט בנספח "ג" הרצוף להסכם והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן- "מחיר הממכר").

א. מחיר הממכר יהיה צמוד כמפורט בנספח "ג".

ב. מוסכם בין הצדדים כי מס ערך מוסף המוטל על העסקה נשוא הסכם זה יחול על הרוכש כמפורט בנספח "ג".

18. בטוחה להבטחת כספי הרוכש

הרוכש מצהיר כי הודע לו שעל פי הוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן- "חוק המכר הבטחת השקעות") על החברה להמציא לו את אחת מהבטוחות הקבועות בחוק המכר הבטחת השקעות, שיפורטו להלן, לאחר ששילם לחברה למעלה מ- 7% ממחיר הממכר, כהגדרת מונח זה בנספח התמורה:

1. ערבות בנקאית;
2. פוליסת ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, והרוכש יצוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח;
3. שיעבוד של הממכר נשוא ההסכם או חלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבית, במשכנתא בדרגה ראשונה לטובת הרוכש או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר השיכון;
4. הערת אזהרה על הממכר או לגביי חלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבית, בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין ובלבד שלא נרשמה על הממכר ו/או על החלק היחסי בבית שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על הערת האזהרה; ככל והקרקע עליה מוקם הפרויקט או חלק מהפרויקט הינה קרקע מינהל ולא ניתן לרשום הערת אזהרה על הדירה כאמור, ייחתם חוזה חכירה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל בהתאם לתנאי חוק המכר.
5. רישום הבעלות או זכות אחרת בממכר או בחלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבית, כאשר הממכר או הקרקע נקיים מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות של צד שלישי;

19.

- א. הרוכש מצהיר כי במועד חתימת הסכם זה, ובכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות חוק המכר הבטחת השקעות, הודיעה לו החברה בכתב כי הבטוחה שתומצא לרוכש תהיה בטוחה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח (להלן- "ה**בטוחה**"), בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות. הבטוחה שתונפק לרוכש תהיה בגין סכומים שישלם הרוכש לחברה, על חשבון מחיר הממכר, בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.
- ב. ידוע לרוכש כי התמורה בגין הממכר כוללת את עלות עמלת הנפקת הבטוחה אשר תונפק לטובתו בהתאם לסעיף 3א.ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. החברה תשלם עבור הרוכש את התשלום בגין עמלה זאת לבנק המלווה בהתאם לאסמכתא מתאימה שתוצג ע"י הבנק המלווה. החברה תנפיק חשבונית מס בגין כל התמורה למעט בגין הסכום הכולל של עמלות הערבות כאמור, אשר בגינו תונפק קבלה בלבד.
- ג. הרוכש מסכים בזה כי החברה תהא רשאית בכל עת ולפי שיקול דעתה הבלעדי לשנות ו/או להחליף בטוחה מסוג ערבות בנקאית בבטוחה מסוג פוליסת ביטוח ולהפך, בכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות (להלן- "**הבטוחה החלופית**") ובלבד שמסרה על כך הודעה לרוכש. עם היווצרות הבטוחה החלופית תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או חתימה כלשהי מצד הרוכש. הרוכש לא יישא בהוצאות החלפת הבטוחה.
- ד. עם השלמת רישום הממכר על שם הרוכש, עפ"י הוראות הסכם זה, או לאחר שהתקיימו כל התנאים המפורטים בכתב ההוראות לנאמן המצ"ב **כנספח "ה"** או בהתקיים התנאים הנהוגים בבנק המלווה, ככל שישנו, ולאחר שנמסרה החזקה בממכר לרוכש, או בהתמלא התנאים הקבועים בחוק המכר בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם, לפי המוקדם ביניהם, תיחשב כל בטוחה אחרת, לרבות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח שנתנה החברה לרוכש על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הרוכש כל זאת מבלי לגרוע מהתחייבות הרוכש להשיב לחברה את המסמך היוצר את הבטוחה בהתקיים אחד מהנ"ל.
- ה. במקרה של מימוש הבטוחה ו/או הבטוחה החלופית ו/או במקרה של ביטול הסכם זה, מתחייב הרוכש למחוק את הערת האזהרה שנרשמה, אם נרשמה לזכותו בגין הסכם זה ו/או למחוק כל הערה שנרשמה לטובת הרוכש בספרי המינהל ו/או בכל מרשם אחר בגין הסכם זה, לפי העניין, והרוכש מסכים בזאת כי בנסיבות אלה תהיה החברה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח נספח "ד" לשם מחיקת הערת האזהרה כאמור ו/או ביטול חוזה החכירה.

- ו. מוסכם כי על-פי דרישת החברה, ימסור הרוכש במועד מסירת החזקה בדירה וכתנאי למסירת החזקה בדירה את הבטוחה ו/או הבטוחה החלופית שנמסרה לו על-פי סעיף זה, לעו"ד שייקבע על ידי החברה (ואשר לא משמש כעורך הדין של החברה), שימש כנאמן של שני הצדדים (להלן- "**הנאמן**"). הנאמן ייקבע על ידי החברה בסמוך למועד מסירת החזקה בדירה והוא יחזיק בבטוחה ו/או בבטוחה החלופית בנאמנות, בהתאם לכתב הוראות לנאמן, המצ"ב ומסומן **כנספח "ה"** להסכם. הרוכש מתחייב לחתום על כתב הוראות לנאמן בסמוך למועד מסירת החזקה וכתנאי למסירת החזקה.
- ז. לחילופין ובמקרה בו לא תהיה נחוצה השבת הבטוחה, יחתום הרוכש במועד מסירת החזקה על מסמך הבנק כדוגמת המסמך המצורף **כנספח "ה1"**, המסדיר את ביטול הבטוחה והחלפתה בהתאם לחוק המכר.
- ז. החברה תמסור לרוכש מכתב החרגה מותנה מאת הבנק המלווה, בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות, לפיו בהתקיים התנאים הנהוגים בבנק המלווה והנקובים באותו מכתב, לא ימומש השעבוד, אם ימומש, על הממכר (להלן- "**מכתב החרגה המותנה**"). יובהר כי, הרוכש לא יישא בעלות הפקת מכתב החרגה מותנה.
- ח. מבלי לגרוע מהתחייבות החברה להמציא לרוכש את הבטוחה כאמור בסעיף 18 לנספח זה, הודע לרוכש, כי החברה התקשרה/תתקשר עם בנק מלווה בהסכם ליווי פיננסי למימון בניית הבית נשוא הסכם זה, כהגדרת מונחים אלו בחוק המכר הבטחת השקעות (לעיל ולהלן- "**הסכם ליווי**") וכי נרשמו ו/או ירשמו לטובת הבנק המלווה על הקרקע שעבודים.
- י. ידוע לרוכש, כי כל התשלומים שעליו לשלם לחברה בגין מחיר הממכר, כמפורט בנספח התמורה, ישולמו אך ורק באמצעות שוברי תשלום שהחברה תמסור לרוכש ולא ניתן יהיה לשלם בכל דרך אחרת שהיא, והרוכש מתחייב שלא לשלם סכום כלשהו לחברה בגין התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום.
- יא. הרוכש מאשר בזאת, כי ידוע לו והוא מסכים לכך ששוברי התשלום הנ"ל ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים, זיכוי חשבון הפרויקט יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום. עוד מתחייב הרוכש לשמור אצלו את פנקס שוברי התשלום הנ"ל בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא.
- יב. הודע לרוכש כי בסמוך לחתימת הצדדים על הסכם זה, תמסור החברה לממונה, כהגדרתו בחוק המכר, ככל שתידרש, הודעה בדבר התקשרות החברה בהסכם עמו אשר תפרט בין היתר את סוג הבטוחה שניתנה לרוכש, פרטי הקרקע וכל דרישה אחרת שתהיה לממונה.
- יג. הרוכש מצהיר כי הודע לו וכי הוא מסכים לכך שרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה ו/או כל הערה ו/או התחייבות כלשהי בספרי המינהל יתאפשרו לאחר מסירת החזקה (בכפוף לביטול הבטוחה) ויבוצע ע"י החברה ו/או בתיאום מראש עם החברה בלבד. ואולם מובהר, כי בכל מקרה הרוכש יהא מובטח בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות.

20. תשלום מחיר הממכר וכן תשלום כל יתר התשלומים, המסים והסכומים החלים על הרוכש על פי הסכם זה וכן תנאי התשלום ומועדיהם כאמור בהסכם זה, הינם תנאים יסודיים ובנוסף לכל תרופה אחרת המוקנית לחברה עפ"י ההסכם ו/או על פי הדין עקב הפרתו, לרבות הזכות לביטול ההסכם, ישלם הרוכש לחברה הפרשי הצמדה וריבית או ריבית פיגורים, לפי בחירת החברה, כמפורט בנספח "ג".

21. ליווי פיננסי לפרויקט

א. ידוע לרוכש כי במסגרת הליווי הפיננסי לפרויקט (בהסכם זה: "**הסכם הליווי**") כמפורט בהסכם - נרשם ו/או ירשם שעבוד קבוע ושוטף ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויותיה של החברה בפרויקט לטובת הבנק המלווה. לצורך כך, החברה המחיתה/תמחה על דרך השעבוד את זכויותיה בקרקע ובכל מסמך אחר שנדרש/ שיידרש על ידי הבנק. בנוסף, ככל והקרקע הינה קרקע מנהל, ניתנה או תינתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה במנהל.

הרוכש מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה הקשורה בין בעקיפין ובין במישרין לשעבוד ו/או למשכון ו/או להתחייבות לרישום משכנתא שהחברה רשמה/ תרשום לטובת הבנק המלווה, ככל שתידרש.

ב. ידוע לרוכש כי במסגרת התקשרותה של החברה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי יוענקו לבנק המלווה, בין היתר, זכויות לבוא בנעלי החברה בכל הקשור לזכויותיה וחובותיה כקבוע בהסכם זה, בתוספת זמן מתאימה מטעם הבנק, במקרה בו החברה תפר את התחייבויותיה בהפרה יסודית כלפי הבנק המלווה.

הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שזכותו של הבנק המלווה או כל מי מטעמו עדיפה על זכויותיו וכי הוא יהיה רשאי להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט ולהמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק המלווה בלבד ותלויה בשיקול דעתו בלבד ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק.

הרוכש מצהיר כי הוא מסכים לאמור לעיל וכי ימשיך לקיים התחייבויותיו על פי הסכם זה וכי לא תהיה לו כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה מהחברה ו/או הבנק המלווה בגין כך, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו על פי הסכם זה. בחתימתו על הסכם זה, נותן הרוכש את הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום השעבודים המפורטים לעיל והוא מתחייב שלא להתנגד לרישום בכל דרך שהיא.

- ג. החברה מתחייבת לגרום לכך שהבנק המלווה ינפיק לרוכש אישור המשחרר את זכויות הרוכש בממכר נשוא הסכם זה מכל שעבוד ו/או התחייבות כלפי הבנק המלווה (להלן- "מכתב החרגה נקי") ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) החזקה בממכר נמסרה לרוכש; (ב) הרוכש (ו/או החברה מכוח ייפוי הכוח הבלתי חוזר נוטריוני) חתם על חוזה חכירה עם המנהל בקשר לממכר (ככל ונדרש לכך) / נרשמה הערת אזהרה; (ג) הבטוחה ו/או הבטוחה החלופית נמסרו לנאמן או לחילופין נחתם נספח ה'1 כמפורט בסעיף 19.1 לעיל. לאחר שהתקיימו כל התנאים לעיל במצטבר וכנגד החזרת הבטוחה ו/או הבטוחה החלופית לבנק המלווה על ידי הנאמן, תמציא החברה לרוכש מכתב החרגה נקי. יובהר כי, הרוכש לא יישא בעלות הפקת מכתב החרגה נקי.
- ד. החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, להתקשר עם הבנק המלווה, כהגדרת מונח זה לעיל בהסכם לליווי בנקאי של הפרויקט, ובמקרה כזה, יחולו הוראות סעיף זה להלן.
- ה. בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, התשלומים שעל הרוכש לשלם לחברה בגין מחיר הממכר, כמפורט בנספח התמורה, ישולמו אך ורק באמצעות שוברי תשלום שהחברה תמסור לרוכש ולא ניתן יהיה לשלם בכל דרך אחרת שהיא, ובמקרה כזה - הרוכש מתחייב שלא לשלם סכום כלשהו לחברה בגין התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום.
- הרוכש מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום. הרוכש מתחייב להפקיד את מלוא התמורה עבור רכישת הדירה באמצעות שקלים חדשים בלבד בחשבון הפרויקט והוא חשבוני ייעודי לפרויקט שאת פרטיו תמסור החברה לרוכש עם תחילת הליווי הבנקאי לפרויקט ומסירת פנקס השוברים (להלן: "חשבון הפרויקט") וכי הוא לא יהא רשאי לשלם כל תשלום שהוא בגין רכישת הממכר על ידיו אלא רק על דרך של הפקדתו בחשבון הפרויקט באמצעות תשלום על פי שובר הכלול בפנקס התשלומים שיוצא על ידי הבנק המלווה המתייחס לממכר ואשר יימסר לו ובכפוף ובתנאי שהרוכש חתם קודם לכן על נספח "ו" של הסכם זה, בנוסח שיצורף על ידי הבנק המלווה.
- המונח "פנקס התשלומים" משמעו פנקס שיוצא על ידי הבנק המלווה הכולל שוברי תשלום הנושאים עליהם את פרטי הדירה שרכש הרוכש, את פרטי הפרויקט, את פרטי חשבון הפרויקט וכן כל מידע שהכללתו בפנקס התשלומים נדרשת על פי הוראות המפקח על הבנקים כפי שיהיו מעת לעת.
- למען הסר ספק, תשלומים בגין מסים ו/או כל תשלום אחר שאינו משולם לחברה כחלק מהתמורה ישולמו ישירות אל הגורם המתאים ולא באמצעות שוברי התשלום.
- ו. ידוע לרוכש כי רק תשלומים שישולמו על ידו לחשבון הפרויקט באמצעות תשלום על פי שוברי תשלום הכלולים בפנקס התשלומים יזכו אותו בקבלת בטוחה כמפורט בסעיף 18 לתנאים כלליים אלו לעיל וכי כל תשלום שישולם על ידיו בכל דרך ואופן שהם, אפילו אם שולם בפועל לחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר התשלום ו/או גם אם שולם לידי החברה לא יזכו אותו בקבלת בטוחה בגין אותם תשלומים שלא שולמו על דרך של הפקדתם לחשבון הפרויקט באמצעות שובר התשלום.

