

ב"ה

אשרד בקרה בע"מ
- נבדק -
חתימה:
תאריך: 21.10.25
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הביטוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ואז המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים



הסכם מכר

פרויקט "טן סטאר המושבה" - טבריה

מחיר מטרה

מתחם מס' 71309

בניין : <<פרטי_נכס_בניין>>, דירה: <<פרטי_נכס_מס'_דירה>>

<<צד_רוכש_1_שם_מלא>>, <<צד_רוכש_2_שם_מלא>>

<<פרטי_נכס_תאריך_חתימה_על_ההסכם>>

מספרנו: 10134/10

שם פרויקט: "טן סטאר המושבה" - טבריה - "מחיר מטר"ה

בניין: <<פרטי נכס בניין>> דירה: _____ <<פרטי נכס מס' דירה>> _____

חוזה מכר דירה - מחיר מטר

שנחתם בטבריה ביום _____ חודש _____ בשנת 2025

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

בין:

מרח' כפר עילוט כתובת למשלוחי דואר: נצרת 16000 ת.ד. 3065

טלפון: 04-6577601, פקס: 04-6552446.

(להלן: "המוכר/ת ו/או החברה")

מצד אחד

<<צד רוכש 1 שם מלא>>, ת.ז. <<צד רוכש 1 מספר מזהה>>.

לבין:

<<צד רוכש 2 שם מלא>>, ת.ז. <<צד רוכש 2 מספר מזהה>>.

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 "הקונים" ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם)

מצד שני

והואיל:

והמוכר הינו בעל זכות החכירה במקרקעין הידועים כגוש 15350 חלקי חלקות 152,153 ו-158 (להלן: "המקרקעין") על פי חוזה חכירה מהווין עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י" ו/או "הרשות") מגרשים מס' 601-602 ו-607 לפי תכנית 207-0351742 (להלן: "התב"ע" ו/או "התוכנית"), מתחם מס' 71309 (להלן: "המתחם") בעיר טבריה, ובהתאם למכרז בו זכה המוכר כהגדרתו להלן;

והואיל:

וחוזה החכירה נחתם עם המוכר במסגרת וכחלק מזכייתו במכרז 304/2021/פ (להלן: "המכרז") לבניית 90 יח"ד בעשרה מבנים, בבנייה רוויה למגורים על גבי המקרקעין, מתוכן 59 יח"ד במחיר מטר ו-31 יח"ד בשוק החופשי במתחם, בלא לגרוע מזכות המוכר להקלות על פי הוראות המכרז והדין (להלן: "הפרויקט"), והכל בכפוף לתנאים המפורטים בחוברת המכרז ובחוזה הבנייה אשר צורף אליו;

והואיל:

והקונה מצהיר כי הינו "זכאי" ו-"זוכה" בהגרלת "מחיר מטר"ה של משרד השיכון והינו מעוניין לנצל את זכיייתו לרכישת דירה בפרויקט וקיבל אישור זכאות כדין;

והואיל:

וביום 24.06.2025 ניתן לחברה היתר בניה להקמת הפרויקט במתחם (להלן: "היתר הבניה");

והואיל:

ובכפוף להצהרות הקונה בהסכם זה, ברצון המוכר למכור את הדירה לקונה וברצון הקונה לרכוש את הדירה מהמוכר;

והואיל:

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

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא, נספחים והגדרות

אשר ביקר בע"מ
המבוא
21.10.2025
נ ב ד 1.1

והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. למונחים ולביטויים שבהסכם, ובכל אחד מנספחיו, תהא המשמעות שלצדס, אלא אם הקשר הדברים מחייב פירוש אחר:

תכנית לבניית דירות מגורים כהגדרתה במכרז צפ/304/2021 בו זכה המוכר.	"תכנית מחיר מטרה"
המקרקעין הידועים כגוש 15350 חלקי חלקות 152, 153 ו-158 מגרשים 602-601 ו-607 לפי תכנית 207-0351742 בעיר טבריה, שבבעלות מדינת ישראל ובניהול רשות מקרקעי ישראל.	"המקרקעין"
פרויקט בניה המכונה: "טן סטאר המושבה" הנמצא בעיר טבריה מתחם 71309 ובו 90 יח"ד בעשרה מבנים, בבנייה רוויה למגורים על גבי המקרקעין, מתוכן 59 יח"ד במחיר מטרה ו-31 יח"ד בשוק החופשי במתחם, בלא לגרוע מזכות המוכר להקלות על פי הוראות המכרז והדין, וכמפורט להלן:	"הפרויקט"
1. בניין 1A (מגרש 607) - בן 4 קומות מעל הקרקע ובו כ- 9 יח"ד ושטחים משותפים. 2. בניין 2B (מגרש 607) - בן 4 קומות מעל הקרקע ובו כ- 9 יח"ד ושטחים משותפים. 3. בניין 3C (מגרש 602) - בן 4 קומות מעל הקרקע ובו כ- 9 יח"ד ושטחים משותפים. 4. בניין 4D (מגרש 602) - בן 4 קומות מעל הקרקע ובו כ- 9 יח"ד ושטחים משותפים. 5. בניין 5E (מגרש 602) - בן 4 קומות מעל הקרקע ובו כ- 9 יח"ד ושטחים משותפים. 6. בניין 6F (מגרש 602) - בן 4 קומות מעל הקרקע ובו כ- 9 יח"ד ושטחים משותפים. 7. בניין 7G (מגרש 601) - בן 4 קומות מעל הקרקע ובו כ- 9 יח"ד ושטחים משותפים. 8. בניין 8H (מגרש 601) - בן 4 קומות מעל הקרקע ובו כ- 9 יח"ד ושטחים משותפים. 9. בניין 9I (מגרש 601) - בן 4 קומות מעל הקרקע ובו כ- 9 יח"ד ושטחים משותפים. 10. בניין 10J (מגרש 601) - בן 4 קומות מעל הקרקע ובו כ- 9 יח"ד ושטחים משותפים.	
דירה המסומנת בספרי המוכר ובתכניות במספר זמני <<פרטי_נכס_מס' דירה>>_ בבניין הנקרא זמני <<פרטי_נכס_בניין>> בקומה מס' <<פרטי_נכס_קומה>>_ כיוון <<פרטי_נכס_כיוון>>_ חניה ת/ע (למחוק את המיותר) מספר זמני <<פרטי_נכס_מספר_חניה>>_ המפורטת במפרט הטכני המצורף לחוזה זה כנספח "ב" על הצמדותיה לרבות חלק יחסי מהרכוש המשותף ואשר תיבנה על החלקה.	"יחידת הדירה ו/או הדירה"
הבניין הנזכר לעיל, אשר בו תמצא יחידת הדירה ואשר יבנה על המקרקעין, על ידי המוכר, בין בעצמו ובין ע"י קבלן/י משנה, לחוד ובין ביחד עם בנינים נוספים.	"הבניין"
הסכם זה וכל הנספחים המצורפים לו ושיצורפו לו בהתאם להוראות הסכם זה;	"ההסכם"
המפרט והתוכניות על פי חוק המכר דירות, כהגדרתו להלן המצורפים לחוזה זה כנספחים ב' + ו' ;	"המפרט"
הבניין וכל בניין נוסף במגרש שיירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כהגדרתו להלן.	"הבית המשותף"
כל אותם חלקים של הבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף, ולא הוצאו ע"י המוכר מכלל הרכוש המשותף, בכפוף להוראת חוק המקרקעין, כהגדרתו להלן, וכן חלקים מן המקרקעין אשר השימוש בהם יוקנה לכלל רוכשי יחידות הדירה בפרויקט.	"הרכוש המשותף"
חלקים שיוצאו, אם יוצאו, מהרכוש המשותף שיוצמדו לדירה מסוימת כמפורט בתכניות הבנייה, במפרט הטכני ובנספח ההצמדות.	"הצמדות מיוחדות"
עבודות הקבלן שנקבע או שיקבע ע"י המוכר לבצע את בניית הפרויקט ו/או היחידות, או כל קבלן אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו, ע"פ שיקול דעתו של המוכר ;	"הקבלן"
המועד למסירת הדירה לידי הקונה, כפי הקבוע בנספח א' להסכם המכר.	"מועד המסירה"
כהגדרתו בסעיף 18 להסכם ;	"הרישום"

כל מי שממונה או מי שיתמנה מעת לעת על ידי המוכר לצורך פיקוח ההנדסה והשלמת הפרויקט (לרבות בתקופת הבדק) ו/או לצורך פיקוח על קיום הוראות הסכם זה על ידי הקבלן, ולרבות מי שהורשה בכתב על ידי המוכר לעניין הסכם זה או כל חלק ממנו, בין מראש ובין בדיעבד.

התקן/ים שיהיה ידוע ביום קבלת ההיתר.

כהגדרתה 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) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה – 1975.

בנק מוכר בישראל ו/או כל גוף מוכר בישראל המעמיד מימון לפרויקטים מסוג זה אשר יעניק ליווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק פוליסות ביטוח ו/או ערבות בנקאית לרוכשי היחידות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ו/או יעמיד מימון למוכר ואשר לטובתו נרשם ו/או ירשם שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על המקרקעין והפרויקט.

הבנק המממן מטעם הקונה, באמצעותו מממן הקונה את תשלומי התמורה למוכר ע"י לקיחת המשכנתא, למעט ההון העצמי.

2. נספחים:

- 2.1 נספח א' - התמורה ומועדי התשלום.
- 2.2 נספח ב' - מפרט טכני.
- 2.3 נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר.
- 2.4 נספח ד' - ידוע דיווח מס.
- 2.5 נספח ה' - ידוע קונה לפי חוק המכר.
- 2.6 נספח ו' - תכניות הדירה.
- 2.7 נספח ז' - נספח בנק מלווה-הוראות בלתי חוזרות.
- 2.8 נספח ח' - בוטל.
- 2.9 נספח ט' - בוטל.
- 2.10 נספח י' - כתב התחייבות מחיר מטרות.
- 2.11 נספח יא' - עמלת ערבות חוק מכר.
- 2.12 נספח יב' - בוטל.
- 2.13 נספח יג' - תצהיר חסר קרקע ביעוד למגורים.
- 2.14 נספח יד' - בוטל.

3. עסקת המכר

3.1 הקונה מתחייב לרכוש מהמוכר את כל זכויות המוכר בדירה והמוכר מתחייב למכור את הדירה לקונה ולבנות את הדירה עבור הקונה וזאת לאחר שהקונה ימלא את כל התחייבויותיו כלפי המוכר, לרבות תשלום התמורה במלואה במועדים ובתנאים כמפורט בנספח התשלומים והמועדים המצורף לחוזה כנספח א' (להלן "התמורה") והכל באופן ובהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה.

4. הצהרות הצדדים

4.1 הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:

4.1.1 הקונה מתחייב כי הוא עומד בכל תנאי הזכאות שנקבעו לרכישת יחידת דיור במסלול "מחיר מטרות" עבור פרויקט זה ומחזיק באישור הזכאות הנדרש שהוא בתוקף, וכי יחידת הדיור הנמכרת לו על פי הסכם זה הינה דירת מחיר מטרות וע"כ יחולו על הרוכש כל הכללים, התנאים, וההתחייבויות, כפי שנקבעו בתוכנית מחיר מטרות, במכרז, בהגרלה ובהסכם זה.

4.1.2

הרוכש מתחייב שכלל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, כי אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכויות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכויות בטעות, הרי שידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור.

4.1.3

הודע לקונה כי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק את המקרקעין, מיקומם וסביבתם, את התב"ע, המפרט הטכני ותוכנית הדירה, ואת כל הפרטים והמסמכים המתייחסים אליהם ולפרויקט בכללותו, 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 ו/או פרטים אשר נדרשים לו לצורך גיבוש דעתו להתקשר בחוזה זה עוד לפני חתימתו.

4.1.4

הודע לקונה כי התכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מספר הדירות, סידורן, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במקרקעין, הינו עקרוני בלבד, ולא סופי. הובא לידיעת הקונה שהתכנון הסופי של הפרויקט נתון להחלטה הסופית ולדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף בין היתר (אך לא רק) לתוכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראת כל דין, והקונה מודע לכך, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו בדירה על פי החוזה מעבר לסטיות המותרות על פי חוק המכר דירות.

4.1.5

הודע לקונה כי, מערכות הבניין בו מצויה הדירה עשוי לכלול מערכות משותפות לבניינים נוספים סמוכים (להלן יחד: "**הבניינים הנוספים**"), לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובהתאם לדרישות הרשויות הרלוונטיות.

4.1.6

בוטל.

4.1.7

בוטל.

4.1.8

בוטל.

4.1.9

בוטל.

4.1.10

ידוע לקונה כי, המוכר התקשר או יתקשר בהסכם עם גוף מלווה למטרת ליווי פיננסי לפרויקט. לצורך הליווי ישעבד או ישעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין בשעבוד בדרגה ראשונה לטובת הגוף המלווה כולל מתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הגוף המלווה (להלן: "השעבוד") והכל כאמור בסעיף 15 להלן על כל תתי סעיפיו.

4.1.11

ידוע לקונה כי, זכויותיו מקרקעין ירשמו אצל המוכר וזאת עד לביצוע רישום הבית המשותף והכל כאמור בסעיף 18 להלן על כל תתי סעיפיו.

4.1.12

הקונה מצהיר כי הינו "**חסר דיור**" או "**משפר דיור**" וזכאי להשתתף בתוכנית "**מחיר מטר**" ובנוסף הינו "**זוכה**" בהגרלת "**מחיר מטר**" שנערכה על ידי משרד השיכון ו/או מי מטעמו בהתאם לאישור זכויות ואישור זכיה שברשותו וכי הינו עומד בכל תנאי המכרז המזכים אותו לרכוש דירה במחיר מטר בפרויקט, מובהר כי לא יהיו לקונה כל טענה בקשר להגרלה ו/או הליך בחירת הדירה ו/או מכירת הדירה ו/או תקנון ההשתתפות בהגרלה למול המוכר או מי מטעמו. מובהר כי ההגרלה נערכה ובוצעה על פי תקנון תכנית מחיר מטר ולמוכר לא היה כל חלק בהליך זה.

4.1.13

הקונה מצהיר ומתחייב שכלל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכויות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכויות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור. מובהר, כי הקונה יישא בכל הוצאות ביטול ההסכם כאמור.

4.1.14

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

4.1.15

כמו כן, הרוכש מתחייב שלא לחתום לפני תום ה- 5 השנים האמורות או 7 שנים ממועד ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור) לפי המוקדם, על הסכם לפיו זכויות בדירת מחיר מטר יועברו לאחר תום השנים הנ"ל. חתימתו על נספח התחייבות להסכם זה מחייבת את הקונה למול גורמים אלו בנוסף למחויבותו כלפי המוכר ע"פ הסכם זה. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למוכר על פי חוזה זה ועל פי כל דין, ככל שהרוכש יפר את התחייבותו וימכור את דירת מחיר מטר טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום 450,000 ₪ למשרד השיכון והבינוי.

4.1.16

מובהר כי לא יתאפשר לקונה לבצע שדרוגים ו/או כל שינוי בדירה וכן לא יתאפשר כל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט למעט הזיכויים המפורטים בנספח הזיכויים כמפורט במפרט, החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד למסירת הדירה.

