

שם פרויקט: "W3 שכונת הגליל נצרת"

מספר מסמך: 46398

מבנה: _____ דירה: _____



חוזה מכר - מחיר למשתכן

שנחתם ב _____ ב יום _____ בחודש _____ בשנת 2020

ע.א. אבו ראס חברה לעבודות בניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511256141

מרחי כפר עילوط כתובות למשלווי דואר : נצרת 00 16000 ת.ד. 3065

טלפון: _____ פקס: _____

(להלן: "הმוכר/ת ו/או החברה")

מצד אחד

לבען:

_____. ת.ז. _____

_____. ת.ז. _____

מרוחוב _____,

טל' _____, דוא"ל _____

(להלן: "הקבינה" או "הרכיש" או "הקבונית" בלבד ובהבות הדדיות בינהה)

מצד שני

הויאל:

והמוור הינו בעל זכויות על פי חוזה חכירה מהוון לתקופת חכירה של 98 שנים מיום 1/2/2017 עם אופציה להארכה ל-98 שנים נוספות, עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י" ו/או "הרשות"), כהגדרתם להלן;

והויאל:

ועפיי הוראות התב"ע החלה על המקרקעין (להלן – "התב"ע" ו/או "התוכנית"), לרבות הקלות "שבט כלון" קיימת אפשרות להקים על גבי המקרקעין פרויקט בנייה בן 3 בניינים המכילים כ- 70 יחידות דיור בסך הכל, חלקן יהיו מיועדות לשוק החופשי ו- חלקן מיועדות לשיווק במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" (להלן – "הפרויקט");

והויאל:

והחברה הגישה למוסדות התקנון בקשה להיתר בנייה להקמת הפרויקט על פי התב"ע הקיימת והקלות שבס כחלו (להלן: "הבקשה להיתר");

והויאל:

והקבונה מצחיר כי הינו "זקאי" ו- "זוכה" בהגראת "מחיר למשתכן" של משרד השיכון והינו מעוניין לנצל את זכויותו לרכושת דירה בפרויקט;

והויאל:

ובכפוף להצהרת הקונה, ברצונו המוכר למכור את אחת הדירות לקונה וברצונו הקונה לרכוש את הדירה;

והויאל:

והצדדים מעוניינים להעלות על הכתב תוכן ואופי זכויותיהם וחובותיהם כמפורט להלן בתנאי הסכם זה;

לפייך הווסכם ומתנה בין הצדדים כדלקמן:

חתימה בר"ת _____

ב' במקוא, נספחים והגדירות

1. המבואה והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

- 1.1. כוורות סעיפי ההסכם הן לצרכי נוחיות בלבד ואין לתת להן נפקות כלשהי בנוגע לפרשנות ההסכם או כל הוראה מהוראותיו.
- 1.2. למונחים ולביטויים שבסכם, ובכל אחד מספחים, תחא המשמעות שלהם, אלא אם הקשר הדברים מחייב פירוש אחר:

"תכנית מחיר למשתכן"

המקורעין
המקורעין היודיעים כגוש 17827 152 חלקה 152 היודיעם כמתוך מס' 46398
תכניות מס' ג/א, 4952, ג/ב, 11810, נצ/מ, 1173, בנצרת, שבבבליות
מדינת ישראל ובניהול רשות מקרא ע"י ישראל.

"הפרויקט" – פרויקט המכונה: "W3 שכונת הגליל" בן כ- 70 יח'
דירת ב-3 בניינים, כמפורט להלן:

- הפרויקט
1. בניין הנקרא A בן 6 קומות מעל קומת חניה ומחסנים
ובו כ- 24 יח' דירות.
 2. בניין הנקרא B בן 6 קומות מעל קומת חניה ומחסנים
ובו כ- 23 יח' דירות.
 3. בניין הנקרא C בן 6 קומות מעל קומת חניה ומחסנים
קומות ובו כ- 23 יח' דירות.

יחידת הדיר או דירה המסומנת בספריה החברתית בתכניות במס' _____, בכתובת מס' _____
מס' _____ כיוון _____ נביה מס' _____ מבחן מס' _____ הבניין על
חלקות/מגרשים: _____ בוגש _____ המפורט בתוכני המצורף לחוזה זה
נכפף "יא+ב" על הצמודותה לרבות חלק יוסי מהרכוש המשותף ואשר תיבנה על החלקה.

הבניין
הבניין ובענין ע"י קבלני משנה, לחוד ובין ביחיד עם בניינים נוספים.
בין עצמה ובין ע"י קבלני משנה, לחוד ובין ביחיד עם בניינים נוספים.

מחיר יחידת הדיר
התשלום שיידרש הרוכש לשלם לחברה תמורה יחידת הדיר כאמור בספח א' (כולל מע"מ)
וביתר הוראות הסכם זה ובתוספת הפרשי הצמדה/שער וריבית שהצטברו עד למועד ביצועו
בפועל של כל תשלום ותשלום.

הת██סם
המפרט
נספחים ב' + י'

הסכם זה וכל הנספחים המצורפים לו ושיצורפו לו בהתאם להוראות הסכם זה;
המפורט המחייב והתכניות על פי חוק המכר דירות, כמפורט להלן המצורפים לחוזה זה
נספחים ב' + י';

הבית המשותף
הרוכש המשותף

הבניין וכל בניין נוסף במגרש שיירשם כבית משותף לפי חוק המקראין, כמפורט להלן.
כל אותן חלקים של הבניין אשר לפי טיבם הם ראויים לשותף, ולא הוצאו ע"י המוכר מכל
הרכוש המשותף, בכפוף להוראת חוק המקראין, כמפורט להלן, וכן חלקים מן המקראין
אשר שימוש בהם יוקנה לכל רוכשי יחידות הדיר בפרויקט.

הצמדות מיוחדות

חלקים שיוצאו, אם יוצאו, מהרכוש הטכני ובנספח החצמדות.
הבנייה, במפרט הטכני ובנספח החצמדות.

הקבלן
מועד המשירה "

עובדות הקובלן שנקבעו או שיקבעו ע"י המוכר לבצע את בניית הפרויקט או היחידות, או כל
קבלן אחר שיבוא במקומו או בנוסך לו, ע"פ שיקול דעתו הסביר של המוכר בלבד;

מועד המשירה "

המועד למסירת הדירה לידי הקונה, הקובלן בספח א';
יום 14 חדש נואר שנה 2023

הרישום

כהגדתו בסעיף 16 להסכם;

חתימה בר"ת



כהגדرتה בנספח א להסכם זה.

חוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973.

חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974.

תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סיג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה – 1975.

בנק פעילים בע"מ.

"**הבנק**"

"**תקנות המכר דירות**"

"**חוק המכר דירות הבטחת השקעות**"

2. נספחים

נספח א' - נספח תשלומים הכלול את תיאור הדירה, התמורה ומועד התשלום.

נספח ב' - מפרט טכני מצורף בנפרד ואו כאחרון הנספחים

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

נספח ד' - מסמכי הבנק המלאוה (נספח ליווי בנקאי + נספח להסכם לרכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם עם הבנק)

נספח ה' - ידוע דיווח מס

נספח ו' - כתוב התcheinבות מחיר למשתכן (חסר דירה, חסר קרקע וכיובי)

נספח ז' - בוטל

נספח ח' - כתוב התcheinבות חסר דירה

נספח ט' - ידוע קונה לפי חוק המכר

נספח י' - תכניות הדירה מצורף בנפרד להסכם זה

נספח יא' - נספח ליווי בנקאי

3. עסקת המכר

הקונה מעוניין לרכוש מהმוכר את כל זכויות המוכר בדירה והמוכר מתחייב למכור את הדירה לקונה ולبنות את הדירה עבור הקונה וזאת לאחר שהקונה י מלא את כל התcheinבותיו כלפי המוכר, לרבות תשלום התמורה במלואה במועדים ובתנאים כמפורט בסוף התשלומים והמועדים המצורף לחוזה נספח א' (להלן "התמורה") והכל בהתאם לנסיבות המפורטים בהסכם זה.

4. הcheinות הצדדיים

4.1. **הקונה מצחיר ומתחייב ומאשר כדלקמן:**

4.1.1 הרוכש מאשר כי הוא זכאי לרכישת יחידת דיר במסלול מחיר למשתכן וכי הוא עומד בכל התנאים הנדרשים מזכאי לרכישת יחידת דיר במסגרת תכנית מחיר למשתכן עבור פרויקט זה ומהזיך באישור זכאות הנדרש, וכי יחידת הדיר הנמכר לו על פי הסכם זה יהיה זירת מחיר למשתכן וע"כ יחולו על הרוכש כל הכללים, התנאים, וההcheinויות, כפי שנקבעו בתכנית מחיר למשתכן ובהסכם זה.

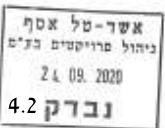
4.1.2 הרוכש מתחייב שיכל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, כי ביום חתימת ההסכם איינו עומד בקריטריונים לקבלת תעוזת זכאות לחסרי דירה ואו שהונפקה לו תעוזת זכאות בטיעות, הרי שידעו לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימיו בוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור.

4.1.3 הודיע לקונה כי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק את המקרקעין, מיקומים וסביבתם, את התב"ע, המפרט הטכני ותכנית הדירה, ואת כל הפרטיהם והמסמכים המתיחסים אליהם ולפרויקט בכללותיו, כי ניתנה לו ההזדמנות לקרוא להבין ולבדוק את החוזה על כל נספחיו ואף לרכוש את שירותיו של עורך דין לצורך כך, את הזכויות המשפטיות שהיא זכאי לקבל בדירה על פי חוזה זה, האפשרות לקבל מהמוכר כל מידע ואו פרטים אשר נדרש לו לצורך גיבוש דעתו להתקשרות בחוזה זה עוד לפני חתימתו.

חתימה בר"ת _____



- 4.1.4 הודיע לקונה התכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיימים של הפROYיקט, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גיניות, רחבות, כניסה, יציאות, דרכי גישה, מספר הדירות, סידורן, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וככל אלינסטלציה אחרת, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במרקען, הינו עקרוני בלבד, ולא סופי. הובא לידיית הקונה שהתוכנן הסופי של הפROYיקט נתנו על החלטה הסופית ולדרישות ואו שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף בין היתר (אך לא רק) לתכניות, אישורים, היתרים ורישונות שיבוצעו או שיינטנו בהתאם להוראות כל דין, והקונה נתן לכל אלה את הסכמו מראש, ובלבך שלא תפגעה זכויותיו בדירה על פי החוזה.
- 4.1.5 הודיע לקונה כי, מערכות הבניין בו מצויה הדירה עשוי לכלול מערכות משותפות לבניינים נוספים סמוכים (להלן ייחד: "הבנייה הנוסףית"), לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובהתאם לדרישות הרשוית הרלוונטיות.
- 4.1.6 הובא לידיית הקונה, כי אם בהתאם להיתר הבניה, לכש התקבל, יהיה צורך לשנות את המפרט והתוכניות בהתאם לדרישת הרשוית. במקרה זה וככל שתהיה סטיה העולה על הסטיה המותרת בדיין, רשאי הקונה לבטל את ההסכם והיה עליו להודיע על כך בכתב למוכרת תוך 30 יום מהיום בו נתנה לקונה האפשרות לעיין בתוכניות החדשות והעדכניות..
- 4.1.7 ככל בהתאם להיתר הבניה הסופי שיינטן לבניין ובהתאם לדרישות הרשוית הרלוונטיות תחיה סטיה בתוכנית הבניה של הדירה, לעומת התוכניות ו/או התשריט שנחתמו ע"י הקונה, מעבר למותר עפ"י חוק המכר (דירות) התשל"ג 1973, הקונה יהיה רשאי לבטל את החוזה, בהודעה בכתב למוכר, בלתי מסוגת ובلتוי מותנית, בו יודיע הקונה על רצונו לעשות כן (להלן: "הודעת הקונה"), ובלבך שהודעת הקונה כאמור תתקבל אצל המוכר עד ולא יותר מ日后 30 ימים מהמועד שבו אפשר המוכר לקונה לעין בתוכניות החדשות ובפרט ובכל מסמך רלוונטי ומהוכר הציג לedata העתק מהתוכניות, היתר הבניה ותרשיט הדירה על פי היתר הבניה שהתקבל כאמור (להלן: "התוכניות החדשות"). ככל שלא תתקבל הודעה הקונה כאמור במועד הניל', ייחשב הדבר כאילו הקונה אינו מתנגד לתוכניות החדשות והן תחיבנה את הקונה לכל דבר ועניין.
- 4.1.8 ניתנה על ידי הקונה הודעה על ביטול החוזה כמפורט לעיל, יdag המוכר להשנת כל הכספיים ששולם ע"י הקונה בערכם הריאלי לחשבון הליווי של הפROYיקט כשם צמודים באופן הקבוע במסמך התשלומיים והמועדים עד להשבתם לקונה, וזאת בתוך 45 ימים לאחר פינוי הדירה אם הייתה בחזקת הרוכש ו/או 45 ימים מביטול ההסכם והכל בכפוף לכך כי החזרו הערבויות הבנקאיות שהונפקו, השוברים וכן לאחר חתימת הקונה על מסמכי ביטול העסקה כנדרש על ידי רשות מיסוי מקרקעין והבנק המלאוה ועל מסמך בכתב החתום על ידי הקונה ומאותם על ידי עוזיד המאשר את ביטול העסקה והשנת הכספיים המגיעים לו בגין ביטול העסקה.
- 4.1.9 ידוע לקונה כי, המוכר התקשר או יתקשר בהסכם עם בנק הפלטלים שהינו הגוף המלווה (להלן: "הבנק") למטרת ליווי פיננסי לפROYיקט. לצורך הליווי ישעבד או שייעבד המוכר את זכויותיו במרקען בשבעוד בדרך כלל לטובת הבנק כולל מתן התchingות לרישום משכנתא לטובה הבנק (להלן: "השבוח") והכל כאמור בסעיף 13 להלן על כל תת-סעיף.
- 4.1.10 הודיע לקונה כי, במידה ובמרקען טרם בוצע איחוד וחולקה זכויותיו ירשמו אצל החברה משכנתה וזאת עד לביצוע רישום הבית המשותף והכל כאמור בסעיף Error! Reference source not found. להלן על כל תת-סעיף.
- 4.1.11 הודיע לקונה שלא ניתן האפשרות לבצע שינויים בדירה וזאת בהתאם לתנאי המכraz ממועד חתימה על ההסכם ועד למסירת הדירה.
- 4.1.12 הודיע לקונה בזאת כי אין לגוף המלאוה כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניית ו/או שלמתה החקמה של הפROYיקט ו/או הדירה ו/או בקשר להסתם זה, ולאחריה אין ולא תהinya כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הגוף המלאוה למעט זכויותיו על פי כתוב העבותות (כהגדורתה בהסתם זה), אם קיבלים ו/או יקבלו מאות הגוף המלאוה והכל בכפוף להוראות כל דין. מבלתי לגרוע מכך, הודיע לקונה, כי כל זכויות הפקוח ואו הבקרה של הגוף המלאוה ביחס למוכר, לבניין ולדירה, בניתם, קצב התקדמות הבניה, איכות הבניה וכל הקשור בכך, נועדו כדי להגן על זכויות הגוף המלאוה (אשר רשאי, אך לא חייב, לעשות בהן שימוש).
- 4.1.13 הובא לידיית הקונה כי בחתימתו על הסכם זה הוא מאשר כי קרא והבין את האמור במסמך הליווי הכספי המצורף כנספח ט' להסתם זה וכי הוא מסכים לאמור בו ומתחייב לקיים את התchingותיו על פי. בכל מקרה של סתירה בין האמור במסמך הליווי הכספי לבין איזה מההוראות הסכם זה, יגברו הוראות במסמך הליווי הכספי והכל בכפוף להוראות כל דין.



המוכר מצהיר ומתחייבobi

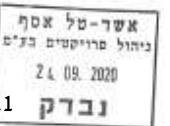
4.2 נבדק

- 4.2.1 הוא זכאי לבנות את הפרויקט ולמכור את הדירה בהתאם להסכם החכירה המצוין בכותרת ההסכם דלעיל עם רמי'וי וכי עפ"י הסכם זה הוא בעל זכויות החכירה לדירות של המקרקעין עליהם נבנית הדירה.
- 4.2.2 הוא יקים ויבנה את הפרויקט ואת הדירה באמצעות קבלנים וקובני-משנה מורשים כדין, בהתאם למפרט אשר לא יפחית מהמפורט המחייב בתנאי המכרז, המהווה חלק בלתי נפרד מחלוקת זה והכולל את כל התcheinיביות הבניה של המוכר כלפי הקונה. עם זאת מוסכם בזה, כי סטיות בבנייה הבניין ואו הדירה לעומת המפרט, המותרונות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973, לא תהווינה הפרה של התcheinיביות המוכר על פי חוזה זה.
- 4.2.3 המוכר יהיה רשאי לשעבד את זכויותיו בנוגע למקרקעין, כולל או חלקו, לטבות מוסד פיננסי אחר או נוסף לבנק, שייעמיד לו אשראי לצורך הקמת הפרויקט ואו שייתן בטוחות לרוכשי זכויות בפרויקט לפי חוק המכר.
- 4.2.4 המוכר שעבד את זכויותיו בנוגע למקרקעין, כולל או חלקו, לטבות הגוף המלאה שהינו בנק פעילים כאמור בהגדות השעמיד לו אשראי לצורך הקמת הפרויקט ושיתן בטוחות לרוכשי זכויות בפרויקט לפי חוק המכר (הבטחת השקעות).
- 4.2.5 אין בהוראות הסכם זה כדי לגרוע מההוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.

5. הבניה

- 5.1 המוכר יחל בבנייה הבניין והDIRAה לכשיאפשר הדבר לאחר קבלת כל האישורים מכל רשות מוסמכת, הדורשים ואו שידרשו לצורך בניית הבניין והDIRAה.
- 5.2 המוכר מתחייב כי הדירה (על הצמודותה) תיבנה בהתאם לתוכנית ולמפרט המצורפים לחוזה, בכפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט בהיקף המותר על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 וכן בכפוף לשינויים אם יהיה צורך לבצע כתזאה משינוי בהוראות דין או בהתאם לדרישות הרשות המוסמכת.
- 5.1 לא מיש הקונה את הזכות לביטול כאמור לעיל, במידה ובמהלך תקופת ההודעה לסטיה ב מידות ובכמות, תפרק זכות הקונה לביטול על פיסעיף זה בכפוף להוראות כל דין. במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הדירה בין המפרט לבין תרשימים הדירה המצורף לחוזה זה כנספח יי (להלן: "התכנית") יגבר התיאור המופיע במפרט.
- 5.2 בכל מקרה של מחסור באיזה מן האביזרים או הפרטים המפורטים במפרט, המוכר תציג לרוכש, לשבעות רצונו, אסמכתא המבוססת את אי יכולתה לספק את המוכר הנבחר. ככל שהאסמכתא הוצגה, תמחיב המוכרת להעמיד בחירת הקונה את אותו מגוון שהחיה לה מלהתילה עפ"י הוראות המפרט. לפחות אחד מהם יהיה שווה ערך אביזר או פרט שנבחר עיי הקונה מבחינת מראה, גוון, טקסטורה, איכות ומחר יסוד וארץ יוצר (כל שבמקרה נבחר מוצר מתוצרת ישראלית).
- 5.3 הודיע לקונה כי המוכר רשאי להתקשר עם קובלן מורשה כדין מטעמו וקובני-משנה מורשים כדין (ולחליו ב מידת הצורך) עפ"י שיקול דעתו הסביר ולמסור לו את בניית הפרויקט, ואת כל התcheinיביותו בעניין הבנייה, מסירת החזקה, מועד מסירת החזקה ואת האחריות לתקן הליקויים בהתאם להסכם זה ובלבד שהמוכרת תיווטר ערבה כלפי הקונה לקיום כל התcheinיביות שהעבירה.
- 5.4 האחריות לטיב הבניה כאמור בסעיף זה ואופן הבניה החל על המוכר יהול על הקובלן מבלי לגרוע מאחריות המוכר על פי כל דין.
- 5.5 התcheinיביות הקובלן כלפי הרוכש כפופה לקיים כל התcheinיביות הרוכש למול המוכר על פי הסכם זה.
- 5.6 הודיע בזאת לרוכש, כי בכוונת המוכר להקים את הפרויקט באופן מדורג ובלתיים ובלתיים בלבד שאין לכך כדי לשנות את מועד המסירה. אשר על כן המוכר יהיה רשאי להשלים את בניית הבית ואו לבצע עבודות פיתוח אחוריות בפרויקט ואו בסביבתו, גם לאחר מועד מסירת הדירה לרוכש ולא יאוחר מ- 6 חודשים מיום קבלת תעודה גמר. הרוכש לא יפריע למוכר בפעולות הבניה הנ"ל, ובלבד שלא תיפגע הגישה ואפשרות השימוש הסביר והבטוח בDIRAה ובצמודותה. המוכר יעשה כל אשר אל ידו למניעת הפרעה לקונה בגין ביצוע עבודות אלה. אין כאמור בסעיף זה כדי לשלול מהקונה פניה לערכאות בהתאם לדין.
- 5.7 לצורך הסכם זה, תיחסב השלמת בניית הדירה עצמה כהשלמות בניית הדירה, באופן שהיא ניתנת לעשות בה שימוש למוגדים, אף אם טרם נסתיימו עבודות הפיתוח הסביבתי או עבודות הבניה ביתר חלקי הפרויקט, ובלבד שלא ימנעו מהקונה שימוש סביר בDIRAה וגישה סבירה אליה.
- 5.8 יouter כי, כל עבודות הפיתוח הצמוד והכללי אשר באחריות הקובלן יסתיימו בתוך 6 חודשים מסירת החזקה בDIRAה.
- 5.9 בוטל

חתימה בר"ת _____



ה莫כר רשאי ליזום ולהכניס שינויים לפי שיקול דעתו הסביר בתכנון הפרויקט ובניתו בכל עת עד לאחר בנית הפרויקט בכפוף לאישור ו/או דרישת הרשות, ובלבד שלא יוכנס שינוי בתכנון ובנית הדירה עצמה אלא בהתאם לאמור בהסכם זה, ולוקנה לא תהיה כל טענה כלפי המוכר בגין ובלבד שלא יהיה בכך שינוי ממשוני לגבי הדירה הנמכרת. יוער כי המוכר לא יבצע שינוי בתכנית התקפה ולא יקדם תכנית חדשה, זאת למעט בבקשת הלקוח לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה ובתאי כי זכויות הרכש עפ"י הסכם המכרכ לא תפגענה.