- ז. ידוע לרוכש שהוצאת הבטוחה תעשה על ידי הבנק המלווה וכי הוצאתה מותנית בקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות חתימתו על **נספח ו'** בנוסח שיידרש על ידי הבנק המלווה וכן על כתב התחייבות כלפי הבנק בנוסח שנקבע עפ"י הוראות המכרז ומצ"ב **נספח ו1** להסכם.
- ח. הרוכש מתחייב, כי החל מתאריך החתימה על הסכם זה הוא לא יעשה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם זה על נספחיו ללא קבלת הסכמת הבנק המלווה בכתב ומראש.
- ט. הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שזכותו של הבנק המלווה או כל מי מטעמו לקבל עדיפה על זכויותיו וכי הבנק המלווה יהיה רשאי להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט ולהמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק המלווה בלבד ותלויה בשיקול דעתו בלבד ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק המלווה.
- י. במקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה והוא יבחר להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט יהיה הבנק המלווה רשאי, לפי בחירתו לשלם לרוכש את סכום הבטוחה או שיוחלט על ידי הבנק בלבד להמשיך בהשלמת התחייבויות החברה כלפי הרוכש לבניית הממכר וזאת בכפוף לכך שהבנק המלווה ישלים את הפרויקט במועד המסירה כהגדרתו לעיל, או תוך תקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים לחברה, המאוחר מביניהם, אלא אם ביהמ"ש קבע אחרת, ובכפוף לכך שהרוכש מתחייב לשלם לבנק המלווה או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו מהרוכש לחברה על פי הסכם זה ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק המלווה או כל מי מטעמו כאמור.
- יא. במקרה של מימוש הבטוחה על ידי הרוכש, יחשב הסכם זה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לרוכש בממכר תחזורנה לחברה ולחזקתה כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק המלווה
- יב. ידוע לרוכש כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' תגרום מאליה לביטול הבטוחה, האמור לעיל בכפוף לכל דין.
- יג. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו בממכר לפני שתירשם משכנתא ו/או כל שעבוד שהוא על המקרקעין לטובת הבנק המלווה. הרוכש מצהיר בזאת, כי במקרה של הפרת סעיף זה, תבטל הבטוחה, אלא בהתאם להוראות הסכם זה.
- יד. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול הסכם זה מסיבה כלשהי, מיד עם ביטולו.
- טו. ידוע לרוכש, כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויות כאמור בהסכם זה, הואיל וזכויות הבנק המלווה תלויות בהן.

טז. הרוכש מצהיר בזאת, כי ידוע לו שהחברה עתידה לשעבד את הפרויקט ואת המקרקעין או חלקם לבנק המלווה וכי ידוע לרוכש כי אם לא ימלא אחר האמור בהסכם זה, כל עוד תהיה החברה חייבת לבנק המלווה כספים כלשהם בקשר עם האשראי ולרבות בקשר עם הבטוחות, לא יסיר הבנק המלווה את השעבוד על הדירה שנרכשה על ידי הרוכש.

יז. החברה תיתן לבנק המלווה הרשאה והסכמה בלתי חוזרת לתת מידע לרוכש ו/או לבנק מטעם הרוכש, בדבר מתן ליווי פיננסי לפרויקט, שם הפרויקט, ולרבות בדבר פרטי חשבון הפרויקט בו על הרוכש להפקיד את התמורה וכל זאת באמצעות מענה טלפוני לגורם אותו יקבע הבנק המלווה לעניין זה, ואשר מס' הטלפון המאפשר גישה אליו יופיע בשובר התשלום ו/או באמצעות פנייה ישירה לסניף הבנק המלווה בו מתנהל חשבון הפרויקט ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה על ידי הקלדת פרטים מסוימים מתוך השובר.

22. המשכנתא

א. הרוכש רשאי לפנות לכל בנק מסחרי מוכר בישראל ו/או חברת ביטוח מוכרת בישראל (להלן - "הבנק מטעם הרוכש") על מנת לקבל בבנק מטעם הרוכש הלוואה לתשלום חלק מהתמורה והרוכש מתחייב לחתום עם הבנק מטעם הרוכש על חוזה ההלוואה, וכן על כל המסמכים האחרים המקובלים בבנק מטעם הרוכש.

מוסכם במפורש כי אך ורק יום קבלת סכום ההלוואה בפועל על ידי החברה מהבנק ייחשב כיום פרעון חלק מהתמורה כאמור לעיל.

למען הסר ספק מובהר והרוכש מצהיר ומאשר בזאת כי הודע לו שתנאי לחתימת החברה על התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל אצלה לטובת הבנק מטעם הרוכש הוא תשלום בפועל של לפחות 10% מהתמורה מהון עצמי של הרוכש.

עוד מצהיר הרוכש כי הודע לו והוא ומסכים לכך שתנאי להסכמת החברה לגרירת משכנתא קיימת הוא תשלום לחברה של סכום הגרירה בתוספת תשלום לחברה של לפחות 10% מהתמורה מהון עצמי של הרוכש.

הרוכש מאשר בזה כי החברה הודיעה לו שכל שהרוכש יממן את התמורה ו/או חלק מהתמורה על ידי הלוואה הרי שהלוואה תינתן לו על ידי הבנק מטעם הרוכש, בתנאים המקובלים בבנק מטעם הרוכש, ולפי שיקול דעתו הבלעדי ותחזור על ידי הרוכש לבנק בתשלומים, וביתר התנאים, ובכלל זה בטחונות הנהוגים בבנק מטעם הרוכש, ועל הרוכש לברר את התנאים ולהמציא לבנק מטעם הרוכש את כל הביטחונות ואת כל התשלומים שיהיה עליו לפרוע לבנק מטעם הרוכש.

במעמד רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש, בלשכת רישום המקרקעין תרשום החברה משכנתא על זכות הרוכש בממכר לזכות הבנק מטעם הרוכש, בכפוף לכך שהומצאו לה המסמכים הדרושים לצורך כך, בהתאם להסכמות שיגיע או הגיע הרוכש עם הבנק מטעם הרוכש.

על אף האמור לעיל, ככל שהחברה תרשום את המשכנתא הרוכש מתחייב לשלם את כל האגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ואת כל יתר ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, וברישום המשכנתא לפי תנאי הבנק מטעם הרוכש.

לרוכש הודע כי לחברה אין כל אחריות בקשר עם מתן ההלוואה על ידי הבנק מטעם הרוכש על כל המשתמע מכך. אם מאיזו סיבה שהיא לא יקבל הרוכש הלוואה כאמור לעיל, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את מחיר הממכר הנקוב בנספח "ג" במועד הנקוב ליד כל סכום וסכום.

ב. הרוכש מצהיר בזאת כי הודע לו שההלוואה ו/או המשכנתא האמורים לעיל ניתנים על ידי הבנק יינתנו (ככל ויינתנו) על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי מדינת ישראל (משרד הבינוי) ו/או על ידי הבנק מטעם הרוכש בלבד וכי על כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף 22.א. לעיל משום התחייבות כלשהי מצד החברה כי לרוכש תינתן הלוואה ו/או משכנתא כלשהי ו/או כי ההלוואה ו/או המשכנתא, במידה שתינתן, תהיה בסכום מסוים כלשהו. כמו כן מצהיר הרוכש כי הודע לו שמועד העברת סכום ההלוואה לחשבון החברה הינו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח "ג".

ג. על-פי בקשת הרוכש בכתב ולאחר שהרוכש המציא לחברה את כל מסמכי הבנק מטעם הרוכש לרישום משכנתא (להלן- "מסמכי הבנק מטעם הרוכש"), תמסור החברה לרוכש את מסמכי הבנק מטעם הרוכש בתוך 21 ימים ממועד המצאתם לחברה כשהם חתומים על ידה וזאת בכפוף להערותיה, ככל שתהיינה.

ד. ככל שהבנק מטעם הרוכש יבקש לקבל הוראה בלתי חוזרת לטובתו לתשלום סכום הבטוחה שהחברה נתנה לרוכש כמפורט בהסכם זה, תינתן לבנק מטעם הרוכש ההוראה הבלתי חוזרת כאמור בהתאם להוראות הבנק המלווה בנוסח המקובל אצל הבנק המלווה.

23. מיסים ותשלומים אחרים

א. הרוכש מתחייב להגיש דיווח ולשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה, כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963, החל על העסקה נשוא הסכם זה, בסכום כפי שיקבע בחוק ובתקנות על פיו ובמועדים שנקבעו על ידי שלטונות המס. הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה האמור והמיועד לשכת רישום המקרקעין (מקור), לא יאוחר מאשר בתאריך המסירה, וזאת כתנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי או במועד מוקדם יותר שיידרש לכך ע"י החברה.

כל קנס ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה אשר יחויב הרוכש בתשלום לאוצר המדינה בגין איחור בתשלום מס הרכישה מכל סיבה שהיא, יחול וישולם על ידי הרוכש.

ב. הרוכש ישלם לחברה או לבנק מטעם הרוכש לפי דרישתם את הסכום הדרוש לתשלום אגרת רישום המשכנתא הנזכרת בסעיף 22 לעיל, בלשכת רישום המקרקעין, אם הרוכש יקבל ההלוואה המובטחת במשכנתא הנזכרת בסעיף 22 לעיל.

ג. כאמור בסעיף 19.ב לעיל, החברה תישא בשביל הרוכש ובעבורו בעמלת הנפקת הבטוחה אשר תונפק לטובת הרוכש בהתאם לסעיף 3.א. (ב) לחוק המכר הבטוחת השקעות.

.24

- א. הרוכש מתחייב לחתום חוזים עם חברת החשמל לשם חיבור הדירה לרשת החשמל, עם הרשות המקומית או תאגיד המים לאספקת מים לדירה וחיבור הדירה לרשת המים, ועם חברת הגז לאספקת גז לדירה ככל שיבחר לחבר דירתו לגז. הרוכש יישא בכל התשלומים הנדרשים על ידי החברות הנ"ל ועל ידי הרשות המקומית במעמד חתימת החוזים כאמור עבור הספקת והתקנת מונה חשמל, מונה מים, מונה גז לרבות אביזרים, פיקדון, תוספת פיקדון, מקדמת גז, מרכזייה וריכוז מונים, בהתאם לקביעת החברות הנ"ל והרשות המקומית, לפי העניין, וזאת כתנאי מוקדם למסירת החזקה בפועל בממכר לידי. אם שילמה החברה תשלום כלשהו עבור חיבור ו/או מונים של חיבור הדירה כנ"ל, מתחייב הרוכש להחזיר תשלום זה לחברה מיד עם קבלת דרישתה לכך.
- למען הסר ספק יובהר כי, עלות ההכנה לחיבורים למערכות החשמל, המים והגז, הינה על החברה, אך חיבור החשמל, המים והגז לדירה יבוצע על ידי הרשויות ו/או החברות הרלוונטיות, על חשבון הרוכש, ואין בכל האמור בסעיף זה כדי להטיל אחריות על החברה בגין ביצוע החיבורים הנ"ל ו/או בגין תשלומים בעדם.
- ב. אם החברה, למרות האמור לעיל, תמסור לרוכש את החזקה בממכר לפני שהומצאו לה האישורים כאמור, יהיה הרוכש חייב להמציאם לחברה תוך 10 יום מקבלת דרישת החברה לכך. לא המציא הרוכש את האישורים כאמור לחברה – תינתן לו אורכה של 7 ימים נוספים להמציאם. אם תתקין החברה חיבור זמני למים לדירה, תהא החברה זכאית ורשאית לנתק את החיבור הזמני ולהפסיק את אספקת המים לדירה אם לא יומצא לה האישור המתאים מהרשות המקומית, וזאת לאחר מתן הודעה או התראה מוקדמת.
- אין באמור לעיל כדי להטיל על החברה חובה לספק ו/או להתקין חיבור מים זמני כלשהו לדירה ו/או לבית.
- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מתחייב הרוכש לשלם לחברה לפי דרישתה את חלקו היחסי בהוצאות צריכת המים בדירה, שחושב בשיעור יחסי מסה"כ ההוצאות בגין צריכת מים בחיבורים זמניים, לפי שטחה היחסי של דירת הרוכש משטח כלל הדירות המחוברות כאמור.