4.2 המוכר מצהיר ומתחייב כי

4.2.1

הוא יקים ויבנה את הפרויקט ואת הדירה באמצעות קבלנים וקבלני-משנה מורשים כדין, בהתאם למפרט אשר לא יפחת מהמפרט המחייב בתנאי המכרז, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה והכולל את כל התחייבויות הבניה של המוכר כלפי הקונה. עם זאת מוסכם בזה, כי סטיות בבניית הבניין ו/או הדירה לעומת המפרט, המותרות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973, לא תהווה הפרה של התחייבויות המוכר על פי חוזה זה.

המוכר יהא רשאי לשעבד את זכויותיו בנוגע למקרקעין, כולן או חלקן, לטובת מוסד פיננסי אחר או נוסף לגוף המלווה, שיעמיד לו אשראי לצורך הקמת הפרויקט ו/או שייתן בטוחות לרוכשי זכויות בפרויקט לפי חוק המכר.

- 5.1 המוכר יחל בבניית הבניין והדירה לכשיתאפשר הדבר לאחר קבלת כל האישורים מכל רשות מוסמכת, הדרושים ו/או שיידרשו לצורך בניית הבניין והדירה.
- 5.2 המוכר מתחייב כי הדירה (על הצמודותיה) תיבנה בהתאם לתוכנית ולמפרט המצורפים לחוזה, בכפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט וכן בכפוף לשינויים אם יהיה צריך לבצעם כתוצאה משינוי בהוראות דין או בהנחיות הרשויות המוסמכות. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון ככל ומדובר בשינוי שהוא מעבר לשינויים קלים בביצוע כהגדרתם להלן.
- 5.3 "שינויים קלים בביצוע" פירושם בסעיף זה: סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט לבין המידות בפועל וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים המופיעות במפרט לבין המידות בפועל, והכל בכפוף להוראות חוק המכר דירות ובלבד שלא יחול שינוי בכיוונה ו/או קומתה וביעוד הבניין למגורים.
- 5.4 במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הדירה בין המפרט לבין תרשים הדירה המצורף לחוזה זה כנספח ו' (להלן: "התכנית") יגבר התיאור המופיע במפרט.
- 5.5 המוכר רשאי להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט, באביזר או פריט אחר לאחר אישור של משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו וזאת באם יהיה מחסור בפריט או אביזר זה, ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי וסביר לזה הנקוב במפרט ויהיה שווה ערך לזה הקבוע במפרט.
- 5.6 הודע לקונה כי המוכר רשאי להתקשר עם קבלן מורשה כדין מטעמו וקבלני משנה מורשים כדין (ולהחליפו במידת הצורך) עפ"י שיקול דעתו הסביר ולמסור לו את בניית הפרויקט, ואת כל התחייבויותיו בעניין הבנייה, מסירת החזקה, מועד מסירת החזקה ואת האחריות לתיקון הליקויים בהתאם להסכם זה ובלבד שהמוכרת תיוותר ערבה כלפי הקונה לקיום כל ההתחייבויות שהעבירה.
- 5.7 האחריות לטיב הבנייה כאמור בסעיף זה ואופן הבנייה החל על המוכר יחול על הקבלן מבלי לגרוע מאחריות המוכר על פי כל דין.
- 5.8 התחייבויות הקבלן כלפי הקונה כפופות לקיום כל התחייבויות הקונה למול המוכר על פי הסכם זה.
- 5.9 הודע בזאת לרוכש, כי בכוונת המוכר להקים את הפרויקט באופן מדורג ובשלבים ובלבד שאין בכך כדי לשנות את מועד המסירה. אשר על כן המוכר יהא רשאי להשלים את בניית הבית ו/או לבצע עבודות פיתוח אחרות בפרויקט ו/או בסביבתו, גם לאחר מועד מסירת הדירה לרוכש. הרוכש לא יפריע למוכר בפעולות הבניה הנ"ל, ובלבד שלא יתפגע הגישה ואפשרות השימוש הסביר והבטוח בדירה ובצמודותיה. המוכר יעשה כל אשר לאל ידו למניעת הפרעה לקונה בגין ביצוע עבודות אלה. אין באמור בסעיף זה כדי לשלול מהקונה פנייה לערכאות בהתאם לדין.
- 5.10 לצורך הסכם זה, יתחשב השלמת בניית הדירה עצמה כהשלמת בניית הדירה, באופן שיהא ניתן לעשות בה שימוש למגורים, אף אם טרם נסתיימו כל עבודות הפיתוח הסביבתי במגרש או עבודות הבניה ביתר חלקי הפרויקט או הבניינים, ובלבד שלא ימנעו מהקונה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה אליה.
- 5.11 הובהר לקונה, כי עבודות פיתוח החצר תושלמנה בהתאם למפרט עד למועד קבלת תעודת גמר לבניין שיוקם. ידוע לקונה כי אין לראות באי השלמת פיתוח החצר במועד גמר הבנייה של הבניין כאי גמר הדירה או הבניין לעניין מועד המסירה של הדירה כמוגדר להלן, ובלבד שבמועד גמר הבנייה של הדירה, תהינה דרכי גישה סבירות ובטוחות לבניין ו/או לדירה.
- 5.12 המוכר רשאי לזיזם ולהכניס שינויים לפי שיקול דעתו בתכנון הפרויקט ובנייתו בכל עת עד לגמר בניית הפרויקט, ובלבד שלא יוכנס שינוי בתכנון ובבניית הדירה עצמה ו/או כיוונה ו/או קומתה אלא בהתאם לאמור בהסכם זה, ובלבד שלא יהיה בכך שינוי משמעותי לגבי הדירה הנמכרת. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון ככל ומדובר בשינוי שהוא מעבר לשינויים קלים בביצוע כהגדרתם להלן.
- 5.13 המוכר יהיה זכאי עד למועד מסירת הדירה ומבלי לפגוע בזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה, להעביר דרך המגרש והבניין ו/או בדירות ו/או בשטחי הבית המשותף לרבות (אך לא רק) דרך שטחי מחסנים 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 אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון, ביוב, ניקוז, מיכלי מים, שוחות תת קרקעיות וקווים תת קרקעיים בגינות של הדירות צמודות הקרקע, וכיוצ"ב וכן להציב מתקנים כנ"ל וזאת בין אם המתקנים משרתים את הבית המשותף ובין אם הם משמשים, מחברים, מקשרים בתים אחרים לידו. במקרה שיחול שינוי במיקומים החברה תודיע על כך לקונה ואין בהודעה זו כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.
- 5.14 ככל שיתעורר צורך לבצע שינוי במיקומים ו/או תיקון מכל סוג שהוא לאחר מסירת הדירה, המוכר יודיע על כך לקונה. במקרים אלה על הקונה לאפשר למוכר ו/או למי מטעמו להיכנס לשטח המקרקעין, בשעות סבירות ובתיאום מראש, לבצע עבודות שתידרשנה לרבות לצורך תחזוקה ו/או תיקון, ובלבד שעבודות אלו לא ימנעו שימוש סביר בדירה ובלבד שהמוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר השינוי ו/או התיקון.
- 5.15 במהלך הבניה חל איסור על הקונה להיכנס למקרקעין ולדירה, לא יבצע כל עבודה שהיא בדירה ולא יכניס חפצים כלשהם לדירה ולא יהיה רשאי לבצע כל שינויים בדירה לפני מסירת החזקה בדירה לידי ללא אישור המוכר.
- 5.16 הודע הקונה כי לא תאושר כניסה לאתר הבניה ללא אישור המוכר עולה כדי הפרת הסכם זה והדבר מהווה סכנת חיים.

5.17 הקונה לא יבצע כל שינוי חיצוני בדירה או בבניין אלא לאחר קבלת החזקה בנכס ובהתאם לכל דין, לרבות בגג הבניין ובקירות החיצוניים של הבניין או הדירה, פעל הקונה בניגוד לאמור יהא המוכר רשאי לדרוש את הריסת השינוי והשבת המצב לקדמותו, בנוסף לכל סעד המגיע לו על פי ההסכם או בהתאם לכל דין.

5.18 ביצע הקונה שינויים בדירה לאחר מסירתה יהא המוכר פטור מכל אחריות בעניין השינוי שבוצע בלבד ובכפוף להוראות חוק המכר והוראות כל דין.

6. שינויים ותוספות בדירה

6.1 מיום מסירת הדירה לקונה ועד לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהא הקונה רשאי לבצע כל שינוי או תוספת בדירה הטעונים היתר בניה בלא שהקדים וקיבל היתר בניה כדין לשינוי ו/או לתוספת. ככל ולא עשה כאמור, יהא חייב להרוס כל שינוי ו/או תוספת כזו, להשיב את המצב לקדמותו ולפצות את המוכר ו/או רוכשי דירות אחרות על כל נזק שיגרם למי מהם עקב מעשה כאמור של הקונה. באחריות הקונה לדאוג ולוודא, כי לא יהיה בכל שינוי כאמור, כדי לעכב רישום הבית המשותף. ככל וידרש עדכון בתשריט רישום הבית המשותף לנוכח ביצוע שינוי כאמור על ידי הרוכש, הוא ישא בעלות עדכון התשריט.

7. מסירת הדירה ומועדה

- 7.1 בכפוף לקיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, מתחייב המוכר כי לא יאחר מאשר עד המועד הנקוב בנספח א, בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המפורטות בהסכם זה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר כל ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם להסכם זה במלואן ובמועדן ובפרט תשלום מלוא התמורה והשבתם של כל השוברים שלא שולמו על ידי הקונה, תימסר הדירה כשבנייתה הושלמה בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות, לאחר קבלת טופס 4/ אישור איכלוס לבניין וכשהדירה פנויה מאדם וחפץ, מחוברת לחשמל, המים והביוב וראויה לשימוש למגורים. השלמת הדירה בהסכם זה פירושה היותה בנויה בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה.
- 7.2 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 חברת בזק, הכבלים והרשות המקומית ככל שיידרש לעשות כן בהתאם להוראות דין המחייבות רוכשי דירות, במועד מסירת החזקה לידי הקונה. המוכרת תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכרת (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכרת ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכרת קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- הקונה יישא בתשלום בגין חיבור הדירה לחשמל. למען הסר ספק, התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על המוכרת.
- 7.3 כמו כן, כתנאי לקבלת הדירה, על הקונה למסור 12 צ'קים לפקודת נציגות ועד הבית של הבניין בהתאם לסכום שיקבע ע"י וועד הבית או הנציגות הזמנית של הבניין.
- 7.4 המוכר שומר לעצמו את הזכות למסור את החזקה בנכס עוד בטרם השלמת עבודות הפיתוח. יוער כי הוראה זו מותנת בכך שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מרוכש הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמדותיה ושימוש סביר בנכס, ושעבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.
- 7.5 סמוך למועד מסירת הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.
- 7.6 ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.
- 7.7 הקונה או מי שהקונה ייפה את כוחו מתחייב להיות בדירה בזמן המסירה במועד המסירה בהתאם להוראות החוזה. הקונה לא יתפוס חזקה בדירה ולא יכניס חפצים לדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה.
- 7.8 **אישורים נלווים בעת מסירת החזקה** - הקונה יציג למוכר עד 14 ימים ממועד המסירה אישור מאת עיריית טבריה על רישומו כמחזיק ועל חתימת הסכם לאספקת מים, אישור חברת החשמל על חתימת חוזה לאספקת חשמל חיבור למונה (הדירה), ואישור חברת הגז אודות חתימת חוזה לאספקת גז לדירה (ככל וקיים גז בבניין), בתנאי שהקונה בחר להתחבר לשירותי אספקת גז, וכן אישור מכל ספק אחר הדרוש לשם אכלוס הדירה. הודע לרוכש כי ככל ולא יעשה כן עד למועד מסירת החזקה, המוכר יהא רשאי לתבוע את כל ההוצאות והסעדים אשר נגרמו לו בגין העיכוב כאמור.
- 7.9 **מונים משותפים** - מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה כי עליו ועל יתר רוכשי היחידות בפרויקט יחולו הוצאות צריכת החשמל, מים, ביוב, גז וכיו"ב בגין הרכוש המשותף, ככל שתהיינה, כל אחד לפי חלקו היחסי וכן יהיה עליהם להפקיד את הפיקדונות הדרושים ולשלם את התשלומים הדרושים עבור המונים המשותפים וכי תהיה עליהם החובה להתקשר בחוזה מתאים עם חברת חשמל, חברת הגז וכיוצא"ב. עם זאת, מובהר כי, חיבור הבניין לרשת החשמל הגז והמים, למיכל האספקה לגז עד למונה הדירתי יוטל על המוכר.

7.10 למען הסר ספק מובהר כי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה מבצעת במתחם התב"ע עבודות פיתוח ותשתיות. הודע לקונה כי למוכר אין כל

שליטה על התקדמות ביצוען של עבודות הפיתוח כאמור.

בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ימסור המוכר לקונה הוראות תחזוקה ושימוש, כהגדרתן בחוק המכר דירות כשהן חתומות על ידי המוכר.

7.12 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על- 30 ימים לא יהוו הפרה של התחייבות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

7.13 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן שלטת עליהם או כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולת איבה, מהומות, שביתות, ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומר בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינן באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

7.14 למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף 7.13 לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש בין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

7.15 בסמוך לאחר שנודע על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף 7.13, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם ביניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

7.16 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף 7.13 התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

7.17 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף 7.13 תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 7.12 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

7.18 **כלל שהמוכר לא מסר את הדירה לאחר שחלפו 30 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:**

7.18.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה – בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש מהמועד החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים מהמועד החוזי.

7.18.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר המועד החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים מהמועד החוזי.

7.18.3 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור תקופה שתחילתה אחד עשר חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

7.18.4 הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש ;

7.19 מובהר בזאת כי למוכר תהיה **זכות להקדים את מועד המסירה עד -60 יום** ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה שהוקדם, מועד זה ייחשב כמועד המסירה העדכני. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

7.20 במקרה דנן מתחייב הקונה לשלם למוכר את מלוא התמורה בגין הדירה, לרבות התשלומים המגיעים ממנו לקבלן ולהתייצב לקבלת המסירה במועד המוקדם כפי שתואם עם המוכר.

7.21 בוטל.

7.22 בוטל.

7.23 איחור אשר נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה לא יחייב את המוכר בתשלום פיצוי, בהתאם להוראות הדין.