- 5.2. המוכר יהיה זכאי עד למועד מסירת הדירה, להעביר דרך המגרש והבניין ו/או בדירות ו/או בשטחי הבית המשותף לרבות (אך לא ורק) דרך שטחי מיחסנים ו/או מרתפים ו/או חניות ו/או דרך קירות ו/או תקרת ו/או רצפת הדירה ו/או דרך כל חלק מהם, בעצמו או באמצעות כל רשות או גוף אחר, צינורות מים, הסקה, גז, צנרת מיזוג אויר, קווי חשמל, כבלי טלפון, ביוב, ניקוז, מיכלי מים, שוחות תת קרקעיות וקווים תת קרקעיים בגינות של הדירות צמודות הקרקע, וכיוצא"ב וכן להציג מתקנים נייל וזאת בגין אם המתקנים משרתים את הבית המשותף ובין אם הם ממשיים, מחרבים, מושרים בתים אחרים לידיו. במקורה שיחול שינוי במיקומים החברים תודיע על כך לקונה ואין בהודעה זו כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הננתנות לקונה על פי דין. במקרים אלה על הקונה לאפשר למוכר ו/או למי מטעמו להיכנס לשטח המקרקעין, בשעות סבירות ובתאים מראש, לבצע עבודות שתידרשנה לרבות לצורך תחזקה ו/או תיקון, ובלבד שעבודות אלו לא ימנעו שימוש סביר בדירה ושהמוכר ישיב את המצב לפחותו לאחר התיקון.
- 5.3. הוודע לקונה כי, הרשות המקומית ו/או מי מטעמה מבצעת בתחום התב"י עבודות פיתוח ותשתיות (בין היתר והחיבור לתשתיות מים, ביוב, ניקוז וחשמל) ולמוכר אין כל שליטה על התקומות ביצוען על עבודות הפיתוח הללו.
- 5.4. החברה תהא רשאית להקים בגין אן בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברות החשמל וספקיות התקשרות והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הננתנות לקונה על פי דין.
- 5.5. הוודע הקונה כי לא תאשור כניסה לאישור המוכר עליה כדי הפרת הסכם זה והדבר מהווה סכנה חיים.
- 5.6. במהלך הבניה ועד מסירת הדירה לרשות חלאיסור על הקונה להיכנס למקרקעין ולדירה, הקונה לא יבצע כל עבודה שהיא בדירה ולא יכנס חפצים כלשהם לדירה ולא יהיה רשאי לבצע כל שינויים בדירה לפני מסירת החזקה בדירה לידי לא אישור החברה.
- 5.7. הקונה לא יבצע כל שינוי חיצוני בדירה או בגין אלא לאחר קבלת החזקה בנכס ובלבד שהתקבל היתר בנייה כדין, ככל ונדרש..
- 5.8. ביצוע הקונה שינויים בדירה לאחר מסירתה יהיה המוכר פטור מכל אחריות בגין השינוי שבוצע בלבד ובכפוף להוראות חוק המכר והוראות כל דין.

6. מסירת הדירה ומועדה

- 6.1. בכפוף לקיום התcheinויות הקונה על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, מתחייב המוכר כי לא יאורח מאשר עד המועד הנקבע בנספח אי, בכפוף הוראות הסכם זה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה שלם הקונה את מלאה התמורה, תימסר הדירה כשבנייתה הושלהמה בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות, לאחר קבלת טופס 4 בגין, וכשהדירה מחוברת חיבור לרשות החשמל, המים והביוב וראווה לשימוש למגורים, לחזקתו של הקונה, כשהיא פנויה מאדם וחץ, חופשית מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה בבקשת הקונה.
- 6.2. הקונה יחתום קודם למסירה, על חוזה לאספקת מים עם מחלקת אספקת המים, על חוזה לאספקת חשמל עם חברת החשמל ועל חוזה לאספקת גז, בתנאי שהקונה בחר להתחבר לשירותי אספקת גז. כמו כן, יחתום הקונה על חוזים עם חברות בזק, הכספיות והרשות המקומית ככל שיידרש לעשותו כן בהתאם להוראות דין המחייבות רוכשי דירות, במועד מסירת החזקה לידי הקונה. המוכרת תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות וויבחר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכרת (כל שהתשלים שולם על ידה ובלבד שהצגיה ללקוח אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביעת תשלים בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לעריפים הקבועים בספר העריפים של רשות המים. גז- כולל חיבורו הגז יישו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברות הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכרת ביצעה תשלים בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לנבוע את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל וرك ככל שהמומכרת קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלים בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל הוצאות הכרוכה בכך מוטלת על המוכרת בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יהולו על המוכרת.



- כמו כן, על הקונה למסור 12 ציקים לפחות נציגות ועד הבית של הבניין בהתאם לסכום שיקבע ע"י ועד הבית או הנציגות הזמנית של הבניין. 6.3.
- עד למועד המשירה, על הקונה מלא אחר כל התחייביותו על פי הסכם, לרבות ובפרט תשלום יתרת התמורה באמצעות פנקס שוברים לモכר בטרם מסירת החזקה ו/או על פי כל דין במלאו ובמועדון. מובהר בזאת, כי הדירה תימסר לקונה רק לאחר קבלת אישור תשלום מלאה התמורה בגין הדירה לשכון הפרויקט והשבטם של כל השוברים שלא שולמו על ידי הקונה, מכל סיבה שהיא. 6.4.
- סמוך למועד מסירת הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובها יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שתיאום בינו לבן המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלו הודעה. 6.5.
- כל שהקונה לא יתאים מועד מסירת הדירה לרשותו כאמור לעיל ואו לאיגע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לetas ממועד מסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלו הודעה זו. 6.6.
- הקונה או מי שהקונה ייפה את כוחו מתחייב להיות בדייה בזמן המשירה במועד מסירת החזקה בהתאם להוראות החזקה. הקונה לא يتפוס חזקה בדייה ולא יוכל חפצים לדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החזקה, אלא אם קיבל את רשות המוכר לכך. 6.7.
- אישורים נלווים בעת מסירת החזקה - הקונה יציג למוכר במועד מסירת הדירה אישור מעת עיריית נצרתעל רישומו כמחזיק ועל חתימת הסכם לאספקת מים, אישור חברת החשמל על חתימת החזקה לאספקת חשמל לחברת מונה (הדירה), ואישור חברת הגז אודות חתימת החזקה לאספקת גז לדייה, בתנאי שהקונה בחר להתחבר לשירותי אספקת גז, ואישור מכל ספק אחר הדורש לשם אכלוס הדייה. הודיע לרווח כי ככל ולא יעשה כן עד למועד מסירת החזקה, המוכר יהיה רשאי לתבוע את כל ההוצאות וההוצאות אשר נגרמו לו בגין העיכוב כאמור. 6.8.
- מונחים משפטיים - מבלי לגרוע מכליות האמור לעיל, הודיע לקונה כי עליו ועל יתר רוכשי היחידות בפרויקט יהולו הוצאות צרכית החשמל, מים, ביוב, גז וכיו"ב בגין הרכוש המשפטי, ככל שתהיהנה, כל אחד לפי חלקו היחסי וכן יהיה עליהם להפקיד את הפיקדונות הדורשים ולשלם את התשלומים הדורשים עבור המוניים המשפטיים וכי תהיה עליהם החובה להתקשר בחזקה מותאים עם חברת החשמל, חברת הגז וכיוצא"ב. עם זאת, לחבר הבניין לרשות החשמל הגז והמים, למילא האספקה לגז עד למוניה הדירתי יוטל על המוכר. 6.9.
- למען הסר ספק מובהר כי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה מפעילה מתחם הפרויקט וסביבתו עבודות פיתוח ותשתיות. הודיע לקונה כי למוכר אין כל שליטה על התקדמות ביצוען של עבודות הפיתוח כאמור. 6.10.
- בעת העמדת הדירה לרשות הקונה או בעמדת החתימה על הסכם זה ימסור המוכר לקונה הוראות תחזקה ושימוש, כהגדרתנו בחוק המכדר דירות כשהן חותמות על ידי המוכר. 6.11.
- המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדייה, בתקופה של עד 60 ימים, ובבד שמסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יותר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמה מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור מותנית בהסכם הקונה. במקרה דנן הקונה ישלם למוכר את מלאה התמורה בגין הדירה וכן את כל התשלומים המגיעים ממונו לקבלן ויתקיים לקבלת מסירת הדירה במועד שתואם עם המוכר. 6.12.
- בוטל. 6.13.
- כאומר לעיל הדירה תימסר לקונה כשהיא נקי מזכויות צד ג' כלשהו ומכל חוב, שעבוד ועיקול, למעט הערת האזהרה הכל שתירשם לטובת משרד הבינוי והשיכון בהתאם לאמור בסעיף הגבלת העברה בהסכם זה, למעט השבוד לבנק המלווה אשר יחרוג באמצעות מכתב החרוגה מהבנק, בהתאם להוראות הבנק להלן, ולמעט הלוואות ומשכנתאות, ככל שלקח הקונה למימון רכישת הדירה. 6.14.
- אישור בהשלמת היחידה ובמסירתה לקונה שלא עלה על 60 ימים לא יהו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכה את הרוכש בסعد כלשהו. 6.15.
- אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאין למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גiros כללי, פעולות איבבה, מהומות, שביתות ו/או השבותות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בנייה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסה פועלית), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, אישור ב买车 עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית או עיכוב הנובע ברשות או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמה שאינו באשםת המוכר, צוים ממשלתיים או עירוניים, ובבד שלא הוציאו באשמה המוכר, יחול עיכוב בהשלמת היחידה, יידחה מועד המסירה בתקופה זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על



- רכש לשלם על חשבו הتمורה, בהתאם לנספח התמורה. המוכר ינקוט באמצעות סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת היחידה. כגון הסר ספק, יובהר כי דחיתת מועד המשירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירופיים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין למפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון להם.
- 6.17. בסמוך לאחר שנדע למוכר על הצורך לדחות את מועד המשירה בשל אחת מהנסיבות המנוונות בסעיף זה, ולא יוארח מוחדים לפניה מועד המשירה (לפי המוקדם מביניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיתת מועד המשירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחיתה וכן את מועד המשירה החדש. ככל שבמועד הוצאה החודשה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחיתה ואת מועד המשירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם הוועז עלי אוזות הנטוניות הניל.
- 6.18. על אף האמור לעיל, במקרה שה לצורך לדחיתת המשירה מתחייב מהנסיבות המנוונות בסעיף זה התעורר במהלך החודשים האחרונים לפני מועד המשירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיתת מועד המשירה כאמור גם במהלך חודשים אלה, בסמוך לאחר שנדע לו על הצורך לדחות את מועד המשירה, בלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא יהיה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החסכם, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת היחידה.
- 6.19. במקרה שדחיתת מועד המשירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המשירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשים המנויים בס' 6.16 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את החסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבו הتمורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של החסם במקרה של סיכול.
- 6.20. ככל שהמוכר לא מסר את היחידה לרוכש היחידה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המשירה, וכי הרוכש לפיצויים, ללא הזכות נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חדש או חלק ממנו ממועד המשירה ועד למשירה בפועל, כללהן.
- 6.21. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 - בעבור התקופה שתחלתה במועד המשירה וסיומה בתום שಮונה חודשים ממועד.
- 6.22. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 - בעבור תקופה שתחלתה תשעה חודשים לאחר מועד המשירה ואילך.
- 6.23. הפיצויים הקבועים בסעיף 6.21-6.22 לעיל ישולמו בתום כל חדש בעוד אותו חודש. הפיצויים بعد שישים הימים שתחלתם במועד המשירה, ישולמו בתום ששים הימים האמורים.
- 6.24. בוטל.
- 6.25. בוטל.
- 6.26. בוטל.
- 6.27. בסמוך לאחר שנדע למוכר על הצורך לדחות את מועד המשירה הצפוי בשל אחת מהנסיבות המנוונות בסעיף זה, ולא יוארח מוחדים לפני מועד המשירה הצפוי (לפי המוקדם מביניהם), יודיע המוכר לקונה על דחיתת מועד המשירה הצפוי ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחיתה וכן את מועד המשירה החדש.
- 6.28. בוטל.
- 6.29. בוטל.
- 6.30. הקונה מתחייב כי לפני מועד המשירה ישלם למוכר את מלאה הتمורה, ימלא אחר כל ההתחייבויות שנוטרו לו לפחות עד מועד המשירה וישלם כל המיסים ותשולם שילעו לשלם על פי החוזה ותשולמו חל עד וככל מועד המשירה. הקונה או מי שהקונה יהיה את כוחו מתחייב להיות בדירה במועד המשירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות החוזה. הקונה לא יתפוס חזקה בדירה ולא יכנס חפצים לדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה.
- 6.31. בוטל.

פרטיכל מסירה

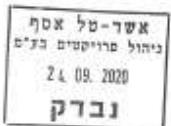
- 7.1. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ואו באמצעות מי מטעמו לפני ובמשך למועד המשירה, בהתאם מרاسע עם המוכר. במועד המשירה תיערך ע"י המוכר והקונה תרשומת, אשר תיחתסם על ידים, ובה צוין כל פגס, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המשירה (להלן – **"פרוטוקול המשירה"**).
- 7.2. אם אכן הייתה אי-התאמה יתכן המוכר כל הטעון תיקו בקדם האפשרי. במועד המשירה יערכו הצדדים פרטיכל מסירה שני. חתימת הקונה על הפרטיכל השני מהוועת תנאי מוקדם למסורת הדירה לידיו על ידי המוכר.

חתימה בר"ת _____



- 7.3. פרוטוקול המסירה יכול כל הערת או הסתייגות של כל אחד מהצדדים ..
- 7.4. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להuid על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו اي התאמות נוספת, בין שניתן היה לגולותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגולותן כאמור, ואין בכך כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 7.5. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסיג או לשול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 7.6. אין בפרוטוקול המסירה ו/או ביצוע המסירה עצמה ממשום ראייה לכך שאין לדירה ליקויים או שהיא נשמרת לשביועות רצון הקונה.
- 7.7. המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 7.4, 7.5, 7.6 בפרוטוקול המסירה.
- 7.8. מובהר במפורש, כי ממועד מסירת הדירה יהיה הקונה אחראי לכל נזק לגוף ואו לרכוש מכל מין וסוג שהוא שייגרם לכל אדם ואו לרכשו, ואו לדירה ואו לבניין ואו לתכולתם ואו בסביבתם, במישרין או בעקיפין, כתוצאה ו/או עקב השימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף על ידי הקונה ואו מזמניו ואו מי ששכר ממנו את הדירה ואו חלק ממנו, לרבות כתוצאה מאימי הוראות חוזה זה והוראות התחזקה והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 7.9. **לא הופייע הקונה ל- 2 מועדי מסירה שנקבעו לו**, או סירב לחתום על הפרטיכל ייחשב הדבר כהפרת החוזה, והמוכר יהיה זכאי, מבלי לפגוע ביתר תרופותיו בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נסורה לידי הקונה לעניין הקשור בהתחייבות הקונה על פי חוזה זה ולרבבות, תשולם יתרות התמורה, אחריות לאחזקתה ושמורתה וחובות לשאת בכל התשלומים, החוצאות, המסימס וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה ו/או הבעלות עליה. כמו כן, המוכר לא יהיה אחראי לשומר על הדירה, מלבד אחריותו של המוכר לשמור חינם בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז-1967 ומהמועד האמור תחול תקופת הבדיקה על פי חוק המכדר (דירות) התשל"ג-1973.
- 7.10. אין בחתימות נציג המוכר על הפרוטוקול להסכמה או אישור ליקויים או אי התאמותיו ואין בכך שימוש הסכמה לסייע או דוחה בקבלה הדירה על ידי הקונה.
- 7.11. בוטל.
- 7.12. בוטל.
- 7.13. **לשם רישום זכויותיו הקונה ישא בהוצאות המשפטיות של המוכר אשר ישולמו ישרות לעווה"ד של המוכר בעמדת חתימת ההסכם והכל בכפוף לתקנות המכדר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) תשע"ה 2014.**
במקרה של ביטול חוזה, שכר טרחה זה או חלקו היחסי יוחזרו לקונה בהתאם לפעולות שבוצעו ע"י עווה"ד ביחס לרישום הזכויות.
8. **מסירת הרכוש המשותף לחברת ניהול ואחזקת**
- 8.1. ידוע לרוכש כי עד ולא יותר מ – 14 ימים לפני מועד תחילת אכלוס הדירות בבניין, יהיה על דיירי הבניין להציג בפני המוכרת את נציגות הדיירים שיקבלו מטעם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, תהא זכאיות המוכרת למונota את הנציגים בעצמה ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "הנציגות הזמנית").
- 8.2. הנציגות הזמנית, קיבל בשם כל דיירי הבניין את הרכוש המשותף ותחתום על תעודהות אחריות לגבי המתקנים המשותפים שיוטקנו בו, תחתום בחברת החשמל על מונה חשמל ציבורי (הנחוץ להפעלת הרכוש המשותף) ותחתום על כל מסמך אחר שיידרש על-ידי המוכרת לשם קבלת הרכוש המשותף. ולהפעלה תקינה של הרכוש המשותף.
- 8.3. ידוע לרוכש והוא מאשר כי ייתכן והבנייה ו/או הבניינים ו/או הפרויקט ו/או חלק מallow ינוהלו על ידי חברת ניהול (להלן: "חברת ניהול") אשר תעניק את שירותי ניהול ואחזקת הכלכלה לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת וב└בד שתקובעת הנהיגול לא תעלה על שנתיים.
- 8.4. הוראות הטעיפים המצוינים לעיל, המתיחסות ל渴בלת החזקה בדירה יחולו בשינויים המחויבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף ממופרט בסעיף זה.
- 8.5. יובהר, כי הסכם הנהיגול יכולת תנאים סבירים, מקובל בפרויקטים דומים, לרבות ביחס לגובה דמי הנהיגול.
- 8.6. הוסכם כי המוכר רשאי למנות חברת ניהול ואחזקת בניין שתהיא אחראית לתפעול ותחזוקה שוטפת של כל המערכות המשותפות והרכוש המשותף בפרויקט ובבניין. חברת ניהול והחזקה תפעל במימון כספי מסוות.

חתימה בר"ת



של כל רוכשי הדיור במבנה.. נסח חוזה ניהול יאשר עיי הנציגות החזנית של הבית המשותף וימצא לكونה טרם מועד החתימה עליו.