25. מחיר הממכר כולל אך ורק את אותן עבודות הפיתוח המפורטות בנספח "ב" להסכם זה. כל ההוצאות בגין עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו על ידי הרשות המקומית או יידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת לאחר מועד המסירה, יחולו על הרוכש בלבד והרוכש מתחייב לשלם במועדיהם לפי חלקו היחסי ביחס לשאר הדירות בבית או בבתים את האגרות, ההיטלים, ההשתתפויות, הוצאות ותשלומי החובה מכל סוג שהוא אשר הוטלו על ידי הרשות המקומית ו/או על ידי רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות מבלי שהרוכש יהיה זכאי לטעון כי התשלום הנ"ל חל על החברה עקב אי-רישום זכות החכירה בממכר על שמו בפנקסי המקרקעין (ככל והדבר רלוונטי) או עקב קבלת הממכר לאחר תאריך המסירה.

26.

א. החל מתאריך המסירה, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את חלקו היחסי בכל התשלומים ובהוצאות אחזקת ושמירת הרכוש המשותף שבבית ובבתים, לרבות מעלית, מיתקנים, מסד, חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, מערכת סולרית, קירות חימוניים, פחי אשפה או עגלות מיכלים, ביוב, גינה, ניקיון (בחדר המדרגות ובחצר), מאור בחדר המדרגות וכיוצא באלה כל השירותים הניתנים לדיירי הבית והבתים הנוספים, לפי דרישת נציגות הבית והבתים הנוספים (ועד הבית) או החברה. הרוכש יהיה חייב להשתתף בתשלומים הנ"ל אף אם הוא לא השתמש בממכר, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל או בחלקם.

ב. לגבי כל דירה שבבעלות החברה וטרם נמכרה ו/או נמסרה לרוכשיה, תישא החברה בחלק היחסי מההוצאות הנזכרות בסעיף 26. א לעיל.

27. הרוכש מתחייב לשלם לחברה, מיד עם קבלת דרישתה לכך, כל סכום שתידרש לשלמו ו/או ששולם על ידה בפועל בגין ההוצאות והאגרות הנזכרות בהסכם זה לעיל והחלות על הרוכש וכן את סכום מיסי הרכוש והארנונה העירונית עבור התקופה החל מתאריך המסירה ואילך, על מנת לאפשר את קבלת האישורים הדרושים לביצוע הרישום על פי ההסכם.

28. החברה רשאית לבצע תשלומים עבור הרכוש ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו ע"י הרוכש עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, ובמקרה כזה הרוכש מתחייב בזה לשלם לחברה תוך 14 יום מקבלת דרישתה הראשונה כל תשלום החל על הרוכש על פי הסכם זה ושולם על ידי החברה בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית או ריבית פיגורים, ככל שפיגר בתשלום, כהגדרת מונח זה בנספח התמורה, לפי בחירת החברה. יובהר כי, לרוכש תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

29. אחזקת הרכוש המשותף

קרית אליעזר – מחיר למשתכן

- א. הודע לרוכש כי נכון למועד חתימת הצדדים על הסכם זה, הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה לא דרשו לנהל את השטחים המשותפים באמצעות חברת אחזקה. ככל שהדיירים ידרשו ע"י הרשויות לנהל את השטחים המשותפים באמצעות חברת אחזקה, כי אז על אף האמור לעיל, נציגות הבית המשותף תהיה חייבת להתקשר עם חברת אחזקה.
- ב. החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, למנות שלושה דיירים בבית כנציגות הראשונה של הבית (להלן: "הנציגות הראשונה") עד לכינוס אסיפה דיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין.
- ג. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי עד למועד אכלוס הבית והבית/ים הסמוך/ים, יתוחזקו השטחים והמתקנים המשותפים הנ"ל (או כל חלק מהם שבנייתו הסתיימה) על ידי הנציגות ו/או הנציגות הראשונה ו/או הדיירים הראשונים שיאכלסו את הבית, לפי העניין, של הבית/ים שבנייתו/תם הסתיימה, וזאת עד למינוי נציגות בית אחרת.

30. ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

- א. הרוכש מתחייב להמציא לחברה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ד" עם חתימת הסכם זה והחברה תשיב לרוכש את עלות יפוי הכח כנגד המצאת קבלה והרוכש מסכים שהאנשים והגופים ששמותיהם מפורטים בייפוי הכוח הנ"ל יהיו באי כוחו לצורך הסמכויות הניתנות להם בייפוי הכוח הנ"ל. ייפוי הכוח ישמש בידי החברה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו - חתימת חוזה חכירה עם המינהל (ככל ונדרש), רישום הזכות בממכר על שם הרוכש, המשכנתא לטובת הבנק מטעם הרוכש, זיקות ההנאה ושאר הרישומים על פי הסכם זה.
- ב. כדי למנוע ספק מוצהר בזה כי ייפוי הכוח יסמך את מיופי הכוח לבקש ולקבל על פי הוראות החברה כל שינוי או תיקון בצו רישום הבית המשותף, הצמדות, זכויות בנייה וההיתרים הדרושים לבנייה, ולחתום בשם הרוכש על הסכמתו לכל אלה וכן למחוק הערות אזהרה בנסיבות המפורטות בהסכם זה ו/או רישומים במינהל.
- כן יסמך ייפוי הכוח את מיופי הכוח להגיש לרשויות המוסמכות בקשות לשינויים בתכנית מתאר החלה על הקרקע ו/או הבית/הבתים, בהיתרי הבנייה ושינויים אחרים כלשהם הנוגעים לקרקע ו/או לבית/לבתים, בתנאי שלא יהיה שינוי בתכניות הדירה ובהתאם להוראות המכרז.
- כמו כן יסמך ייפוי הכוח את מיופי הכוח להופיע בשמו של הרוכש ולייצגו בכל בית משפט או ערכאה שיפוטית ובפני כל משרד או פקיד ממשלתי או מוניציפלי ולהסכים בשמו לכל פסק דין, הסכם או פשרה המתייחסים לקרקע ו/או לבית/לבתים ובלבד שכל פעולה כזו על פי ייפוי הכוח לא תפגע בזכויות הרוכש על פי הסכם זה.
- ג. מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם על ידי החברה ו/או עוה"ד בהתאם להוראות הסכם זה.

ד. ככל ויידרש, בין אם יחולו שינויים בפרטי הרוכש או בתוקף התעודה עימה הזדהה ובין אם בייפוי הכוח ייפול פגם מכל סיבה, הרוכש מתחייב להמציא לחברה לרבות אם החברה פנתה בבקשה אז מיד עם בקשתה - ייפוי כוח נוטריוני תקין ועדכני.

31. הוראות כלליות

- א. הרוכש מאשר ומצהיר כי ככל ורצה בכך יכול היה לראות ולבדוק את המקום עליו מוקם/הוקם הבית/הבתים והממכר וכן בדק את המפרט הטכני המצורף כנספח "ב" להסכם זה על התוכניות המצורפות אליו ומצאם מתאימים לדרישותיו ולשביעות רצונו. לבקשת הרוכש, החברה תפנה אותו לתאם עם מפקח הפרויקט את הגעתו למקום עליו מוקם ו/או הוקם ו/או יוקם הפרויקט והודע לרוכש כי ככל ולא תהיה גישה למקום זה, לרוכש לא תהיינה טענות בקשר לכך.
- ב. הודע לרוכש כי בבית ישנם שטחים ומתקנים נוספים, פרט לדירה הנמכרת על פי הסכם זה, והמיועדים לשמש כדירות, מחסנים, מקומות חניה, דירה לדוגמא ואחרים הנבנים במסגרת הפרויקט (להלן - "הנכסים האחרים").
- ג. מובהר כי החברה זכאית למכור את הנכסים האחרים בבית/בבתים לכל מי שתחפוץ בכפוף להוראות המכרז, והרוכש לא יהיה רשאי להפריע לניצול סביר של הנכסים האחרים על ידי רוכש הנכסים האחרים מאת החברה ו/או מאת אחר ו/או אחרים.
- ד. החברה רשאית להתקין שלט בחזית הבית/הבתים ו/או באחד מקירותיו החיצוניים – באופן, צורה, גודל, חומר, גופן וכו' כל אחד מאלה עפ"י מיטב שיקול דעתה הבלעדית - אשר ימתג את שמה כיזם של הבית ו/או הפרויקט ובלבד שהשילוט יהיה במקום מקובל שאינו מפריע לתפקוד ושימוש בבית למטרותיו. החברה תישא בעלויות תליה, צריכת חשמל אם יש והפירוק. נציגות הבית רשאית בהחלטה שהתקבלה כדין להסיר השלט.
- ה. החברה רשאית להעביר פרטי ההתקשרות עם הרוכש לנציגות ו/או נציג הנציגות לבית המשותף כאשר אלו מתבקשים על ידם, לדבריהם לצורך כל פעולה הקשורה באחזקה ו/או פעולה אחרת של הבית/הבתים ו/או הרכוש המשותף בו. כמו כן ובכפוף לדין להעביר לפי שיקול דעתה ומבלי שתהייה מחויבת בכך את פרטי התקשרות כאמור לגוף המבקש לספק שירות נדרש לבית/בתים ו/או לדייריו כגון הקבלן המבצע, ספקי הפרויקט, הרשות המקומית וכיו"ב.

32. איסור העברת זכויות

א. הרוכש לא יהיה זכאי להעביר לאחרים (להלן- "מקבל ההעברה") את זכויותיו לפי הסכם זה בלא שיקבל הסכמתה של החברה מראש ובכתב על כך. החברה לא תסרב מסיבה לא סבירה ותיתן את הסכמתה להעברה כנ"ל כשהרוכש ימלא את כל התנאים המוקדמים המצטברים, כמפורט להלן:

- 1) הרוכש יקבל את החזקה בממכר [ולרבות לאחר שהשעבוד לטובת הבנק המלווה הוחרג ביחס לממכר] [בכפוף להוראות ס"ק 12 להלן] וימלא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות תשלום מלוא התמורה לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום וכן ימציא לבנק המלווה העתק מכל השוברים ששולמו על ידו המעידים על ביצוע תשלום התמורה, וכן בתנאי שהתקבל מכתב החרגה סופי ובוטלו כדין כל הבטוחות הבנקאיות, שהוצאו על ידי הבנק המלווה לטובת הרוכש בגין רכישת הממכר, בהתאם לתנאיהן, וזאת מבלי שהבנק המלווה נדרש לשלם על פיהן סכומים כלשהם.
- 2) ימציא הסכם חתום כדין בין הרוכש לבין מקבל ההעברה וכן ימציא מסמך מאת אוצר המדינה המעיד כי מס מכירה ומס שבח וכל מס או מלווה הקשורים במס שבח שולמו או כי הוא פטור מלשלם וכן אישור המעיד כי מס הרכישה החל על מקבל ההעברה שולם.
- 3) וכן תעודות מאת שלטונות מס רכוש ומאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, הרשות המקומית ותאגיד המים כי התשלומים לסוגיהם המגיעים לכל אחת מרשויות אלה בקשר לדירה שולמו ואין מצדם התנגדות להעברת הממכר או להעברת זכויות הרוכש בממכר למקבל ההעברה.
- 4) אישור מאת הבנק מטעם הרוכש המעיד כי המשכנתא - אם הייתה כזאת - סולקה או כי הבנק מטעם הרוכש הסכים להעברתה על שם מקבל ההעברה וכי תנאי הבנק מטעם הרוכש נתמלאו - באם ישנם תנאים כאלה, וכי הבנק מטעם הרוכש שחרר את החברה מהתחייבותה לרישום המשכנתא על הדירה בגין ההלוואה שנתן הבנק מטעם הרוכש לרוכש. וכן כי הרוכש מסר לידי החברה או לידי הבנק המלווה, כפי שתורה החברה, את כל הבטוחות אשר הומצאו לו לרבות אלה שהוסבו לבנק מטעם הרוכש, כמפורט בסעיף 18 לעיל.
- 5) וכן במקרה של מקרקעי מינהל - אישור מאת המינהל על העברת זכות החכירה בממכר מהרוכש למקבל ההעברה (ככל ובעל הקרקע הינו מדינת ישראל/רשות הפיתוח/ הקרן הקיימת לישראל).
- 6) מקבל ההעברה יחתום על ייפוי כוח נוטריוני בדומה לייפוי הכוח הנזכר בסעיף 30 לעיל.
- 7) הרוכש ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת זכויות בנוסח שיניח את דעתה של החברה, הכל בכפוף להוראות חוק המכר.
- 8) הרוכש ייתן תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח חדש) המעיד שהזכויות של הרוכש על פי ההסכם ו/או זכויותיו בממכר חופשיים מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי כלשהו.