8 פרטיכל מסירה

8.1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

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

- 8.3** אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 8.4** אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 8.5** אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 8.6** המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 8.3-8.5 בפרוטוקול המסירה.
- 8.7** הפרטיכל יחתם על ידי נציג המוכר ועל ידי הקונה. אם אכן הייתה אי התאמה, יתקן המוכר כל הטעון תיקון בהתאם להוראות הסכם זה. ככל שהמוכר יראה בכך צורך, במועד המסירה יערכו הצדדים פרטיכל מסירה שני.
- 8.8** היו הצדדים חלוקים ביניהם בשאלות הקשורות לאי ההתאמה ולתיקונה ו/או איכות העבודה ו/או המוצרים שסיפק המוכר, יכריע בדבר מהנדס אשר יהיה מוסכם על הצדדים ובלבד שלא יהיה מועסק ע"י המוכר (להלן - "המהנדס").
- 8.9** מובהר במפורש, כי ממועד מסירת הדירה יהיה הקונה אחראי לכל נזק לגוף ו/או לרכוש מכל מין וסוג שהוא שייגרמו לכל אדם ו/או לרכוש, ו/או לדירה ו/או לבניין ו/או לתכולתם ו/או בסביבתם, במישרין או בעקיפין, כתוצאה ו/או עקב השימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף על ידי הקונה ו/או מוזמניו ו/או מי ששכר ממנו את הדירה ו/או חלק ממנה, לרבות כתוצאה מאי מילוי הוראות חוזה זה.
- 8.10** **לא הופיע הקונה ל- 2 מועדי מסירה**, או סירב לחתום על הפרטיכל, ייחשב הדבר כהפרת החוזה, והמוכר יהיה זכאי, מבלי לפגוע ביתר תרופותיו בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה בפועל לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הקונה על פי חוזה זה ולרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר הדירה, אחריות לאחזקתה ושמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה ו/או הבעלות עליה. כמו כן, המוכר לא יהיה אחראי כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול או נזק שייגרמו לדירה, מחמת שהקונה לא קיבל את הדירה במועד או לא שמר עליה, מלבד אחריותו של המוכר כשומר חנם בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז-1967 ומהמועד האמור תחל תקופת הבדק על פי חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.
- 8.11** אין בחתימת נציג המוכר על הפרוטוקול הסכמה או אישור לקיומם של ליקויים או אי התאמות, מובהר כי אין בכך משום הסכמה לסירוב או דחיה בקבלת הדירה על ידי הקונה.

9 מסירת הרכוש המשותף לחברת ניהול ואחזקה

- 9.1** הודע לקונה כי המוכר רשאי למנות חברת ניהול ואחזקה לבניין שתהיה אחראית לתפעול ותחזוקה שוטפת של כל המערכות המשותפות והרכוש המשותף בפרויקט ובבניין ובלבד שתקופת הניהול לא תעלה על שנתיים. חברת הניהול והאחזקה תפעל במימון כספי משותף של כל רוכשי הדירות בבניין. תנאי לקבלת הדירה הינו חתימה על חוזה ניהול ואחזקה שימצא המוכר. אילו מדובר על חברת ניהול בבעלות המוכר או חברה קשורה, תוגבל התקופה לשנה אחת.
- 9.2** הודע לקונה כי התחייבותו כלפי חברת הניהול והאחזקה תהיה לתקופה של שנתיים. בתום שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה תהיה רשאית נציגות הדיירים להשאיר או להחליף את חברת הניהול והאחזקה.
- 9.3** המוכר, רשאי לאפשר לנציגות הזמנית של הבית המשותף לבחור את חברת הניהול ובאם לא יעשו כן בתקופה שקצב להם, יבחר את חברת הניהול ובחירתו תחייב את הנציגות והדיירים בבניין.
- 9.4** קבע המוכר את חברת הניהול והאחזקה כמקבלת הרכוש המשותף, אזי ידוע לקונה כי אותו מקבל הרכוש המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכושו המשותף, וכל פעולה של אותו מקבל הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף תחייב את הקונה.
- 9.5** הוראות הסעיפים המצוינים לעיל, המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו בשינויים המחויבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, ואולם המוכר זכאי למסור למקבל הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה נאמנה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.
- 9.6** הודע לקונה כי חברת הניהול שתיתן שירותי ניהול ואחזקה לבניינים בכל עת, תכלול תנאי מפורש בפוליסות הביטוח עם חברת הביטוח איתה היא תתקשר בהסכם בגין ביטוח המערכות המשותפות בבניין, על פיו תוותר חברת הביטוח על כל זכות שיבוב או זכאות אחרת מכח הדין לחזור אל המוכר בתביעה לשיבוב או שיפוי בגין נזק ישיר או עקיף שייגרם למערכות ברכוש המשותף, ככל שייגרם, זולת נזק שיוכח כי נגרם בתקופת האחריות ו/או בגין התקנה לקויה וזאת מבלי לגרוע מזכויות הקונה על פי חוק המכר. אחריות המוכר כאמור לעיל לא תחול אם יוכח כי הנזק למערכות המשותפות והרכוש המשותף נגרם ע"י רוכשי הדירות או מי מהם או ע"י חברת הניהול או מי מטעמה והכל בכפוף להוראות כל דין.

10 העברת זכויות הקונה בנכס לאחר

- 10.1** קודם לקבלת החזקה בנכס בפועל ולהשלמת קיומן של כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, לרבות תשלום מלוא התשלומים החלים עליו עד למועד המסירה ועד לתום תקופת ההגבלה כהגדרתה במכרז (5 שנים מקבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מבין השניים) זה, לא יחא הקונה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או לוותר על זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה, לצד שלישי כלשהו, לרבות קרוביו ו/או תאגידים בשליטתו (להלן: "הנעבר"), בין בשלמותו ובין בחלקו אלא בכפוף לקבלת הסכמה מוקדמת ומפורשת בכתב מאת הגוף המלווה, ובכפוף למילוי כל ההוראות המפורטות להלן.

מובהר כי, בכל מקרה רק לאחר תשלום מלוא מחיר התמורה וקבלת החזקה בדירה יהא הקונה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה כאמור לנעבר, בכפוף לכך שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכר במלואן ובמועדן, ובכפוף לכך שהקונה והנעבר ימציאו למוכר את כל המסמכים והאישורים המפורטים בסעיף 10.4 להלן.

10.4 ואלה המסמכים והאישורים הנדרשים כאמור לעיל, אשר על הקונה ו/או הנעבר להמציא למוכר, כשהם מקוריים ומאומתים כדין:

- 10.4.1 הסכם חתום כדין בין הקונה לבין הנעבר בדבר מכירת הזכויות בנכס לנעבר.
- 10.4.2 הנעבר קיבל על עצמו באותו הסכם או במסמך נפרד את כל התחייבויותיו של הקונה כלפי המוכר לפי הסכם זה החלות עליו לאחר המסירה.
- 10.4.3 הנעבר חתם על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח הנדרש ע"י המוכר, והמציאו מאומת כדין ב - 2 עותקים למוכר.
- 10.4.4 הנעבר או הקונה ישלמו לב"כ המוכר דמי טיפול בקשר עם טיפולה בהעברת הזכויות בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.
- 10.4.5 הקונה והנעבר חתמו על טופסי בקשה להעברת הזכויות בנכס מאת הקונה לנעבר על פי הנוסח שיהיה קיים אצל המוכר או ב"כ.
- 10.4.6 כל המיסים, ההוצאות, האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במידה שיהיו כאלה, שולמו על ידי הקונה ו/או הנעבר, ויומצאו למוכר אישורים מקוריים מיועדים לרשם המקרקעין לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור: אישורי מס שבח ורכישה, אישור הרשות המקומית, אישור הועדה לתו"ב, אישור ועד הבית, וכן אישור המוכר כי שולמו כל התשלומים החלים על הקונה.
- 10.4.7 באם ניתנה לקונה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי חוק מכר דירות, אישור הגוף המלווה ו/או המוכר, לפי הוראות המוכר, כי הערבויות ו/או פוליסות הביטוח המקוריות הוחזרו לגוף המלווה או למוכר (לפי העניין) על ידי הקונה או המוכר מבלי שנדרשו, וכשהן מבוטלות כדין. יובהר כי הבנק המממן לא ינפיק ו/או ייסב בטוחות לזכות הנעבר.
- 10.4.8 הקונה המציא אישור מהבנק המממן ממנו קיבל משכנתא כי ההלוואה סולקה או כי הבנק המממן הסכים להעברת זכויות הקונה על שם הנעבר, וכן אישור הבנק המממן מופנה למוכר כי הינם משחררים את המוכר מהתחייבויותיו כלפי הבנק המממן, וכן פלט של רשם המשכונות המעיד על מחיקת המשכונות אשר נרשמו לזכות הגוף המלווה בגין הלוואת המשכנתא.
- 10.4.9 צילום מאושר כנאמן למקור מאת תעודת הזהות של הקונה ושל הנעבר.
- 10.4.10 כל מסמך נדרש אחר לביצוע העברת הזכויות, כדוגמת צו קיום צוואה ו/או צו ירושה, ו/או אישור בית משפט מוסמך/הוצל"פ על ביטול עיקול ו/או הערה אחרת ו/או על ביטול צו מניעה ו/או אישור משרד הבינוי והשיכון וכיו"ב להנחת דעתו של המוכר.
- 10.4.11 קבלת אישור המוכר - מובהר כי המוכר רשאי לסרב לאשר את העברת הזכויות מטעמים סבירים בלבד.

11 אחריות ותיקון ליקויים

- 11.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על-פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג 1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה" ו- "אי התאמות" ו-"חוק המכר (דירות)"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות).
- 11.2 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר בכתב על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (להלן: "ההודעה בדבר אי ההתאמה").
- 11.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 11.4 הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת ו/או לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקותיהם וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הדירה את כל התיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 11.5 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על-ידי המוכר כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 11.6 המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק מפנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה

בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי ההתאמות על-פי כל דין.

- 11.7** מבלי לגרוע מהאמור לעיל המוכר ו/או מי מטעמו מתחייב למסור לקונה אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או הוראות תחזוקה ושימוש עד למסירת החזקה בדירה (להלן - "הוראות התחזוקה").
- 11.8** הודע לקונה כי עליו להשתמש בדירה בצורה סבירה ובהתאם להוראות התחזוקה כפי שימסרו לו על ידי המוכר ו/או מי מטעמו. כמו כן, לתחזק את כל מערכות הדירה באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים ו/או מחלקת השירות של היצרן ו/או ספק המערכות בלבד. באחריות הקונה להודיע בכתב למוכר על כל אי התאמה. הקונה לא יהא זכאי להסתמך על אי התאמה כלשהי, זולת אם הודיע עליה למוכר בכתב בתוך המועדים הנקובים לכך בחוק. הקונה ימציא מכתב רשום לקבלן עם העתק למוכר, על קיום הפגמים לא יאוחר מהיום העשירי לפני תום תקופת הבדק, ובמקרה של פגם המחייב תיקון דחוף, הקונה ימציא הודעה למוכר ו/או לקבלן עם העתק למוכר מיד עם גילוי הפגם.
- 11.9** 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.
- 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.
- 11.11** המוכר יודיע לקונה על המועדים לביקור נציגו בדירה לבדיקת אי ההתאמה הנובעת ו/או לביצוע התיקון לפחות שבעה ימים מראש, פרט למקרים בהם יש הכרח לבצע תיקונים באופן דחוף. התיקונים ייעשו בשעות העבודה הרגילות אצל המוכר, פרט לתיקונים דחופים.
- 11.12** מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, המוכר לא יהא 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 תחזוקה 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. למעט במקרה בו היזם יהיה אחראי אם התקין פריט שרכש הקונה ומקור הליקוי בהתקנה לא מקצועית / לקויה ולמעט מקרה בו הדין מטיל את האחריות ו/או ההוכחה על הרוכש.
- 11.13** למען הסר ספק יובהר, כי המוכר לא יהיה אחראי כלפי הקונה בנוגע לליקויים, נזקים וקלקולים שהמוכר הוכיח כי נגרמו לדירה או לבניין או לרכוש המשותף כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה או של צד שלישי כלשהו שאינו פועל מטעם המוכר ו/או בקשר לעבודות נוספות או שינויים שבוצעו בדירה לאחר מסירת הדירה שלא באמצעות המוכר. יובהר כי בתם תקופת הבדק נטל ההוכחה חל על הרוכש בהתאם להוראות חוק המכר דירות.
- 11.14** בפסקה זו "מעשה או מחדל" - לרבות שימוש לא זהיר או רשלני או שלא כמקובל בהתאם להוראות תחזוקה ושימוש, שנמסרו לקונה על ידי המוכר ולרבות אי ביצוע או ביצוע לקוי של עבודות תחזוקה או בדק או בכל מקרה בו ביצע הקונה בעצמו או באמצעות מי מטעמו עבודות ו/או תיקונים ו/או תוספות בדירה, בבניין או ברכוש המשותף והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 11.15** הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או לשליחיו, לרבות לקבלנים או לקבלני משנה מטעמו, לבדוק את הליקויים ולבצע את התיקונים בדירה ו/או בדירות אחרות בבניין כמפורט לעיל, לרבות בשטחים ו/או במיתקנים משותפים, בשעות סבירות ובתיאום מראש. הודע לקונה כי עליו לאפשר ביצוע תיקונים הנוגעים לדירה אחרת שבבניין, וביצועם ייעשה כולו או חלקו מתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה. המוכר יעשה כמיטב יכולתו על מנת לצמצם את אי הנוחות העשויה להיגרם לקונה עקב ביצוע התיקונים, וכן ישיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון. הקונה לא יהיה זכאי לבוא בטענות כנגד המוכר בגין הליקויים ככל שהיו, אם לא נתן למוכר הזדמנות נאותה לבדוק את טענותיו ולתקנם, אין באמור כדי למנוע מהקונה גישה לערכאות משפטיות.
- 11.16** הקונה מתחייב, כי במועד שיתואם עמו מראש ובשעות סבירות, במהלך ביצוע תיקוני תקופת האחריות או תיקונים אחרים כלשהם כאמור דלעיל, הקונה או נציג מטעמו יהיה נוכח בדירה וינקוט בצעדים הדרושים להגן על תכולת הדירה.
- 11.17** הפריע הקונה או לא אפשר את הביקור או את ביצוע התיקון, יישא הקונה בהוצאות והנזקים שייגרמו כתוצאה מכך והכל בהתאם להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר.
- 11.18** אם תיקון אי ההתאמה אינו מעשי לדעת המוכר או כרוך בתשלום העולה על הנזק שנגרם מחמת אי ההתאמה, יהא המוכר רשאי בהסכמת הרוכש לפצות את הקונה על הנזק הישיר הממשי שיגרם לקונה במקום לבצע את התיקון בעין והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 11.19** בכל מקרה בו תידרש החלפה של פריט או אביזר כלשהו בדירה, לרבות ריצוף, חיפוי, אביזרים סניטריים וכיוצ"ב, יהא המוכר רשאי להשתמש באביזר חלופי זהה לאביזר המקורי ובלבד שלא יפחת מהמפרט המחייב.
- 11.20** בתקופת ביצוע התיקונים לא יהא הקונה זכאי לדיוור חלופי, אלא אם כן קבע המהנדס כי הדירה אינה ראויה לשמש למגורים וזאת למשך תקופה שיקבע. קבע כך המהנדס, יהא הדיוור החלופי בדרך של העמדת דירה חלופית באזור בהתאם לשיקול דעתו של המוכר, ובלבד ששטחה יהא דומה לשטחה של הדירה נשוא ההסכם. לחילופין, ולפי החלטת המוכר בלבד יכול שהדיוור החלופי יהא בדרך של תשלום דמי שכירות ראויים בגין דירה בשטח דומה בפרויקט או בסמוך לו, לתקופה שקבע המהנדס כאמור לעיל או לתקופת ביצוע התיקונים הארוכה מבניהם.
- 11.21** אחריות המוכר כאמור בפרק זה לא תחול על כל אי התאמה בדירה או ברכוש המשותף אשר לא נגרמה על ידו או באחריותו.
- 11.22** ככל ויעברו מערכות ציבוריות (להלן: "המערכות") במחסנים ובדירות הגן (כגון: צינורות ביוב, צינורות מים, ניקוז, ספרינקלרים וכו') הודע לקונה כי לא יחסום את הגישה למערכות ולאפשר למוכר ו/או לשליחיו, לרבות לקבלנים או לקבלני משנה מטעמו, לבדוק את הליקויים במערכות

ולבצע את התיקונים במחסנים ובדירות הגן, בשעות סבירות ובתיאום מראש. הקונה יאפשר את ביצוע התיקונים ו/או הבדיקות לעיל גם לאחר מסירת המפתח וקבלת הדירה לחזקתו. המוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר ביצוע התיקון.