- 8.7. ידוע לكونה כי חברת הניהול שתיתן ניהול ואחזקה לבניינים בכל עת, תכלול תנאי מפורש בפוליסות הביטוח עם חברות הביטוח אותה היא תתקשר בהסכם בין חברות המשותפות במבנה, על פי תouter חברת הביטוח על כל זכות שיבוב או זכאות אחרת מכח דין לחזור אל המוכר בתביעה לשיבוב או שיפוי בגין נזק ישיר או עקיף שיגרם למערכות ברוכש המשותף, ככל שיגרם, זולת נזק שיגרם בגין גרים בתיקות האחריות ואו בגין התקינה לקיינה וזאת מבלי לגרוע מערכות הרוכש המשותף והרוכש המשותף נגרם עיי רוכשי הדיור כאמור לעיל לא תחול אם יוכח כי הנזק למערכות המשותפות והרוכש המשותף נגרם עמי רוכשי הדיור או מי מהם או עמי חברת הניהול או מי מטעמה והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 8.8. הודיע לكونה כי התביעתו כלפי חברת הניהול והאחזקה תהיה לתקופה של שנתיים. בתום שנתיים ממועד מסירת הדיירה האחוזנה תהיה רשאית נציגות הדיירים להשאיר או להחליף את חברת הניהול והאחזקה.

9. העברת זכויות הקונה בנכס לאחר

- 9.1. קודם לקבלת החזקה בנכס בפועל ולהשלמת קיומו של כל התcheinויות הקונה על פי הסכם זה, לרבות תשלום מלאה התשלומים החלים עליו עד למועד המשירה ועד לתום תקופת ההגבלת כהגדרתה בהסכם בסעיף 10.3 להן (5 שנים ממועד טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע הגרלה לפי המודם מבין השניים) זה לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או להסביר ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או לוותר על זכויותיו והתcheinויותיו לפי הסכם זה, לצד שלישי כלשהו, לרבות קרוביו ו/או תאגידים בשליטתו (להלן: "הנuber"), בין בשלמותו ובין בחלוקת אלא בכפוף לקבלת הסכמה מוקדמת ומפורשת בכתב מאת הגוף המלווה, ובכפוף למילוי כל הוראות המפורשות להן.
- 9.2. מובהר כי, בכל מקרה רק לאחר תשלום מלאה מחיר התמורה וקבלת החזקה בנכס יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו והתcheinויותיו לפי הסכם זה כאמור לעבר, בכפוף לכך שהקונה מילא אחר כל התcheinויותיו כלפי המוכר במלואו ובמועדן ובכפוף לכך שהקונה והנuber ימצאו למוכר את כל המסמכים והאישורים המפורטים להן:
- 9.2.1. הסכם חתום כדין בין הקונה לבין הנuber בדבר מכירת הזכויות בנכס לעבר.
- 9.2.2. הנuber קיבל על עצמו באותו הסכם או בשם נפרד את כל התcheinויותיו של הקונה כלפי המוכר לפי הסכם זה החלות עליו לאחר המשירה.
- 9.2.3. הנuber חתום על ידיו כוח נוטרוני בלתי חזיר בנוסח הנדרש עמי המוכר, והמציאו שהוא מאומת כדין ב- 2 עותקים למוכר.
- 9.2.4. הנuber והקונה ישלמו לב"כ המוכר דמי טיפול בהתאם לסכום הנקוב בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נתון שירות בהיעדר רישום זכויות בנקסי המקרקעין) התש"ס 1999 או סכום אחר שייקבע על-פי כל דין, אשר יהיה בתוקף במועד ביצוע העברת הזכויות והmotivichus מפורשות לטיפול עוויד בהערכה כדין צו. דמי הטיפול ישולם שירות למשרד עווה"ד.
- 9.2.5. הקונה והנuber חתמו על טופסי בקשה להעברת הזכויות בנכס מאת הקונה לנuber על פי הנוסח שיחיה קיים אצל המוכר או ב"כ המוכר.
- 9.2.6. כל המיסים, החוצאות, האגרות והתשלים שיחולו בגין העברת הזכויות, במידה שיהיו כאלה, ישולם על ידי הקונה ו/או הנuber, ויוצאו למוכר אישורים מקוריים מיעדים לרשם המקרקעין לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור.
- 9.2.7. אישורי מס שבך ורכישה, אישור הרשות המקומית, אישור הוועדה לתו"ב, אישור ועד הבית, וכן אישור המוכר כי ישולם כל התשלומים החלים על הקונה^ג.
- 9.2.8. באם ניתנה לكونה ערבות בנקאית או פוליסט ביטוח לפי חוק מכיר דירות, אישור הגוף המלווה כי הערבויות או הפוליסות המקוריות הוחזרו לגוף המלווה על ידי הקונה או המוכר מבלי שנדרשו וכשהן מבוטלות כדין. יובהר כי הגוף המלווה לא ינפיק ו/או ייסב בטוחות לזכות הנuber. הקונה המציא אישור מהבנק או ממוסד כספי ממנו קיבל משכנתא כי הלוואה סולקה או כי הבנק ו/או המוסד הכספי הסכימו להעברת זכויות הקונה על שם הנuber, וכן אישור הבנק ו/או המוסד הכספי מופנה למוכר כי הינם משררים את המוכר מהתcheinויותיו.



כלפי אותו בנק ו/או מוסד כספי, וכן פلت של רשות המקרקעין המעיד על מחיקת המשכונות אשר נרשםו לזכות הבנק בגין הלואת המשכנתא.

9.2.9. צילום מאשר כנאמן למקור מאות תעוזות הזהות של הקונה ושל הנuber.

9.2.10. כל מסמך נדרש לביצוע העברת הזכיות, דוגמת צו קיון צוואה ו/או צו ירושה, ו/או אישור בית משפט מוסמך/חוצל"פ על ביטול עיקול ו/או הערת אחרת ו/או על ביטול צו מניעה וכיו"ב להנחת דעתו של המוכר.

9.2.11. קבלת אישור המוכר והבנק מראש ובכתב.

10. מחיר למשתכן

10.1. הקונה מצהיר כי הינו "חסר דירות" או "משפר דירות" זכאי להשתתף בתוכנית מחיר למשתכן ובנוספ' הינו "זוכה" בהגראת "מחיר למשתכן" שנערכה על ידי משרד השיכון ו/או מי מטעמו בהתאם לאישור זכאות ואישור זכיה שברשותו וכי הינו עומד בכל תנאי המכרז המוצאים אותו לרכישת דירה במחיר למשתכן, מובהר כי לא יהיה לךנה כל טענה בקשר להגראה ו/או הליך בחירת הדירה ו/או מכירת הדירה ו/או תקנון השתתפות בהגראה למול המוכר או מי מטעמו. מובהר כי ההגראה נערכה ובוצעה על פי תקנון תכנית מחיר למשתכן ולמוכר לא יהיה כל חלק בהליך זה.

10.2. הקונה מצהיר ומתחייב שככל שייתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעוזות זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעוזות זכאות בטיעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחזקת המכר שנחחותם עימיו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור. מובהר, כי הקונה ישא בכל הוצאות ביטול החסכים כאמור.

10.3. הקונה מתחייב לתנאי התוכנית "מחיר למשתכן". הקונה מצהיר כי בחתימת הסכם זה הינו מתחייב מול משרד השיכון ו/או רמי"י ו/או רשות מושיות מדינת ישראל הקשורות למחיר למשתכן כי לא יפר את תנאי המכרז ותקנון תוכנית מחיר למשתכן ובפרט כי לא יהיה רשאי למכור את דירתו ו/או את זכויותיו לצד י' החל ממועד חתימתה ההסכם ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגראה לפי המוקדם, בהתאם להסכם זה.

10.4. כמו כן, הרוכש מתחייב שלא לחתום לפני תום ה- 5 השנים האמורות או 7 שנים ממועד ההגראה לפי המוקדם על הסכם לפיו זכויות בדירתה מחיר למשתכן יועברו לאחר תום השנה הניל. חתימותו על ספח התcheinות להסכם זה מחייבת את הקונה למול גורמים אלו בנוספ' למחויבותו כלפי המוכר ע"פ הסכם זה. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית, וזאת מבלי לגרוע מכל סעיף או תרופה ו/או זכות המוקנים למוכר על פי חזזה זה ועל פי כל דין, ככל שהרוכש יפר את התcheinותיו וימкор את דירתה מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך לשדר השיכון והבינוי.

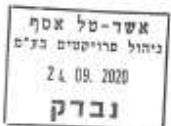
10.5. מובהר כי לא ניתן לקבל בצע שדרוגים ו/או כל שינוי בדירה וכן לא ניתן כל רכיבים במפרט למעט הזכויות המפורטים בספח הזכויות כמפורט במפרט, החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד למסירת הדירה.

11. אחריות ותיקון ליקויים

11.1. המוכרת תקבע על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתיקן רשמי או בתיקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), תש"ל-1970 כפי שהינים במועד חתימתה חזזה זה, ושחובה לתקן חלה על המוכרת על-פי הוראות חוק המכר (דירות) (להלן בהתאם: "אי התאמה" ו- "אי התאמות"), וזאת לפחות התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות).

11.2. התcheinויות החבורה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה בכתב על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המשירה, ואם לא ניתן לגלווה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (להלן: "התודעה בדבר אי התאמה").

11.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מוחייב לתקן על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקון המוכר את אי התאמה כלעליל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש יוכל להוכיח הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה. חוזה והתגלתה אי התאמה לאחר מכן, שהמוכר תיקן אותה פעמיים או יותר במשך שנתיים שתחילה במועד הודעה הרוכש בדבר אי-התאמה, או שתיקונה של אי-התאמה דחו והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעה הרוכש, רשאי הרוכש



لتיקונה והמוורר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע תיקונו.

11.4. הרוכש מותחייב לאפשר למוכרת ו/או לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקותיהם וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שהיינה, וכן לבצע מותך הדירה את כל התקיונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף, בלבד שלא יהיה יישו בשעות סבירות ובתיום מראש עם הרוכש.

11.5. המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייבות בביטוח כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעה הרוכש בדבר אי ההתאמות. ככל שכחוצאה מביצוע תיקונים על-ידי החברה כלילו ייגרם נזק לדירה או לרוכש המשותף, תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותוחזר את מצב הדירה או הרוכש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות תיקון.

11.6. המוכרת תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבויות מקובלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של שחורות 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 והסחרות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או עבודות אחרות ככלילו, יהיה על הרוכש לפנות לשירותים לבולניים או לספקים בכל הודעה בדבר אי ההתאמות כלילו ולהעביר העתק מפניהם לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא ענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכל לבצע את התקיונים מוחמת פשיטת רגול או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים ומני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואין ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. לעמ"ר הסר ספק, יבחר כי אין באמור כדי להסביר מהחברה אחראות לתיקון אי ההתאמות על-פי כל דין.

11.7. מבלי לגזור מהמורר לעיל המוכר ו/או מי מטעמו מותחייב למסור לקונה זהירות בדבר תוכנות מיוחדות של הדירה או הוראות תחזקה ושימוש עד למסירת החזקה בדירה (להלן - "הוראות תחזקה").

11.8. הודיע לקונה כי עליו להשתמש בדירה לצורה סבירה ובהתאם להוראות תחזקה כפי שימסרו לו על ידי המוכר ו/או מי מטעמו כאמור בסעיף **Error! Reference source not found.** לעיל וכפי שייעודנו על ידי המוכר מעט לעת ועפ"י שיקול דעתו הסביר.

11.9. מבלי לגזור בנסיבות האמור לעיל, המוכר לא יהיה אחראי בגין עבודות שבוצעו על ידי הקונה או על ידי אחרים מטעמו, אשר הוכח ע"י המוכר כי אי ההתאמות נוצרו עקב ביצוע עבודות כאמור או כתוצאה של תחזקה בלתי נאותה של הקונה או מי מהרוכשים והכל בכפוף להוראות חוק המכר. כמו כן, אחריות המוכר כאמור תחול ביחס לעבודות, לאביזרים ולפריטים הכלולים במפרט בלבד. מעט במקרה בו היה אחראי אם התקין פריט שרכש הקונה ומקור הליקוי בהתקנה לא מקצועית / לquia ולמעט מקרה בו הדין מטיל את האחריות ואו הוכחה על הרוכש.

11.10. אחריות המוכר בגין אי ההתאמות **ברכוש המשותף** תחול כלפי כל רוכשי הזכויות בבניין (בהסכם זה: "הרוכשים") במאוחד. תיקונים ברכוש המשותף יבוצעו בהתאם לרשימת אי ההתאמות שתוגש למוכר על ידי הנציגות המוסמכת של הדיירים בבניין, או על ידי רוב הרוכשים והכל בכפוף להוראות כל דין.

11.11. המוכר יודיע לקונה על המועדים לביקור נציגו בדירה לבדוק אי ההתאמות הנטענת ו/או לביצוע תיקון לפחות שבעה ימים מראש, פרט במקרים בהם יש הכרח לבצע תיקונים באופן דחוף. התקיונים ייעשו בשעות העבודה הרגילים אצל המוכר, פרט לתיקונים דחופים. תיאום טלפוני, הנחת הודעה בתיבת הדואר של הקונה או הדבקה על דלתו ייחשבו כמסירת הודעה מטעם המוכר לקונה ובכלל שיעשו בשעות סבירות ובתאים מראש.

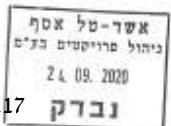
11.12. בוטל.

11.13. בוטל.

11.14. הקונה מותחייב, כי במועד שיתואם אליו מראש ובשעות סבירות, במהלך ביצוע תיקוני תקופת האחראיות או תיקונים אחרים כלשהם כאמור דלעיל, הקונה או נציג מטעמו יהיה נוכח בדירה וינקט בצדדים הדומים להגן על תכולת הדירה.

11.15. הפריע הקונה או לא אפשר את הביקור או את ביצוע תיקון, יישא הקונה בהוצאות והנזקים שייגרמו כתוצאה מכך וחייב בהתאם להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר.

11.16. בוטל.



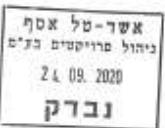
- 11.17. אם תיקון אי החתימה אינו מעשי לדעת המוכר או כרוך בתשלום העולה על הנזק שנגרם מוחמת אי החתימה, יהיה המוכר רשאי בהסכמה הרווח לפצות את הקונה על הנזק היישר המשי שיגרם לكونה במקום לבצע את תיקון בעין והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 11.18. בכל מקרה בו תידרש החלפה של פריט או אביזר כלשהו בדירה, לרבות ריצוף, חיפוי, אביזרים סנטוריים וכיוצא בז, יהיה המוכר רשאי להשתמש באביזר המקורי בלבד שלא יפחח מההפרט המקורי.
- 11.19. בוטל.
- 11.20. בוטל.
- 11.21. מבלי לגרוע בנסיבות האמור לעיל, המוכר לא יהיה אחראי בגין עבודות שבוצעו על ידי הקונה או על ידי אחרים למעןו, או אי התאמות שנוצרו עקב ביצוע עבודות כאמור או כתוצאה של תחזוקה בלתי נאותה של הקונה או מי מהרכשים. כמו כן, אחראיות המוכר כאמור תחול ביחס ל העבודות, לאביזרים ולפריטים הכלולים במפרט בלבד, והכל בכפוף להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר.
- 11.22. ככל ויעברו מערכות ציבוריות (להלן: "המערכות") (במחסנים ובדירות הן) כגון: צינורות ביוב, צינורות מים, ניקוז, ספרינקלרים וכוכן) הודיע הקונה כי לא ניתן את הגישה למערכות ואי אפשר למוכר ו/או לשילוחו, לרבות לקבלתם או לקבלם מחדש מטעמו, לבדוק את הליקויים במערכות ולבצע את התקיקונים במחסנים ובדירות הן, בשעות סדירות ובתאים מראש. הקונה יאפשר את ביצוע התקיקונים ו/או הבדיקות לעיל גם לאחר מסירת המפתח וקבלת הדירה לחזקתו. המוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר ביצוע התקיקון.



12. בנק למשכנתאות - רוכש.

- 12.1. במידה והקונה נטל הלוואה מובטחת במשכנתה על הדירה לשם רכישתה, הובא לידיית הקונה כי יהיה עליו לחותם לפני התאריך שייעוד על ידי המוכר לשולום, על הסכם הלוואה עם הבנק ו/או המוסד הכספי בקשר לכך, ולתת הוראה בלתי חוזרת לבנק ו/או למוסד הכספי לשלם לחברה את סכום הלוואה. וזאת לפחות במקרה ההלוואה ובאחריותו הבלעדית, והוא פטור בזאת את המוכר מכל חובה ו/או אחריות בגין המשכנתה, תנאה ו/או החזרה ובגין יחסיו עם הבנק ו/או המוסד הכספי. הובא לידיית הקונה כי יש להמציא למוכר, מיד לאחר קבלת הלוואה, את מסמכי התחייבות לרישום משכנתה, כשם חתוםים במקור ע"י הבנק אשר העיקף הלוואה לקונה.
- 12.2. להסרת ספק, מובהר כי החברה לא מתחייבת בשום פנים ואופן להשיג עבור הקונה מימון כלשהו וכי כל החוצאות והתשומות הכרוכים בקבלת הלוואה מבנק הקונה, במישרין ובעקיפין, יחולו על הקונה בלבד.
- 12.3. הלוואה תהיה ניתנת לקונה על ידי בנק שיבחר, בתנאים המקובלים בבנק שבחר, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של הלוואה, ובכל זה ריביות, הצמדה, תשומות, ערבות, בטחנות, פירעון מוקדים וכו'.
- 12.4. הודיע לקונה שהלוואה ניתנת על ידי הבנק על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי הבנק בלבד וכי על כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא במסור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד המוכר כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עיליה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בסכם.
- 12.5. הובא לידיית הקונה כי יהיה עליו להתייצב אצל המוכר ו/או עורך הדין ולחותם על כל מסמך שיידרש על מנת שהמוכר יוכל לקיים את התחייבויות בהתאם לכתב התחייבות לרישום משכנתה, לרבות לחותם על שטרוי משכנתה ולשלם למוכר ו/או לעורך דין את סכומי האגרות והתשומות שיידרשו, אם יידרשו, לשם ביצוע האמור לעיל. הודיע לקונה שאם לא יעמוד בהתחייבותם דלעיל ידחה רישום זכויותיו בדירה עד להמצאתם המשמעותיים כאמור.
- 12.6. כמו כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא במסור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד המוכר כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עיליה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בסכם זה, אלא אם העיכוב בתשלום נבע מכך שהבנק של הרוכש סירב לתן לרוכש משכנתה עקב אי קבלת היתר בנייה ו/או טרם נחתם הסכם לינוי פיננסי לפרוייקט עם תאגיד פיננסי.
- 12.7. לאור מרכיבות הליק קבלת המשכנתה, ובין היתר אך לא רק, דרישת חתימת המוכרת על מסמכי המשכנתה בידי מוששי חתימה מטומה והנפקת מסמכים מאות בנק הזרים, על הדירר להמציא לחברה את מסמכי המשכנתה במלואם לכל הפחות 30 ימי עסקים לפני מועד התשלומים בגין נלקחה המשכנתה.
- 12.8. מובהר bahwa כי המוכר לא יתחייב לרשות שעבוד כלשהו, לרבות משכנתה (כולל כתוב התחייבות לרישום משכנתה) לטובת המוסד הפיננסי המעביר לקונה את הלוואה, אלא אם שילם הקונה למוכר קודם למינו התחייבות כאמור, את ההון העצמי וכלל הפחות 10 אחוז ממחיר הדירה או מהה Alf שגובה מבנים, והוא מוסד אישר בכתב, כי יעביר את מלא סכום הלוואה, המשלים את מחיר הדירה, שהבטחו נרשים השעבדו או הבהיר אודות התחייבות לרישום השעובד, במישרין לחשבון הפרויקט על פי הוראות בלתי חוזרות מאית הקונה.
- 12.9. הודיע לקונה כי ככל ובמקרה כאמור הוא יבקש לתת לבנק הזרים להוציא בלתי חוזרת לתשלום הכספיים על פי פוליסטה הביטוח (כולם או חלקם) למוסד הפיננסי המעביר הלוואה למימון רכישת הדירה, יהיה בנק הזרים רשאי לאשר או לדוחות קבלת הוראה בלתי חוזרת כאמור ו/או להתנווה בתנאים ובלבד שהשירות או התנאים יהיו מטעמים סבירים לרבות מטעמים של שמירה על זכויות בנק הזרים ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע מהרכוש נטילת משכנתה כאמור. בכל מקרה בו הסכם הפניות לאשר קבלת הוראה בלתי חוזרת כאמור ופוליסטה ביטוח בוטלה או התבטלה מכל סיבה שהיא, הקונה ימסור למוכר את כתוב ההוראה הבלתי חוזרת המקורי. כל החוצאות והאחריות הכרוכות בקבלת הלוואה לרבות עמלת הפניות בגין הסבת בטוחות וכן לרבות בגין שינוי תנאי הלוואה והריביות של הלוואת הקונה וברישומה של המשכנתה, יחולו על הקונה בלבד. הקונה י מלא על חשבונו ועל אחריותו המלאה אחר כל דרישות הגורם הממן, המהוות תנאי לקבלת הלוואה ולתשולם למוכר. עצם המצתת מסמכי הגורם הממן ע"י הקונה לחתימת המוכר, תהسب כחסכמה בלתי

חתימה בר"ת



חוורת מצד הקונה לכך שהmócor יפעל בהתאם להתחייבותו שיקבל כלפי הגורם המממן כאמור במסמכי הגורם המממן האמורים.