- (9) הרוכש ו/או מקבל ההעברה ישלמו לחברה ו/או לעוה"ד עבור דמי טיפול, בכפוף לכל דין. לעניין זה, הרוכש ישא, בין היתר, בעלויות העברת הזכויות והתחייבויות שיוטלו על ידי הבנק המלווה ולרבות עמלת הסבת הערבויות הבנקאיות (ככל וקיימות כאלה באותו מועד).
- (10) ככל שהרוכש או נציגות הבית קשורים בהסכם עם חברת אחזקה או ניהול בפרויקט, הרוכש ימציא לחברה אישור מאת חברת הניהול על קיום כל התחייבויות הרוכש עפ"י הסכם הניהול ועל חתימת מקבל העברה על הסכם אחזקה עם חברת הניהול בנוסח המקובל אצלה באותה עת.
- (11) הרוכש ימחק את הערת האזהרה ככל ונרשמה לטובתו על המקרקעין ואת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הבנק מטעם הרוכש ממנו נטל הרוכש הלוואה המובטחת במשכנתא, ככל ונרשמה.
- (12) חלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), לפי המוקדם מבניהם, או לחילופין המצאת אישור מאת משרד הבינוי, מופנה לחברה, המתיר העברת הזכויות בממכר בטרם חלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או בטרם חלפו 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור).
- (13) הרוכש מילא את כל יתר התחייבויותיו על פי ההסכם עד למועד העברת הזכויות.

למען הסר ספק, תכלית המצאת האישורים הנ"ל, הינה לאפשר את ביצוע הרישומים בספריה הפנימים של החברה, בהיותה חברה משכנת. לחברה לא תהיה כל אחריות בגין כל חוב ו/או חבות של הרוכש ו/או מי מדיירי הבית/בתים כלפי כל רשות ו/או גוף ו/או צד ג' כלשהו ואין בהליך העברת הזכויות כדי ליצור כל מצג אחר כלפי הרוכש והרוכש מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה או מי מטעמה בקשר לכך.

ב. מבלי לפגוע באמור בס"ק א. לעיל, תהיה החברה רשאית לדרוש, שהרוכש ו/או מקבל ההעברה ו/או שניהם כאחד, ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

33. הפרה

א. מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של החברה לפי הסכם זה ולפי כל דין, רשאית החברה בכל אחד מהמקרים הבאים, לעשות כל אחת מהפעולות הבאות, כולן יחד וכל אחת מהן לחוד – לאכוף הסכם זה, לבטל הסכם זה; למנוע בעד כניסתו של הרוכש לממכר; לעכב את מסירת הממכר לידי; לדרוש את פינויו מן הממכר - הכל לפי ברירת החברה ולפי הסדר שהחברה תקבע לעצמה, ואלה המקרים:

- (1) אם הרוכש לא ישלם במועדו ובשלמותו תשלום כלשהו על חשבון מחיר הממכר ו/או תשלום מהתשלומים האחרים החלים על הרוכש לפי הסכם זה, או הנקובים בנספחים.
- (2) אם הרוכש יפר אחת או יותר מהתחייבויותיו הכלולות בסעיפים 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 14, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 30 ו- 32.

החברה תנקוט פעולות אלו לאחר שנתנה לרוכש התראה מוקדמת של 10 יום מראש בהם לא תקן את ההפרה ו/או ההפרות שלאחריהם תינתן אורכה של 7 ימים נוספים לתיקון ההפרה ו/או ההפרות.

ב. במקרה שהחברה תבטל את ההסכם האמור לעיל, לפני שהרוכש קיבל את החזקה בדירה לידיו, הצדדים יקיימו השבה הדדית כחוק של כל הסכומים שהתקבלו ע"י מי מהם בקשר עם הסכם זה, למעט הסכומים שהחברה הייתה מחויבת לשלם לרוכש על פי דין, כאשר בין היתר החברה תחזיר לרוכש תוך 45 ימים ממועד הביטול כל סכום ששולם במישרין על ידו על חשבון מחיר הדירה בלבד (לרבות השתתפות הרוכש בהוצאות המשפטיות כאמור בסעיף 34 להלן) למעט סכומים שהחברה רשאית לקזז לפי הוראות סעיף 5 לחוזה המכר ו- 5 לנספח תנאים כלליים זה וכן לאחר שתחזיר לבנק מטעם הרוכש כל סכום שיידרש על ידי הבנק מטעם הרוכש לסילוק המשכנתא. היתרה תוחזר לרוכש בצירוף הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לתנאי ההצמדה והריבית של חשבון הפרויקט. מיום תשלומם לחברה ע"י הרוכש ועד החזרת הסכומים בפועל במועד הנקוב לעיל (תוך 45 ימים ממועד הביטול) וכל זאת כנגד מסירת "מסמכי ביטול העסקה" (כהגדרתם בסעיף 7.7 לנספח זה לעיל) חתומים ע"י הרוכש ומאומתים כדין. אין באמור לגרוע מזכויות שבדין.

ג. האמור בסעיף זה לא בא לגרוע מזכותה של החברה לתבוע מאת הרוכש שיפוי מנזקים נוספים כלשהם שהוא גרם לחברה עקב הפרת ההסכם על ידו.

34. עורכי דין

הודע לרוכש כי משרד עורכי הדין מ.פירון ושות' (בהסכם זה - "עוה"ד"), מייצג את החברה בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינו מייצג את הרוכש וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר.

עוד הודע לרוכש והוא מסכים לכך שלצורך מילוי התחייבויותיה הרישומיות על פי הסכם זה ועל פי הסכמי המכר אשר נחתמו/יחתמו עם רוכשי דירות נוספים בבית/בבתים (לרבות רישום זכויות רוכשי הדירות האמורים בלשכת רישום המקרקעין) הסמיכה החברה את עוה"ד לפעול עבורה ובשמה לשם ביצוע הרישומים כאמור וכי לצורך הבטחת ביצוע הרישומים כאמור ייפה הרוכש את כוחם של עוה"ד (במסגרת ייפוי הכוח נספח "ד" להסכם זה) לפעול בהתאם לסמכויות המוקנות להם בייפוי הכוח ובהתאם להוראות סעיף 30 לעיל.

הרוכש מתחייב לשלם בגין השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה כאמור לעיל בעבור רישום זכויותיו בממכר, במועד חתימת הסכם זה, סך של 4,960 ₪ בתוספת מע"מ כחוק או 0.5% מסכום התמורה עפ"י הסכם זה, לפי הנמוך מבניהם - הכל בתוספת מע"מ כחוק. תשלום כאמור בסעיף זה ישולם לב"כ החברה, משרד מ.פירון ושות' עורכי דין. ב"כ החברה ימציא לרוכש חשבונית מס בהקדם האפשרי לאחר קבלת התשלום.

35. ערבות הדדית

כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כרוכש (שיקראו להלן- "יחידים הרוכש"), ערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל, וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי החברה לאחד מיחידים הרוכש. בכל מקרה שהחברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידים הרוכש, היא תהיה רשאית לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחידים הרוכש, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט. ביקש מאת החברה אחד מיחידים הרוכש לבטל הסכם זה או ביקש אחד מיחידים הרוכש לוותר על הסכם זה והחברה הסכימה לך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחידים הרוכש, דינו כדין ביטול או וויתור של כל יתר יחידים הרוכש. על אף האמור לעיל, אחד מיחידים הרוכש לא יהא רשאי לבקש מהחברה לבטל הסכם זה או לבקש לוותר על זכויותיו לפי הסכם זה לבדו, והחברה רשאית, לפי שיקול דעתה, לתת את הסכמתה לבקשות הנ"ל אך ורק במקרה של פניית כל יחידים הרוכש ובכפוף לחתימת כולם על כל המסמכים הנדרשים לכך לרבות תצהירי ביטול וכו', לפי העניין.

36. ויתור

א. שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאיי הסכם זה על נספחיו ואשר קשורים לעניינים הבאים: נספח התמורה, המפרט והתכניות, מועד השלמת הבניה ותאריך המסירה - לא יהיו ברי תוקף - אלא אם ייעשו בכתב.

ב. שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.

37. שינויים בחזית הבית/הבתים

א. הרוכש מתחייב שלא לבצע, שלא להרשות ביצוע ושלא להסכים לביצוע כל שינויים בגג הבית, במרפסות ובמסתורי הכביסה בלא הסכמת החברה בכתב וכמו כן הוא מתחייב כי כל שינוי בחזית הממכר (לרבות בקירות חיצוניים) לא יתאפשר עד מסירת החזקה לידי ו/או לאחר מכן אם הדבר ימנע מהחברה למלא התחייבויותיה עפ"י הדין וכן יעכב ו/או ימנע האפשרות לרישום הבית המשותף במועד החוקי (לעניין זה הצורך בתיקון מסמכי הבית המשותף ו/או צורך לקבל היתר כדין ייחשבו כמניעה ועיכוב). יובהר כי, במהלך 30 הימים שלאחר מסירת החזקה לרוכש ובכפוף לכך שהתקבל היתר בניה כדין, הרוכש יהיה רשאי לעשות שינויים כאמור בסעיף זה, ובלבד שאם החברה הזמינה תשריט ו/או הוציאה כל הוצאה אחרת בקשר לרישום הבית המשותף, הרי שהרוכש ישא בכל העלויות הנדרשות לתיקון התשריט וכל מסמך רלוונטי אחר.

עם חלוף אותם 30 הימים כאמור, הרוכש לא יהיה זכאי לעשות שינויים עד להשלמת רישום הבית המשותף. הרוכש מאשר כי הודע לו שהאיסור הנ"ל על שינויים ייכלל בהסכם שבין בעלי הדירות בבית וכי נציגות הבית תהיה מוסמכת להתקשר בשמו ובשם כל יתר בעלי הדירות, בהתחייבות כלפי החברה, לפיה תהא החברה זכאית, אך לא חייבת, למנוע (בכל האמצעים החוקיים) בצוע שינויים, כאמור, וכן לקבל כל סעד משפטי אחר כנגד ההפרה, לרבות על ידי צו עשה להחזרת המצב לקדמותו. ובכל מקרה כל העלויות הנדרשות עקב הפרת הנ"ל יושנו על הרוכש.

ב. המושג "שינויים" בהסכם זה, פירושו: סגירת מרפסת, שינוי במעקה, פגיעה בחזית קיר או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים, פגיעה בפריקסטים, שינוי צבע התריסים, סידורים לתליית כביסה, התקנת צינורות, חוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי חשמל וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית/בתים.

ג. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי החברה לא תהא חייבת לנקוט אמצעים כלשהם כנגד רוכש דירה בבית אשר יפר הוראה מהוראות סעיף 37 זה.

38. זכות מעבר

החברה רשאית עד למועד המסירה וללא הסכמת הרוכש (ולאחר מועד המסירה: ככל וביחס לרכוש המשותף - בתיאום עם נציגות הבית המשותף; ככל וביחס לדירה – בהסכמת הרוכש ובתיאום עימו), להעביר דרך הקרקע והבית/בתים, בעצמה או באמצעות איזו רשות, מוסד אחר או חברה אחרת, צינורות למים חמים או קרים, או צינורות הסקה, תיעול, צינורות לגז, חשמל, כבלי טלפון וכבלים לטלוויזיה וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבית ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בתים אחרים לידו. במקרים כאלה, על הרוכש לאפשר לחברה ו/או למוסדות ו/או לרשויות או לחברות הנ"ל, לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס לקרקע ולבית/בתים כדי להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו לצרכים הנ"ל.

הרוכש מסכים ומתחייב בחתימתו על הסכם זה, ככל שהדבר יידרש ולאחר תיאום מראש עם הרוכש, להעניק זכות מעבר לרוכשי הדירות האחרות בבית/בתים ו/או למי מטעמם, דרך הדירה ו/או המחסן ו/או החניה, אל מתקני הבית המשותף. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מהאמור בסעיף 11 לעיל.