אשר בדירה בע"מ
21.10.2025
יבדק

12 פיתוח סביבתי

- 12.1** ידוע לקונה כי עבודות הפיתוח הסביבתי מחוץ למקרקעין והחיבור לתשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכיו"ב (להלן: "**החיבור לתשתיות**") יתבצעו על ידי צד שלישי שאינו המוכר, והובהר לו כי אפשר שעבודות אלה יבוצעו אף לאחר מועד מסירת הדירה וכל זאת בתנאי שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מרוכש הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה ושימוש סביר בנכס.
- 12.2** בנוסף לאמור בהוראות אחרות בהסכם, רשאי המוכר להוסיף ולבצע את הפעולות המפורטות להלן אף לאחר מועד מסירת הדירה לקונה ורישום זכויות החכירה של הקונה, ובלבד שלא ימנע מהקונה גישה ושימוש סביר ובטוח בדירה וצמודותיה:
- 12.2.1** לבצע את עבודות הפיתוח ברכוש המשותף, כולל החניון, החצר וסביבתה עד 6 חודשים לאחר קבלת תעודת גמר לבניין.
- 12.2.2** לבצע עבודות תחזוקה דרך המגרש, הבית או הדירה, לפי העניין, בעצמו או באמצעות אחרים, לרבות באמצעות כל רשות שלטונית - לטיפול בצנרת, מים, הסקה, מיזוג אוויר, קוי חשמל, כבלי טלפון וטלוויזיה, תיעול, ביוב, תאי בקורת, צינורות ומכלי גז, עמודי חשמל וכיוצא"ב והכל בין אם לשימוש הבית ו/או הדירה ובין אם לשימוש בתים או מקרקעין אחרים.
- 12.2.3** להמשיך בבניית חלקי הפרויקט האחרים ובביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי במקרקעין עד 6 חודשים לאחר קבלת תעודת גמר לבניין.
- 12.2.4** המוכר יהא רשאי להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל יודיע על כך המוכר לקונה בכתב, לא יהיה בהודעה כאמור לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.
- 12.2.5** עבודות הפיתוח בחצר הבית ובסביבתו, והעבודות להשלמת הבית (לעיל ולהלן - "עבודות הפיתוח"), תושלמנה תוך 6 חודשים מיום קבלת טופס 4 לבניין.

13 התקשרות לאספקת מים, חשמל, גז וטלפון

- 13.1** החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים - גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

14 בנק מממן - קונה

- 14.1** במידה והקונה נטל הלוואה מובטחת במשכנתא על הדירה לשם רכישתה, הובא לידיעת הקונה כי יהא עליו לחתום לפני התאריך שיועד על ידי המוכר לתשלום, על הסכם ההלוואה עם הבנק ו/או המוסד הכספי בקשר לכך, ולתת הוראה בלתי חוזרת לבנק ו/או למוסד הכספי לשלם לחברה את סכום ההלוואה. הודע לקונה כי תנאי ההלוואה ופירעונם הינם באחריותו הבלעדית, והוא פוטר בזאת את המוכר מכל חובה ו/או אחריות בגין המשכנתא, תנאיה ו/או החזריה ובגין יחסיו עם הבנק ו/או המוסד הכספי. הובא לידיעת הקונה כי יש להמציא למוכר, מיד לאחר קבלת ההלוואה, את מסמכי ההתחייבות לרישום משכנתא, כשהם חתומים במקור ע"י הבנק אשר העניק הלוואה לקונה.
- 14.2** הקונה מתחייב להמציא למוכר, מיד לאחר קבלת ההלוואה, את מסמכי ההתחייבות לרישום משכנתא, כשהם חתומים במקור ע"י הבנק המממן אשר העניק הלוואה לקונה.
- 14.3** להסרת ספק, מובהר כי המוכר לא מתחייב בשום פנים ואופן להשיג עבור הקונה מימון כלשהו וכי כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בקבלת ההלוואה מהבנק המממן של הקונה, במישרין ובעקיפין, יחולו על הקונה בלבד.
- 14.4** ההלוואה תינתן לקונה על ידי בנק מממן שייבחר, בתנאים המקובלים בבנק המממן שבחר, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכו'.
- 14.5** הודע לקונה שההלוואה 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 באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד המוכר כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בהסכם.
- 14.6** הובא לידיעת הקונה כי יהא עליו להתייצב אצל המוכר ו/או עורך הדין ולחתום על כל מסמך שיידרש על מנת שהמוכר יוכל לקיים את התחייבותיו בהתאם לכתב התחייבות לרישום משכנתא, לרבות לחתום על שטרי משכנתא ולשלם למוכר ו/או לעורך הדין את סכומי האגרות והתשלומים שיידרשו, אם יידרשו, לשם ביצוע האמור לעיל, בהתאם להוראות המכרז. הודע לקונה שאם לא יעמוד בהתחייבותו דלעיל ידחה רישום זכויותו בדירה עד להמצאת המסמכים כאמור.

כמו כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד המוכר כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בהסכם זה, אלא אם העיכוב בתשלום נבע מכך שהבנק של הרוכש סירב לתן לרוכש משכנתא עקב אי קבלת היתר בנייה ו/או טרם נחתם הסכם ליווי פיננסי לפרויקט עם תאגיד פיננסי.

לאור מורכבות הליך קבלת המשכנתא, ובין היתר אך לא רק, דרישת חתימת המוכרת על מסמכי המשכנתא בידי מורשי חתימה מטעמה והנפקת מסמכים מאת בנק הפועלים, על הדייר להמציא לחברה את מסמכי המשכנתא במלואם לכל הפחות 14 ימי עסקים לפני מועד התשלום בגינו נלקחה המשכנתא.

מובהר בזה כי המוכר לא יתחייב לרשום שיעבוד כלשהו, לרבות משכנתא (כולל כתב התחייבות לרישום משכנתא), לטובת הבנק המממן של הקונה, אלא אם שילם הקונה למוכר קודם למתן התחייבות כאמור, את ההון העצמי לכלל הפחות 100,000 ₪ ממחיר הדירה, בהתאם להוראות בנק ישראל שיחולו במועד התשלום, ואותו מוסד אישר בכתב, כי יעביר את מלוא סכום ההלוואה, המשלים את מחיר הדירה, שלהבטחתו נרשם השעבוד או ההערה אודות ההתחייבות לרישום השעבוד, במישרין לחשבון הפרויקט על פי הוראות בלתי חוזרות מאת הקונה.

הודע לקונה כי ככל ובמקרה כאמור הוא יבקש לתת לגוף המלווה הוראה בלתי חוזרת לתשלום הכספים על פי הבטחות בהתאם לחוק המכר (כולם או חלקם) לבנק המממן של הקונה, יהיה הגוף המלווה רשאי לאשר או לדחות קבלת הוראה בלתי חוזרת כאמור ו/או להתנות בתנאים ובלבד שהסירוב או התנאים יהיו מטעמים סבירים, לרבות מטעמים של שמירה על זכויות הגוף המלווה ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע מהרוכש נטילת משכנתא כאמור. בכל מקרה בו הסכים הגוף המלווה לאשר קבלת הוראה בלתי חוזרת כאמור והבטוחה בהתאם לחוק המכר בוטלה או התבטלה מכל סיבה שהיא, הקונה ימסור למוכר את כתב ההוראה הבלתי חוזרת המקורי. כל ההוצאות והאחריות הכרוכות בקבלת ההלוואה לרבות עמלת הגוף המלווה בגין הסבת בטוחות וכן לרבות בגין שינוי תנאי ההלוואה והריבית של הלוואת הקונה וברישומה של המשכנתא, יחולו על הקונה בלבד. הקונה ימלא על חשבונו ועל אחריותו המלאה אחר כל דרישות הבנק המממן, המהוות תנאי לקבלת הלוואה ולתשלומה למוכר. עצם המצאת מסמכי הבנק המממן ע"י הקונה לחתימת המוכר, תחשב כהסכמה בלתי חוזרת מצד הקונה לכך שהמוכר יפעל בהתאם להתחייבויות שיקבל כלפי הבנק המממן כאמור במסמכי הבנק המממן האמורים, לרבות, כפי שיתוקנו או ישונו על ידי המוכר בתיאום עם הבנק המממן.

לבקשת הקונה, המוכר יחתום על מסמכי גרירת משכנתא המקובלים בבנקים למשכנתאות בכפוף לתיקונים מקובלים שהמוכר יהיה רשאי לערוך בהם ובלבד שהקונה שילם למוכר טרם ביצוע הגרירה-מתוך התמורה עבור הדירה ושלא במשכנתא, סכום ששיעורו לפחות 100,000 ₪ מהתמורה והכל בכפוף להוראות בנק ישראל שיחולו במועד התשלום בפרויקטים של "מחיר מטרחה".

יובהר כי הקונה יישא בתשלום עמלת הסבת הערבויות לבנק הממן.

15 ליווי פיננסי לפרויקט - הבטחת כספי הקונה

הודע לקונה כי, המוכר התקשר או יתקשר בהסכם עם גוף מלווה למטרת ליווי פיננסי לפרויקט. לצורך הליווי ישעבד או ישעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין בשעבוד בדרגה ראשונה לטובת הגוף המלווה כולל מתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הגוף המלווה (להלן: "השעבוד").

הודע לקונה כי במידה ולצורך מימון רכישת המקרקעין והבניה ירצה המוכר ליצור לטובת בנקים ו/או מוסדות פיננסיים אחרים ו/או צד שלישי, בין היתר שעבוד ו/או משכנתא בלתי מוגבלת בסכום על המקרקעין, הקונה מסכים לכך מראש, ויחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הגוף המלווה עם דרישתו הראשונה של המוכר והכל בכפוף להוראות כל דין.

הודע לקונה כי, לגוף המלווה אין כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניה ולהסכם זה. לקונה אין ולא תהייה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הגוף המלווה למעט זכויותיו על בטוחות שיקבל הקונה.

הובהר לקונה כי במידה ותירשם לטובת הקונה הערת אזהרה על הקרקע ולאחר מכן יבחר המוכר להתקשר עם גוף מלווה אחר ו/או נוסף, רשאי המוכר למחוק את הערת האזהרה ולרשום אותה לאחר רישום המשכנתא לטובת הגוף המלווה הנוסף.

לעניין ההערה האמורה יצוין כי, המוכר רשאי להשתמש בייפוי הכח למחיקת הערת האזהרה ולרשום אותה מחדש והכל בכפוף להסכם עם הגוף המלווה ו/או הסכם זה.

כספי הקונה אשר ישולמו בגין התמורה ע"י נספח התשלומים והחוזה יובטחו בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות, וזאת או ע"י מתן פוליסת ביטוח ו/או ע"י לוי בנקאי ו/או שניהם. יודגש כי, פוליסת הביטוח תימסר מאת המוכר לקונה בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות. מובהר כי סכום פוליסת הביטוח לא יכלול את רכיב המע"מ כמצוין בסעיף 13 לחוק המכר הבטחת השקעות.

הודע לקונה בזאת כי, כספי התמורה ישולמו לח-ן שפרטיו כמצוין בשובר התשלומים אשר ימסר לרוכש (להלן: "חשבון הפרויקט"), במועדים כמצוין בנספח התשלומים, בתשלום שקלי בלבד ואך ורק באמצעות שוברי תשלום המנופקים ע"י הגוף המלווה שיימסרו לקונה ע"י המוכר. הקונה יחתום במסגרת קבלת השוברים על נספח קבלת שוברים המאשר את קבלתם.

הודע לקונה כי עליו לשמור על פנקס השוברים בשלמותו ולהשיב לגוף המלווה את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש ולפיכך הוא מתחייב להשיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש כנגד קבלת החזקה בדירה או במקרה של ביטול הסכם ומיד עם ביטולו.

המוכר יישא בתשלום עמלת הנפקת הבטוחות כאמור, ככל והקונה בחר לקבל משכנתא לטובת מימון רכישת הדירה. מובהר כי הסכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי המוכר בשביל הקונה, לרבות, עמלות, עמלת הקצאת אשראי וכל העלויות הכרוכות בהעמדת ערבויות חוק מכר עבור הקונה. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה כאמור בנספח יא' להסכם זה.

הודע לקונה שלמטרת מימון בניית הבניין בפרויקט משכן המוכר את כל זכויותיו במקרקעין לטובת הגוף המלווה, לרבות את כל זכויותיו כלפי הקונה על פי הסכם זה, וכי זכויות הגוף המלווה קודמים וגוברים לזכויות הקונה.

הודע לקונה כי המוכר ממחה בהמחאה גמורה ומוחלטת לטובת הגוף המלווה את כל זכויותיו כלפי הקונה ונותן בזאת לקונה הוראה בלתי חוזרת להעביר לגוף המלווה ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע למוכר מאת הקונה בקשר למכירת הדירה עפ"י חוזה זה, בהתאם למפורט בנספח התשלומים ואך ורק באמצעות תשלום לחשבון הפרויקט וזאת באמצעות שוברי תשלום בלבד ויחול כל הנאמר בנספח תשלומים המהווה חלק בלתי נפרד ממנו. למען הסר ספק מובהר כי האמור בנספח תשלומים גובר על האמור בחוזה זה ובמצב של סתירה בין השניים גובר נספח התשלומים.

15.12 יוער כי, כל תמורה שהתקבלה ולא הופקדה לחשבון הסגור באמצעות שוברי תשלום לא תחשב כחלק מתשלומי הקונה עבור הדירה והיא תשוב לקונה.

15.13 יודגש כי הוראות אלה לעיל הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הגוף המלווה. עוד יצוין כי, הודעה לקונה לגבי ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פי הן.

15.14 המוכר יהא רשאי להחליף את הבטוחות, שייתן לקונה על-פי חוק המכר הבטחות, בבטוחות אחרות בכפוף לחוק המכר הבטחות השקעות – לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף לסעיף 2 לחוק האמור - והקונה מסכים לכך מראש בכפוף לקבלת הודעה מראש על ההחלפה כאמור. המוכר יוכל להשתמש בייפוי-הכח, לשם החלפת הבטוחות כאמור (להלן - "**הבטוחה החדשה**"). הקונה מתחייב לקבל את הבטוחה החדשה ולהחזיר הבטוחה הקיימת ו/או לחתום על כל מסמך לצורך החזרת הבטוחה הקיימת ולצורך קבלת הבטוחה החדשה בתוך 2 ימים מקבלת דרישת המוכר.