12.10. בבקשת הקונה, המócor יחוותם על מסמכי גրירת משכנתא המקובלים בبنקים למשכנתאות בכפוף לתיקונים מקובלים שהmócor יהיה לעורך בהם וב惟ב שהקונה שילם למócor טרם ביצוע הגירה, מתוך התמורה עבור הדירה ושלא במשכנתא, סכום ששיעורו 10% מהתמורה והכל בכפוף להוראות בנק ישראל בפרויקטים של "מחיר לשטכן".

13. **LOY FINANSYI LPROJECT - הבוחת כספי הקונה**

13.1. הודיעו לקונה כי, המócor התקשר או יתקשר בהසכם עם גוף מלואה (להלן: "הבנק") למטרת ליווי פיננסי לפרויקט. לצורך הלווי ישעב או שייעב המócor את כל זכויותיו במרקען שעבוד בדרגה ראשונה לטובה הבנק כולל מתן התחביבות לרישום משכנתא לטובה הבנק (להלן: "השבחן").

13.2. הודיעו לקונה כי במידה ולצורך מימון רכישת המקרקעין והבנייה ירצה המócor ליצור לטובה בנקים ו/או מוסדות פיננסיים אחרים ו/או צד שלישי (להלן: "הבנק המולוה") בין היתר שעבוד ו/או משכנתא בלתי מוגבלת בסכום על המקרקעין, הקונה מסכים לכך מראש, וחוטם על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק המולוה עם דרישתו הראשונה של המócor והכל בכפוף להוראות בלבד.

13.3. הודיעו לקונה כי, לבנק אין כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניה ולהסכם זה. הקונה אין ולא תהינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק למעט זכויותיו על פי הבוטחות שקיבל או יקבל הקונה.

13.4. הבהיר לקונה כי במידה ותרשים לטובה הקונה הערת אזהרה על הקרן ולאחר מכן יבחר המócor התקשר עם בנק מלואה, רשיי המócor למחוק את הערת האזהרה ולרשום אותה לאחר רישום המשכנתא לטובה הבנק המולוה.

13.5. לעניין הערת האזהרה יציג כי, המócor רשאי להשתמש בייפוי הכת למחיקת הערת האזהרה ולרשום אותה מחדש והכל בכפוף להוראות הסכם זה ולהסכם עם הבנק המולוה.

13.6. כספי הקונה אשר ישולם בגין התמורה עפ"י נספח התשלומים והחוזה יובתו בהתאם לחוק המכ"ר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תש"ל"ה 1974 (להלן: "חוק המכ"ר הבוחת השקעות") וזאת ע"י מנת פוליסטה ביטוח ו/או ע"י ערבות בנקאיות ו/או שנייהם יחדיו. יודגש כי, פוליסטה הביטוח או הערבות הבנקאית תונפק לקונה תוך 14 ימי עסקים ממועד פרעונו של כל תשלום ותשלום מחיר הדירה, זאת לפחות רכיב המעו"מ כמפורט בסעיף ג' לחוק המכ"ר הבוטחות השקעות.

13.7. הודיעו לקונה בזאת כי, כספי התמורה ישולם לח-1 המונהל בנק הפלילים (להלן: "החשבון הסגור") שפרטיו סניף 472 מס' חשבון 8021 כמפורט בספח התשלומים, בתשלומים שקליל בלבד ואך ורק באמצעות שובי תשלום המנופקים ע"י הבנק שיימסרו לקונה ע"י המócor. הקונה יחתום במסגרת קבלת השוברים על נספח קבלת שובי המאשר את קבלתם.

13.8. יודיע לקונה כי עליו להסביר לבנק את כל שובי התשלומים שלא מעשה בהם שימוש נגד קבלת החזקה בדירה או במקורה של ביטול חוזה ומיד עם ביטולו.

13.9. המócor יישא בתשלומים عمלה הנפקת הבוטחות כאמור וזוrat לטוען בוגין הוראה בלתי חוותה שנוטע הקונה לבנק מטעמו, ככל והקונה בחר לקבל משכנתא לטובה מימון רכישת הדירה.

13.10. הודיע לקונה כי המócor ממחה בהמוחאה גמורה ומוחלת לטובה הבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה ונוטע בזאת הקונה הוראה בלתי חוותה עפ"י חוותה זה, בהתאם למפורט בספח התשלומים ואך ורק באמצעות ביצוע העברה לחשבון הסגור, וזאת באמצעות שובי תשלומים ויחול כל הנמור בספח התשלומים ואך ורק באמצעות ביצוע העברה לחשבון זה. למען הסר ספק מובהה, כי האמור בספח התשלומים גובר על האמור בחוזה זה ובמצב של סטירה בין השניים גובר נספח התשלומים.

13.11. יור כי, כל תמורה שהתקבלה ולא הופקדה לחשבון הסגור באמצעות שובי תשלום לא תחשב כחלק מתשולם עבור הדירה והיא תשוב לקונה.



13.12. יודגש כי הוראות אלה לעיל הינן בלתי חוזרות ואין ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מעת הבנק.

עוד יצוין כי, הודע הרוכש לגבי ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פי הן.

13.13. כמו כן הודע לקונה כי בהתאם להסכם ביו המוכר לבנק המלאוה כל שינוי במחיר, במועדית התשלומים, וכן שינוי בנייה מהותיים ידרשו הסכמת הבנק המלאוה מראש ובכתב, ולא הסכמה שכזו לא יהיה לשינויים האמורים כל תוקף. כמו כן, מתחייב הקונה לחזור על נספח ד' להסכם זה המכיל את כל פרטי הליווי הפיננסי ואשר יגידר את אופן התשלומים וכי מתן האשראי למוכר מותנה בחתכייבות הרוכש.

13.14. המוכר יהיה רשאי להחליף את הבתוות, שייתן לקונה על-פי חוק המכיר בטוחת השקעות, בנסיבות אחרות בכפוף לחוק המכיר בטוחת השקעות – לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף לסעיף 2 לחוק האמור – והקונה מסכים לכך מראש בכפוף לקבלת הוועדה מראש על החחלה כאמור. המוכר יוכל להשתמש בייפוי הכח, לשם החלפת הבתוות כאמור (להלן – **"הבטוחה החדשה"**), הקונה קיבל את הבתוה החדשה וחוזיר את הבתוה הקיימת ואו יוחזר על כל מסמך לצורך החזרת הבתוה הקיימת ולצורך קבלת הבתוה החדשה.

13.15. הויאל והמרקעון, הפרויקט וכל כספי התקבולים שתתקבלו בקשר עם הפרויקט משועבדים ו/או ישועבדו לטובת הגוף המלאוה מתחייב הקונה ומצהיר בזאת כדלקמן:

13.15.1. כי ככל עוד תהיה העבותה ו/או פוליסט הביטוח שקיבלו מהגוף המלאוה בתוקף, הוא לא יעביר את זכויותיו על פי חוזזה זה ללא הסכמה מוקדמת של הגוף המלאוה. העברת זכויותיו של הקונה לדירה לצד שלישי בגיןו כאמור.

13.15.2. כי ידוע לו כי רק בגין הסכומים שיופקדו לחשבון הליווי כאמור בסוף התשלומים והמועדים, למעט רכיב המעניימם (כהגדרת מונת זה בחוק המכיר בטוחת השקעות), יהיה זכאי לקבל פוליסט הביטוח / העבותה על פי חוק המכיר.

13.15.3. כי אם ימש את פוליסט הביטוח/ העבותה שקיבלו ו/או שקיבלו מהגוף המלאוה בקשר לדירה, הוא ימחה ויעביר מיד לגוף המלאוה את כל זכויותיו בדירה, כפי שהוא בעת ההmachאה, בהתאם לחוזזה זה, או יבטל חוזזה זה, כך שהזכויות בדירה יחוירו לבועלות המוכרת – הכל לפי בחירת הגוף המלאוה ובהתאם להוראות הגוף המלאוה.

13.15.4. כי ידוע לו שאין לגוף המלאוה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי בקשר עם הפרויקט ו/או הדירה, ולאחריה לא תהיה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מנין וסוגיהם כלפי הגוף המלאוה למעט זכויות בקשר עם פוליסט הביטוח/ העבותה שתוצאה על ידי הגוף המלאוה לטובתו.

13.15.5. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש בו, כי ידוע לקונה שאין לגוף המלאוה כל מחויבות כלפי המוכרת ו/או כלפי חשלים את בניית הפרויקט ו/או הדירה, וכי כל הסכם שבין המוכרת לבין הגוף המלאוה ו/או הוראותיו אינם מוקנים לו זכויות כלשהם.

14. השבת הבתוות

14.1. במועד המשירה וכתאי מוקדם לה, ובכפוף להשלמת הבניה והתנאים הקבועים לכך בחוק המכיר בטוחת השקעות, ימסור הקונה למוכר את כל הבתוות שקיבל בגין תשלום התמורה מבלי שנדרשו וכשהן מבוטלות כדין, וכן במקרה בו ניתנה לגוף המלאוה על ידי הקונה הוראה בלתי חוזרת כאמור בסעיף 13.10. לעיל בקשר עם בתוות כאמור, התקבלה הסכמה בכתב של הנחנה על פי ההוראה הבלתי חוזרת לביטולה והכל בכפוף לישום הערת אזהרה על זכויות הקונה ו/או חתימת הסכם חכירה של הרוכש מול רמי'.

14.2. למען הסר ספק מובהר בזאת כי עם התקיימות התנאים להחזרת הבתוות ע"י הקונה, לרבות חתימה על חוזה חכירה עם רמי' ו/או רישום הערת אזהרה, תהinya הבתוות שניתנו המוכר לקונה עפ"י החוזה דין בטולות ובוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, בין אם החזיר הקונה את הבתוות כולם ו/או מכך בין אם לאו וזאת ללא כל צורך בהסכם או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.

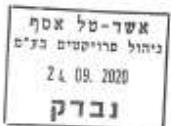
14.3. הקונה רשאי לפנות לגוף המלאוה לצורך קבלת אישור בדבר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט באמצעות האמצעים הבאים: במשרדי הגוף המלאוה מצויין בספח הלוי המצורף להסכם זה, באמצעות פניה טלפון למס' הטלפון שיצוין עלי השובר, באמצעות אתר האינטרנט של הגוף המלאוה לאחר הקולדת פרטיטים ספציפיים המצוינים על גבי השובר.

15. תשלומים ומיסים

חתימה בר"ת _____



- 15.1. כל המיסים, הארגונות, האגרות, החיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג מהם, החלים ו/או שיחולו בגין העסקה או בגין המקרקעין, הבניין, הרכוש המשותף והדירה או בקשר אליהם, לרבות בניינם או אוחזתם (להלן: "המיסים"), לתקופה שתחילתה במועד המיסורה כהגדתו ואילך, יחולו על הקונה (לרבות חלק יחסית המתייחס להצמודה שהוצמדו לדירה ולחلكו של הקונה ברכוש המשותף) ובלבך שמדובר בתשלומים חדשים שהוטלו החל ממועד המיסורה ובלבך שמדובר בתשלום החל על רוכשי דירות ע"פ דין. יובהר כי בתקופה שלפני מועד מסירת החזקה יחולו התשלומים כאמור על המוכר.
- 15.2. שילם המוכר מיסים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלומים, יחויר הקונה למוכר את סכום המיסים הנ"ל מיד עם דרישתו הראשונית, כשהוא מחושב בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה ובלבך שמדובר בחוב שאי תשלוםulo עלול לעכב את המוכר ב买车וץ התchiebyiotio ולהוכיח העמדנה לפני המוכר אותן טענות שעדמו לו כלפי הנושא המקורי.
- 15.3. המוכר יישא בתשלומים מס שבת ו/או מס הכנסה בגין מכירת הדירה לקונה וכן בכל היטלי ההשבחה והמיסים החלים עד למועד המיסורה.
- 15.4. הקונה ישלם למוכר, בתמורה להעברת הזכיות לדירה ומילוי יתר התchiebyiotio המוכר על פי החסכם, את התמורה הנΚובה בספק אי להסכם וכן את יתר התשלומים הנזכרים בספק זה, בשיעורים, במועדים ובתנאים האמורים בספק זה.
- 15.5. הקונה אינו רשאי להדקדים ביצוע כל תשלום לעומת מועד הפרעון המוסכם, אלא אם הסכים לכך המוכר מראש ובכתב. מובהר כי ככל מקרה לא תוענק לקונה הנחחה או הטבה או זכות כלשהו בשל הקדמת התשלומים, לרבות הקדמת המיסורה (ambil גראן מזכות המוכר להקדמה כאמור בחוזה זה). במידה ואושר לקונה להקדם תשלומים, ישלם הקונה את התשלומים ב买车וץ הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספת וריבית בגין תשלום זה.
- 15.6. הודיע לקונה שהتمורה נקבעה בהתאם במיסים הקיימים במועד החסכם כפי שייעורם במועד זה. אם לאחר חתימת החסכם יוטלו מיסים על רוכשי דירה על פי דין ו/או בקשר לרכישתה שאינם קיימים במועד חתימת החסכם או שיוגדל שייעורם (להלן: "המיסים חדשים"), יתווסף אלו לתמורה והקונה ישא בתשלומים לתקופה שהחל ממועד חתימת החסכם, וזאת על אף האמור לעיל. האמור בסעיף זה לא יהול לגבי מיסים החלים על המוכר בגין הכנסותיו. הקונה ישלם את המיסים החדשים או חלקו היחסית בהם לרשויות או לידי המוכר בהתאם להוראות הדין בתוך המועד הקבוע בפתיחת התשלומים.
- 15.7. במס רכישה בגין רכישת הזכיות בדירה ישא הקונה בלבד, שישלמו ישירות לאוצר המדינה במועד הקבועים בחוק והאחריות על ביצוע התשלומים כאמור בלבד. הקונה ימציא למוכר במועד החתימה על החסכם את כל הטעסים והאישורים על מנת שניתן יהיה להגיש במועד למנהל מס מקרקעין את החazarות בגין עסקה זו, וזאת לפחות במקרה של מעשה או מחדל ברשותו או בזדון מצד החברה. באם הקונה צאי לפטור מלא או חלקית מתשלומים מס רכישה ימציא הקונה למוכר תוך 15 ימים ממועד החתימה את הממסכים הדורושים לשם קבלת הפטור. כן ימציא הקונה למוכר קבלה על תשלום מס הרכישה בתוך המועד הקבוע בחוק לתשלומו. למען הסר ספק, החברה אחראית להגיש את הדיווח לשכת מיסוי מקרקעין במועדים הקבועים בחוק. הרוכש פוטר את החברה אחראית כלפי הקונה בגין הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או הממסכים התומכים בו החתוםים ע"י יחידי הרוכש ומאותמנים לכך ימסרו לחברה. כמו כן הרוכש פוטר את החברה אחראית לגובה השומה שתקבע על ידי מנהל מיסוי מקרקעין.
- 15.8. היטל השבחה שיוטל על המקרקעין ו/או הבניין בגין כל תכנית שאושרה עד מועד החתימה על החסכם זה יחול על החברה. ככל שיוטל היטל השבחה אשר נובע מתכנית שתוארה לאחר החתימה עם החסכם זה, אזי היטל זה יחול על הרוכש ויישולם על ידו ובלבך שהיטל ההשבחה לא הוטל עקב הייתו בניה שהוצאה/יוצאה ע"י החברה לבניית הבניין ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתבב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה, לרבות בכך של מכירותן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרויקט בגיןו נבנה הבניין.
- 15.9. הודיע לקונה כי התמורה ע"פ החסכם זה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטו במפרט. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידשו ו/או שיבוצעו על ידי הרשות המקומית או כל רשות



מוסמכת אחרת, לרבות - כבישים, מדרכות, נטיות, ביוב, ניקוז, אבני שפה וכו' (להלן : **"עבודות הפיתוח הנוסףות"**) החל ממועד המשירה - יהולו על הקונה בלבד והקונה ישלם בהתאם לכך היחסי ברכוש המשותף, במועדים את כל התשלומים מכל סוג שהוא שיוטלו על ידי הרשות המוסמכת בגין עבודות הפיתוח הנוסףות ישירות לרשות המוסמכת ולא לחשבון הפרויקט, גם אם טרם נרשם זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הוטלו תשלוםם כנ"ל על יותר מאשר על הדירה בלבד, ישם הקונה חלק יחסית מן התשלומים הנ"ל לפי קביעת הרשות המקומית .

15.10. בוטל.

15.11. כל סכום של הקונה לשלים על פי ההסכם והוא לא שילמו, רשאי המוכר לשולם, ובבלבד שמדובר בחוב שאי תשלוםיו עלול לעכב את המוכר ביצוע התchiebyiotio. שילם המוכר תשלום כאמור, לא יראו את המוכר כאילו קיבל על עצמו את החבות בתשלום או כאילו יותר על זכות כלשהו מזכויותיו. הקונה ישיב למוכר כל סכום ששולם על ידי המוכר תוך שבעה ימים ממועד דרישת המוכר, כאשר סכום זה נושא הפרשי הצמדה וריבית. **לענין התשלומים האמורים. מובהר, כי לרכישת הדירה תעמדנה כפי המוכר אותו טענות הגנה שעמדו לו לפיה הנושא המקורי.**

15.12. המוכר זכאי להשתמש ביפוי הכוח המזוכר להלן, ולגרום לרישום משכנתא על הדירה להבטחת תשלום החוב שאי תשלוםיו עלול לעכב את המוכר ביצוע התchiebyiotio וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת המוקנית למוכר עקב לכך.

15.13. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם, ימציא הקונה למוכר בתוך 14 ימים ממועד שיידרש לכך על ידי המוכר כל תעודה, קבלה או אישור המעידים על ביצוע התשלומים שהקונה חיב בהם על פי ההסכם.

15.14. לשם רישום זכויותיו הקונה יישא בהוצאות המשפטיות של המוכר אשר ישולם ישרות לעזה"ד של המוכר במועד חתימת ההסכם והכל בכפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) תשע"ה 2014. במקרה של ביטול חוזה, שכר טרחה זה או חלקו היחסי יוחזרו לקונה בהתאם לפעולות שבוצעו ע"י עזה"ד ביחס לרישום הזכויות.

15.15. מובהר כי שכ"ט אינו כולל תשלום אגרות, שליחויות וביצוע פעולות רישום, בגין רישום הערת אזהרה ו/או מעין הערת אזהרה בחברה המשכנתה ו/או ברמ"י ו/או בחלוקת רישום המקרקעין לטובת הבנק ממנו נטל הקונה משכנתא ככל והקונה נטל משכנתא למימון התמורה.

15.16. במועד רישום הבעלות/זכות החכירה בדירה על שם הקונה ישם הקונה את האגרות הכרוכות ברישום משכנתא על הדירה לטובה מוסך פיננסית שיתן ו/או נתן לו הלוואה.

15.17. בוטל.

15.18. ידוע לקונה כי, התמורה וכן התשלומים הנוספים עבור הדירה הינם צמודים למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בספח התשלומים המציג'ב להסכם זה.

15.19. באחריות הקונה לברר מול הנהל החשבונות של המוכר את כל נתוני התשלומים כאמור בסעיף זה, בטורים ביצועם כל תשלום.

15.20. יודגש כי התמורה כוללת מע"מ בשיעור של 17%, היה ויחול שניי בשיעור המע"מ, יקטן או יגדל בהתאם לתשלום המע"מ ע"י הקונה בגין התשלומים **שטרות** שלו על ידו.

15.21. **תנאי התשלום בהתאם זה ומועדיהם הינם תנאים יסודיים שהפרתם מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.**

16. רישום

16.1. כפוף למילוי כל התchiebyiotio של הקונה על פי החוזה, בפרט מלאה התchiebyiotio הכספיות של הקונה, מותחיב המוכר לארום לרישום זכויות הקונה בדירה כיחידה נפרדת בבית מושותף בלשכת רישום המקרקעין, אשר זכויות אלה בדירה נקיות מכל עיקול, משכנתא, שעבוד, או זכות אחרת או נוספת לכך לצד ג' פרט לשבעוד ו/או משכנתא שהוטלו על זכויות הקונה, בקשר להחכירה או בגין תביעה או דרישת כגדו (להלן - "הרישום").
16.2. הודיע לקונה שהזכויות הנרכשות ע"פ הסכם זה תהיינה, לאחר רישוםן, זכויות חכירה בלבד מהונות לתקופה של 98 שנים. ידוע לקונה כי הוא רוכש את זכויות החכירה האמורות במידעה ובנסיבות שמדובר בזכויות חכירה בלבד. כמו כן, הבהיר לקונה מוצב הרישום הנוכחי של המקרקעין, לעובדה שאין כעת אפשרות לבצע את הפעולות והרישומים בקשר עם המקרקעין.