39. העברת זכויות על ידי החברה

החברה רשאית להעביר לאחר או לאחרים (להלן: "הנעבר") את זכויותיה ואת התחייבויותיה בקרקע ו/או לפי הסכם זה, כולם או מקצתם, מבלי להיזקק להסכמתו של הרוכש, תוך הודעה בכתב על כך לרוכש והכל בכפוף לכך שיישמרו זכויות הרוכש על פי הסכם זה והחברה תישאר ערבה כלפי הרוכש להתחייבויות שהעבירה.

40. הסכם מחייב ושינויים

מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הממכר וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מההסכם. אין בכך כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לציין על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הרוכש על פי דין בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם.

41. הודעות ושונות

א. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כדלקמן:

החברה:

כמפורט במבוא להסכם זה.

הרוכש:

הכתובת הרשומה במבוא להסכם זה (עד מועד המסירה) או כתובת הדירה נשוא הסכם זה (לאחר תאריך המסירה).

כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר לפי הכתובות לעיל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח.

ב. כל האמור בהסכם זה בלשון זכר מתייחס גם לנקבה; וכל האמור בלשון רבים מתייחס גם ליחיד ולהיפך.

ולראיה באנו על החתום ביום _____

ה ר ו כ ש

ה ח ב ר ה

תאריך חתימת הרוכש: _____

אני הח"מ, _____ מאשר בזה שהרוכש חתם בפני על נספח זה לאחר שמילאתי בכתב ידי את כל הפרטים הטעונים מילוי בכתב-יד והרוכש חתום בראשי תיבות על ידם.

חתימת המחתיים

קרית אליעזר – מחיר למשתכן

נספח ב' - מפרט טכני ותוכניות (יופק ע"י החברה)

נספח ג' - נספח תמורהנספח תמורה

בין: **אשדר חברה לבניה בע"מ**
 מס' חברה 510609761
 (להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: **הרוכש כמפורט במבוא להסכם**

מצד שני**מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:**

1. א. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.

2. מחיר הממכר ותנאי התשלום

א. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מחיר הממכר בסך _____ ₪ כולל מע"מ (במילים: _____ שקלים חדשים), הכל במועדים ובתשלומים כמפורט בס"ק ב. להלן (להלן: "מחיר הממכר").

ב. תשלומים

1. ביום חתימת ההסכם ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ ובמילים: _____ ₪ [המהווה 10% מסכום התמורה] בתוספת הפרשי הצמדה. עם ביצוע התשלום נשוא סעיף זה, יושב לרוכש סך של 2,000 ₪ אשר שולם לחברה במעמד החתימה על טופס בחירת הדירה, באמצעות המחאה לפקודתו מטעם החברה.
2. עד ליום _____ [45 ימים מחתימת ההסכם] ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪, ובמילים: _____ ₪ [המהווה 5% מסכום התמורה] בתוספת הפרשי הצמדה.
3. סך בשיעור 80% מהתמורה ישולם בתשלומים רבעוניים בפריסה שווה, מועדי התשלום יקבעו עפ"י ובהתאם למועד חתימת ההסכם. לצורך ההדגמה בלבד ובהנחה שההסכם נחתם ביום 1.3.2018, סך בשיעור 80% מהתמורה ישולם באופן הבא:
 - א. ביום 30.7.18 ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ ובמילים: _____ ₪ [המהווה 11% מסכום התמורה] בתוספת הפרשי הצמדה.
 - ב. ביום 30.10.18 ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ ובמילים: _____ ₪ [המהווה 11% מסכום התמורה] בתוספת הפרשי הצמדה.
 - ג. ביום 30.1.19 ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ ובמילים: _____ ₪ [המהווה 11% מסכום התמורה] בתוספת הפרשי הצמדה.

קרית אליעזר – מחיר למשתכן

- ד. ביום 30.4.19 ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ ובמילים: _____
 [המהווה 11% מסכום התמורה] בתוספת הפרשי הצמדה.
- ה. ביום 30.7.19 ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ ובמילים: _____
 [המהווה 11% מסכום התמורה] בתוספת הפרשי הצמדה.
- ו. ביום 30.10.19 ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ ובמילים: _____
 [המהווה 11% מסכום התמורה] בתוספת הפרשי הצמדה.
- ז. ביום 30.1.20 ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ ובמילים: _____
 [המהווה 14% מסכום התמורה] בתוספת הפרשי הצמדה.
4. לא יאוחר מתום 10 יום ממועד הודעת החברה בכתב לרוכש על מועד השלמת הבניה באופן בו ניתן להעמיד את הדירה למסירה לרשות הרוכש ישלם הרוכש לחברה את יתרת התמורה המהווה סך של _____ (5% ממחיר הממכר) בתוספת הפרשי הצמדה.
- ג. 1. למען הסר ספק יובהר כי כל תשלום על חשבון מחיר הממכר יכלול בתוכו מע"מ בשיעור החוקי כפי שיהיה בתוקף ביום ביצועו בפועל של כל תשלום כאמור והחברה תהיה זכאית לזקוף את הסכום המתאים בגין המע"מ מתוך כל תשלום כאמור. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הרוכש ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון מחיר הממכר עליו חל שינוי כזה על פי הדין.
2. הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ, לרבות תשלומי חובה, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'. הרוכש מתחייב לשלם ביחד עם כל תשלום המשולם על ידו גם את המע"מ החל בגין אותו תשלום, בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת הביצוע בפועל של כל תשלום כאמור.
- ד. הרוכש יבצע את התשלומים המפורטים בנספח זה, לחשבון החברה המתנהל בבנק _____ בע"מ סניף _____ רחוב _____ בעיר _____ שמספרו _____ (להלן: "חשבון הפרויקט") וזאת אך ורק באמצעות שוברי התשלום שיונפקו על ידי הבנק המלווה במועד חתימת הצדדים על הסכם זה, בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו ובמועדים המפורטים בנספח זה. עם ביצוע התשלום הרוכש יעביר לחברה, העתק משובר התשלום המשולם לחשבון הפרויקט בציון ברור של שם הרוכש, ושם הפרויקט: "_____".
- למען הסר ספק מובהר בזאת כי מועד ביצוע כל תשלום בפועל יהיה המועד בו יתקבל אישור הבנק כאמור לעיל, על הפקדת התשלומים בחשבון הפרויקט.
- ה. הרוכש אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו ע"ג שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי בתשלום לא יכללו את פרטי הרוכש, פרטי הממכר וסכום התמורה, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו.
- ו. כל תשלום שלא ישולם לחשבון הפרויקט ו/או שישולם לחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר לא יהווה תשלום על חשבון התמורה. תשלומים על חשבון מחיר הממכר אותם צריך היה לשלם באמצעות שוברים ואשר הופקדו שלא באמצעות שוברים יוחזרו לרוכש, לחשבון הרוכש, שפרטיו _____.

ז. בנוסף, הרוכש מתחייב לשלם במועד חתימת ההסכם, שלא באמצעות שובר, בעבור השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה, סך של 4,960 ₪ בתוספת מע"מ כחוק או 0.5% מסכום התמורה עפ"י הסכם זה, לפי הנמוך מבניהם - הכל בתוספת מע"מ כחוק. תשלום כאמור בסעיף זה ישולם לב"כ החברה, משרד מ.פירון ושות' עורכי דין. ב"כ החברה ימציא לרוכש חשבונית מס בהקדם האפשרי לאחר קבלת התשלום.

הפרשי הצמדה

3. א. בנספח זה:

1. "המדד" - משמעו המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכן אותו מדד אף אם יפורסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר – ייקבע היחס בינו ובין המדד המוחלף על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי. אם לא תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה יחס כאמור, ייקבע היחס שבין המדדים על ידי רו"ח של החברה וקביעתם תהיה סופית ותחייב את הצדדים.

2. "יום פירעון" (לגבי כל תשלום) - משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הממכר כנקוב בסעיף 2.ב. לעיל וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר - ובכפוף להוראות סעיף 5 להלן - מועד פירעונו בפועל.

3. "המדד הבסיסי" – המדד הידוע ביום חתימת טופס בחירת הדירה, משמעו המדד של חודש _____ - _____ נקודות.

4. "המדד החדש" - משמעו לגבי כל תשלום שהרוכש חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הממכר וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה.

א. תשלום כאמור שבין 1-15 לחודש - המדד שיתפרסם ב - 15 לאותו חודש.

ב. תשלום כאמור שבין 16-31 לחודש - המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.

5. כל התשלומים ע"ח מחיר הממכר ישולמו עד השעה 14:00 לפנה"צ.

תשלום שישולם לאחר השעה 14:00 לפנה"צ יחושב כאילו שולם ביום העסקים הבא אחריו.

ב. מחיר הממכר וכן כל תשלום מכול סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הממכר ולרבות ריבית פיגורים, יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (הפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או נספח זה יקרא לעיל ולהלן: "הפרשי הצמדה").

קרית אליעזר – מחיר למשתכן

מובהר בזאת, כי בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם ייחשב "המדד החדש" כמדד אשר היה ידוע במועד אשר נקבע לפי הוראות הסכם זה לביצוע תשלום כאמור או למדד החל במועד פירעון התשלום שבפיגור וככל שהתשלום בפיגור יהיה בין 1 ל- 15 בחודש יהיה המדד שיפורסם ב- 15 לאותו חודש לפי הגבוה מבניהם וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לדרוש חלף החבות בהצמדה בתשלום ריבית פיגורים בגין פיגור בתשלום כאמור.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי לצורכי ההסכם ונספח זה, בכל מקרה לא ירד המדד החדש מהמדד הבסיסי.

ג. 1. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה והריבית שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור.

2. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה המגיעים מהרוכש על פי ההסכם ונספח זה, לאחר הביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה - לפחות 3 ימים עסקים לפני מסירת החזקה בדירה לרוכש.

למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש ולעריכת פרטיכל מסירה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע התשלומים המפורטים בהסכם ונספח זה.

ד. על אף האמור לעיל, תשלום אחרון ע"ח מחיר הממכר (להלן: "**התשלום האחרון**") אשר ישולם בין ה- 1 ל- 15 בחודש, יישא הפרשי הצמדה אשר יחושבו כדלקמן: קודם למועד ביצוע התשלום האחרון תקבע החברה מדד חדש משוער (להלן: "**המדד החדש המשוער**") והפרשי ההצמדה יחושבו בהתאם למדד החדש המשוער ויתווספו לתשלום האחרון.

ככל שיתברר בעת פרסום המדד החדש כי זה גבוה מהמדד החדש המשוער, אזי ישלם הרוכש לחברה את ההפרש תוך 14 ימים מהמועד שיתבקש לעשות כן על ידה. ככל והרוכש לא עמד בתשלום ההפרש בחלוף 14 ימים כאמור, מתחייב הרוכש לשלם לחברה בנוסף לתשלום גם ריבית פיגורים. ככל שיתברר בעת פרסום המדד החדש כי זה נמוך מהמדד החדש המשוער, אזי תשיב החברה לרוכש את הסכום ששולם על ידו ביתר, תוך 14 ימים ממועד פרסום המדד החדש.

ה. על אף האמור בסעיף 2.ב. לעיל, מוסכם בין הצדדים כי כל עוד החברה לא הנפיקה ומסרה לרוכש שוברים לתשלום שהוצאו ע"י הבנק המלווה - התמורה על חשבון מחיר הממכר תשולם לחברה כמפורט להלן:

1. התשלום הראשון, עד 7% מהתמורה בלבד, כאמור בסעיף 1.ב.2, ישולם לחברה.

2. לכשיונפקו שוברים, החברה תמסור לעו"ד של החברה ולעו"ד של הרוכש ו/או לרוכש הודעה בכתב, כי הונפק לרוכש פנקס שוברים עפ"י הוראות חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "**פנקס השוברים**") או "**הודעת החברה**" לפי העניין).

3. בתוך 3 ימי עסקים ממועד מסירת הודעת החברה לעוה"ד של הרוכש ו/או לרוכש, ישלים הרוכש 3% נוספים מתוך סכום התמורה לחשבון הפרויקט כהגדרתו לעיל, באמצעות שוברי התשלום כמפורט בסעיף 2ד לעיל.

4. הצדדים מאשרים באופן בלתי חוזר לעו"ד החברה להעביר בד בבד עם קבלת הודעת החברה כאמור, לחשבון החברה את הסכום המוחזק אצלו בנאמנות (בניכוי עמלות הבנק) והחברה מתחייבת לשלם תשלום זה באמצעות שובר. החברה רשאית לשלם השובר רק לאחר ביצוע התשלום המפורט בס"ק ה.2 לעיל. יצוין, כי פירות התשלום הראשון (בחשבון הנאמנות), ככל שיהיו, שייכים לחברה ולא יימנו כחלק מתשלום התמורה.