15.15 הואיל והמקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שיקבל המוכר בקשר עם הפרויקט משועבדים ו/או ישועבדו לטובת הגוף המלווה מתחייב הקונה ומצהיר בזאת כדלקמן:

15.15.1 כי כל עוד תהיה הערבות ו/או פוליסת הביטוח שקיבל מהגוף המלווה בתוקף, הוא לא יעביר את זכויותיו על פי חוזה זה ללא הסכמה מוקדמת בכתב של הגוף המלווה. העברת זכויותיו של הקונה בדירה לצד שלישי בניגוד לאמור תגרום מידית לביטולה של פוליסת הביטוח.

15.15.2 כי הודע לו כי רק בגין סכומים על חשבון התמורה שיופקדו לחשבון הפרויקט באמצעות שובר הכלול בפנקס השוברים אשר יונפק על ידי הגוף המלווה ובהתאם לאמור בנספח התשלומים והמועדים, למעט רכיב המע"מ (כהגדרת מונח זה בחוק המכר הבטחות השקעות), יהיה זכאי לקבלת פוליסת הביטוח על פי חוק המכר וכן ידוע לו כי אין לכלול במסגרת הסכומים הנ"ל תשלומים נלווים כגון שכר טרחת עורך דין למוכר ותשלומים בגין שינויים ותוספות בדירה ואלה ישולמו ישירות לגורמים הרלוונטיים אלא אם הדבר ייאסר על פי דין.

15.15.3 כי אם יממש את פוליסת הביטוח שקיבל ו/או שיקבל מהגוף המלווה בקשר לדירה, הוא ימחה ויעביר מיד לגוף המלווה את כל זכויותיו בדירה, כפי שיהיו בעת ההמחאה, בהתאם לחוזה זה, או יבטל חוזה זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלות המוכר - הכל לפי בחירת הגוף המלווה ובהתאם להוראות הגוף המלווה.

15.15.4 כי הודע לו שאין לגוף המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או הדירה, ולקונה לא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הגוף המלווה למעט זכויותיו בקשר עם פוליסת הביטוח שתוצא על ידי הגוף המלווה לטובתו ככל שתוצא.

15.15.5 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש בזה, כי הודע לקונה שאין לגוף המלווה כל מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפיו להשלים את בניית הפרויקט ו/או הדירה, וכי כל הסכם שבין המוכר לבין הגוף המלווה ו/או הוראותיו אינם מקנים לו זכויות כלשהם ולא יחשבו בכל מקרה כהסכמים שנעשו לטובת צד ג'.

15.15.6 הקונה מאשר כי כתובתו למשלוח פוליסות הביטוח הינה כמפורט במבוא להסכם זה. הקונה מתחייב להודיע למוכר ולגוף המלווה בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו.

15.15.7 הודע לקונה כי המוכר יפנה לגוף המלווה בדרישה להמציא לקונה מכתב החרגה מותנה בדבר התנאים להחרגת הדירה מהמשכנתא לגוף המלווה (להלן: "**מכתב ההחרגה**"), בנוסח ובמועדים הקבועים בסעיף 2(ג) לחוק הבטחות השקעות.

16 השבת הבטוחות

16.1 במועד המסירה, ובכפוף להשלמת הבניה, ימסור הקונה למוכר את כל הבטוחות שקיבל בגין תשלום התמורה, מבלי שנדרשו וכשהן מבוטלות כדין, ובמקרה בו ניתנה לגוף המלווה על ידי הקונה הוראה בלתי חוזרת, התקבלה הסכמה בכתב של הנהנה על פי ההוראה הבלתי חוזרת לביטולה.

16.2 למען הסר ספק מובהר בזאת כי עם התקיימות התנאים להחזרת הבטוחות ע"י הקונה בהתאם להוראות הדין, תהיינה הבטוחות שנתן המוכר לקונה עפ"י החוזה דגן בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, בין אם החזיר הקונה את הבטוחות כולן ו/או מקצתן בין אם לאו וזאת ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.

16.3 הקונה רשאי לפנות לגוף המלווה לצורך קבלת אישור בדבר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט כמפורט בנספח הליווי הפיננסי ו/או בפנקס השוברים.

בהתאם להוראות הדין, כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו בגין העסקה או בגין המקרקעין, הבניין, הרכוש המשותף והדירה או בקשר אליהם, לרבות בנייתם או אחזקתם (בהסכם זה: **"המיסים"**), לתקופה שתחילתה במועד המסירה כהגדרתו בהסכם זה ואילך, יחולו על הקונה (לרבות חלק יחסי המתייחס להצמדות שהוצמדו לדירה ולחלקו של הקונה ברכוש המשותף). יובהר כי בתקופה שלפני מועד מסירת החזקה יחולו התשלומים כאמור על המוכר.

17.2 שילם המוכר מיסים ו/או תשלומים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלומם, יחזיר הקונה למוכר את הסכום הנ"ל מיד עם דרישתו הראשונה, כשהוא מחושב בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, לרוכש תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

17.3 המוכר יישא בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הדירה לקונה וכן בכל היטלי ההשבחה והמיסים החלים עד למועד חתימת הסכם זה.

17.4 בוטל.

17.5 הקונה רשאי להקדים ביצוע כל תשלום לעומת מועד הפירעון המוסכם. מובהר כי בכל מקרה לא תוענק לקונה הנחה או הטבה או זכות כלשהי בשל הקדמת התשלומים, לרבות הקדמת המסירה (מבלי לגרוע מזכות המוכר להקדימה כאמור בחוזה זה). הקדים הקונה את התשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה, ככל וישנם, למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה. המוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

17.6 הודע לקונה שהתמורה נקבעה בהתחשב במיסים הקיימים במועד חתימת ההסכם כפי שיעורם במועד זה. אם לאחר חתימת ההסכם יוטלו מיסים עפ"י דין על רוכשי דירה ו/או בקשר לרכישתה שאינם קיימים במועד חתימת ההסכם או שיוגדל שיעורם (להלן: **"מיסים חדשים"**), יתווספו אלו לתמורה והקונה יישא בתשלומם לתקופה שהחל ממועד חתימת ההסכם, וזאת על אף האמור לעיל. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי מיסים החלים על המוכר בגין הכנסותיו. הקונה ישלם את המיסים החדשים או חלקו היחסי בהם לרשויות או לידי המוכר בהתאם להוראות הדין בתוך המועד הקבוע בדרישת התשלום.

17.7 במס רכישה בגין רכישת הזכויות בדירה יישא הקונה, שישלמו ישירות לאוצר המדינה במועדים הקבועים בחוק. הקונה ימציא למוכר במעמד החתימה על ההסכם את כל הטפסים והאישורים על מנת שניתן יהיה להגיש במועד למנהל מס שבח מקרקעין את ההצהרות בגין עסקה זו, וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד המוכר. באם הקונה זכאי לפטור, מלא או חלקי מתשלום מס רכישה ימציא הקונה למוכר תוך 15 יום ממועד החתימה את המסמכים הדרושים לשם קבלת הפטור. **ימציא הקונה למוכר קבלה על תשלום מס הרכישה בתוך המועד הקבוע בחוק לתשלום.** למען הסר ספק, החברה אחראית להגיש את הדיווח ללשכת מיסוי מקרקעין במועדים הקבועים בחוק. הרוכש פוטר את החברה מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו החתומים ע"י יחיד הרוכש ומאומתים כדן ימסרו לחברה. כמו כן הרוכש פוטר את החברה מאחריות לגובה השומה שתקבע. **תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה הוא כי הקונה המציא למוכר אישור המופנה לרשם המקרקעין והמצביע על העדר חוב למס רכישה.**

17.8 היטל השבחה שיוטל על המקרקעין ו/או הבניין בגין כל תכנית שאושרה עד מועד החתימה על הסכם זה יחול על המוכר. ככל שיוטל היטל השבחה אשר נובע מתכנית שתאושר לאחר החתימה עם הסכם זה, אזי היטל זה יחול על הרוכש וישולם על ידו ובלבד שהיטל ההשבחה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא/יוצא ע"י המוכר לבניית הבניין ו/או עקב שינויים שיזם המוכר בתב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה, לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרויקט בגינו נבנה הבניין.

17.9 הודע לקונה כי התמורה ע"פ הסכם זה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שידרשו ו/או שיבוצעו על ידי הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, לרבות - כבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, ניקוז, אבני שפה וכו' (להלן: **"עבודות הפיתוח הנוספות"**) **החל ממועד המסירה** - יחולו על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלם במועד את כל התשלומים מכל סוג שהוא שיוטלו על ידי הרשות המוסמכת בגין עבודות הפיתוח הנוספות ישירות לרשות המוסמכת ולא לחשבון הפרויקט, גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הוטלו תשלומים כנ"ל על יותר מאשר על הדירה בלבד, ישלם הקונה חלק יחסי מן התשלומים הנ"ל לפי קביעת הרשות המקומית.

17.10 כל סכום שעל הקונה לשלם על פי ההסכם והוא לא שילמו, רשאי המוכר לשלמו, ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. שילם המוכר תשלום כאמור, לא יראו את המוכר כאילו קיבל על עצמו את החבות בתשלום או כאילו ויתר על זכות כלשהי מזכויותיו. הקונה ישיב למוכר כל סכום ששולם על ידי המוכר תוך שבעה ימים ממועד דרישת המוכר, כאשר סכום זה נושא הפרשי הצמדה וריבית. לעניין התשלומים האמורים. מובהר, כי לרוכש הדירה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

17.11 המוכר זכאי להשתמש בייפוי הכוח המוזכר להלן ולגרור לרישום משכנתא על הדירה להבטחת תשלום החוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת המוקנית למוכר עקב כך.

17.12 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם, ימציא הקונה למוכר בתוך 7 ימים ממועד שידרש לכך על ידי המוכר כל תעודה, קבלה או אישור המעידים על ביצוע התשלומים שהקונה חב בהם על פי ההסכם.

17.13 מובהר כי שכר טרחת עורכי דין המוכר כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה הוצאות משפטיות), תשע"ה-2014. מובהר כי השתתפות הקונה בשכר טרחת עורכי דין המוכר כלול במחיר הדירה ולא יגבה מהקונה תשלום נוסף.

17.14 בוטל.

במועד רישום הבעלות/זכות החכירה בדירה על שם הקונה ישלם הקונה רק את האגרות הכרוכות ברישום משכנתא על הדירה לטובת מוסד פיננסי שיתן ו/או נתן לו הלוואה.

הודע לקונה כי, התמורה וכן התשלומים הנוספים עבור הדירה צמודים למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בנספח התשלומים המצ"ב להסכם זה ובהתאם להוראות חוק המכר(דירות).

17.17 באחריות הקונה לברר מול מנהל החשבונות אצל המוכר את כל נתוני התשלום כאמור בסעיף זה, בטרם ביצעו כל תשלום.

17.18 יודגש כי התמורה כוללת מע"מ בשיעור של 18% היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, יקטן או יגדל בהתאם תשלום המע"מ ע"י הקונה בגין התשלומים שטרם שולמו על ידו.

17.19 תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם הינם תנאים יסודיים שהפרתם מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

18 רישום

18.1 כפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה על פי החוזה, בפרט מלוא התחייבויותיו הכספיות של הקונה, מתחייב המוכר לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה כיחידה נפרדת בבית משותף בלשכת רישום המקרקעין, כאשר זכויות אלה בדירה נקיות מכל עיקול, משכנתא, שעבוד, או זכות אחרת או נוספת לצד ג' פרט לשעבוד ו/או משכנתא שהוטלו על זכויות הקונה, בקשר להתחייבויותיו או בגין תביעה או דרישה כנגדו (להלן- "הרישום").

18.2 הודה לקונה שהזכויות הנרכשות ע"פ הסכם זה תהיינה, לאחר רישומן, זכויות חכירה מהוונות. הודע לקונה כי הוא רוכש את זכויות החכירה האמורות בידיעה ובהסכמה שמדובר בזכויות חכירה בלבד. כמו כן, הובהר לקונה מצב הרישום הנוכחי של המקרקעין, לעובדה שאין כעת אפשרות לבצע את הפעולות והרישומים בקשר עם המקרקעין.

18.3 המוכר מתחייב לרשום את הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין וכן לגרום לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הכל בהתאם לתקופות המפורטות בחוק המכר דירות.

18.4 הודע לקונה כי יכול וכל אחד מהבניינים ירשם כבית משותף עצמאי עם זיקות הנאה, כפי שיידרש, לבניינים האחרים. כמו כן, יכול והבניינים יירשמו כבית משותף אחד המחולק לאגפים ואפשר אף באופן אחר, הכל לפי שיקול דעת המוכר ובהתאם לדרישת המפקח על בתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין.

18.5 למען הסר ספק מובהר בזאת כי בחישוב תקופות הרישום כמפורט לעיל לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו ושלא יכול היה למנוע את קיומן, לרבות בשל כך שהקונה לא נענה להזמנת המוכר או באי כוחו, בהתאם לאמור לעיל ולא מילא במועד את כל המוטל עליו בקשר לביצוע הרישום.

18.6 הקונה מתחייב להופיע, לפי הזמנת המוכר או באי כוחו, ובתיאום מראש עימו, 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 להמציא תעודת עירייה בתוקף וכל אישור או מסמך אחר, כפי שיידרש על ידי המוכר או באי כוחו, לצורך ביצוע הרישום כאמור.

18.7 ככל שבמועד מסירת החזקה בדירה לידי הדייר לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה וככל שרמ"י תאפשר זאת, ייחתם בין רמ"י לקונה חוזה חכירה פרטני. הקונה מצידו מתחייב לחתום על הסכם החכירה במועד שיקבע לכך ע"י המוכר ו/או הרשות ובתיאום עימו. הודע לקונה כי הוראות הסכם החכירה, כפי שיהיו, יחייבו אותו לכל דבר ועניין ובלבד שהסכם החכירה יהיה מהוון.

18.8 במידה והקונה הינו נתין זר שאינו בעל תעודת זהות ישראלית, יחתום הקונה במעמד חתימת חוזה זה, או בכל מועד אחר שיתבקש לכך, על "תצהיר נתין זר" בנוסח הנהוג ברשות. בכל מקרה, הקונה מסמיך את ב"כ המוכר לחתום בשמו על חוזה החכירה, מכוח יפויי הניתן במסגרת חוזה זה.

18.9 הובא לידיעת הקונה, כי אופן הביצוע וחלוקתו של הבית המשותף כל עוד תבנה דירתו בהתאם למפרט הטכני והתוכניות, יהיה המוכר זכאי לקבוע על פי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות הדין והמכרז, איזה חלקים יכללו ברכוש המשותף ואיזה יוצאו ממנו ויוצמדו לדירות השונות. עוד הודע לקונה, כי מכלל הרכוש המשותף יוצאו כל (או חלק) משטחי החניה, המחסנים, ומרפסות השמש. כל (או חלק) משטחי הגגות של הבניין וכן זכויות בניה שבהם יהוו חלק מהרכוש המשותף והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין.