חתימה בר"ת _____



16.3. המוכר מתחייב לרשות את הבניין כבית משותף בפנס חכמים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין וכן לגירוש לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הכל בהתאם לתקופות המפורחות בחוק המכר דירות.

16.4. הודיעו לקונה כי יכול וככל אחד מהבנייה ירשם כבית משותף עצמאי עם זיקות הנאה, כפי שיידרש, לבניינים الآخרים. כמו כן, יכול והבנייה ירשמו כבית משותף אחד המחולק לאגפים ואפשר אף באופן אחר, הכל לפי שיקול דעת המוכר ובהתאם לדרישת המפקח על בתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין.

16.5. מען הסר ספק מובהר בזאת כי בהישוב תקופות הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטהו ושלא יכול היה למנוע את קיומו. הוכיח לביהן כי העיבוד ביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטהו ושלא יכול היה למנוע את קיומו.

16.6. הודיעו לקונה כי טרם נרשמה פרצלציה במגרשים וכי לא ניתן לבצע את רישום הבית המשותף עד לאחר רישום הפרצלציה ו/או סיום הבניה, לפי המואר מביניהם.

16.7. הקונה מתחייב להופיע, לפי הזמנת המוכר או בא כוחו, ובתיואם מרחש עימיו, כדי לחתום על כל מסמך שיידרש מטעמו לצורך רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויותיו של הקונה בדירה ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין וכן מתחייב להציג את תעודה עירייה בתוקף וכל אישור או מסמך אחר, כפי שיידרש על ידי המוכר או בא כוחו, לצורך ביצוע הרישומים כאמור.

16.8. ככל שבמועד מסירת החזקה בדירה כדי הדיר לא ניתן יהיה לרשות הערת אזהרה לטובת הקונה וככל שרמי'י תאפשר זאת, ייחתמו בין רמי'י לكونה חוזה חכירה. הקונה מצידו מתחייב להתום על הסכם החכירה במועד שיקבע לכך ע"י המוכר ו/או הרשות ובתיואם עימיו. **דעת לקונה** כי הוראות הסכם החכירה, כפי שייהיו, יჩיבו אותו לכל דבר ועניין ובלבד שההוראות יהיה מהוון.

16.9. בוטל.

16.10. הובא לידיעת הקונה, כי אופן הביצוע וחלוקתו של הבית המשותף כל עוד תבנה דירתו בהתאם למפרט הטכני והתוכניות, יהיה המוכר זכאי לקבע על פי שיקול דעתו הסביר איזה תלקים יכללו ברכוש המשותף ואיזה יוצאו ממנו ויוצמדו לדירות השונות. עוד הודיעו לקונה, כי מכלל הרכוש המשותף יוצאו כל (או חלק) משטחי החניה, המחסנים, ומרפסות השימוש. כל (או חלק) משטחי הגגות של הבניין וכן זכויות בניה שבהם יהיו חלק מהרכוש המשותף והכל בכפוף הוראות חוק המקרקעין.

16.11. הובא לידיעת הקונה, כי מיקום מערכות ומתקני המים, החשמל, הביבוב, התיעול וכיובי, בדירה ו/או ברכוש המשותף, יכול לשינויו מזה הקבוע במפרט הטכני, הכל בהתאם לדרישות יועציו המ結束ים של המוכר ו/או דרישות הרשויות המוסמכות ובכפוף לאישור הרשותות המוסמכות. במקורה של שינוי החשמל (לרובות חדר שניאים) ו/או מתקנים אחרים פולטי קרינה, עברו ספקיות תקשורת וגז, יודיע המוכר לקונה על השינוי כאמור בכתב, אין בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנינתו לكونה עפ"י דין.

16.12. המוכר יהיה רשאי לרשות הערות אזהרה, חכירות וזכות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או לגבי שיטחים המיועדים לשימוש כל הצייר ו/או לטובת זכויות מעבר בין הבניינים וכיובי' וכן לגבי מקרקעין סמכים כפי שיידרש על פי שיקול דעתו, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור ו/או לחברת החשמל, זכויות שימוש בשטחים, בمتקנים ובמערכות (לבבות חניות). המוכר יהיה זכאי אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה חוקית שטרתת חלות המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמכים, והכל בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על פי חוות זה ובכפוף להוראות כל דין.

16.13. אם הוקנו לקונה על פי חוות זה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים על הדירה עצמה, יפעל המוכר להקניות הזכויות בשטחים אלה, לרבות בדינה ו/או במחסן, אם וככל שהקונה רכש, בדרך של הצמדה או חכירה או זיקה הנאה או בדרך אחרת, בהתחשב אופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין.

16.14. המוכר יהיה רשאי לכך שיירשם תקנון לבית משותף בהתאם לסעיפים 62 ו- 63 לחוק המקרקעין. בהתאם לכך יוכל המוכר לגורם שתכלילנה בתקנון, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות, הוראות בדבר השירותים והפעולות המ紐ות בסעיף 17 להלן (להלן: "השירותות"), הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ומשימוש בדירה לשם בדיקת, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק מהן, חלות ההוראות הכרוכות בשירותים, קביעת הצמידויות המ紐דות כאמור בסעיף 1 לעיל והתנאים הנלוים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו. בהתחשב אופן של הבניין, ברמותו ובצריכים המียวדים

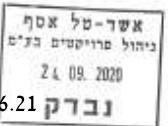


של הבניין, יוכל התקנון לקבע חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המוקובלים בבתים רגילים והכל בכפוף להוראות חוק המכר והוראות כל דין. ידוע לקונה כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו על ידי עוזה'יד או על ידי מי שייצג את המוכר באותה עת וכי כולל, בין היתר, ומלבד פגוע בכלליות האמור לעיל ובכפוף לאישור המפקח על בתים מסווגים, את ההוראות והענינים הנזכרים להלן:

- א. חלקים מהבית המשותף /או מהמגרש, חניות, מחסנים, קירות חיצוניים, חלקים המשמשים דירה או מספר דירות שימושיים, חצרות ו/או חלקים בקומות השונות /או מרפסות וכיו"ב וכן זכויות הבניה השויות לחקלים אלה, במידה ושינן או יהיו כאלה - יוצאו מהרכוש המשותף לפי קביעת המוכר ושיקול דעתו הכספי ויזממו לדירה או לדירות שונות של הבית המשותף וכן תותר הנחת מערכות מיזוג אויר של הדירות העליונות על גג הבית המשותף בכפוף להוראות חוק המקרקעין. יוער כי במרקחה שכזה היות יצין גם במפרט מהם החלקים מן הרכוש המשותף אשר בעדרתו להציג בעמידה לדירה /או לדירות אחרות בבניין.
- ב. בעלי דירות אליהן יוצמדו שטחים העשויים לשמש לבניה יהוו יקרים לנצל שטחים אלה לכל מטרת חוקית שהיא לרבות למטרת בניית נוספת וזאת באישור הרשות המוסמכת ובכפוף לכל דין.
- ג. בעלי דירות אליהן יוצמדו שטחים שיוצאו מהרכוש המשותף יהיו חייבים לשאת בהוצאות החזקת שטחי הצמידויות שברשותם ולדאוג לבדוק ולתחזוקת אותן צמידויות. בעל דירה ישתנה בהוצאות הכרוכות בהחזקת הרוכש המשותף, ובבטיחות השירותים המחייבים על פי דין, הכל בהתאם לחקנו ברכוש המשותף.
- בעלי דירות בבית המשותף לא יבצעו ולא ישרו לבצע כל שימושים מצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה והבית המשותף לרבות שימושים לצבע או בטיח או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי אלמנטים חיצוניים בחזית, אלא בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש.

- 16.15. יוער כי, היחידות הבית המשותף ישמשו למגורים בלבד. הוראות ההסכם יבטחו את זכויות חברות החשמל יחד הטרנספורמציה, הכל בהתאם לדרישת חברת החשמל ובכפוף לכל תנאי שiyotuna, אם יותנה, על ידי המפקח על רישום המקרקעין.
- 16.16. המוכר רשאי לדרוש את שינוי צו רישום הבית המשותף ושינוי התקנון בכל עת עד לרישום כל הזכויות בדירות בפרויקט על שם רוכשיהם, מלבד שהזכויות הקונה בנכס לא תיפגענה והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 16.17. מובהר, כי גם טרום רישום הבית המשותף יתנהלו ענייני הבית כאמור נרשם הבית כבית משותף, וחולקת הזכויות אחזקה וניהול הרוכש המשותף תהא על פי חלקו היחסי של הרוכש ברכוש המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין.
- 16.18. מלבד לגורעו מהאמור לעיל ולהלן, ידוע לקונה כי במועד חתימת ההסכם אין אפשרות חוקית לבצע את רישום הבית המשותף, לאור מצבם הרישומי של המקרקעין, וכי אין אפשרות המוכר לקבע מראש מועד לביצוע הרישום כאמור. המוכר ירשום את הבניין בו מצויה הדירה כבית משותף, בנפרד או ביחד עם בניינים אחרים (לפי שיקול דעתו), לאחר שלא תהא כל מניעה חוקית, שניהלית או טכנית לביצוע הרישום האמור, ובכלל אלה - השלמת הליכי שינוי תוכניות בנין העיר, שינוי התיירות בניה, השלמת דרישות רשות התכנון, פיצול, איחוד, חלוקה או חלוקה מחדש של המקרקעין (להלן: "הפרצלאציה"), והשלמת דרישות רשות המקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים.
- 16.19. המוכר מתחייב לגרום לרישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מトום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של הפרצלאציה או ממועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, לפי המאוחר מבנייהם ולגרום לרישום זכויות הרוכש בדירה, על שמו של הרוכש, בפנקס הבתים המשותפים וזהת לא יאוחר מトום ששה (6) חודשים ממועד רישום הבניין ו/או הבניינים בפנקס הבתים המשותפים או ממועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, לפי המאוחר מבנייהם.
- בחישוב תקופות הרישום האמורים בסעיף זה, לא יבואו במנין תקופות שהמוכר הוכיח לגביון כי העיקוב ביצוע הרישום נגמר עקב לטבות שלא בשליטה והוא לא יכול היה למנוע את קיומו.
- 16.20. התעכט ביצוע הרישום מחדל של הקונה או מחתמת שהקונה לא מילא במועד את מלאה התcheinיבוותיו, יהווה הדבר הפרת החסכם מצד ובנוסך תחולנה כל ההוצאות הסבירות הנובעות מכך על הקונה, בהתאם לקבעת המוכר.

חתימה בר"ת



16.21 נבדך בוטל.

- 16.22. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה ידוע לקונה כי לפני מסירת כל הדירות בבניין, רשיי המוכר, לפי שיקול דעתו ובכפוף למפרט הפרוייקט, להפריש חלקים מהמרקען ומהמגרש עלייו יבנה הפרוייקט ו/או מחשכים הסוכניים לו ו/או מחשכים המשותפים, בין היתר, לשם העברתם ואו החרמתם לצרכי ציבור או ליצור זיקות הנאה ואו הצמדות לדירות ואו לצרכי ציבור, ובלבד שלא יוכנס שינוי מהותי בתכנון ובבנייה הדירה גופה ובהתאם לתב"ע.
- 16.23. יוער כי, על פי סעיף 6 לחוק המכר (דיירות, התשל"ג – 1973), במקרה בו המוכר ישנה מהוראותיו של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 באשר להזאת חלקים מהרכוש המשותף, שייעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שייעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיו"ב, הדבר יצוין במפרט הנضاف לחוזה המכר.
- 16.24. המוכר רשאי להשתמש בזכויות הבניה הקיימות ואו שייהו קיימות במקרקעין ובפרויקט, לפי שיקול דעתו. הודה לקונה שאחוזו הבניה בפרויקט או במקרקעין – בין אם אלה אחוזו בניה שטרם נצלו ובין אם אלה תוספת אחוזו בניה שנintelנו בעtid – שייכים באופן בלעדי למוכר והוא רשיי לנצלם, למקרים אלו לעשות בהם כל שימוש אחר כראות עניין, ובלבד שאין מדובר בזכויות ייוציאן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדיירות בבניין.
- 16.25. המוכר רשאי לרשום, לפי שיקול דעתו הסביר, זיקות הנאה, זכויות חכירה, העורות אזהרה ואחרות והוראות בתקנון ובצו רישום הבית המשותף כדי להבטיח זכויות דרך, מעברים, חניה ושימוש בתמתקנים שנעודו לשימושם של רוכשי זכויות בפרויקט או של בעלי זכויות בחלותם למקרקעין, ביחס לכל חלקי הבית (לרבות חלקים המוצמדים לדירות), לפחות דירות. המוכר יהיה זכאי בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ואו איחודו ואו חלוקתו מחדש והפרשת חלקים ממנו לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה ובלבד בזכות הקונה בנכס לא תיפגענה והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 16.26. הודיע לקונה כי גבולות המגרש עליו מקום הבית, העשויים להשפיע גם על שטח הרכוש המשותף, טרם נקבעו סופית, ויקבעו סופית לפי תוכניות הפרצאליה, כפי שייאושרו על ידי הרשותות המוסמכות, ולקונה אין ולא תהיה כל דרישת, טענה או תביעה כלפי המוכר בשל כך.
- 16.27. הודיע לקונה כי המוכר לא יזדקק לאיישר בעל פה ואו בכתב מצדיו לכל הילך של פרצאליה או רה-פרצאליה וכל בקשה שהמוכר או רוכשי זכויות ממנו יגישו, אם יגישו, לרשות כלשהי, בהקשר לשינוי בתוכניות ובהתاري הבניה ובהתرتת ניצול ווסף או אחר של זכויות הבניה או השימוש הקיימות או שייהו למוכר בעtid במקרקעין או בפרויקט על כל חלקיו ובלבד שככל בקשה בעניין זכויות בניה נוספת בקשר למקרקעין, תהיה במסגרת טעיף 147 לחוק התכנון והבנייה ושלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה, לרבות גודלה, מיקומה וכיווניה.
- 16.28. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובכפוף לכל דין הקונה לא יפריע לכל פעולה שהמוכר רשאי לעשותה בהתאם להסכם זה. ייפוי הכוח הבלתי חזור המ"ב להסכם זה כנספח ג' יכלול, בין היתר, הוראות מתאימות המסמיכות את המוכר ואו באי כוחו לחתום שם הקונה – ככל שחייבתו תידרש – על כל מסמך, בקשה ואו אישור.
- 16.29. יוער כי, סעיף זה לא יגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנדזיות בפני ועדות התקנון.

17. שירותים ואחזקה

אשר-טל אסף
דוחל סרווייסים ג'י'ס
24.09.2020
1 ב-17

17.1. הקונה ייקוט בכל האמצעים הסבירים והפעולות הדורשות לשם הבטחת, אחזקת ושמירה מתמדת של כל חלקו הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר ורואוי לשימושו לאוthon מטרות להן הוא נועד. יותר כי, המוכר לא יהיה אחראי לבצע את התקיונים במתקנים שברכוש המשותף (לרובות מעליות, דודים וכו') ככל שתיקוניים בהם ייעשו שלא על ידי מי שהמוכר יפנה אליו את הקונה והכל בכפוף להוראות כל דין.

17.2. הקונה מתחייב בכל הנסיבות הדורשות לאחזקת הרכוש המשותף ובמבליל פגוע בכלליות האמור לעיל לרבות: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה חודשית, בדיקות, ניקיון, תאוורה, של הרכוש המשותף בבניין וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בוגינה, בקיורות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, בחדור המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה (ככל ווישנה), מערכת חיים/קיורו מרכזית (ככל ווישנה), בגז, בחשמל, באינסטלציה, מערכת סולארית (ככל ווישנה), במים, בביוב, בתיעול ובמתקנים ועניןאים אחרים המיועדים לשרת את מרבית דיורי הבניין.

17.3. לגבי דירות שבבעלות המוכר וטרם נמכרו, המוכר ישא בהוצאות הקבועות של אחיזת הרכוש המשותף. אולם, המוכר לא ישא בהוצאות צריכה בפועל של הרכוש המשותף אותן יכול המוכר להוכיח שלא צריך.

18. ייפוי כח

18.1. במעמד חתימת הסכם זה, ולשם הבטחת התחייבויות הקונה זוכויות המוכר על פי הסכם זה ימציא הקונה למוכר ייפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצויר להסכם זה המשמש את עוה"ד כמיופי כח לבצע את כל הפעולות כאמור בiego הכח ובכלל זאת - להתום בשמו ובמקוםו על כל מסמך הנדרש לצורך רישום פרצלציה, רישום זכויות הרוכש בדירה ברשות מקרקעי ישראל ובשלכת רישום המקרקעין, רישום הבניין ו/או הבניינים כבית משותף, רישום תקנון לבית המשותף, רישום העורות אזהרה, ייחוד העורות אזהרה, מוחיקת העורות אזהרה לטובה הרוכש ו/או מי מטעמו שנרשמו בניגוד להוראות ההסכם, רישום וביטול משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתה, רישום שעבודים, ביטול ערבות בנקאיות, חתימה על הסכם חכירה פרטני עם רשות מקרקעי ישראל, בבקשת היתרי בניה, שינוי תכניות בניין ערים ושאר רישיונות, תיקון צו הרישום לבית המשותף, תיקון הצמדות ו/או חתימה על הצהרה ו/או הודהה למסויי מקרקעין בקרה של ביטול ההסכם ו/או כל פעולה אחרת שהחברה רשאית לבצע בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לצורך קיום התחייבויות הרוכש ו/או מימוש זכויות המוכר על פי הסכם זה ו/או להתום בשם הרוכש על הסכמוו לכל אלה.

אין באמור בסעיף זה לעיל ובמتن ייפוי הכח, כדי לשחרר את הרוכש מביצוע התחייבויות על-פי הסכם זה ולהתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ואין במתן ייפוי הכח ממשום הטלת חובה על עוה"ד ו/או על המוכר לייצג את הרוכש בעניין כלשהו, ומובהר בזאת כי ככל שתדרש על ידי מיופי הכח הופעתו האישית של הרוכש לצורך חתימת כל מסמך שיידרש, כי אז הרוכש מתחייב כי יתיציב לצורך חתימה על כל מסמך כאמור תוך 21 (עשרים וחמש) ימים ממועד קבלת דרישת המוכר במועד שיתואם עמו מראש על ידי המוכר.

18.2. ייפוי הכח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו, ובמבליל פגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות רישום הבית המשותף, רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה, חתימה על התקנון, מוחיקת העורות אזהרה, רישום ומוחיקת שעבודים וכל פעולה אחרת שהמוכר רשאי לבצע בהתאם להוראות ההסכם.

18.3. מתן ייפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויות על פי ההסכם ולהתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.

18.4. האמור בפרק זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למינפה הכח לפועל בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכח, בהתאם להוראות ההסכם והנובע ממנו. הוראה זו היא בלתי חוזרת הוαιיל זכויות צד שלישי תלויות בכך.

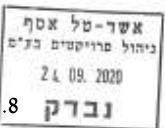
18.5. בוטל.

חתימה בר"ת _____

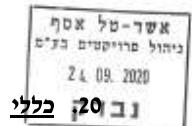


19. הפרות ותרופות.