5. יתר התשלומים ישולמו בהתאם להוראות ההסכם על נספחיו.

1. לא יהיה בתשלום עפ"י השובר כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבל את הבטוחה (כהגדרתה בתנאים הכלליים להסכם זה) ערבות מכר ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר בעקבות זאת כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לזכויותיו עפ"י ערבות המכר, לרבות זכויות לשחרור הממכר מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק המלווה על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט.

ריבית פיגורים

4. א. בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה בנוסף לתשלום גם ריבית פיגורים בשיעור של 7.5% לשנה בחישוב חודשי (להלן: "ריבית הפיגורים"), ובלבד שחלפו 7 ימים מהמועד בו היה על הרוכש לבצע את התשלום.

ב. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום. מוסכם בזאת כי אם הרוכש לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום ריבית הפיגורים כאמור או כל סכום אחר אותו הוא חייב לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, תהא החברה זכאית לזקוף ולראות את סכום התשלום שבוצע בפועל או את חלקו כתשלום עבור ריבית פיגורים ו/או הפרשי הצמדה ולגבי יתרת התשלום ימשיכו לחול הוראות ס"ק א' לעיל כאילו הייתה תשלום נפרד.

ג. האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על פי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הרוכש, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

הקדמת תשלומים

5. (א) הרוכש יהא רשאי להקדים כל אחד מהתשלומים (כתשלום אחד ולא לשיעורין) ע"ח התמורה ובלבד שהודיע על כך לחברה לפחות 14 ימי עסקים מראש ובכתב, כאשר מוסכם כי בגין כל הקדמה של תשלום, הרוכש יחויב בתשלום הפרשי הצמדה שהיה עליו לשלם אילו שילם את אותו תשלום במועד הנקוב בסעיף 2.2 לעיל. הרוכש ישלם את התשלום בגין הפרשי ההצמדה כאמור במועד בו היה אמור הרוכש לשלם את אותו תשלום שהוקדם עפ"י המועד הנקוב בסעיף 2.2 לעיל. על פי פניה של הרוכש לחברה בכתב, החברה תמסור לרוכש את תחשיב הפרשי ההצמדה שעליו לשלם. על אף האמור לעיל, החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומבלי שתצטרך לנמק החלטתה, לבקשת הרוכש, לאשר מעת לעת הקדמת איזה מהתשלומים (כתשלום אחד ולא לשיעורין), באופן שבו בגין אותו תשלום שהוקדם הרוכש יחויב בהפרשי הצמדה החלים עד למועד התשלום בפועל.

(ב) הרוכש אינו רשאי להקדים תשלומים שלא בהתאם להוראות סעיף 5(א) הנ"ל.

שונות

6. למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה על פי האמור בהסכם שאיננו תשלום על חשבון התמורה ו/או על תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש ככל שיהיו כאלה.

7. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה יחולו ויחייבו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ הרוכש:

_____ החברה:

נספח ד' - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר של הרוכש**ייפוי כח מיוחד ובלתי חוזר נוטריוני**

אני/אנו החתום/ים מטה :

שם: _____ ת.ז. _____ שם: _____ ת.ז. _____
שם: _____ ת.ז. _____ שם: _____ ת.ז. _____

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה בזה את כוחו/ם של: אשדר חברה לבניה בע"מ מס' חברה 510609761 ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או בנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל-משרד הבינוי והשיכון, להיות מורשי/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן:

1. לרשום הערות אזהרה, ליחד הערות אזהרה, לשנות הערות אזהרה ולבטל ו/או למחוק הערות אזהרה שנרשמו ו/או שיירשמו, לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת משרד הבינוי והשיכון וכן לחתום מכוח ייפוי כח זה על כל בקשה ואו מסמך לצורך רישומה, לרשום זיקת הנאה ו/או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או או הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית בהתאם לתכניות 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 העברות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או זכויות אחרות, ובכלל לעשות כל פעולה שניתן לבצע לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), ו/או תקנותיו ו/או לפי כל דין אחר.
2. לקבל ו/או לרשום בשמנו ובשבילינו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת בתמורה או ללא תמורה את הנכסים המפורטים בסעיף 19 להלן או כל חלק מהם (להלן - "הנכסים"), ו/או לעשות כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים, הכל כפי שיראה למורשי/נו הנ"ל או מי מהם, לפי שקול דעתם הבלעדי לרבות ביטול חכירה.
3. לערוך הסכם חכירה לדורות ו/או שטר חכירה ו/או תנאים מיוחדים לשטר חכירה ו/או הסכם חכירה זמני בגין החלקה ו/או הדירה וכן כל תיקון ו/או תוספת למסמכים הנ"ל בנוסח שיראה למורשי/נו הנ"ל או מי מהם, לפי שקול דעתם הבלעדי.
4. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי כוח הרשאה זה וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים, לקבל כספים בשמי/נו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן המטרות.
5. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמי/נו ובמקומינו במשכנתאות על פי חוק המקרקעין ו/או על ידי המשכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 (להלן - "חוק המשכון") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או חכירת משנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לי/נו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות

קרית אליעזר – מחיר למשתכן

הדדית ביחד עם הממשלה, החברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק 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 ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/תם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

6. להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני ממונה על רישום המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין, ו/או רשם המקרקעין ו/או בפני הממונה על המרשם ו/או בפני כל אדם, גוף, רשות או פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע זר, רשם המשכונות, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית משפט, בית דין, ועדת ערר ככל שיידרש לפי שיקול דעתו/תם המוחלט, לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה לרבות חוזה חכירה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או כל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכוח הרשאה זה ו/או דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות בכוח הרשאה זה.

7. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון, ו/או כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, ו/או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות ו/או רישום הערות אזהרה ו/או ביטול ו/או מחיקתן, לדרוש רשום הנכסים ו/או רישומם ו/או הפרדה ו/או אחוד. לבקש צו רשום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו. לתבוע חלוקה, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר-דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים, ו/או לפרק שותפות ו/או לייצגנינו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומנו.

8. לחתום בשמנו על הסכם/מי ניהול ו/או אחזקה עם גוף מכל מין וסוג אשר ימונה ע"י נציגות הבית לביצוע ניהול ו/או אחזקת מבנים ומתקנים אשר יהיו רכוש משותף, וזאת לתקופה של עד 36 חודשים לאחר תאריך המסירה כהגדרתו בהסכם המכר.

9. לרשום ו/או לבקש רישום ו/או להסכים לרישום ו/או לבטל ו/או להסכים לביטול ו/או לתיקון ו/או לצמצום ו/או לייחוד של כל זיקה/זיקות הנאה לחבות הבית לחובת הדירה ו/או לזכות הדירה ו/או לזכות הבית.

"זיקת הנאה" בסעיף זה – לרבות זיקת הנאה לשימוש הולכי רגל, לשימוש כלי רכב, חניה לצרכי גישה, לצורך שימוש בכל מתקן, מערכת, צנרת, מבנה המיועדים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של מיופת הכוח, לתועלת הציבור המתגורר ו/או האמור להתגורר על החלקה ו/או בסמוך לה ו/או על כל חלק מהן.

10. לערוך, להסכים ו/או לחתום על תקנון מוסכם לבית משותף ו/או על הסכם בין בעלי היחידות בבית המשותף, בנוסח שייקבע על ידי מיופי הכוח ואף לקבוע בו, בין השאר, הצמדות שונות ו/או שיעור השתתפות בהוצאות אחזקתו, ניהולו ובדיקתו 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/תם הבלעדי של מיופי הכוח.
11. מדי פעם לתקן ו/או לשנות ו/או להחליף כל צו רישום שניתן ו/או יינתן לגבי הבית המשותף ו/או מכסת החלקים ברכוש 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, הכול לפי שיקול דעתו/תם הבלעדי של מיופי הכוח.
12. לשנות, לתקן ו/או לבטל רישום זכות חכירה ו/או זכות בעלות ו/או העברת זכות חכירה ו/או זכות בעלות בדירה.
13. לחתום על כל מסמך, תכנית, תשריט, מפה, בקשה, הערה, הצהרה, הסכמה, ו/או תיקון ו/או תוספת לאלה בקשר לרישום הבית המשותף ולמלא אחר כל הוראה שתינתן על ידי המפקח על רישום מקרקעין בעניין רישום בית משותף או בתים משותפים, או כל חלק מהם.
14. לבצע כל פעולה הקשורה ו/או נובעת מביצוע רישום פרצלציה ו/או איחוד החלקה ו/או פיצול החלקה ו/או חלוקה מחדש של החלקה ו/או הפרשת כל חלק מהקרקע והחלקה לצרכי ציבור ו/או החכרת כל חלק מהחלקה והחלקה לצרכי ציבור לרבות לרשות המקומית, לחברת החשמל, למשרד התקשורת, לחברת בזק, לחברת הגז, לחברת הדלק, לחברת טלוויזיה בכבלים, ולכל מטרה שתיראה למיופי הכוח לפי שיקול דעתו/תם המוחלט, כמטרה המשרתת את בעלי הזכויות בחלקה ו/או בבית, או חלק מבעלי זכויות אלה.
15. לעשות בשמי כל פעולה שבאה לתת תוקף ו/או משנה תוקף לכל התחייבות שהתחייבתי בהסכם המכר ו/או בכל נספח מנספחיו של הסכם המכר, ואני/ו מסכים/ים מראש לכל הפעולות שייעשו על ידי מיופי הכוח כאמור בכוח הרשאה זה.
16. כוח הרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאי/ים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכוח הרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיהן של אשדר חברה לבניה בע"מ ו/או ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או בנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל-משרד הבינוי והשיכון וגם/או אישיות משפטית אחרת (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן - "צד ג' ו/או בהתייחס לבנקים הנזכרים לעיל יקראו להלן - "הבנק"). כוח הרשאה זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את יורשי/נו ויורשי יורשי/נו.
17. אני/נו מאשר/ים בזה כי התחייבותי/נו לרשום לזכות הבנק משכנתא על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או שיקבעו על ידי הבנק. כן התחייבתי/נו כי הנכסים לא ירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמי/נו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם כן תירשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק.
18. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או ייחתם ביננו ובין צד ג' או מי מהם ו/או בכל מקרה בו צד ג' או מי מהם יהיו רשאים מסיבה כלשהי להעמיד לפירעון מידי כל סכום שקבלנו או נקבל ממנו, יהיו מורשי/נו רשאים לבטל בשמי/נו ו/או במקומי/נו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כלשהן (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 הנכסים לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לצד ג' או למי מהם ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות צד ג' או למי מהם ו/או לפקודתם את כל זכויותינו בנכסים ו/או על פי ההסכם.
19. כוח הרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים הנמצאים בקריית אליעזר, חיפה הידועים כגוש 10916 חלקה 15-16 (בחלק) מגרשים מס' 102 ו-103 לפי תכניות מס' חפ/1/1795, חפ/2032/ב/1, חפ/229/י/5, חפ/מק/1795/א, חפ/1400/יב, חפ/229/ד, חפ/1400/שש, בית מס' זמני __ דירה מס' זמני __ או כל מגרש או חלקת משנה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית בו נמצאים הנכסים, כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין, בין שהנכסים רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכסים אלה ייווצרו ויירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) של הנכסים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.
20. מדי פעם בפעם להעביר כוח הרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם. לפי ראות עיניו/הם של מורשי הנ"ל.
21. כל מה שיעשה/ו מורשי/נו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לכוח הרשאה זה יחייב אותי/נו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים מכחי/נו והריני/נו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשי/נו שיעשו בתוקף כוח הרשאה זה.
22. כל אחד ממורשי/נו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי כוח הרשאה זה עם מורשי/נו האחרים. על פי כוח הרשאה זה או כל כוח הרשאה אחר שניתן ו/או יינתן על ידי/נו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשיית כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.
23. מיופי הכוח מוסמך/ים לעשות כל פעולה לפי ייפוי כוח זה אף אם היא ללא תמורה.
24. כל ספק בדבר היקף סמכויות מיופי הכוח יש לפרשו על דרך הרחבה ולא על דרך הצמצום.