18.10 הובא לידיעת הקונה, כי מיקום מערכות ומתקני המים, החשמל, הביוב, התיעול וכיוב', בדירה ו/או ברכוש המשותף, יכול שישתנה מזה הקבוע במפרט הטכני, הכל בהתאם לדרישות יועציו המקצועיים של המוכר ו/או דרישות הרשויות המוסמכות ובכפוף לאישור הרשויות המוסמכות. במקרה של שינוי במיקום מתקני החשמל (לרבות חדר שנאים) ו/או מתקנים אחרים פולטי קרינה, עבור ספקיות תקשורת וגז, יודיע המוכר לקונה על השינוי כאמור בכתב, אין בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הניתנות לקונה עפ"י דין.

18.11 המוכר יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כל הציבור ו/או לטובת זכויות מעבר בין הבניינים וכיוצ"ב וכן לגבי מקרקעין סמוכים כפי שיידרש על פי שיקול דעתו ובכפוף להוראות הדין, בהתאם להיתר בניה ו/או התב"ע החלה, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור ו/או לחברת החשמל, זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות חניות). המוכר יהיה זכאי אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה חוקית שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, והכל בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה ובכפוף להוראות כל דין. הוראות כאמור יכול ויכללו במסגרת תקנון הבית המשותף, לפי שיקול דעת המוכר וכפוף לכל דין.

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

המוכר יהיה רשאי לגרום לכך שיירשם תקנון לבית משותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין. בהתאם לכך יוכל המוכר לגרום שתכלול בתקנון, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות, הוראות בדבר השירותים והפעולות המנויות להלן (להלן – "השירותים"), הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירה לשם בדיקת, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק מהן, חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים, קביעת הצמידויות המיוחדות הנזכרות לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו. בהתחשב באופיו של הבניין, ברמתו ובצרכים המיוחדים של הבניין, יוכל התקנון לקבוע חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המקובלים בבתים רגילים והכל בכפוף להוראות חוק המכר והוראות כל דין. הודע לקונה כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו על ידי עוה"ד או על ידי מי שייצג את המוכר באותה עת וכי יכלול, בין היתר, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ובכפוף לאישור המפקח על בתים משותפים, את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן:

18.14 חלקים מהבית המשותף ו/או מהמגרש, חניות, מחסנים, קירות חיצוניים, חלקים המשמשים דירה או מספר דירות שימוש ייחודי, חצרות ו/או חלקים בקומות השונות ו/או מרפסות וכיו"ב וכן זכויות הבניה השייכות לחלקים אלה, במידה וישנן או יהיו כאלה - יוצאו מהרכוש המשותף לפי קביעת המוכר ושיקול דעתו הסביר ויוצמדו לדירה או לדירות שונות של הבית המשותף וכן תותר הנחת מערכות מיזוג אוויר של הדירות העליונות על גג הבית המשותף בכפוף לחוק המקרקעין. יוער כי במקרה שכזה המוכר יציין גם במפרט מהם החלקים מן הרכוש המשותף אשר בדעתו להצמיד בעתיד לדירה ו/או לדירות אחרות בבניין.

18.15 בעלי דירות אליהן יוצמדו שטחים העשויים לשמש לבניה יהיו זכאים לנצל שטחים אלה לכל מטרה חוקית שהיא לרבות למטרת בניה נוספת וזאת באישור הרשויות המוסמכות ובכפוף לכל דין.

18.16 בעלי דירות אליהן יוצמדו שטחים שיוצאו מהרכוש המשותף יהיו חייבים לשאת בהוצאות החזקת שטחי הצמידויות שברשותם ולדאוג לבדק ולתחזק אותן צמידויות. בעל דירה ישתתף בהוצאות הכרוכות בהחזקת הרכוש המשותף, ובהבטחת השירותים המחויבים על פי דין, הכל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

18.17 בעלי דירות בבית המשותף לא יבצעו ולא ירשו לבצע כל שינויים בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה והבית המשותף לרבות שינויים בצבע או בטיח או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי אלמנטים חיצוניים בחזית, אלא בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש. התקנת אנטנות מכל סוג שהוא, התקנת דודי שמש, חשמל, התקנת מזגן אוויר בחזיתות הבית המשותף וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחדות המראה החיצוני של הבית, אלא אם קיבלו הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף וכן את הרישיונות הדרושים לצורך כך, ככל שדרושים, על פי כל דין.

18.18 יוער כי, יחידות הבית המשותף ישמשו למגורים בלבד. הוראות ההסכם יבטיחו את זכויות חברת החשמל בחדר הטרנספורמציה, הכל בהתאם לדרישת חברת החשמל ובכפוף לכל תנאי שיתנה, אם יותנה, על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

18.19 המוכר רשאי לדרוש את שינוי צו רישום הבית המשותף ושינוי התקנון בכל עת עד לרישום כל הזכויות בדירות בפריקט על שם רוכשיהן, מבלי להיזקק להסכמת הקונה ובלבד שזכויות הקונה בנכס לא תיפגענה והכל בכפוף להוראות כל דין.

18.20 מובהר, כי גם טרם רישום הבית המשותף יתנהלו ענייני הבית כאילו נרשם הבית כבית משותף, וחלוקת הוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף תהא על פי חלקו היחסי של הרוכש ברכוש המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

18.21 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, הודע לקונה כי במועד חתימת ההסכם אין אפשרות חוקית לבצע את רישום הבית המשותף, לאור מצבם הרישומי של המקרקעין, וכי אין באפשרות המוכר לקבוע 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, מנהלית או טכנית לביצוע הרישום האמור, ובכלל אלה - השלמת הליכי שינוי תוכניות בנין העיר, שינוי היתרי בניה, השלמת דרישות רשויות התכנון, פיצול, איחוד, חלוקה או חלוקה מחדש של המקרקעין (להלן: "הפרצלציה"), והשלמת דרישות רשם המקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים.

18.22 המוכר מתחייב לגרום לרישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של הפרצלציה או ממועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, לפי המאוחר מבניהם ולגרום לרישום זכויות הרוכש בדירה, על שמו של הרוכש, בפנקס הבתים המשותפים וזאת לא יאוחר מתום ששה (6) חודשים ממועד רישום הבניין ו/או הבניינים בפנקס הבתים המשותפים או ממועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, לפי המאוחר מבניהם. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

18.23 התעכב ביצוע הרישום מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו, יהווה הדבר הפרת ההסכם מצידו ובנוסף תחולנה כל ההוצאות הסבירות הנובעות מכך על הקונה, בהתאם לקביעת המוכר.

18.24 מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה ידוע לקונה כי לפני מסירת כל הדירות בבניין, רשאי המוכר, לפי שיקול דעתו ובכפוף למפרט הפרויקט, להפריש חלקים מהמקרקעין ומהמגרש עליו יבנה הפרויקט ו/או מהשטחים הסמוכים לו ו/או מהשטחים המשותפים, בין היתר, לשם העברתם ו/או החכרתם לצרכי ציבור ו/או ליצור זיקות הנאה ו/או הצמדות לדיירים ו/או לצרכי ציבור ובלבד שלא יוכנס שינוי מהותי בתכנון ובבניית הדירה גופא.

יוער כי, על פי סעיף 6 לחוק המכר (דירות, התשל"ג – 1973), במקרה בו המוכר ישנה מהוראותיו של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיו"ב, יצוין זאת במפרט הנספח לחוזה המכר.

המוכר רשאי להשתמש בזכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות במקרקעין ובפרויקט, לפי שיקול דעתו ובכפוף להוראות המכרז. הודע לקונה שאחוזי הבניה בפרויקט או במקרקעין - בין אם אלה אחוזי בניה שטרם נוצלו ובין אם אלה תוספת אחוזי בניה שיינתנו בעתיד - שייכים באופן בלעדי למוכר והמוכר יהא רשאי לנצלם, למכרם או לעשות בהם כל שימוש ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

18.27 . המוכר יהא זכאי בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודו ו/או חלוקתו מחדש והפרשת חלקים ממנו לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה ובלבד שזכויות הקונה בנכס לא תיפגענה והכל בכפוף להוראות כל דין.

18.28 הודע לקונה כי גבולות המגרש עליו מוקם הבית, העשויים להשפיע גם על שטח הרכוש המשותף, טרם נקבעו סופית, ויקבעו סופית לפי היתר הבניה שיתקבל ותכניות הפרצלציה, כפי שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות, מובהר כי לא חלה חובה על המוכר לגדר את חצר הפרויקט ולהפרידה מחצרות בנינים/ פרויקטים אחרים ו/או להפריד בכל דרך אחרת את חצר ו/או גן הדירה מחצרות יחידות אחרות, ידוע לקונה שהמוכר, לפי שיקול דעתו, יהיה זכאי לתכנן ולבצע את הגיונו במשותף במספר בניינים, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להתקין בחצרות הפרויקט שבילים אף אם מובילים אל בניינים אחרים והכל בהתאם להוראות המכרז, היתר הבניה ובכפוף לכל דין.

18.29 הודע לקונה כי המוכר לא יזדקק לאישור בעל פה ו/או בכתב מצדו לכל הליך של פרצלציה או רה-פרצלציה ולכל בקשה שהמוכר או רוכשי זכויות ממנו יגישו, אם יגישו, לרשות כלשהי, בהקשר לשינוי בתוכניות ובהיתרי הבניה ובהתרת ניצול נוסף או אחר של זכויות הבניה או השימוש הקיימות או שיהיו למוכר בעתיד במקרקעין או בפרויקט על כל חלקיו, ובלבד שכל בקשה בעניין זכויות בניה נוספות בקשר למקרקעין, תהיה במסגרת סעיף 147 לחוק התכנון והבניה ושלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה, לרבות גודלה, מיקומה וכיווניה .

18.30 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובכפוף לכל דין הקונה לא יתנגד לכל פעולה שהמוכר רשאי לעשותה בהתאם להסכם זה, ייפוי הכוח הבלתי חוזר המצ"ב להסכם זה יכלול, בין היתר, הוראות מתאימות המסמיכות את המוכר ו/או באי כוחו לחתום בשם הקונה – ככל שחתימתו תידרש – על כל מסמך, בקשה ו/או אישור שידרשו על מנת לבצע כל שינוי כאמור וכל בכפוף להוראות חוזה המכר.

18.31 יוער כי, הוראות סעיף זה לא יגבילו את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

19 שירותים ואחזקה

19.1 הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושות לשם הבטחת, אחזקת ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשמו לאותן מטרות להן הוא נועד. יוער כי, המוכר לא יהיה אחראי לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף (לרבות מעליות, דודים וכו') ככל שתיקונים בהם ייעשו שלא על ידי מי שהמוכר יפנה אליו את הקונה והכל בכפוף להוראות כל דין.

19.2 הקונה מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה חודשית, בדיקות, ניקיון, תאורה, שמירה וביטוח של הרכוש המשותף בבניין וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה (ככל וישנה), מערכת חימום/קירור מרכזית (ככל וישנה), בגז, בחשמל, באינסטלציה, מערכת סולארית (ככל וישנה), במים, בביוב, בתיעול ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את מרבית דיירי הבניין.

19.3 לגבי דירות שבעלות המוכר וטרם נמכרו, המוכר יישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף. אולם, המוכר לא יישא בהוצאות צריכה בפועל של הרכוש המשותף אותם יכול המוכר להוכיח שלא צרך.

20 יפוי כוח

20.1 במעמד חתימת הסכם זה, ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות המוכר על פי הסכם זה ימציא הקונה למוכר ייפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה המסמיק את עוה"ד כמיופי כח לבצע את כל הפעולות כמפורט ביפוי הכח ובכלל זאת - לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך הנדרש לצורך רישום פרצלציה, רישום זכויות הרכוש בדירה ברשות מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעין, רישום הבניין ו/או הבניינים כבית משותף, רישום תקנון לבית המשותף, רישום הערות אזהרה, ייחוד הערות אזהרה, מחיקת הערות אזהרה לטובת הרכוש ו/או מי מטעמו שנרשמו בניגוד להוראות ההסכם, רישום וביטול משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתה, רישום שעבודים, ביטול ערבויות בנקאיות, חתימה על הסכם חכירה פרטני עם רשות מקרקעי ישראל, בקשת היתרי בניה, שינוי תכניות בנוי ערים ושאר רישיונות, תיקון צו הרישום לבית המשותף, תיקון הצמדות ו/או חתימה על הצהרה ו/או הודעה למיסוי מקרקעין במקרה של ביטול ההסכם ו/או כל פעולה אחרת שהחברה רשאית לבצע בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לצורך קיום התחייבויות הרכוש ו/או מימוש זכויות המוכר על פי הסכם זה ו/או לחתום בשם הרכוש על הסכמתו לכל אלה. ככל והרכוש יידרש לחתום על יפוי כח נוטריוני, החברה תשא בכל העלויות הנדרשות לצורך הוצאת יפוי הכח הנוטריוני.

20.2 אין באמור בסעיף זה לעיל ובמתן יפוי הכח, כדי לשחרר את הרכוש מביצוע התחייבויותיו על-פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שידרש ואין במתן יפוי הכוח משום הטלת חובה על עוה"ד ו/או על המוכר לייצג את הרכוש 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 יתייצב לצורך חתימה על כל מסמך כאמור תוך 21 (עשרים ואחת) ימים ממועד קבלת דרישת המוכר במועד שיתואם עמו מראש על ידי המוכר.
יפוי הכח יישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות רישום הבית המשותף, רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה, חתימה על התקנון, מחיקת הערות אזהרה, רישום ומחיקת שעבודים וכל פעולה אחרת שהמוכר רשאי לבצע בהתאם להוראות ההסכם.

- 20.4 מתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי ההסכם ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.
20.5 האמור בפרק זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיפיה הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכח, בהתאם להוראות ההסכם והנובע ממנו. הוראה זו היא בלתי חוזרת והואיל וזכויות צד שלישי תלויות בכך.