- 19.1. על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החזויים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א 1970.
- 19.2. פיגור מצד הקונה באיזה מתשלומי התמורה, פיגור מעין זה יהיה כהפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה, רק אם הוא עולה על 10 ימים מקרים ההפרה והקונה לא תיקן את ההפרה לאחר שהმוכר דרש מהקונה בכתב לתקן את ההפרה בתוך 10 ימים וההפרה לא תוקנה בפרק זמן זה.
- 19.3. במקרה זה, המוכר יהיה רשאי לבטל את החוזה. ביטול החוזה ע"י המוכר לא יפגע בכל תרופה אחרת העומדת למוכר נגד הקונה לפי החוזה או לפי הוראות כל דין.
- 19.4. מובהר כי על המוכר לחתן רוחש אפשרות סבירה לשלם את הפרשי החצמדה, ככל והרוכש איינו עומד בתשלום החפרשים לאחר 14 ימים מיום דרישת המוכר, ניתן לראות באית התשלומים הפרה ולהציגו בראיבית פיגורים.
- 19.5. כל תשלום שישולם באיחור ייקף, לאחר ניכוי סכום המשער, ראשית על חשבון הריבית ואח"כ עבור הפרשי החצמדה ורק אח"כ על חשבון הקרכן שאמורה הייתה משולמת.
- 19.6. בנוסך לאמור לעיל, ובמבליתו מכל סעיף המוקנה למוכר ע"פ כל דין ואו הוראות הסכם זה, היה והקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעלו לשלם למוכר ע"פ תנאי הסכם זה במלואו ובמועדו, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לאחר שדרש מהקונה לתקן את ההפרה כאמור והקונה לא עשה כן בתקופה הניל', לעשות כל אחת מהפעולות הבאות:
- ביטול.
 - לבטל את החסכים ולמוכר את הדירה לאחר, למנוע בעד כניסה של הקונה לדירה, לעכב את מסירת הדירה לידי עד להשלמת תשלום מלאה התמורה, הכל לפי בחירת המוכר.
 - בחור המוכר בביטול החסכים, יחזיר לקונה את יתרת הכספי ששולם על ידו בערכם הריאלי (לאחר חילוט כספי הפיזי המוסכם).
- 19.7. ביטול המוכר את החוזה כתוצאה מהפרתו ע"י הקונה, רשאי המוכר למנוע את כניסה של הקונה לדירה, ובמידה והדירה נמסרה לקונה מסיבה חריגה כלשהי קודם לתשלום מלאה התמורה - יהיה המוכר זכאי לדרוש את פינוי הקונה מן הדירה והקונה מתחייב לפנות את הדירה ולהסביר את החזקה בה למוכר. במקרה של ביטול החוזה כאמור, יחולו הוראות אלה:
- تبוטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, אם נשמרה. הקונה מתחייב לחותם על כל מסמך ועלשות כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה ולצורך ביטול הבתוחות האחרות.
 - המוכר ישיב לקונה את הסכומים ששולם על ידו בפועל עד למועד הביטול כשם צמודים באופן הקבוע בנספח התשלומים והמועדים עד להשבתם לקונה, בኒקיי 2% פיזי (להלן: "הфизי המוסכם") ממחיר הדירה.

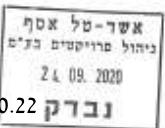


- 19.8. יובהר כי, תשלום הפיזי המשוכם הוא לא כל צורך בחוזחת כל נזק, והموכר יהא רשאי להלט לטופתו סכום זה מtower הסכומים ששולמו לו על ידי הקונה. מבלי לגרוע מכל סען ואו תרופה אחרים שייעמדו לזכות המוכר הכלול בין היתר פניה לערכאות שיפוטיות לצורך בית הוצאה, הפסדיין ונזקיו, ישירים ועקבifs של המוכר, עקב הפרת החוזה עי' הקונה, כאמור לעיל. לא ניתן יהיה לטעון בגין כפל פיזי עברו אותו ראש נזק.
- 19.9. אם הקונה קיבל הלואה מבנק או מכל גוף אחר והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק הלואה - יינה המוכר מן הסכומים שעליו להשב לكونה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב למילואה על חשבון החלואה הנ"ל ואם נשמה לטובת המילואה הערת אזהרה ו/או כל הערת אחרית ו/או שעבוד יוככו גם ההוצאות שתהינה למוכר בגין ביטולה.
- 19.10. המוכר ישיב להוכיח הדירה את כספו בערכו הריאלי, בתוך 45 ימים לאחר שהקונה פינה את הדירה (כל שנסמך החזקה לكونה) או לאחר ביטול החוזה כדין.
- 19.11. הקונה ישיב את הערכות הבנקאית, אם ניתנה כזו לكونה עמו בוטל חוזה הרכישה, וכשהיא מבוטלת כדין וכן, במקרה בו ניתנה על ידי הקונה הוראה בלתי חוזרת בקשר עם פוליסה כזו, התקבלה הסכמה בכתב של הננה על פי ההוראה הבלתי חוזרת לביטולה מיד עם ביטול החוזה.
- 19.12. הובא לידיעת הקונה כי באחריוותו לדאג לביטול הערת אזהרה אשר נשמה לטובת הבנק ממנו נטל הקונה משכנתא לרכישת הדירה. היה והרכוש לא יdag לביטול הערת הרשותה לטובת הבנק של הרוכש אזי יפעל המוכר לביטול ההערה האמורה והרכוש ישא בעלות ביטול ביטול הערת אמרו.
- 19.13. המוכר ישיב, לפי שיקול דעתו הסביר, למוסד הפיננסי שהעניק לרוכש הלואה למימון רכישת הדירה כל סכום שיידרש על ידו לסילוק הלואה כזו. חתימתה הרוכש על הסכם זה מהווה הרשאה בלתי חוזרת למוכר להעברת הכספיים למוסד הפיננסי כאמור. כספים שישיב המוכר למוסד הפיננסי כאמור יופחטו מהכספיים שהרכוש זכאי להשבתם במקרה של ביטול החסכם.
- 19.14. אם הקונה קיבל מבנק ו/או ממוסד פיננסי אחר הלואה לשם רכישת היחידה בפרויקט ו/או הלואה אחרת המובייחת על ידי היחידה בפרויקט, ימציא הקונה אישור מאותו בנק ו/או ממוסד פיננסי אחר כי הלוואה נפרעה במילואה ובוטל כל שעבוד ו/או משכון שנרשם לטובת אותו בנק ו/או ממוסד פיננסי אחר, לרבות ביטול כל התחריות לרישום משכנתא שניתנה על ידי הלקוח לטובת אותו בנק ו/או ממוסד פיננסי אחר.
- 19.15. המודדים הקבועים בהסכם זה לביצוע כל תשלום הינם תנאי עיקרי בהסכם, ואיחזור בפרקון תשלום כלשהו או כל חלק ממנו לתקופה העולה על ארבעה עשר ימים ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם ותזכה את המוכר באפשרות לבטל את ההסכם ולקלף פיזוי המוסכם.
- 19.16. יתרות הכספיים, לאחר ביצוע החילוט ופירעון החלואה האמורים לעיל, תוחזר לكونה בתוך 45 ימים ממועד הביטול / פינוי הדירה.
- 19.17. **ריבית הפיגורים:** יובהר כי, בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכר על פי החוזה ו/או על פי הדין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלומים כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה ישלם הקונה למוכר החל מחרת היום שנועד לתשלומים ועבור כל תקופה הפיגור עד לביצוע התשלומים בפועל, ריבית פיגורים בחמתם לחוק פסיקת ריבית והצמדה. האמור בסעיף זה אינו מקנה לكونה הזכות לפגר בתשלומים או לא לשולם במלואם ואיינו גורע זכותו של המוכר לבטל חוזה זה כאמור לעיל, או מכל זכויות אחרת שלו בדיון ובחוזה זה.
- 19.18. בוטל.



- 20.1. הכותרות בהסכם הינו לנוחות העיוון בלבד, ולא תשמשה לפרשנותו.
- 20.2. כל הנאמר בלשון ייחד – גם נקבה/רבבים במשמעותם וכאן להיפך.
- 20.3. במקרה של סתירה בין מסכמי ההסכם, תהיה העדיפות על פי הסדר הבא: ההסכם, המפרט, התוכניות.
- 20.4. תנאי ההסכם משקפים וממצאים את המוסכם בין הצדדים. יוער כי לעניין ההסכם דען לא יהיה תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט, אלא אם נעשה בכתב, וזאת לפחות אם צוין בהסכם זה מפורשת אחרת, וכן לפחות שני מומפרט מהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לזו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשליך – 1974.
- 20.5. חוזה זה אושר על ידי משב"ש כחזק העמד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין אישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיום מוו"מ על החוזה, להגביל או לשולל את אפשרות הרוכש לטענות נגד סעפי החוזה עפ"י כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שפיטית כנגד סעפיו.
- 20.6. כל שינוי ו/או תיקון בעניין הסכם זה ונשפחו על כל האמור בו ייעשה בכתב בלבד.
- 20.7. שום אישור בשימוש בזכות על ידי המוכר לא ייחשב כויתור מצדיו והוא רשאי להשתמש בזכותו על פי ההסכם ועל פי כל דין בכל עת שימצא לנכון.
- 20.8. הסכם החכירה שנחתם בין המוכר ובין רשות מקראקי ישראל אינו מהווה חוזה לטובה צד ג' ואינו מקנה לקונה כל זכות מעבר לקבוע בהסכם.
- 20.9. בוטל.
- 20.10. כל סכום בהסכם אשר לא נקבע מועד לתשלומו ישולם בתוך שבעה ימים מדרישת המוכר.
- 20.11. יותר או ארכה שנייתנו על ידי המוכר לקונה במקרה מסוים לא יהו תקדים למועד אחר, לעניין הסכם זה לא יהיה תוקף לשום ויתור או ארכה אלא אם ניתנו בכתב.
- 20.12. בוטל.
- 20.13. בוטל.
- 20.14. בוטל.
- 20.15. בוטל.
- 20.16. אם הקונה הינו קטין או פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי ההסכם, תוך 60 ימים מחתימתו. לא המציא הקונה למוכר את האישור בתוך מועד זה, יהיה המוכר רשאי לבטל את ההסכם ללארר.
- 20.17. ידוע לקונה בזיה כי ספרי החשבונות של המוכר יהיו ראייה בכל הנוגע לכל סכום שיגיע ממנו למוכר על פי הסכם זה.
- 20.18. העתק של רישום בספרי החשבונות של המוכר יתקבל בכל הליך משפטי (לרובות בסדר דין מוקוצר) כראייה לצאורה לאותו רישום ולכל דבר או עסקה או חשבון הרשותים בו אם יצורף אליו אישור בכתב בחתיימת פקיד של המוכר המאשר כי העתק נבדק לפי הרישום המקורי ונמצא נכון.
- 20.19. ידוע לקונה כי המוכר יפעל בשיטה הפרויקט להמשך שיווק החברה ופרופיקטים נוספים באמצעות שותפים לרבות, עירית ירידי שיווק, חלוקת חומר פרסומי וכיוצא ב' ובבלבד שהכל יעשה בשעות סדירות ובאופן סביר בהתאם להוראות הסכם זה והוראות כל דין.
- 20.20. הובהר לקונה, כי הקונה לא יהיה זכאי לפחות לכ- סכום שיגיע לו ו/או למי מטעמו מהמוכר (אם יגיע) כאמור התחייבותיו של הקונה כלפי המוכר על פי הסכם זה. הקונה מתחייב לשלם למוכר את תשלום התמורה עפ"י הסכם זה במלואה ובמועדה והוא אינו רשאי רקז כל סכום שהוא מתשלומו למוכר עפ"י הסכם זה, תהיינה טענותיו כנגד המוכר אשר תהיינה והוא מוותר על כל זכות קייזו הנוגעה לו על פי כל דין. מובהר בזאת, כי הפרטה סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם, על כל המשמע מכך.
- 20.21. הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי החוזה כמצוין מבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה. שינוי צד לחוזה את כתובתו יודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובות (בישראל) שצוינה בהודעה תהיה כתובתו לצורך החוזה.

חתימה בר"ת



- כל הودעה שתשלח על ידי צד אחר למשנהו בדואר רשות בישראל לפי הכתובת הנ"ל, תחשב כאילו הגיעה לתעודה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה ממשרד הדואר למשלוח, ואם נסירה ביד – בעת מסירתה.
- . 20.22. בוטל.
- . 20.23. ידוע לקונה כי משרד ע"ד של המוכר, שהינו 'לאור-' משרד ע"ד (עליל ולהלן – "עו"ד") מייצגים את המוכר בעסקה נשוא החוזה ואיים מייצגים את הקונה, כי אין בתשלום החוזאות המפורטים בסופם תשלוםים ומועדים, בכך לטעות בין ע"ד לבין הקונה בכל הקשור להוזה זה וכי הקונה רשאי להיות מיזוג בעסקה זו על ידי ע"ד אחר וכי ניתנה לו אפשרות עריך דין מעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה.
- . 20.24. למורות האמור לעיל הצדדים מסכימים כי ע"ד יטפלו בעבר שני הצדדים ברישום הבית המשותף וברישום הזכויות בדירה עפ"י חזזה זה וכי הקונה לא יהיה זכאי לקבל מעו"ד שירות נוסף.
- . 20.25. ידוע לקונה שעו"ד יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור לחוזה זה.
- . 20.26. הסכמה, פולח וחתימה של מייחדי הקונה תחייב את כל יחידי הקונה כלפי המוכר, לרבות לעניין בקשה לביטול החכסם.
- . 20.27. בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את החכסם לגבי אחד מייחדי הקונה הוא יהיה רשאי לבטל את החכסם בגין כל יחידי הקונה, לפי שיקול דעתו הסביר.
- . 20.28. ידוע לקונה כי חתימת כל אחד מן האנשים המהווה את הקונה (בטעיף זה – "יחידי הקונה") על חזזה או על מסמך כלשהו הקשור בחוזה זה (במיעದ חתימה החוזה וכן לאחר חתימת החוזה), וכן חתימה על פרטיכל מסירת החזקה בדירה, תחייב את כל יחידי הקונה כאמור כל אחד מהם חתום באופן אישי על אותו מסמך.
- . 20.29. כל אחד מייחדי הקונה ערבע לפני המוכר ערבות מלאה והדית אחד למשנהו לקיום החוזה וכל אחת מהוראותיו. ערבות זו לא תפרק גם במקרה של מתן ארכאה או הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מייחדי הקונה ו/או בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את החוזה לגבי אחד מייחדי הקונה או יותר, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.
- . 20.30. שום אישור בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים לא ייחס כויתור מצדיו והוא רשאי להשתמש בזכותו, כולל או בכל אחת מהן לחוז, חן לפני החוזה והן לפני כל דין, בעת שימוש לנכוון.
- . 20.31. ביצוע התcheinויות המוכר לפי החכסם מונתנה בכך שהקונה יקיים תחילת התcheinויות על פי החכסם, במילואן ובמועדן.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

תאריך: _____

_____ .² .¹ _____
קונה קונה המוכר

אישור ע"ד

אני החר"מ, עו"ד _____, מר"ה _____, מאשר כי הופיעו בפני:
ה"ה _____ (ת.ז. _____), וה"ה _____ (ת.ז. _____),
אשר זיהיתי אותם ע"י ת.ז., חתמו על כל מסמכיו הסכם המכדר דירה על נספחיו במסגרת פרויקט מחיר למשתכן בפניי,
ולראיה באתי על החתום בתאריך _____,
עו"ד, _____

חתימה בר"ת _____, _____

נספרת א

התמורה ומועדי התשלום

שנחתם ב_____ ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין:

טלפון: פקס:

(להלן: "המודרנת ו/או החברה")

מצד אחד

לביון:

<צד_רוכש_1 שם מלא>, ת.ז. <**צד_רוכש_1 מספר מזהה**>.

•><צד_רוכש_2_שם_מלא>>, ת.ז. ><צד_רוכש_2_מספר_مزווה>>.

מרחוב <צד_רוכש_1_כתובת_מלאה>.

טל' <><צד_רוכש_1_סלולרי>>, <><צד_רוכש_2_סלולרי>>, דוא"ל <><צד_רוכש_1_דואל>>

(להלן: "הקונה" או "הרוכש" או "הקבינים" בלבד ובערבות הדזית בינויהם)

מצד שני

בגערין הנכס במצוין בסעיף 1 להלן, על כן מוסכם נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם אשר נחתם בין הצדדים הבאים:

הדים סעיף 5 להסכם :

1

לבוניה מס' _____, דירה מס' _____ קומה מס' _____, בת _____ חדרים הכולח חדר בטוחן (ממ"ד), והפונה לכיוון _____ וכן חניה מס' _____ ומיחסן מס' _____ בmgrash _____ חלקות _____ גוש _____ (להלן יקרוו ביחד: "הדירה").
לקבונה ידוע כי חניה מס' _____ הינה חניתת נכים. ידוע לקבונה כי החניה האמוריה שמוריה עبور בעל-tag חניית נכה.

מיסירת החזקה

2

九九四四

1

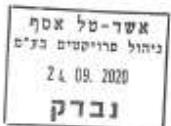
3.1. בתמורה להתחייבות המוכרת שבחזווה מתחייב הקונה לשלם למוכרת סכום של _____ ₪ (במיללים): _____ ש"ח, כולל מע"מ דיזין. בתוספת הפרשי האגדה באמון בסעיף 3 להלן להלן: "הנתמורה".

3.2.3. הקונה מתחייב לשלם למוכרת את התמורה בתשלומים כמפורט, כאשר לכל תשלום יתרוספו הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.3 להלן:

3.2.1 סעיף של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) המהווים 7% ממחיר התמורה (להלן: "התשלות הראשונות") כולל מע"מ כדי ישולם במועד חתימת חוזה זה באמצעות המאהה העורוכה לפיקודת המוכר וכן קבלת פנסט שורבים ממוקם המלווה.

3.2.2 השמלה ל 20% מהתמונה בסך של _____ נס"ח (במילים: _____ ש"ח) מהווה 13% מההתמורה
(להלן: "התשלום השני") כולל מע"מ כדי כשיירו החוקי במעמד חתימת הסכם זה, ישולם עד ולא יותר מ 45 ימים לאחר
 חתימת החוזה קרי, ואידך ובכפוף לקבלת פנסק שוברים מהבקם המלאו.

חטימה בר"ת



mobher ומוסכם כי ככל שעד למועד תשלום זה לא נמסר לkoneksi פנקש שופרים, אז המדד יוקפה והסכום נשוא סעיף זה (13% מהתמורה) לא יוצמד מיום ה- 45 ועד ל- 10 ימים לאחר מועד מסירת פנקש השופרים.

3.2.3 14% מהתמורה בסך של _____ ש"ח (להלן: "התשלום השלישי") כולל מע"מ כדיןCSIו החקוי במועד חתימת הסכם זה, ישם הקונה ביום _____ (4 חודשים מחתימה) ובכפוף לקבלת היתר בנייה. ככל ועד למועד תשלום זה לא יתקבל היתר בנייה לא יבצע את התשלום כאמור עד לקבלת היתר בנייה.

3.2.4 14% מהתמורה בסך של _____ ש"ח (להלן: "התשלום הרביעי") כולל מע"מ כדיןCSIו החקוי במועד חתימת הסכם זה, ישם הקונה עד ליום _____ (8 חודשים ממועד החתימה)

3.2.5 14% מהתמורה בסך של _____ ש"ח (להלן: "התשלום החמישי") כולל מע"מ כדיןCSIו החקוי במועד חתימת הסכם זה, ישם הקונה עד ליום _____ (12 חודשים ממועד החתימה).

3.2.6 14% מהתמורה בסך של _____ ש"ח (להלן: "התשלום השישי") כולל מע"מ כדיןCSIו החקוי במועד חתימת הסכם זה, ישם הקונה עד ליום _____ (17 חודשים ממועד החתימה).

3.2.7 14% מהתמורה בסך של _____ ש"ח (להלן: "התשלום השביעי") כולל מע"מ כדיןCSIו החקוי במועד חתימת הסכם זה, ישם הקונה עד ליום _____ (22 חודשים ממועד החתימה).

3.2.8 10% מהתמורה בסך של _____ ש"ח (להלן: "התשלום האחרון") כולל מע"מ כדיןCSIו החקוי במועד חתימת הסכם זה, ישם הקונה ביום מסירת הדירה.

3.3 כל תשלום ותשלומי התמורה כמפורט בסעיף 3.2 על ידי הינה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לשינוי שחל בין המدد החדש לבין מدد חדש _____ שפורסם בתאריך 15 לחודש שקדם ליום חתימת הסכם זה (להלן: "מדד הבסיס") ובכל מקרה לא ניתן מסכום התשלומים המפורט בסעיף 3.1 לעיל. יובהר כי מدد הבסיס הינו המدد ביום חתימת הסכם המכור.

3.3.1 "מדד תשומות הבניה למגורים"- ממד אשר הינו אינדקס תשומות הבניה למגורים אשר מפרנסת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה".

3.3.2 "מדד החדש"- הממד בגין החודש שקדם לחודש בו בוצע בפועל אותו התשלום, אך לא יתרח ממדד היזועבים התשלומים.

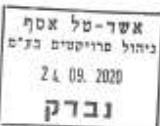
3.3.3 כל התשלומים והסכום המצויים בספח זה, ישאו הפרשי הצמדה לפי התנאים הבאים: אם בזמנם פירעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים והסכום הניל'י יהיה ממד תשומות הבניה שהתרפרס לפני פירעונו בפועל של אותו סכום (להלן: "מדד החדש") גבוה מהממד שהתרפרס ביום החתימה על הסכם זה (להלן: "מדד הבסיס") ישם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה הממד החדש לעומת ממד הבסיס. ירידה במדד תשומות הבניה לעומת ממד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם.