ולראיה באנו על החתום:

נספח ה' - נוסח כתב הוראות לנאמן

תאריך: _____

לכבוד

(להלן- "הנאמן")**הנדון: כתב הוראות בלתי חוזר לנאמן**

הואיל וביום _____ נחתם בין ה"ה _____ (להלן- "הרוכש") לבין אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן- "החברה") הסכם מכר, במסגרתו רכש הרוכש מהחברה דירה המסומנת במספר זמני _____ בבית _____ מספר זמני _____, חניה מס' זמני _____, מחסן מס' זמני _____ שנבנה על מקרקעין הידועים כמגרש מס' _____ לפי תכנית מס' _____ בגוש _____ חלקה _____ (להלן הדירה, החניה והמחסן- "הממכר", "המקרקעין" ו- "ההסכם", בהתאמה);

והואיל ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן- "חוק המכר"), הנפיקה ו/או תנפיק החברה לרוכש בטוחה מסוג ערבות בנקאית/ פוליסת ביטוח (להלן- "הבטוחה");

והואיל ובהתאם להוראות ההסכם, במועד מסירת החזקה של הממכר לרוכש, עליו למסור לידיך הנאמנות את הבטוחה;

לפיכך, החברה והרוכש ממנים אותך כנאמן מטעמם, והנך נדרש להחזיק בידיך הנאמנות בבטוחה ולפעול בהתאם להוראות שיפורטו להלן:

1. לקבל מהרוכש את הבטוחה ולהודיע לחברה על קבלת הבטוחה לידיך הנאמנות.
 2. לאחר שהחברה עמדה בכל התנאים שיפורטו להלן (וככל שהחוק יקבע תנאים קוגנטיים נוספים, גם בתנאים הנוספים), להשיב לחברה את הבטוחה, ולמסור לרוכש הודעה על השבת הבטוחה לחברה.
 - 2.1. החברה הציגה לנאמן אישור מהנדס בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז-1976, כי היא השלימה את בניית הדירה וכן היא הציגה לנאמן פרוטוקול מסירה חתום על ידי הרוכש לפיו היא מסרה לרוכש את החזקה בדירה;
 - 2.2. החברה המציאה לנאמן העתק ממכתב החרגה, מאת הבנק המלווה, כהגדרת מונח זה בהסכם, ולפיו השעבוד הרשום על מקרקעי הפרויקט לטובת הבנק המלווה לא ימומש על ידי הבנק המלווה ביחס לדירה.
 - 2.3. יתקיים אחד מהשניים:
- א. במקרה של קרקע בבעלות פרטית, נמסר לנאמן אישור מאת לשכת רישום המקרקעין ו/או הומצא לנאמן נסח רישום מקרקעין, ממנה עולה כי נרשמה

קרית אליעזר – מחיר למשתכן

הערת אזהרה לטובת הרוכשים על המקרקעין, לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

ב. במקרה של קרקע בבעלות מנהל מקרקעי ישראל, כאשר לא ניתן לרשום הערת אזהרה בהתאם לחוק המכר, נמסר לנאמן העתק הסכם חכירה חתום בין מנהל מקרקעי ישראל לבין הרוכש המתייחס לממכר.

3. שכר טרחתך בעבור היותך נאמן כאמור לעיל הנו סך השווה ל- 400 ש"ח בתוספת מע"מ, בו תישא החברה.
4. עם השבת הבטוחה לחברה, הנך פטור ומשחרר מכל חובותיך כנאמן כלפינו, ובלבד שפעלת כאמור בכתב הוראות זה.
5. בכל מקרה בו יתעורר אצל ספק כלשהו בדבר השבת הבטוחה לחברה או בדבר אופן פעולתך בכל הקשורה לבטוחה ו/או לבטוחה החלופית, תהיה רשאי לפנות לבית המשפט המוסמך לשם קבלת הוראות, מבלי שתהא לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגדך בשל כך. החברה, בהתאם להחלטת בית המשפט שיפסוק בבקשה למתן הוראות.
6. הננו פוטרים אותך ומי מטעמך מאחריות לכל מעשה או מחדל בביצוע התחייבויותיך על פי כתב נאמנות זה להוציא התנהגות העולה כדי זדון או רשלנות רבתי.

ולראיה באנו על החתום:

הרוכש

החברה

אני הח"מ מסכים לשמש כנאמן עבור הצדדים ומתחייב לפעול בהתאם לכתב הוראות זה.

נספח ה-1 - אישור בדבר ביטול בטוחה

לכבוד

בנק _____

סניף/מ"ע _____

הנדון: ביטול ערבות/יות חוק מכר מס'

(להלן: "הערבויות")

1. הרינו לאשר בזאת כי נמסרה לנו הדירה מס' _____ בת _____ חדרים בקומה _____ כיוונים _____, במקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ (להלן: "המקרקעין"), החניה מס' _____ והמחסן מס' _____ (להלן ביחד: "הממכר").
2. כמו כן, הרינו לאשר כי ידוע לנו, כי בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובתנו בלשכת רישום מקרקעין ולהמצאת מכתב החרגה בלתי מותנה מכס ביחס לממכר (במקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין) (להלן: "התנאים"), יתקיימו התנאים לביטול ערבויות חוק מכר שקיבלנו בגין התשלומים ע"ח הממכר, וכי עם התקיימות התנאים כהגדרתם לעיל, אין לנו ולא תהיינה לנו כל תביעות או זכויות שהן בגין ערבויות אלה.

בכבוד רב,

_____ ("הרוכש")

העתק: _____ ("החברה")

נספח ו' - נספח של הבנק**פרטי הרוכש**

שם: _____ ת.ז. _____, טלפון נייד: _____, _____
טלפון: _____, כתובת _____ (להלן: "הרוכש")

פרטי המוכר

שם: אשדר חברה לבניה בע"מ, כתובת: יגאל אלון 57, ת"א (להלן: "המוכר")

נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל**בע"מ (להלן: "הסכם הרכישה")****1 הגדרות**

- 1.1 "הפרויקט" – מבנה או מספר מבנים המוקם/מים / שיוקם/מו על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "_____".
- 1.2 "המקרקעין" – גוש 10916 חלק מחלקות 15 ו-16, הידוע גם כמגרשים 102 ו-103 ב- חיפה.
- 1.3 "היחידה" - הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" - בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" - הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 653123/07 על שם המוכר בסניף 800 של הבנק.
- 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

2 מימון הבנק

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחוייבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או יחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.

קרית אליעזר – מחיר למשתכן

2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

- 3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
- 3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.
- 3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחלטה.
- 3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.
- תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.
- 3.5 הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:
- 3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.
- 3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.
- 3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מיידי.
- 3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:
- א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4 השעבוד

- 4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט).
- במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.
- 4.2 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.
- 4.3 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהחלקים העיקריים של הסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

5 ערבות המכר

- 5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה _____ למדד התשומות בבניה למגורים בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.

קרית אליעזר – מחיר למשתכן

- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממצה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.
- 5.3 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

- 6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחלטה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.
- 6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.
- 7 הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי ;
- 7.1 הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק לאומי ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות, מידע כמפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם ההסכמה והיותו על סודיות כאמור בסעיף זה. הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן :
- 7.1.1. מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק : שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (לעיל ולהלן, יחד ולחוד : "המידע").
- 7.2 לעניין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ויעשה בהם שימוש למטרות שיווקיות ושירותיים וכן לצרכי דיוור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981.

□ נא סמן X בריבוע באם רצונך שסעיף 7 לא יחול. במקרה כזה יחשב סעיף 7 כבטל.

8 כללי

- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 הואיל והיחידה הנרכשת על ידי הרוכש במסגרת הסכם הרכישה מהווה "דירת מחיר למשתכן", חלים לגביה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כמפורט במכרז מחיר למשתכן מס' חי/327/2015
- 8.3 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.4 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 8.5 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בנותרת הסכם הרכישה :

הרוכש

המוכר

נספח ו1 - כתב התחייבות כלפי הבנק**כתב התחייבות**

1. ידוע לרוכש הדירה שהיזם מקבל אשראי ו/או שירותי בנק מ_____ ובכלל זה גם ערבות לפי בקשת היזם או רוכש הדירה לזכות מי מהם (כל אלה, האשראי, שירותי הבנק וערבויות להלן – "האשראי").
 2. ידוע לרוכש הדירה שמתן האשראי בידי הבנק מותנה, בין היתר, בהתחייבות רוכש הדירה על פי כתב נספח זה.
 3. היזם מצהיר כי פתח את חשבון הפרויקט שמספרו _____ בבנק _____ והחשבון על תכולתו עתה ובעתיד משועבד לבנק.
 4. היזם מצהיר כי הדירה היא חלק מהפרויקט של בניית יחידות דיור במקרקעין הידועים כגוש 10916 חלקות 15 (בחלק) ו- 16 (בחלק), מגרשים 102-103 במתחם א' לפי תוכניות מתאר חפ/1/1795, חפ/2032/ב/1, חפ/229/י/5, חפ/מק/1795א, חפ/1400יב, חפ/229ד, חפ/1400שש על כל תיקוניהן כעת, או בעתיד.
 5. תשלום לחשבון הפרויקט יבוצע בהתאם לאמור בסעיף 21.ה. לנספח התנאים הכלליים.
 6. היזם מצהיר שעל פי ההסכם בינו לבין הבנק, כל שינוי במחיר, במועדי התשלום וכן שינויי בניה מהותיים טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה לשינויים האמורים תוקף לפי הבנק; הבנק עלול שלא להתחשב בשינויים אלו אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.
 7. הרוכש מסכים ומאשר כי זכותו של הבנק או של כל מי מטעמו, או כל מי שהבנק יעביר לו את זכויותיו או החובות הנוגעים לפרויקט, באם הבנק יבחר בכך, להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים, בהקמת הפרויקט למקרה שהיזם לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק להקמת וביצוע הפרויקט. במקרה כזה עפ"י דרישות הבנק בכתב מתחייב הרוכש לשלם לבנק או לכל מי מטעמו, את כל הסכומים שמגיעים ויגיעו ממנו ליזם עפ"י ההסכם ולבצע את כל שאר התחייבויותיו עפ"י ההסכם, כלפי הבנק או כל מי מטעמו.
- באם יבחר הבנק להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, יסיים את הפרויקט במועד המסירה של הדירה כפי שנקבע בהסכם, או תוך תקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.
8. הבנק זכאי להחליף את הערבות שנתן לרוכש הדירה בערבות דומה לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, ויתן לו הודעה על כך.

 הרוכש

קרית אליעזר – מחיר למשתכן

נספח ז' - הבטחת רכיב המע"מ מתוך התמורה

בין: **אשדר חברה לבניה בע"מ**
 מס' חברה 510609761
 מרחוב יגאל אלון 57, תל-אביב
 (להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: **הרוכש כמפורט במבוא להסכם**

מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. א. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
 ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
2. הרוכש מצהיר כי החברה הבהירה לו לפני החתימה על ההסכם, כי החל מיום 14.5.17 (להלן: "המועד הקובע") נכנס לתוקף תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "התיקון לחוק").
3. התיקון לחוק חל על הבית ועפ"י התיקון לחוק סכום הערבות/הביטוח הנקוב בערבות/פוליסה שתונפק ע"י בנק מלווה/גורם מבטח (להלן: "הבטוחה עפ"י חוק המכר") אינו כולל את סכום המע"מ אשר נכלל בתשלום אותו יישלם הרוכש לחברה על חשבון מחיר הדירה (להלן: "רכיב המע"מ").
4. בהתאם לתיקון לחוק, הוקמה ע"י משרד האוצר קרן מע"מ שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לרוכשים בעת מימוש הבטוחה עפ"י חוק המכר ובמקרה בו תמומש הבטוחה עפ"י חוק המכר, הסכום בשיעור רכיב המע"מ יושב לרוכש ע"י קרן המע"מ באמצעות הבנק המלווה/הגורם המבטח.
5. ידוע לרוכש, כי אין באמור לעיל כדי לשנות את אופן תשלום התמורה לחברה, קרי מלוא התמורה (לרבות רכיב המע"מ) תשלם לחברה באמצעות שוברי התשלום, כמפורט בנספח התמורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

 הרוכש

 החברה

נספח ח' - נספח לדירה בשלבי בניה**תוספת להסכם מיום**

שנערכה ונחתמה בתל אביב ביום _____ לחודש _____ שנה _____

בין: **אשדר חברה לבניה בע"מ**
 מס' חברה 510609761
 מרחוב יגאל אלון 57, תל אביב
 (להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: הרוכש כהגדרתו במבוא להסכם
 (להלן: "הרוכש")

מצד שני

הואיל: וביום _____ נערך ונחתם בין הצדדים הסכם לפיו רכש הרוכש מאת החברה דירה בת _____ חדרים המסומנת במס' _____, בבית המסומן במס' _____ המוקם על ידי החברה והידוע כחלקה __ בגוש _____ (להלן: "ההסכם" ו-"הדירה", בהתאמה);

והואיל: והחברה החלה בבניית הבית אשר הדירה הינה חלק ממנו, וכן חלק מהפריטים ו/או החומרים המיועדים לבניית הדירה נבחרו כבר על ידי החברה ו/או הורכבו על ידה, הכל המפורט להלן;

לפיכך הותנה הוצאה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**1. כללי**

- 1.1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
- 1.2. לכל המונחים והביטויים המופיעים בתוספת זו תהא משמעות כזו המוקנית להם בהסכם ובמבוא להסכם.
- 1.3. תוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות תוספת זו, יקבעו ויגברו הוראות תוספת זו.
- 1.5. הכותרות בתוספת זו נועדו הינן לצורכי נוחות ואין ליתן להם שום פרשנות.