21 הפרות ותרופות

- 21.1 על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א 1970. פיגור מצד הקונה באיזה מתשלומי התמורה, יחשב כהפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה, רק אם הוא עלה על 10 ימים מקורות ההפרה, והקונה לא תיקן את ההפרה לאחר שהמוכר דרש מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 10 יום וההפרה לא תוקנה בפרק זמן זה.
- 21.2 במקרה זה, הפרתו של הקונה הינה הפרה יסודית והמוכר יהיה רשאי לבטל את החוזה. ביטול החוזה ע"י המוכר לא יפגע בכל תרופה אחרת העומדת למוכר נגד הקונה לפי החוזה או לפי הוראת כל דין.
- 21.3 מובהר כי היה והקונה יאחר בתשלום הפרשי ההצמדה בלבד (למעט איחור בתשלום הקרן), ישלח המוכר לקונה הודעה ובה ידרוש מהקונה להסדיר את תשלום הפרשי ההצמדה תוך המועד הנקוב בהודעה. היה והקונה לא יעשה כן, יחשב הדבר כהפרת החוזה ע"י הקונה ובכל מקרה יהא על הקונה לשלם למוכר בגין כל פיגור בתשלום הפרשי ההצמדה, העולה על 7 ימים, ריבית פיגורים כאמור בסעיף 21.11 להלן. הריבית תחושב מהיום הראשון שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.
- 21.4 כל תשלום שישולם באיחור ייזקק, לאחר ניכוי סכום המע"מ, ראשית על חשבון הריבית ואח"כ עבור הפרשי הצמדה ורק אח"כ על חשבון הקרן שאמורה הייתה להיות משולמת.
- 21.5 בנוסף לאמור לעיל, ומבלי לגרוע מכל סעד המוקנה למוכר ע"פ כל דין ו/או הוראות הסכם זה, היה והקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו 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 הנ"ל, לעשות כל אחת מהפעולות הבאות:
- 21.5.1 להודיע לקונה על ביטול הסכם המכר לדרוש ממנו לחתום בהתאם לאמור על מסמכי ביטול הסכם מתאימים, לרבות הצהרות לרשויות המס, וככל והקונה לא נענה לבקשת המוכר לחתום על מסמכי הביטול, לנקוט בהליך מתאים בפני בית המשפט להצורך קבלת סעד הצהרתי לפיו ההסכם בטל לנוכח הפרתו היסודית על ידי הקונה וזאת בלא לגרוע משאר הזכויות המוכר לפי כל דין. ולמען הסר ספק, עם ביטול ההסכם רשאי המוכר למכור את הדירה לאחר בהתאם להוראות המכרז. לחלופין וככל ולא נקט המוכר בסעד של ביטול ההסכם, למנוע בעד כניסתו של הקונה לדירה, לעכב את מסירת הדירה לידי עד להשלמת תשלום מלוא התמורה, לדרוש את פיגור מהדירה, הכל לפי בחירת המוכר.
- 21.5.2 בחר המוכר בביטול ההסכם, יחזיר לקונה את יתרת הכספים ששולמו על ידו בערכם הריאלי (לאחר חילוט כספי הפיצוי והנזקים).
- 21.5.3 ביטל המוכר את החוזה כתוצאה מהפרתו ע"י הקונה, רשאי המוכר למנוע את כניסתו של הקונה לדירה, ובמידה והדירה נמסרה לקונה מסיבה חריגה כלשהי קודם לתשלום מלוא התמורה - יהיה המוכר זכאי לדרוש את פיגור הקונה מן הדירה והקונה מתחייב לפנות את הדירה ולהשיב את החזקה בה למוכר. במקרה של ביטול החוזה כאמור, יחולו הוראות אלה:
- 21.5.3.1 תבטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, אם נרשמה. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות האחרות.
- 21.5.3.2 בוטל
- 21.5.3.3 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם העקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה (להלן: "הפיצוי המוסכם"), בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום ההסכם, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו על ידי הרוכש.
- 21.5.3.4 יובהר כי, תשלום הפיצוי המוסכם הוא ללא כל צורך בהוכחת כל נזק, והמוכר יהא רשאי לחלט לטובתו סכום זה מתוך הסכומים ששולמו לו על ידי הקונה. מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים שיעמדו לזכות המוכר הכולל בין היתר פניה לערכאות שיפוטיות לצורך גביית הוצאותיו, הפסדיו ונזקיו, ישירים ועקיפים של המוכר, עקב הפרת החוזה ע"י הקונה. על אף האמור לעיל לא ניתן יהיה לתבוע בגין כפל פיצוי עבור אותו ראש נזק.
- 21.5.3.5 אם הקונה קיבל הלוואה מבנק מממן והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק ההלוואה המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, להחזיר את סך הסכומים שקיבל מאת הבנק המממן ממנו לוהה הקונה כספים לשם רכישת הדירה, בהתאם למגיע לבנק המממן, כאשר חשבוניתיו של הבנק המממן ישמשו אסמכתא מכרעת לתשלום כאמור, ובניכוי הוצאות שהיו למוכר בגין הביטול. אם הקונה קיבל הלוואה מבנק או מכל גוף אחר והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק ההלוואה - ינכה המוכר מן הסכומים שעליו להשיב

לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון ההלוואה הנ"ל ואם נרשמה לטובת המלווה הערת אזהרה ו/א כל הערה אחרת ו/או שעבוד ינוכו גם ההוצאות שתהיינה למוכר בגין ביטולה.

21.5.3.6 המוכר ישיב לרוכש הדירה את כספו בערכו הריאלי, בתוך 45 יום לאחר שהקונה פינה את הדירה (ככל שנמסרה החזקה לקונה) או לאחר ביטול החוזה כדין.

- 21.6** כאמור לעיל המועדים הקבועים בהסכם זה לביצוע כל תשלום הינם תנאי עיקרי בהסכם, ואיחור בפירעון תשלום כלשהו או כל חלק ממנו לתקופה העולה על 14 ימים ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם ותזכה את המוכר בפיצוי המוסכם.
- 21.7** יתרת הכספים, לאחר ביצוע החילוט ופירעון ההלוואה האמורים לעיל, תוחזר לקונה בתנאי שזכויות הקונה כלפי המוכר על פי ההסכם יהיו נקיות ממועד זה מכל שיעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי בתוך 45 ימים ממועד הביטול / פינוי הדירה.
- 21.8** הקונה ישיב תוך 3 ימים ממועד הודעת ביטול ההסכם את הפוליסה המקורית, אם ניתנה כזו לקונה עמו בוטל חוזה הרכישה, וכשהיא מבוטלת כדן וכן, במקרה בו ניתנה על ידי הקונה הוראה בלתי חוזרת בקשר עם פוליסה כזו, התקבלה הסכמה בכתב של הנהנה על פי ההוראה הבלתי חוזרת לביטולה.
- 21.9** אם הקונה קיבל מבנק מממן הלוואה לשם רכישת היחידה בפרויקט ו/או הלוואה אחרת המובטחת על ידי היחידה בפרויקט, ימציא הקונה אישור מהבנק המממן כי ההלוואה נפרעה במלואה ובוטל כל שעבוד ו/או משכון שנרשם לטובת הבנק המממן, לרבות ביטול כל התחייבות לרישום משכנתא שניתנה על ידי הלקוח לטובת הבנק המממן.
- 21.10** הקונה מתחייב להחזיר למוכר את כל השוברים שטרם שולמו, במקרה בו בוטל חוזה רכישה כאמור וזאת תוך 3 ימים מקבלת הודעת הביטול. כל השוברים כאמור אשר יושבו ללקוח ימסרו למוכר מיד עם קבלתם ובכל מקרה לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד קבלתם אצל הלקוח.
- 21.11** **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 בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה ישלם הקונה למוכר לאחר 7 ימים מהיום שנועד לתשלום ועבור כל תקופת הפיגור עד לביצוע התשלום בפועל, ריבית פיגורים אשר מגלמת את הפרשי ההצמדה בשיעור שלא יעלה על 8% בריבית שנתית. האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מזכותו של המוכר לבטל חוזה זה כאמור לעיל, או מכל זכות אחרת שלו בדין ובחוזה זה. יובהר, שיעור ריבית הפיגורים יחול גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש.
- 21.12** מבלי לגרוע מהאמור לעיל בסעיף 21 על תתי סעיפיו, ומכל יתר התרופות המוקנות למוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, הודעה לקונה כי במקרה שהקונה יאחר בתשלום מלוא התמורה, המוכר יהיה זכאי לעכב את מסירת הדירה עד להשלמת מלוא התמורה.

22 כללי

- 22.1** הכותרות בהסכם הינן לנוחות העיון בלבד, ולא תשמשנה לפרשנות.
- 22.2** כל הנאמר בלשון יחיד - גם נקבה/רבים במשמע וכן להיפך.
- 22.3** במקרה של סתירה בין מסמכי ההסכם, תהיה העדיפות על פי הסדר הבא: **ההסכם, המפרט, התוכנית.**
- 22.4** תנאי ההסכם משקפים וממציא את המוסכם בין הצדדים. יוער כי לעניין ההסכם דן לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה מהגדרתה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד - 1974, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה מהגדרתה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד - 1974.
- 22.5** חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מטרה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 22.6** כל שינוי ו/או תיקון בעניין הסכם זה ונספחיו על כל האמור בו ייעשה בכתב בלבד.
- 22.7** בוטל.
- 22.8** שום איחור בשימוש בזכות על ידי המוכר לא ייחשב כוויתור מצידו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו על פי ההסכם ועל פי כל דין בכל עת שימצא לנכון.
- 22.9** הסכם החכירה שנחתם בין המוכר ובין רשות מקרקעי ישראל אינו מהווה חוזה לטובת צד ג' ואינו מקנה לקונה כל זכות מעבר לקבוע בהסכם.
- 22.10** כל סכום בהסכם אשר לא נקבע מועד לתשלומיו ישולם בתוך 5 ימים מדרישת המוכר.
- 22.11** ויתור או ארכה שניתנו על ידי המוכר לקונה במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר, לענין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה אלא אם ניתנו בכתב.
- 22.12** אם הקונה הינו קטין או פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי ההסכם, תוך 60 יום מחתימתו. לא המציא הקונה לחברה את האישור האמור בתוך המועד כאמור - תהיה החברה זכאית לפנות למשרד הבינוי והשיכון בבקשה להורות על ביטול הזכיה.
- 22.13** ידוע לקונה בזה כי ספרי החשבונו של המוכר יהיו ראייה בכל הנוגע לכל סכום שיגיע ממנו למוכר על פי הסכם זה.
- 22.14** העתק של רישום בספרי החשבונו של המוכר יתקבל בכל הליך משפטי (לרבות בסדר דין מקוצר) כראיה לכאורה לאותו רישום ולכל דבר או עסקה או חשבון הרשומים בו אם יצורף אליו אישור בכתב בחתימת פקיד של המוכר המאשר כי ההעתק נבדק לפי הרישום המקורי ונמצא נכון.

- ידוע לקונה כי המוכר יפעל בשטח הפרויקט להמשך שיווק הדירות ופרויקטים נוספים באמצעים שונים לרבות תליית שלטים, עריכת ירידי שיווק, חלוקת חומר פרסומי וכיוצ"ב ובלבד שהכל יעשה בשעות סבירות ובאופן סביר בהתאם להוראות הסכם זה והוראות כל דין. הובהר לקונה, כי לא יהא זכאי לקזז כל סכום שיגיע לו ו/או למי מטעמו מהמוכר (אם יגיע) כנגד התחייבויותיו של הקונה כלפי המוכר על פי הסכם זה. הקונה מתחייב לשלם למוכר את תשלום התמורה עפ"י הסכם זה במלואה ובמועדה והוא אינו רשאי לקזז כל סכום שהוא מתשלומיו למוכר עפ"י הסכם זה, תהיינה טענותיו כנגד המוכר אשר תהיינה והוא מוותר על כל זכות קיזוז הנתונה לו על פי כל דין. מובהר בזאת, כי הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם, על כל המשתמע מכך.
- 22.17** הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה. שינה צד לחוזה את כתובתו ויודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובת (בישראל) שצוינה בהודעה תהיה כתובתו לצורך החוזה.
- 22.18** כל הודעה שתשלח על ידי צד אחר למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח, ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה.
- 22.19** ידוע לקונה כי המוכר ישלח לו מסמכים ממוחשבים, לרבות חשבוניות וקבלות דיגיטליות בדואר אלקטרוני (להלן: "מייל"), כפי שנמסר למוכר.
- 22.20** ידוע לקונה כי משרד עוה"ד של המוכר, שהינו 'לאור' – משרד עוה"ד (לעיל ולהלן – "עוה"ד") מייצגים את המוכר בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה, כי אין בתשלום ההוצאות המפורטות בנספח תשלומים ומועדים, בכדי ליצור שליחות בין עוה"ד לבין הקונה בכל הקשור לחוזה זה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עו"ד אחר וכי ניתנה לו האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה.
- 22.21** למרות האמור לעיל הצדדים מסכימים כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים ברישום הבית המשותף וברישום הזכויות בדירה עפ"י חוזה זה וכי הקונה לא יהא זכאי לקבל מעוה"ד שירות נוסף.
- 22.22** ידוע לקונה שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור לחוזה זה.
- 22.23** הסכמה, פעולה וחתימה של מי מיחידי הקונה תחייב את כל יחידי הקונה כלפי המוכר, לרבות לעניין בקשה לביטול ההסכם.
- 22.24** בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידי הקונה הוא יהיה רשאי לבטל את ההסכם ביחס לכל יחידי הקונה, לפי שיקול דעתו הסביר.
- 22.25** ידוע לקונה כי חתימת כל אחד מן האנשים המהווה את הקונה (בסעיף זה "יחידי הקונה") על מסמך כלשהו הקשור בחוזה זה (במעמד חתימת החוזה וכן לאחר חתימת החוזה), וכן חתימה על פרטיכל מסירת החזקה בדירה, תחייב את כל יחידי הקונה כאילו כל אחד מהם חתם באופן אישי על אותו מסמך.
- 22.26** כל אחד מיחידי הקונה ערב כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום החוזה וכל אחת מהוראותיו. ערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה או הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחידי הקונה ו/או בכל מקרה שהמוכר יהא רשאי לבטל את החוזה לגבי אחד מיחידי הקונה או יותר, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.
- 22.27** שום איחור בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים לא ייחשב כוויתור מצדו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי החוזה והן לפי כל דין, בעת שימצא לנכון.
- 22.28** המוכר יאפשר לקונה לחתום על היתר עסקה בנוסח המקובל בבנק המלווה של המוכר או בנוסח אחר המקובל על הצדדים.
- 22.29** ביצוע התחייבויות המוכר לפי ההסכם מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו על פי ההסכם, במלואן ובמועדן.

ולראיה באו הצדדים על החתום ביום: >>פרטי נכס תאריך חתימה על ההסכם<<

אנו הרוכשים הח"מ לעיל מאשרים בזה כי בא כוח המוכר ממשרד עוה"ד לאור ושות' הודיעונו כי הוא מייצג אך ורק את המוכר בעסקת המכר נשוא ההסכם זה. וכי אינו מייצג אותנו הרוכשים בעסקה דנן. הובא לידעתנו כי אנו רשאים להיות מיוצגים על ידי עורך דין אחר בעסקת המכר דנן, ואף הומלץ לנו באופן מפורש להיות מיוצגים ע"י עורך דין מטעמנו. הח"מ מצהירים ומאשרים כי נמסר לידם נוסח ההסכם המכר ונספחיו זמן סביר טרם החתימה עליו לעיון ולבדיקה על ידי אנשי מקצוע ועורך דין מטעמנו.

2.

>>צד רוכש 1 שם מלא<<
קונה

1.

>>צד רוכש 2 שם מלא<<
קונה

חתימת המוכר:

נספח א' - התמורה ומועדי התשלום

אשר בדירה בע"מ
21.10.2025
נבדק

שנחתם בתאריך __ <<פרטי נכס תאריך חתימה על ההסכם>>

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

בין:

מרח' כפר עילוט כתובת למשלוחי דואר: נצרת 16000 ת.ד. 3065

טלפון: 04-6577601, פקס: 04-6552446.

(להלן: "המוכר/ת ו/או החברה")

מצד אחד

<<צד רוכש 1 שם מלא>>, ת.ז. <<צד רוכש 1 מספר מזהה>>.

לבין:

<<צד רוכש 2 שם מלא>>, ת.ז. <<צד רוכש 2 מספר מזהה>>.