3.3.4 על אף האמור לעיל, לגבי תשלוםיסים וסכוםים כnil שישולם בין הימים הראשונים לבין החמשה עשר (כולל) של חדש לעומת יום פרנסת הממד בפועל, לפי המאוחר (בכפוף להסכם המוכרת לקבלת כספים במועדים אלו) יהיה המدد החדש - הממד שיתפרנס באותו חדש בו מבוצע התשלום או הממד הידוע באותו מועד, לפי הגובה מבנייהם. בסעיף זה "מדד תשומות הבניה" משמעו: הממד הכללי של מחיר התמורה לבניה למגורים כפי שמתפרנס על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל ממד אחר שיתפרנס במקומו (בכפוף לכך שיקבע ביניהם).

3.4 **תשלומים נוספים**- ישא הקונה בתשלום בגין מס רכישה כבל שיתה וכמחובב בדיון, בתשלום בגין אגרות ושליחות וביצוע עבודות הכרוכים ברישום זכויות לטובת הבנק הממן (ככל והקונה נטל משכנתא לצרכי מימון התמורה) ובגין חיבור הדירה למוני המים, וכן חיבור לרשות הגז הדירתי אם יבחר להתחבר לשירות זה כאמור בהוראות סעיף 6.9 להסכם.

3.5 כל התשלומים הניל'י וכל התשלומים המפורטים בספח זה כוללים מע"מ בשיעור המע"מ לאחר חתימת הסכם זה יותאמס מחיר המ麥ר עפ"י השינוי בשיעור המע"מ, והתשלומים אשר טרם שולמו בפועל עד למועד השינוי, ישולמו בהתאם לשיעור המע"מ שיחול במועד התשלום בפועל של כל תשלום.

3.6 **mobher, כי רק תשלום לחשבון הליווי יחשב בתשלום לכל דבר ועניין, לרבות לעניין הצמדת התשלומים למדד.**



כלתשלום שישולם בפועל לחברה (על ידי הרוכש ואו עבورو) - תהיה החברה זכאית לפי שיקול דעתה הסביר לראותו ולחשבו כתשלום של סכום הקמן בתוספת מע"מ ננ"ל.

3.6.1

הרוכש יבצע התשלומים אך ורק באמצעות שובי התשלים מאת הגוף המלווה. הרוכש מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה על חשבו מחיר הממכר אלא באמצעות שובי התשלים. מובהר כי ככל עוד לא הומצאו לרוכש שובי התשלים - הרוכש אינו רשאי לשלם תשלים כלשהם על חשבו מחיר הממכר, למעט התשלומים הראשוני, וממילא אי ביצוע תשלומים על חשבו מחיר הממכר עקב אי קבלת שובי התשלים לא יהו הפרעה של הסכם זה ולא יזוכו את החברה בכל פיצוי ואו סعد ו/או ריבית פיגור. הדוד לרוכש כי חשבו הפוקט הם : חשבו מס' 8021 בבנק פעולים בע"מ סניף 472.

3.6.2

3.6.3 הוראות סעיף זה לעיל הינן בלתי חוזרות ואין ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הגוף המלווה.

3.6.4 בהתאםזה אישר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיין.

כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות שובי התשלים לחשבו הלויי כאמור לעיל, ייחשב כתשלום רק בעת שסכום הפקדה יזוכה בפועל בחשבו הלויי.

הקדמת תשלים:

3.7 מוסכם בזאת כי הקונה יהיה רשאי להקדים את מועד פירעונים של תשלים מתחומי התמורה המפורטים בסוף זה, או חלק מהם, לפני מועד פירעונים הנקוב, בכפוף להסכם המוכר בכתב ולכך שהתשלים שהוקם לא יפתח מסך של 50,000 ש"ח (כ כולל מע"מ) ובבד שיתן לחברת החוזה מוקדמת בכתב של 5ימי עסקים. להסיר ספק מובהר, כי לא יהיה בהקדמת התשלומים כדי לחייב את החברה להקדם את המועדים לקיום התחייבותה בסכם זה.

3.8 אם מועד המשירה שאותו תציין המוכר בתודה שתשליח לקונה כאמור בסכם, יהיה לפני מועד כלשהו ממועד התשלומים הקבועים לעיל, שלם הקונה את מלאה התמורה (כולל הפרשי הצמדה, מע"מ, תשלים לקבלה המוצע עבור שנינוים ותשלים אחרים החלים על הקונה בהתאם להוראות החוזה ואו הדין) עד למועד מסירת החזקה, ולא יותר מ- 7 ימים לפני מועד המשירה והכל בכפוף כאמור בסעיף 6.13 להסכם המכור.

ריבית הפיגורים: תהיה בהתאם כאמור בסעיף 19.17 להסכם המכר.

3.10 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר bahwa כיבגון כל יום שלஇיחור בתשלום התמורה ו/או בכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי החוזה זה ו/או חלק מהם, מתחייב הקונה לשלם למזכרת ריבית פיגור, כהגדרתה להלן, מחושבת על בסיס יומי, מהמועד שנעדי לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל. אין כאמור כדי להעניק לקונה הזכות לפרט בפירעונו התשלומים, ואין כאמור כדי לגרוע מזכירותה של המוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין, לרבות הזכות לבטל את החסכים מחמת הפרטו על-ידי הקונה.

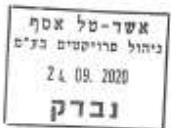
3.11 התנאים והמועדים בסוף זה הינם תנאים יסודיים של החוזה. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

3.12 המוכר יחווט על התחייבות לישום משכנתא לבנק שלוחה לקונה כספים, למיינו רכישת הדירה בתנאים האמורים בסכם ובמושב המוכר אצל המוכר, ובבד שקדם לכך להלוואה מובטחת (במשכנתא).

3.13 במקרה בו יבקש הקונה לגרור משכנתא, ויתnom המוכר על מסמכי הלואה המקובלים שחתמו עליים דרושה, וזאת בהתאם לתנאים האמורים בסכם, ובבד שעדי להתימת ההסכם על המסמיכים כאמור וכמפורט להלן, שילם כבר הקונה למוכר על חשבו התמורה סכום העולה על 10% מהתמורה ממקורו העצמאים (שלא באמצעות הלואה מובטחת במשכנתא) וכן את תוספת סך המשכנתא הנגרת.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

חתימה בר"ת



נספח ג - ייפוי כוח בלתי חוזר

ייפוי כח והרשות מיוחד ומוגבל בלתי חוזר

אנו החתוםים מטה:

><צד_רוכש_1_שם_מלא>>, ת.ז. ><צד_רוכש_1_מספר_מוזהה>>. ><צד_רוכש_2_שם_מלא>>, ת.ז.
><צד_רוכש_2_מספר_מוזהה>>.

כולנו יחד וכל אחד מתנו לחוד, מamines ומיפים בזה את כוחה של ורדים השקעות ונכסים בע"מ ח.פ 513437483 ואנו עוזע'ד יעקב לאור וג' או עוזע'ד אביעד סולימן וג' או עוזע'ד יביבן וג' כלנית חסקי רוזן וג' או עוזע'ד דילור לוי וג' או עוזע'ד לילך אידלברג וג' או עוזע'ד אושרת יוסף וג' או עוזע'ד אביעד יביבן וג' או עוזע'ד דילור לוי וג' או עוזע'ד לילך מי מטעמו וג' או בנק הפועלים שהעמדו לנו וג' או עוזע'ד הדר בובליל וג' או אח'י ממשרד ערבי הדן לאור וג' או העשות בשמננו את כל המעשים והפעולות המפורטים להן או כל חלק מהן אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם המכ' לרבות רישום זכויותינו בלשכת רישום מקרקעין:

1. **ייפוי כח והרשות זה מתיחס אך ורק לנכסים דלהלן:**

ביחס לדירה מס' <>**פרטי נכס מס' דירה**<> __**בבנייה** __<>**פרטי נכס בניין**<> __**בפרויקט 3 W** שכונת הגילב נצרת במקרקעין
הידועים בגו'ש 17827 חלקה 152 הידוע גם כמתחס מס' 46398 ותוכניות מס' ג' 4952, ג' 11810, ג' 4952, ג' 1173, נצ/מק/3
בנצרת, שבבעלות מדינת ישראל ובניהול רשות מקרקעין ישראל. (להלן: "המקרקעין");

2. קיבל על שמו או לפקוותנו את הבעלות וג' או החכירה לדירות וג' או חכירת משנה וג' או לרשום את הזכיות, או כל חלק בהן, בנכסים המפורטים בסעיף 1 לעיל או כל חלק מהם (להלן: "הנכסים"), וג' או בצע כל פעולה אחרת בנכסים וג' או בזכיות שיש או יהיו לנו בחברת ורדים השקעות ונכסים בע"מ ח.פ 513437483 (להלן: "המודר") כחברה משכנת ואו בספרייה רשות מקרקעין ישראל.
3. לרשום ירושה ביחס לזכויותינו בדירה או זכויות כל מי מאייתנו בלשכת רישום המקרקעין וג' או בספרייה רשות מקרקעין ישראל וג' או ברישומי המוכר.
4. להסכים להפרשת שטחים מן המגרש וג' או החלקה לצרכי ציבור או דרכים ללא תמורה לרשوت המקומית וג' או כל פעולה חלוקה וג' או איחוד וחלוקת וג' או איחוד וחלוקת מחדש של החלקה וג' או המגרש.
5. להסכים לרישום בית משותף וג' או בתים מסווגים על המגרש וג' או על החלקה, וכן לרישום כל חכירה וג' או חכירת משנה על המגרש וג' או החלקה או כל חלק מהם על פי העניין.
6. להסכים לרישום תקנו מצוין לבית המשותף הנ"ל.
7. להסכים להעברת המגרש וג' או חלקים מהמגרש וג' או מהחלקה למוכר, להסכים בשמו ובמקוםנו לרישום משכנתה וג' או משכון או לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה על זכויות המוכר, כולל או חלקן. להסכים ואו לחותם על בקשות ואו הסכומות בקשר להיתרי בנייה ולשוני תוכניות בין עיר החולות ואו שייחלו על המגרש וג' או על החלקה.
8. אם מימנו רכישת הנכסים על דינו נעשה בחילוק ע"י קבלת הלואאה המובטחת במשכנתה וג' או במשכו הרוי במקרה זהה ראשים מינוי הכח למשכן את זכויותינו בדירה בשמו ובמקוםנו לטובת הבנק וג' או המוסד שנטן את הלוואה המובטחת במשכנתה כאמור (להלן: "הבנק"), לרבות רישום משכנתה על הנכסים.
9. **להעביר לבנק** _____ בע"מ, או למי שיורה, את כל הזכויות שיש או שייחיו לנו בנכסים בכל מקרה שתמומש על ידיו העברות הבנקאית שקיבלו או שנקלם מהמוכר, כולל או חלקה.
10. לבטל וג' או למחוק את הביטוח, הערת האזהרה וככל בUCHOT אחרות שקיבלו או שקיבלו מהמוכר לפי חוק המכר (דירות) (הבטחות השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974.
11. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, כולל או כל חלק מהן, לפעול בשמו ובמקוםנו אצל רשות מקרקעי ישראל, הממונה על רישום מקרקעין, מפקח רישום מקרקעין, רשות המקרקעין, פקיד וג' או נשא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין, אגף מקרקעין וסדר מקרקעין, מחלקת המדיניות, הממונה על רישום ציבורי, הממונה על המוזיאון, ועדות בנין ערים, נוטריון, משרד החזאה לפועל, משרד המפקח על מטבח, רשות משקנות, רשות חברות, לשכות המס השונות ובכלל בכל המסודות וג' או המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים, בכל צורה שבאי כוחנו נימצא לנכון ולנוח, ולהתnom על בקשות, ערירים, כל מיני שירותים טابו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערורים, פשרות, וכל מסמך אחר ולעשות כל דבר וכל פעולה שבעל הרוכש רשיין לעשותה.

חתימה בר"ת _____

או בית דין מוסמך אחר, ובכלל זה להגיש תביעות, ערעורים ובקשות מכל סוג שהוא ולהאנ עליהם.

13. העשות כל פעולה ומעשה ולחותום בשםינו ובמקומנו על כל בתיה המשפט במדינת ישראל ובפני ועדות משפטיות או שטרוי חליפין, חזרות, חשבונות, אישורם, פליליים וערוניים, בתי דין לשכירות, ממונים על שכר דירה, ובפני כל בית משפט לביצוע המעשים והפעולות המפורטים בייפוי הכח והרשאה זה לפי שיקול דעתו/תס הסביר של מרשם/נו, ובדרך כלל לעשות את כל הדברים והפעולות שהייתה/נו צריך/ים ויכול/ים לעשותם אילו הייתה/נו פעול/ים או נוכחים בעצמי/נו.

14. לפנות בבקשת פטור מס שבת האישורים, התעודות והמסמכים וסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות והארונת החוצאות למשנהו, הקשרים עם הפעולות והמעשים שייעשו לפי יפי כח והרשאה הנוכחי גס/או החקלים על הנכסים וגס/או הדורושים עברו כל המטרות האחרות למיניהם הקשורות בנכסים, ולשם כך לקבל כספים בהם מעת ממשלת ישראל ואו מכל אדם ואו כל גוף שהוא ולהשתמש בכךים אלה לאוthon מטרות.

15. ממשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמו ובמקומו במשכנתא, על פי חוק המקרא ע"ט – 1969 /או על ידי ממשכן על פי חוק המשכך – תשכ"ז – 1967 על פי כל התקיונים שייחיו ואו בחוקים הנ"ל ואו על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקול תוקף בעטיז (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות וגס/או את החכירה הראשית וגס/או זכות חכירת המשנה ואו זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ואו בגין הנכסים, בין השמשכנתא תרשם בארכיות ואו בערבות הדדיות ביחיד עם הממשלה, חברה, אגדה וגס/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בעלי אחריות ואו ערבות הדדיות ביחיד עם ממשכתה רישום המקרא ע"ט – 1967 ובין שתהיה על ידי יישום לפי חוק המשכך – תשכ"ז – 1967 על כל התקיונים שייחיו ואו יהיו בחוקים הנ"ל ואו כל חוק אחר שיבוא במקום ואו בסוף לחוקים הנ"ל ואו בכל דרך אחרת שתראה למשנו הדייר (נוסח משולב), תש"ב 1962 ואו לפי סעיפים 38 ו- 39 בחוק החוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כפי שייתוקנו מפעם לעם ואו לפי כל דין אחר שיישנו ואו שיחיה בעטיז בסוף ואו במקומות הנ"ל.

16. העשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרא ע"ט – 1969 ואו חוק המשכך – תשכ"ז – 1967 ואו חלק אחר שבתווך במקום ואו התקיונים שיישו בחוקים הנ"ל או בכל חלק מהם, לתקן כל מני רישומים בוגע לנכסים, לרישום שכנות, העורות זהה, לדריש רישום הנכסים ואו חידוש רישומים ואו הפרדה ואו אחד, לבקש צו רישום בפקס בתים מסוימים ואו תיקונו ואו ביטולו, לתבעו חלוקה, פנו חזקה, החזרת חזקה, הסרת חזקה, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מני זכויות ואו שינויים ואו להתנגד להם ואו לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ואו גוף שהוא כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תש"ב 1962 ואו לפי סעיפים 1- 39 בחוק החוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כפי שייתוקנו מפעם לעם.

17. מבלי לגרוע מהאמור בפסקה 16 לעיל, לרשותם לטובתו ואו לחובתו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשונו ואו נרכוש זכויות כלשהן בנכסים, להסכים במשנו בתור הזכאים על פיו הערת אזהרה שנרשמה לטובתו לגבי הנכסים לעשות עסקאות אחרות מכל מיין וסוג שהוא בנכסים או בכל חלק מהם, לשנות ואו לתקן כל הערת הנ"ל, לבטל רישומה, לרשותה מחדש לחקל ואו לחלקים כלשהם של הנכסים ובכלל לעשות בשמו כל פעולה בקשר אליה הכל בין אם הערת האזהרה נרשמה לטובתו ע"י מושנו והם ואו לאו וכן לרשות הערת אזהרה בדבר קיום יפי כח והרשאה זה ואו בדבר כל האמור בו, ובכלל זה האמור בסעיף 22 ואו סעיף 23 להלן.

18. לגבות בשמו ובמקומו כל סכום שmag'ע או ייגע לנו בגין ערבות ואו ביטוח שקיבלו ואו נקבע על פי חוק מכר (דיירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדיירות) תש"ה – 1974 ואו חוק אחר שיחיה בתוקף במקומות הנ"ל לבעלי כל תיקונים שיישו בחוקים הנ"ל, לעשות בשמו ובמקומו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי העברות ואו הביטוח הנ"ל.

19. מידי פעעם להעביר יפי כח והרשאה זה כולה או חלקו, לאחר או לאחרים, ולבטל כל העבירה שנעשהה הנ"ל ולהעבירו מחדש, למנוט ערכי דין או מושנים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנוט אחר או אחרים במקומות לפי שיקול דעתם הסביר של מושנו הנ"ל. כל האמור בפיו כח והרשאה זה יכול גם לגבוי אלו שאליים יועבר יפי כח והרשאה כאמור לעיל.

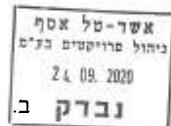
20. כל מה שיישו מושנו הנ"ל או כל מה שיגרמו בכל הנוגע בחייבם בתוקף במקומות הנ"ל ולהעבירו מחדש ככל הבא מஸכימים מראש לכל מעשייהם של מושנו שיישו בתוקף יפי כח הרשאה זה ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשייהם הנ"ל.

21. בכל הסמכויות של מושנו ע"ל פי יפי כח והרשאה זו, מושנו רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך כלשהי, הכל לפי שיקול דעתם הסביר, ואין בפיו כח זה כדי לחייבם לעשות פעולה כלשהי על פיו. אנו פוטרים את מושנו מראש מכל אחריות במרקחה ולא תעשה פעולה כלשהי על פי יפי כח והרשאה זה ואו שלא תעשה בזמן ואו באופן הנכו.

22. יפי כח והרשאה זו הינו החלטתי ובלתי חוזר ואנו רשאים לבטלו ואו לשנותו באיזה אופן שהוא, הוайл והוא מועד להבטיח מילוי הוראות החזקה לרכישת הזכויות בנכסים, רישום בית משותף, זכויות המוכר, קוני דירות אחרים ושר בעלי הזכויות במגורש וכן מוסדות פנטסיים אשר תחמידו לאמר ולקיים דירות אחרים, וכחוותיהם הקיימות ואו עדויות של כל אלה ואחרים תלויות בו. יפי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מוותי (במקרה של תאגיד לאחר שנספה התפקידים) ויחייב את יורשי ואת יורשי יירושי וכל הבאים מכוחנו הויאל ותלויות זו זכויות צד י', וכן לא תהא רשות לטבול או לשנותו.

23. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנה הסכם כלשהו שנחתם או יחתם בינו ובין הבנק ואו בכל מקרה בו הבנק יהיה רשי מסיבה כלשהי להעמיד לפירעון מיד כל סכום שקיבלו ואו נקבע ממנו ואו שאנו חייבים ואו נהיה רשאים שהוא מושנו רשיים:

א. לבטל בשמו ואו במקומו כל הסכם על פיו רכשונו ואו נרכוש זכויות כלשהן בנכסים (להלן: "הנכסים") ו/או להודיע בשמו לכל אדם ואו גוף שהוא על ביטול ההסכם ואו לקבל ואו לגבות בשמו כל זכויות וכל סכום שמנגע או ייגע לו בגין הנכסים לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לבנק ואו לפקודתו ואו להעביר לזכות הבנק ואו לפקודתו את כל זכויותינו בנכסים ואו על פי ההסכם.



למכור ו/או לה捨ר (לרבות בחכירה לדורות) את הנכסים ו/או להעביר כל זכות מכל מין וסוג מהם שיש ו/או שתהיה לנו בנכסים ו/או בגיןם וכן לעשות כל פעולה שלדעת מורשינו תהיה דרישה או מועילה כדי להוציא אל הפועל כל מכירה ו/או השכלה ו/או העברת כאמור ובכלל זה. אך מבלי לגרוע בכללות האמור הנ"ל, כל פעולה מהמוניות בסעיפים האחרים שליפוי כח זה בשינויים המחויבים לפי העניין.

ג. לתפוס את החזקה הבעלת בנכסים ו/או למסור את החזקה בנכסים לבנק ו/או לפוקודתו ולצורך זה לפנות את הנכסים ו/או לדרוש את פינאים מכל אדם וחוץ ו/או לדרש את סילוק יד כל אדם מהנכסים ו/או כל חלק מהם, וכל זאת בין אם פעלו מורשינו על פיסקה או/ו פסקה ב'מעסיף' זה לעילובין אם לאו. המונחים "אדם" ו- "חוץ" בסעיף זה, לרבות אותן וחוץינו.