2. שלבי התקדמות בניית הבית והדירה

הודע לרוכש כי החברה החלה בבניית הבית והדירה, ונכון למועד חתימת תוספת זו, הוזמנו החומרים ובוצעו העבודות בהתאם לפירוט שכדלקמן:

הושלם	בביצוע/ הוזמן	טרם בוצע/ טרם הוזמן	סוג העבודה / סוג החומר	
			שלד – יציקת רצפה	1
			ריצוף הדירה	9
			ריצוף מרפסות	10
			ריצוף וחיפוי חדרי רחצה ושירותים	11
			ארונות מטבח	19
			הרכבת שיש + חיפוי למטבח	20

3. שינוי לעומת המפרט הטכני

4. הרוכש מאשר, כי ככל ואיזה מפריטי הדירה נבנה ו/או הורכב ו/או הוזמן, בין היתר כמפורט בסעיף 2 לעיל, אזי המצב AS IS בפועל גובר על האמור במפרט המצורף להסכם ולרוכש אין ולא תהייה כל אפשרות בחירה לגבי אותו פריט ולרוכש אין ולא תהייה כל טענה כלפי החברה בקשר עם כך.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

החברה

נספח ח 1 – נספח בעניין הוצאת היתר הקלה - בוטל

יצורף רק לדירות שבהן מבוקשת ההקלה בדבר מרפסות, דירות גן ודופלקס

בין : **אשדר חברה לבניה בע"מ**
מרחוב יגאל אלון 57, תל-אביב
(להלן - "החברה")

מצד אחד

לבין : הרוכש כהגדרתו במבוא להסכם
(להלן : "הרוכש")

מצד שני

הואיל וביום _____ נחתם בין הצדדים הסכם לפיו רכש הרוכש מאת החברה דירה מס' זמני _____ שתוקם על ידי החברה בחיפה על קרקע הידועה גם כגוש 10916 חלקות 15 (בחלק) ו- 16 (בחלק) (להלן - "ההסכם" ו- "הדירה", בהתאמה);

והואיל ויש בידי החברה היתר בניה ואולם החברה הגישה בקשה להיתר הקלה כהגדרתו להלן;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. א. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
- ב. לכל המונחים והביטויים המופיעים בתוספת זו תהא משמעות כזו המוקנית להם בהסכם ובמבוא להסכם.
- ג. תוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם.
- ד. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות תוספת זו, יקבעו ויגברו הוראות תוספת זו.

2. הודע לרוכש כי לפני החתימה על ההסכם, החברה הגישה בקשה להיתר הקלה אשר במסגרת עיקר המבוקש הוא **[להתאמה עפ"י הדירה הנמכרת]**:

- הצמדת חלק מחצר הבית לדירה (להלן : "היתר ההקלה"), הכל כמסומן וכמפורט בנספח ב' להסכם.
- לאור האמור לעיל, הודע לרוכש כי ככל ויאושר היתר ההקלה לפיו ניתן להצמיד את שטחי חצר הבית אל דירות הגן, כי אז שטחי חצר הבית המסומנים בנספח ב' או חלק מהם יוצמדו לדירות הגן ואילו ככל ולא יאושר היתר ההקלה או החברה תחליט שלא להוציא את היתר ההקלה, כי אז שטחי החצר או חלק מהם כאמור יכללו כחלק מהרכוש המשותף.
- הרחבת שטח מרפסת שמש - הכל כמסומן וכמפורט בנספח ב' להסכם.
- בניית שטח בנוי נוסף במפלס העליון של הדירה חלף שטח חלק משטח מרפסת הגג של הדירה - הכל כמסומן וכמפורט בנספח ב' להסכם.

מ.פירון ושות' עורכי דין ונוטריונים

3. הודע לרוכש כי במועד חתימת ההסכם וחתימת תוספת זו, טרם התקבל היתר ההקלה, וכי תכניות המכר ומפרט המכר המצורפים להסכם זה הינם תכניות ומפרטים חלקיים וזמניים.
4. הודע לרוכש כי הוצאת היתר ההקלה כרוכה באישור כדין של הרשויות המוסמכות וכי ידוע לו והוא מסכים לכך שאין כל וודאות שהיתר ההקלה יוצא. כן הודע לרוכש כי החברה רשאית למשוך הבקשה - כולה או חלקה - בכל שלב שהוא ומכל סיבה שהיא. הרוכש מסכים לכך ומאשר כי לא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי החברה ו/או מי מטעמה בגין כך.
5. החברה מתחייבת להעביר לידי הרוכש תכניות מכר ומפרט מכר סופיים בתוך 60 יום ממועד קבלת היתר ההקלה.
6. הרוכש יהא רשאי לבטל את ההסכם בהודעה בכתב שתימסר לחברה במקרים המפורטים בסעיף זה להלן, והכול בכפוף להוראות המפורטות בתוספת זו להלן:
- א. היה ובתוכניות המכר ו/או במפרט המכר הסופיים יחולו שינויים מהותיים ביחס לתכניות ולמפרטים החלקיים והזמניים שהומצאו לרוכש בהתאם לסעיף 2 לעיל (להלן - "השינויים המהותיים בתוכניות")
- או**
- ב. אם עד 6 חודשים ממועד חתימת הצדדים על נספח זה (להלן – "המועד הקובע") לא יוצא על ידי החברה היתר ההקלה אשר לפיו ניתן יהיה לבנות את הבית ואת הדירה בהתאם לתכניות המצורפות להסכם כחלק מנספח "ב" להסכם זה ללא שינויים או בשינויים שאינם מהותיים.
- ככל שלא בוטל הסכם זה יהא "מועד השלמת הבניה המשוער" כהגדרתו במבוא להסכם.
7. כללו תכניות המכר ו/או מפרטי המכר הסופיים שינויים מהותיים לעומת תכניות המכר ו/או מפרטי המכר המלאים **או** במקרה בו הגיע המועד הקובע מבלי שהוצא היתר ההקלה, יהא הרוכש רשאי להודיע לחברה, תוך 14 ימים מיום קבלת תכניות ומפרטי המכר הסופיים או תוך 14 ימים מהמועד הקובע, לפי העניין, כי הוא מבטל את ההסכם וזאת באמצעות חתימתו על נוסח הודעת ביטול (להלן – "הודעת הביטול מטעם הרוכש").
8. היה ולא התקבלה בחברה הודעת הביטול מטעם הרוכש על אף שחלפה תקופה של 14 ימים ממועד קבלת תכניות המכר ומפרטי המכר הסופיים או מהמועד הקובע, לפי העניין, יחשב הרוכש כמי שוויתר על זכותו לביטול ההסכם וכן במקרה זה הרוכש מוותר על כל טענה כלפי החברה בדבר שינויים כלשהם בין תכניות ומפרטי המכר החלקיים והזמניים לבין תכניות ומפרטי המכר הסופיים.

9. בוטל ההסכם בהתאם להוראת סעיף 7 לעיל אזי תוך 45 ימים ממועד קבלת הודעת הביטול מטעם הרוכש יוחזרו לרוכש הכספים ששולמו על ידו לחברה על חשבון התמורה בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בנספח "ב" להסכם, והכל בכפוף להחזרת כל ערבות ו/או בטוחה אחרת אשר נמסרה לרוכש על ידי החברה, אם נמסרה ובמקרה שהרוכש לקח משכנתא בגין הדירה - כנגד ביטול התחייבות החברה לרישום המשכנתא וככל שנרשמה לטובת הרוכש הערת אזהרה - כנגד מחיקתה ולאחר שהרוכש חתם על תצהירי ביטול של ההסכם וכל מסמך נוסף שיידרש על ידי החברה ו/או על ידי רשויות מיסוי מקרקעין.
10. עם ביטול ההסכם, הצדדים מתחייבים לשתף פעולה ולחתום על כל המסמכים לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל כל ההצהרות ו/או התצהירים ו/או הדיווחים הדרושים על פי כל דין ו/או על פי דרישת הרשויות השונות לשם דיווח על ביטול ההסכם לאותן רשויות, ו/או לבנק מטעם הרוכש ממנו לקח הרוכש את המשכנתא בגין הדירה.
11. מוסכם בזאת כי שינוי העולה על הסטיה הקבילה כקבוע בצו המכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 הינו שינוי מהותי. אין באמור לגרוע מזכויות הרוכש עפ"י כל דין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ר ו כ ש	החברה
-----------	-------

נספח ט' – כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי**כתב התחייבות**

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

חתמתי/נו על "חווה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט אשדר בקרית אליעזר, חיפה (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר, אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן בכתב התחייבות זה: "המוכר"). ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז חי/327/2015 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 המפורטים להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז והמצ"ב כנספח לכתב התחייבות זה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

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

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), לפי המוקדם מבניהם.

כמו כן, אני/אנו מתחייבים בזאת שלא לחתום לפני תום חמש/שבע השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום חמש/שבע השנים הנ"ל.

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

3.

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

קרית אליעזר – מחיר למשתכן

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

שם:

שם:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____, ת.ז. _____ ו- מר/גב' _____, ת.ז. _____ המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

נספח לכתב התחייבות – הגדרת "חסר דירה"קריטריונים לקבלת זכאות לחסר דירהחסר דירה

יחיד או תא משפחתי בהתאם למפורט להלן שאין ולא היו לו ו/או למי מיחידו ["יחידיו" – יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם], זכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה (בחלק שעולה על שליש) 6 שנים קודם למועד החתימה על הסכם לרכישת דירת מחיר למשתכן, כמפורט להלן:

- בעלות / חכירה / חכירה לדורות / שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב - 1972.
- זכות על פי חוזה לבעלות / חכירה / חכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב). לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב בו המבקש הסתלק מעיזבון.
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכויות בדירה בשלבי בניה.

זכאי:

אזרח ישראל, כמפורט להלן:

יחידים

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

תא משפחתי

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

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

קרית אליעזר – מחיר למשתכן

נספח ט1 – תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

הגדרות:

תא משפחתי:

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

שם: _____, ת.ז.: _____, חתימת המצהיר: _____

שם: _____, ת.ז.: _____, חתימת המצהיר: _____

אישור:

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

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

אישור:

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

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

נספח י' – הצהרה בדבר העדר יחסים מיוחדים

תאריך: _____

לכבוד

אשדר חברה לבניה בע"מ

(להלן: "החברה")

א.ג.נ.,

הנדון: הסכם מיום _____לרכישת דירה מס' _____ בבית מס' _____ שיוקם על ידי החברה בגוש 10916 חלקות 15(בחלק) ו-16 (בחלק) בפרויקט "קריית אליעזר – מחיר למשתכן"

אני, _____ ת.ז. _____, מאשר/ת בזאת כדלקמן:

ידוע לי כי עפ"י הוראות המכרז הריני להתחייב ולאשר כי אין ביני או בין קרובי לבין החברה או קרובה יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 (נא לסמן):

- אינני נושא/ת משרה בחברה.
- אינני עובד/ת של החברה.
- אינני שותף/ה לעסקיה של החברה.
- אינני בעלים, שולט או מחזיק בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או המניות בחברה, במישרין או בעקיפין.
- אינני קרוב/ה משפחה של עובד החברה; לעניין זה, "קרוב משפחה" – בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן-הזוג, צאצא, צאצא של בן-הזוג, ובן-זוגו של כל אחד מאלה.
- אינני עובד/ת קבוצת אשטרום בע"מ ו/או חברות קשורות לקבוצת אשטרום בע"מ ו/או אצל מי מבעלי השליטה בקבוצת אשטרום.
- אינני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד קבוצת אשטרום או גוף קשור אליה או של מי מבעלי השליטה בקבוצת אשטרום.
- הנני עובד/ת קבוצת אשטרום בע"מ ו/או חברות קשורות לקבוצת אשטרום בע"מ ו/או אצל מי מבעלי השליטה בקבוצת אשטרום.
- הנני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד קבוצת אשטרום או גוף קשור אליה או של מי מבעלי השליטה בקבוצת אשטרום.

ידוע לי כי ככל והנני עובד/ת הנני עובד/ת קבוצת אשטרום בע"מ ו/או חברות קשורות לקבוצת אשטרום בע"מ ו/או אצל מי מבעלי השליטה בקבוצת אשטרום ו/או הנני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד קבוצת אשטרום או גוף קשור אליה או של מי מבעלי השליטה בקבוצת אשטרום, המכירה תהיה כפופה לאישור האורגנים כדין.

בכבוד רב,

(חתימת הרוכש)