24. אנו מסכימים bahwa במפורש כי מושינו הנ"ל יהיו רשאים **לייצג גם את המוכר בעסקה זו, לרבות הליכים משפטיים שבין הצדדים**. כמו כן, כל אחד ממושינו יהיה רשאי לעשות כל פעולה או כל דבר אחר על פי ייפוי כח והרשאה זה גם לזכות עצם או מי מהם או עם עצם או מי מהם ו/או עם מושינו האחרים, על פי ייפוי כח והרשאה אחר שנינתן או יינתן על ידינו בקשר לנכסים וזה מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.

25. אנו מאשרים בזו כי התביבנו לrhsום לזכות הבנק משכנתא ראשונה על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק, וכן התביבנו כי הנכסים לא יישמו בלשכת רישום המקrukין לא על שמו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם תרשם באוטו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק וכן התביבנו לא לעשות עסקה כלשהי בנכס אלא אם נקבע על כך הסכמת הבנק בכתב מראש.

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

27. כל האמור ביפוי כח והרשאה זה בלשון רבים, אף היחיד במשמעותו, ולהיפך.

28. בכל מקום ביפוי כח זה בו נזכרים **המקrukין**, הרי אם לאחר פעולות איחוד וחלוקת יוציאו חקלות ו/או חלקות חדשות ו/או מגזרים חדשים ו/ו נתנו להם מספרים חדשים, מוסכם בזו כי יחול על החלקות החדשות ו/או על המגרשים החדשניים יהיה מספריהם אשר יהיו. כן מוסכם כי ייפוי כח זה יחול על הנכסים, יהיה המספר שיינתן לה לצורכי רישומים שונים כאשר יהיה.

ולראיה באננו על החתום:

תאריך: __<**פרטי_נכס_תאריך_חתימה_על_ההסכם**>>

שם: <**צד_רופא_1_שם_מלא**>, חתימה _____, שם: <**צד_רופא_2_שם_מלא**>,

חתימה _____

אישור עוז'ך

אני חח"מ, עוז'ך _____, מאשר כי ביום _____, מרץ _____

><**פרטי_נכס_תאריך_חתימה_על_ההסכם**>>, הופיעו בפני: ה"ה <**צד_רופא_1_שם_מלא**> (ת.ז.)

<**צד_רופא_1_שם_מלא**>, וה"ה <**צד_רופא_2_שם_מלא**> (ת.ז.) <**צד_רופא_2_מספר_毛泽ה**>,

אשר הייתה לי אותם ע"י ת.ז., חתמו על כל מסמכי הסכם המכדר דירה על נספחו בפניי.

ולראיה באתי על החתום בתאריך <**פרטי_נכס_תאריך_חתימה_על_ההסכם**>>,

עו"ז, _____

חתימה

חתימה בר"ת _____, _____



נספח ה – דיווח מס

לכבוד הרוכשים:

שם ><צד רוכש 1 שם מלא>>, ת.ז. ><צד רוכש 1 מס'ר מזהה>>.

שם ><צד רוכש 2 שם מלא>>, ת.ז. ><צד רוכש 2 מס'ר מזהה>>.

הندון: רכישת דירה - מס' ><פרטי נכס מס' דירה>> ב<<פרטי נכס בניין>> (להלן: "הדירה") בפרויקט "3W שכונת הגליל"

הצהרה לרשויות המס

1. בהמשך להסכם לרכישת הדירה שנחתם בנינו, אנו מבקשים להודיעכם כדלקמן:
רכישת הדירה חייבת עפ"י דין בדיווח (הצהרה) לרשות מיסוי מקרקעין ובתשלום מס רכישה (דיווח - 30 ימים ממועד העסקה ותשלום המס - 60 ימים ממועד העסקה).
2. חובת הדיווח במועד חלה על המוכר וחובת תשלום מס הרכישה חלה על הקונה ובאחריותו הבלעדית, מוטב כי תפנו לקבל יעוץ מעוז"ד בעניין זה. בכל מקרה, החברה ואו מי מטעמה לרבות ערכיכי הדין המייצגים אותה לא ייאו בכל אחריות לתוכן הדיווח ואו באית תשלום המס במועדו.
3. השומה העצמית לתשלום מס הרכישה בגין רכישת דירותכם הוכנה על ידינו עבורכם על פי בקשתכם, וזאת לאחר שהודענו לכם כי באפשרותם להוכיח את השומה בעצמכם או באמצעות עורך דין מטעמכם או לפנותם למישדי מיסוי מקרקעין לצורך ערכית השומה.
4. השומה נערכה על ידינו מבלי שנΚבל על עצמנו כל אחריות לגבי גובה השומה הסופית כפי שתיקבע על ידי שלטונות המס, לבות בנסיבות שלטוניות המס ידרשו מכם מס רכישה גבוהה מהמצוי בשומה שהוכנה עבורכם, ולא תהיה לכם כל טענה כלפיו בקשר עם כך.

חותימה בר"ת _____



נספח 1 – כתוב התחייבות חסר קרקע

כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירת מחייר למשתכן בהתאם להוראות המכרז

אני/אנו, ה/ה'מ, _____ ת.ז. _____

ת.ז. _____

חותמתי/נו על "חוזה מכיר דירת מחייר למשתכן" בפרויקט **"3W שכונת הגליל"** באבו ראס (להלן: "דירת מחייר למשתכן"),
עם החברה

הודיע לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנרכשת על ידי המוכרת כדירת מחייר למשתכן, כהגדרת מושג זה במכרז
רשמי מס' צפ/2016/370 בו זכתה המוכרת (להלן: "**המכרז**"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות הכללים
הматייחים לרכישת הדירה.

לפיכך, מוסכם עליינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

.1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אנחנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אנחנו מוחזיק/ים באזרור הזכאות הנדרש
על ידי המכraz לצורך רכישת דירת מחייר למשתכן.
כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע בעוד מוגרים", בנוסחת המצ"ב.

ב. אנחנו מתחייבים שלא למכור את דירת מחייר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או
7 שנים ממועד זכייתנו בהגרלה – המוקדם מביניהם. כמו כן, אנחנו מתחייבים שלא לחתום, לפניהו, תום 5 או 7 השנים
האמורות לעיל בהתאם, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה מחייר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התcheinויות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקראקי ישראל, כאמור לא יכולו במקורה של מימוש דירת מחייר למשתכן
על ידי בנק שיעמיד לנו הלוואה המובטחת במסמךpta בדירה מחייר למשתכן, בניסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידינו לבנק.

.3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסקים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקראקי בגין
התcheinויות להימנע מעשייה עסקה בדירה מחייר למשתכן, על פי כתוב התcheinותמן זו.
ב. הודיע לנו ונחווים מסכימים/ים כי ככל שאפר/נפר את התcheinותינו זו, אחוויב/נחויב בתשלום בסך 250,000 ש"ם למשרד הבינוי
והשיכון.

שם הקונה

שם הקונה

אישור

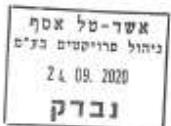


24.09.2020

נבדק

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו לפניי, עו"ד _____, בכתובת
ה线索ים _____, ת.ז. _____ ו _____
ת.ג. _____ אשר הודה לפניי בטענותיו שלם ולאחר שהזהרו
כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרותם
דלעיל וחתמו עליה לפניי.

חותימה בר"ת _____



נספח ט - חובת ידוע לעניין בטוחות לפי חוק המכר הבטחת השקעות

המוכר מיידע בזאת את הקונה בכתב במעמד חתימת החוזה על זכותו של הקונה לפי החוק להבטחת הכספיים שישלים למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה והדריכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה:

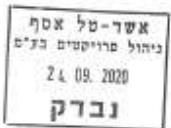
בהתאם להוראות סעיף 2א(א) לחוק המכר (דירות), הבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ה- 1974 (להלן: "החוק"), הרינו להודיעכם כדלקמן:

1. ביום _____ נחתם ביןיכם לבין המוכר חוזה מכר לרכישת דירה מס' _____ בכתובת _____, אליה צמודים מחסן מס' _____ וחניה מס' _____ (להלן: "הדירה"), כמפורט בהסכם הנ"ל.
2. בהתאם לחוק ובכפוף להוראותיו והוראות כל דין, חלה על מוכר דירה החובה להבטיח את הכספיים המשולמים על ידם על חשבון מחיר הדירה באמצעות אחת מトוך מספר בטוחות חולפיות אשר נקבעו במפורש בחוק, כאשר בהתאם להוראות המכר הוגבלה הבטוחה להבטחת הכספיים לאחת משתי הבוטחות כדלקמן:
 - 2.1 מסירת ערבות בנקאית על פי החוק להבטחת הכספיים ששילם הקונה במקרה שלא יוכל המוכר להעביר לקונה חכירה או זכות אחרת בדירה (רבותות חזקה) כמובחר בחוזה המכר.
 - 2.2 פוליסט ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א- 1981, להבטחת החזרתם של הכספיים על פי החוק.
3. כספי התמורה אותם תשלם לחברת בגין הדירה יובטחו, בשלב זה, בדרך של מסירת פוליסט ביטוח כנדרש בחוק וكمפורט בסעיף 2.2 לעיל או פוליסה, בהתאם לגורם המלאה.
5. בהתאם להוראות החוזה הרכישה לא יהיה המוכר חייב להבטיח את כספי התמורה אלא לתקופה אשר תסתiens בהTEAMLA התנאים הקבועים בחוק המכר, כדלקמן:
 - 4.1 הוושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם;
 - 4.2 נסורה לכט החזקה בדירה;
 - 4.3 נרשמה הערת אזהרה על זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרכען ואו נחתם חוזה בין הקונה לרשות מקרכע ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבת הרשות להביא לידי רישום הקונה כсобור הדירה לתקופה של מעלה מעשרים וחמש שנים כ倘ה נקיה מכל שעבוד או התחייבות לעובוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבד לחובת הקונה;

אישור הקונה:

אנו מאשרים כי מסמך זה נמסר לנו במעמד החתימה על ההסכם:

חתימה בר"ת _____



תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הရיני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחדיו ("יחידי") - יחיד או בן זוג, לפי העניין, ולדיים שטרם מלאו 21 ולמעט ילד נשי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזוקתם, זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאישרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדירות/בשכירות שלילה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תש"יב-1972.
 - זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעות/לחכירה/לחכירה לדירות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/אמנות וכיו"ב).
 - זכויות בנחלה או במשק עוזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוצי"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח תברותו בקידוץ.
 - זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכיה במרכז פומבי/הרשמה והగלה/פטור ממכו.
- הရיני/נו מצהירים כי ככל ויהיה/יו בידי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחדיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפניהם מועד החתימה על הסכם המכיר לרכישת דירתם ממשתכן, אדווה זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסיר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחותם על הסכם המכיר לרכישת דירתם ממשתכן נשוא הזכיה.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע הציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (לא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינsha תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודה זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הוריית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזוקתו.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מס' ת.ז.: _____

חתימת המצהירים/ים*: _____.

* במקרה של בני זוג, נדרש חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.

אישור:

אני הח"מ, _____ ע"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו לפני מר/גב' _____ נושא/ת ת.ז. _____ וכן מר/גב' _____ נושא/ת ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתיה אותה/ה סביר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה/ה צפוי/הים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/הו את נכונות הצהרתנו/ה סביר וחותם/מה/מו עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישון

שם מלא של עורך הדיין

חתימה בר"ת _____



בתב התחייבות – משפר דיר רוכש דירת מחייל למשתכן

אני/אנו, הח"מ, _____ ת.ז. _____

ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכור דירת מחייל למשתכן" בפרויקט "W3 שכונת הגליל" בנצרת (להלן: "דירת מחייל למשתכן"), עם
החברה

הודיע לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנכרת על ידי המוכרת לדירת מחייל למשתכן, כהגדרת מושג זה במכרז
רשמי מס' צפ/2016/370 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות הכללים
המותריהם לרובש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

.1

א. אני/אנו מחייבים כי אני/אנו "משפר/י דיר" כהגדרת מונח זה במסמכי המכraz וכי אני/אנו מחזיקים באישור משפר/
דיר הנדרש על פי המכraz לצורך רכישת דירת מחייל למשתכן.
כמו כן חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגוריים", בנוסח המצ"ב.

ב. אני/נו מתחייבים שלא למכור את דירת מחייל למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה
או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה – לפי המוקדם מביניהם. כמו כן, אני/נו מתחייבים שלא לחזור, לפני תום 5 או 7
שנתיים האמורות לעיל בהתחאה, על כל הסכם לפיו הזכיות בדירה מחייל למשתכן יועברו לאחר תום 5 או 7 השנים
הnil.

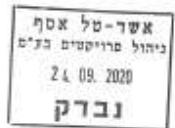
ג. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון /או רשות מקראע ישראל כאמור לא יחולו במרקחה שלימוש דירת מחייל
למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המבוצחת במשכנתא בדירה מחייל למשתכן, במידה וبنוסף של אי פירעון ההלוואה על
ידנו לבנק.

.2

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקראעין
בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה מחייל למשתכן, על פי כתוב התחייבותינו זו.
ג. ידוע לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפשר/נפר התחייבותינו זו אחוייב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ש"ל למשרד
הבנייה והשיכון.

שם הקונה

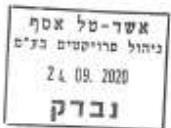
שם הקונה



אישור

הריני מאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, עו"ד _____, בכתבota _____, הרוכשים _____ ת.ז. _____ ו _____ ת.ז. _____ אשר הזדהו בפניי עיי תעודת הזהות שלהם ולאחר שהזדהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפניהם.

חתימה בר"ת _____



נספח לווי בנקאי

לכבוד

בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

ג.א.ג.,

הندון : הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "W3 - שכונת הגליל";

כתב התחייבות בלתי חוזרת

הויאל _____ וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולחוד : "הकונה") לבין ע.ע. אבו ראס-חברה לעבודות בניין ופיתוח בע"מ מס' חברה 511256141 ("הלווה") הסכם לרכישת דירה ב"פרויקט", כמפורט להלן ("ההסכם");

והויאל _____ וכחלק מהתחייבויות הלווה כלפי הבנק התחייב הלווה כי הקונה והלווה יחתמו על כתב התחייבות זה כלפי הבנק באופן שהוא יהיה חלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם, והקונה והלווה הסכימו לחתום על כתב התחייבות זה, הכל כמפורט להלן;

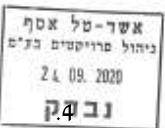
לפיכך, הלווה והקונה מאשרים ומתחייבים זהה באורח בלתי חוזר, כדלקמן :

.1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סטייה בין האמור בכתב הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.

.2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו- "הדירה", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("הפרויקט") ממושכנים או ימושכנים לטובת הבנק במשכנתה ובעובדים מדרגה ראשונה (ביחד : "השבודים"), זכויות הבנק על פי השבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השבודים ובין אם לאחר רישומם), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדורתה בסעיף 2(ג) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשבודים לא ימומשו מתוך הדירה.

.3. הלווה ממחה לבנק על דרך שעבד, לפי חוק המחתת חיוים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונונתנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספיים והתשולם המגיעים ללוהה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שובי התשולם שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי הלווה ("השוברים") בהתאם לחוק המכר דירות.

חתימה בר"ת _____,



הකונה לא ישלם סכום כלשהו ללולה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספיים המגיעים ללולה בקשר עם רכישת הדירה ישולם ללולה באמצעות השוברים. במידה וחסר האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות שובי התשולם, הלולה והקונה נוותנים בזאת הרשותה בלתי חזורת לבנק לחזור תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו 8021 בסנייפ 472 בבנק פועלים אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.

אם וככל שיווחلت על הפקת העמדת מימון ללולה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין הלולה והבנק, יכול שתבטול האפשרות לשימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרש מהלולה או מהקונה את השבת פנסקי השוברים לבנק.

.5. לאחר קבלת פנסקי השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בנק, וזאת באמצעות סניף מרכז שעורות המפרץ (סמי' סנייפ 472) שכתובתו שדרות החטustrade 271, חיפה, באמצעות מענה טלפוני במספר -03- 6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו : www.bankhapoalim.co.il.

.6. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעוזת הזוחות שלו בהתאם לנונאים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל לבנק בו יבוצע התשלום על ידו.

.7. הבנק ישלח לקונה את הערכיות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלוםם שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("ערביות חוק המכר") בדואר רשום. לחלופין הבנק ימסור את ערכיות חוק המכר ללולה על מנת שתמסור אותן לקונה.

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

כפי שהזכר על ידי הלולה, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערביות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם כאמור, מובה לתשומות לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("קרן המע"מ המשלטתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום תשלום הקונה על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם להנחיות קרן המע"מ המשלטתית והקונה מתחייב להציג לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ המשלטתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שייהיו) מטעם קרן המע"מ המשלטתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ המשלטתית אודות הקונה, החסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.

.9. העבודות בגין ערבויות חוק מכר יהולו על הלולה ויישלמו על ידה והיא לא תשיט את העבודות כאמור על הקונה ולא תפעל בהתאם להוראות סעיף 3(אב) לחוק המכר דירות.

.10. הקונה ישיב לבנק את פנסקי השוברים עם דרישת הבנק במקרה של שימוש ערבות חוק מכר כלשהי שקיביל ואו שקיבל מהבנק בקשר לדירה.

.11. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2(ג) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל

חתימה בר"ת _____,



ambilי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי הלואה או כלפי מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבניה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדיון או לקיום התcheinויות כלשהם מהתחייבויות הלואה כלפי הקונה על פי ההסכם.

.12. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפי בקשר עם העמדת מימון ללוה או העמדת מימון לבניית הפרויקט

על ידי הלואה וכי כל הסכם שבין הלואה ובין הבנק /או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין כאמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המ██מים שנחתמו או יחתמו בין הלואה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנوع מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או עמיד הבנק ללוה.ambilי לגרוע מכלליות האמור, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאשר ללוה (ככל שהוא או יאשר) מספק לצורך בניית הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף ללוה במקרה שהמימון שאושר או יאשר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון נוסף מוסף כאמור תגروس לכך שהפרויקט לא ישלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישת או תביעה כלפי הבנק בקשר כאמור לעיל, למעט בקשר לערכות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

.13. הפוקח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של הלואה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון

הפוקח כדי לחיבר את הבנק לוודא שכספי הקונה מושלים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות /או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פוקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפוקח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.

הקונה אינו יכול להסתמך על הפוקח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיים מנגנון הפוקח.

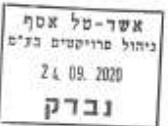
.14. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות להזאתה היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.

.15. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא לימוש זכויות הבנק על פי השובדים או על פי הה██מים שבין הבנק ללוה, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אךambilי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/אמן למקרקעין או פרויקט.

במקרה של שימוש בזכויות הבנק על פי הה██מים שבין הבנק ללוה אין לבנק כל אחריות /או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לקונה, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.

.16. הלואה מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.

.17. אם וככל שהלווה תבקש הסכמה מהבנק לשיכון לטובות נושא נוסף ("הנושא הנוסף") את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה ובעבודים מדרגה נחותה לשובדים שלטובת הבנק ("העובד הנחות") ואם הבנק יתן את הסכמתו לבקשת הלואה כאמור, והעובד הנחות ירשם לטובות הנושא הנוסף, תהינה לכך



משמעות על פי הדין ביחס לקופה וזכויותיה בדירה. במקרה כזו הלוואה תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השבעוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושא הנוסף לקופה כי השבעוד הנחות לא ימושת מתוכן הדירה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר ועניין הנוגע לשבעוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויהיה מנוע מההועלות כלפי הבנק כל טענה, דרישת או תביעה הנוגעת לאמור לעיל.

18. כל האמור בכתב זה הודע לקופה מראש עד לפני חתימת ההסכם וניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים ABOVE.
19. הלוואה והקופה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב וראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.
20. חיובי הלוואה והקופה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הוואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.
21. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

22. אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדירות (משכנתה) - המופנה לבנק וללווה:

בכפוף לאישור הקונה, כמפורט להלן, תוכל הלוואה למסור את פרטי הקונה לבנק על מנת שהבנק יפנה אל הקונה בהצעה להלוואה לדירות (משכנתה) לרכישת הדירה. הקונה מאשר, כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצון החופשי וידעו לו, כי אין לו חובה חוקית או חוזית למסירם. כמו כן, מאשר הקונה כי הפרטים ישמרו במאגרי המידע של הבנק ויועשה בהם שימוש לצורך פניה אליו בהצעת משכנתה.

אישור הקונה:

- מסכים למסור את הפרטים שמסרתי ללווה לבנק הפעילים בע"מ על מנת שיפנה אליו לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.
בנוסף לפרטים שמסרתי ללווה ניתן לפנות אליו גם בטלפון _____.
- לא מסכים למסור את הפרטים שמסרתי ללווה לבנק הפעילים בע"מ, על מנת שיפנה אליו לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום: _____

הקופה

הלוואה

חתימה בר"ת _____