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 "הקונים" ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם)

מצד שני

בבניין מס' <<פרטי נכס בניין>>, דירה מס' <<פרטי נכס מס' דירה>>, קומה מס' <<פרטי נכס קומה>>, בת <<פרטי נכס מס' חדרים>>, חדרים הכולל חדר בטחון (ממ"ד), והפונה לכיוון <<פרטי נכס כיוון>> וכן חניה מס' זמני <<פרטי נכס מספר חניה>> במגרש <<פרטי נכס מגרש>> חלקות <<פרטי נכס חלקה חלקות>>, גוש <<פרטי נכס גוש>>, (להלן יקראו ביחד: "הדירה").

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם אשר נחתם בין הצדדים ביום __ <<פרטי נכס תאריך חתימה על ההסכם>> בעניין הנכס כמצוין בסעיף 1 להלן, על כן מוסכם בזה בין הצדדים כדלקמן;

1. מועד המסירה:

מועד מסירת החזקה בדירה יחול ביום 15.01.2028 ובכפוף לשאר הוראות הסכם המכר (להלן: "מועד המסירה").

2. התמורה

2.1 בתמורה להתחייבויות המוכרת שבחווה מתחייב הקונה לשלם למוכרת סכום של <<פרטי נכס מחיר>> ₪ (במילים: _____ ש"ח) כולל מע"מ כדין, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.2 להלן ("התמורה").

2.2 הקונה ישלם עבור התשלום הראשון 7% מהתמורה המהווה סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה (להלן: "התשלום הראשון"), תוך 3 ימים מיום חתימת החווה באמצעות פנקס שוברים. היה ובמעמד חתימת הסכם זה טרם נמסר לקונה פנקס שוברים מהבנק המלווה, ישלם הקונה לידי המוכר את התשלום הראשון בסך של 7% ממחיר הדירה וזאת בצ'ק בנקאי ערוך לפקודת המוכר. עם קבלת ליווי בנקאי, יעביר המוכר את הסך של ה-7% מחשבון המוכר אל חשבון הליווי של הפרויקט וזאת באמצעות שובר מפנקס השוברים שימסר לקונה. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

2.3 הקונה ישלם 13% מהתמורה (השלמה ל-20%) המהווה סך של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח) כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום (להלן: "התשלום השני"), ישולם עד ולא יאוחר מ-45 ימים לאחר חתימת החווה או לאחר קבלת פנקסי השוברים לידי הקונה, המאוחר מביניהם ובכפוף לקבלת פנקס שוברים מהבנק המלווה. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

2.4 הקונה ישלם 14% מהתמורה המהווה סך של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח) כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום (להלן: "התשלום השלישי"), אשר ישולם עד ליום _____ (4 חודשים ממועד חתימת החווה) באמצעות פנקס שוברים.

2.5 הקונה ישלם 14% מהתמורה המהווה סך של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח) כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום (להלן: "התשלום הרביעי"), אשר ישולם עד ליום _____ (8 חודשים ממועד חתימת החווה) באמצעות פנקס שוברים.

2.6 הקונה ישלם 14% מהתמורה המהווה סך של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח) כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום (להלן: "התשלום החמישי"), אשר ישולם עד ליום _____ (12 חודשים ממועד חתימת החווה) באמצעות פנקס שוברים.

- 2.7 **הקונה ישלם 14%** מהתמורה המהווה סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום (להלן: "**התשלום השישי**"), אשר ישולם עד ליום _____ (17 חודשים ממועד חתימת החוזה) באמצעות פנקס שוברים.
- 2.8 **הקונה ישלם 14%** מהתמורה המהווה סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום (להלן: "**התשלום השביעי**"), אשר ישולם עד ליום _____ (22 חודשים ממועד חתימת החוזה) באמצעות פנקס שוברים.
- 2.9 **הקונה ישלם 10%** מהתמורה המהווה סך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום (להלן: "**התשלום האחרון**"), 7 ימים בטרם מסירת הדירה וכתנאי למסירת החזקה בדירה.

3.1 **הודע לרוכש כי ביום 9.1.2025 התקבלה החלטת ועדת המכרזים של רמ"י בנוגע להוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות). החלטת ועדת המכרזים אימצה את מתווה הפשרה שנקבע בבג"ץ 4939/22 ומשכך, יעודכן הסכום במחיר הדירה בהתאם לנוסחה הקבועה בהחלטה.**

3.2 מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

3.3 **תשלומי התמורה כמפורט בסעיף 2 על תתי הסעיף לעיל יהיו צמודים למדד תשומות הבנייה למגורים בהתאם לתיקון 9 לחוק המכר (דירות) ובהתאם לשינוי שחל בין המדד החדש לבין המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה או המדד הידוע ביום קבלת היתר הבניה, לפי המאוחר מביניהם (להלן: "**מדד הבסיס**") ובכל מקרה לא יפחת מסכום התשלום המפורט בסעיף 2.1 לעיל.**

- 3.3.1 "**מדד תשומות הבניה למגורים**" - מדד אשר הינו אינדקס תשומות הבניה למגורים אשר מפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה".
- 3.3.2 "**המדד החדש**" - המדד הידוע ביום התשלום.
- 3.3.3 כל התשלומים והסכומים המצוינים בנספח זה, יישאו הפרשי הצמדה לפי התנאים הבאים: אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים והסכומים הנ"ל יהיה מדד תשומות הבניה שהתפרסם לפני פירעונו בפועל של אותו סכום (להלן: "**המדד החדש**") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום החתימה על הסכם זה או מיום קבלת היתר בניה מלא לפרויקט, המאוחר מבין שני המועדים (להלן: "**מדד הבסיס**") ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד תשומות הבניה לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם.
- 3.3.4 על אף האמור לעיל, לגבי תשלומים וסכומים כנ"ל שישולמו בין היום הראשון לבין החמישה עשר (כולל) של חודש לועזי או לבין יום פרסום המדד בפועל, לפי המאוחר (בכפוף להסכמת המוכרת לקבלת כספים במועדים אלו) יהיה המדד החדש - המדד שיתפרסם באותו חודש בו מבוצע התשלום או המדד הידוע באותו מועד, לפי הגבוה מביניהם. בסעיף זה "מדד תשומות הבניה" משמעו: המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שיקבע ביניהם).

3.4 **תשלומים נוספים** - הקונה יישא בתשלום מס רכישה ככל שיהיה וכמחויב בד"ן, בתשלום אגרה לרישום המשכנתא לטובת הבנק המממן מטעמו (ככל והקונה נטל משכנתא לצרכי מימון התמורה), בעבור חיבור הדירה למוני המים, וכן בעבור החיבור לרשת הגז הדירתי אם יבחר להתחבר לשרות זה כאמור בהוראות ההסכם. יובהר, אגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא (ככל שיידרש) תחול על החברה ובלבד שמדובר במשכנתא לצורך רכישת הדירה.

3.5 כל התשלומים הנ"ל וכל התשלומים המפורטים בנספח זה כוללים מע"מ בשיעור 18% על פי ד"ן. היה וישונה שיעור המע"מ לאחר חתימת הסכם זה יותאם מחיר הממכר 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 **מובהר, כי רק תשלום לחשבון הליווי יחשב כתשלום לכל דבר ועניין, לרבות לעניין הצמדת התשלום למדד.**

3.6.1 כל תשלום שישולם בפועל לחברה (על ידי הרוכש ו/או עבורו) - תהיה החברה זכאית לפי שיקול דעתה הסביר לראותו ולחשבו כתשלום של סכום הקרן בתוספת מע"מ כנ"ל.

3.6.2 הרוכש יבצע התשלומים אך ורק באמצעות שוברי התשלום מאת הגוף המלווה. הרוכש מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה על חשבון מחיר הממכר אלא באמצעות שוברי התשלום. מובהר כי כל עוד לא הומצא לרוכש שוברי התשלום - הרוכש אינו רשאי לשלם תשלומים כלשהם על חשבון מחיר הממכר, למעט התשלום הראשון, וממילא אי ביצוע תשלום על חשבון מחיר הממכר עקב אי קבלת שוברי התשלום לא יהוו הפרה של הסכם זה ולא יזכו את החברה בכל פיצוי ו/או סעד ו/או ריבית פיגורים. הודע לרוכש כי פרטי חשבון הפרויקט הם כמצוין בפנקס השוברים שנמסר לרוכש.

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

3.6.4 בחתימתו על נספח זה אישר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן. כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי כאמור לעיל, יחשב כתשלום רק בעת שסכום ההפקדה יזוכה בפועל בחשבון הליווי.

3.7 **הקדמת תשלום:**

מוסכם בזאת כי הקונה יהיה רשאי להקדים את מועד פירעונם של תשלומים מתשלומי התמורה המפורטים בנספח זה, לפני מועד פירעונם הנקוב. להסיר ספק מובהר, כי לא יהיה בהקדמת התשלומים כדי לחייב את החברה להקדים את המועדים לקיום התחייבויותיה בהסכם זה.

3.8 **למען הסר ספק, כל תשלום מתשלומי התמורה המפורטים בסעיף 2 על תתי סעיפיו לעיל, ישולם באמצעות שובר תשלומים אחד בלבד. פיצול תשלום באמצעות יותר משובר אחד יחשב כאיחור החברה בכתב ומראש, אלא אם מדובר בתשלום המורכב מהון עצמי ומשכנתא שנטל הקונה (מובהר כי ניתן לפצל תשלום פעם אחת בלבד). ככל והקונה יפצל את התשלום כאמור לעיל, הקונה יישא בעלויות הכרוכות בהפקת ערבות בהתאם להוראות החוק.**

3.9 אם מועד המסירה שאותו תציין המוכרת בהודעה שתשלח לקונה כאמור בהסכם, יהיה לפני מועד כלשהו ממועדי התשלומים הקבועים לעיל, ישלם הקונה את מלוא התמורה (כולל הפרשי הצמדה, מע"מ, תשלומים לקבלן המבצע עבור שינויים ותשלומים אחרים החלים על הקונה בהתאם להוראות החוזה ו/או הדין) עד למועד מסירת החזקה, ולא יאוחר מ- 7 ימים לפני מועד המסירה והכל בכפוף לאמור בסעיף 7.19 להסכם המכר.

3.10 **ריבית הפיגורים:** תהיה בהתאם לאמור בסעיף 21.11 להסכם המכר.

3.11 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזה כי בגין כל יום של איחור בתשלום התמורה ו/או בכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי חוזה זה ו/או חלק מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכרת ריבית פיגורים, כהגדרתה להלן, מחושבת על בסיס יומי, מהמועד שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.

אין באמור כדי להעניק לקונה זכות כלשהי לפגר בפירעון התשלומים, ואין באמור כדי לגרוע מזכויותיה של המוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין, לרבות הזכות לבטל את ההסכם מחמת הפרתו על-ידי הקונה.
התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

אשרד בדיקה
3.12
21 10. 2025
נ ב ד ק

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכר

<<צד_רוכש_2_שם_מלא>>

<<צד_רוכש_1_שם_מלא>>

עמוד זה אינו לחתכימה
יחסי

נספח ג'-ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני
(לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961)

אשר בדירה בע"מ
21.10.2025
אנו החתומים מטה:

<<צד רוכש_1 שם_מלא>>, ת.ז. <<צד רוכש_1 מספר_מזהה>>.

<<צד רוכש_2 שם_מלא>>, ת.ז. <<צד רוכש_2 מספר_מזהה>>.

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים ומיפים בזה את כוחם של עו"ד יעקב לאור ו/או עו"ד אביעד סולמן ו/או עו"ד אביעד רייכמן ו/או עו"ד ליאור לוי ו/או עו"ד רותם דהן ו/או עו"ד יסמין ליבוף פז ו/או עו"ד יותם מינץ ו/או עו"ד כלנית חסקי רוזן ו/או עו"ד הדר בובליל ו/או עו"ד אפרת שמעוני ו/או עו"ד הדס דאודי ו/או עו"ד אחמד אבו ראס ו/או עו"ד אוראל בוחבוט ואח' ממשד עורכי הדין לאור ו/או מי מטעמו כולם ביחד וכל אחד לחוד, להיות מורשנו ולפעול ולעשות בשמנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן:

1. יפוי כח והרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים דלהלן:

ביחס לדירה מס' <<פרטי_נכס_מס' דירה>> בבניין מס' <<פרטי_נכס_בניין>> בפרויקט "המושבה" בטבריה במקרקעין הידועים כגוש 15350 חלקי חלקות 152, 153 ו-158 מגרשים מס' 601-602 ו-607 לפי תכנית 207-0351742 (להלן: "התב"ע" ו/או "התוכנית"), מתחם מס' 71309 (להלן: "המתחם") בעיר טבריה, ובהתאם למכרז בו זכה המוכר כהגדרתו להלן שבבעלות מדינת ישראל ובניהול רשות מקרקעי ישראל(להלן: "המקרקעין");

2. לקבל על שמנו או לפקודתנו את הבעלות ו/או החכירה לדורות ו/או חכירת משנה ו/או לרשום את הזכויות, או כל חלק בהן, בנכסים המפורטים בסעיף 1 לעיל או כל חלק מהם ("הנכסים"), ו/או לבצע כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם לפי שיקול דעתם הבלעדי, והכל בלשכת רישום המקרקעין ו/או רמ"י ו/או ברישומי חברת ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511256141 (להלן: "המוכר") כחברה משכנת ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל.

3. לרשום ירושה ביחס לזכויותינו בדירה או זכויות כל מי מאתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל ו/או ברישומי המוכר.

4. להסכים להפרשת שטחים מן המגרש ו/או החלקה לצרכי ציבור ו/או דרכים ללא תמורה לרשות המקומית ו/או כל פעולת חלוקה ו/או איחוד וחלוקה ו/או איחוד וחלוקה מחדש של החלקה ו/או המגרש.

5. להסכים לרישום בית משותף ו/או בתים משותפים על המגרש ו/או על החלקה, וכן לרישום כל חכירה ו/או חכירת משנה על המגרש ו/או החלקה או כל חלק מהם על פי העניין.

6. להסכים לרישום תקנון מצוי לבית המשותף הנ"ל.

7. להסכים להעברת המגרש ו/או חלקים מהמגרש ו/או מהחלקה למוכר, להסכים בשמנו ובמקומנו לרישום משכנתה ו/או משכון או לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה על זכויות המוכר, כולן או חלקן. להסכים ו/או לחתום על בקשות ו/או הסכמות בקשר להיתרי בניה ולשינוי תוכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו על המגרש ו/או על החלקה.

8. אם מימון רכישת הנכסים על ידינו נעשה בחלקו ע"י קבלת הלוואה המובטחת במשכנתא ו/או במשכון הרי במקרה כזה רשאים מיופי הכח למשכן את זכויותינו בדירה בשמנו ובמקומנו לטובת הבנק ו/או המוסד שנתן את ההלוואה המובטחת במשכנתא כאמור (להלן: "הבנק"), לרבות רישום משכנתא על הנכסים.

9. להעביר לבנק המלווה כהגדרתו בהסכם המכר, או למי שיורה, את כל הזכויות שיש או שיהיו לנו בנכסים בכל מקרה שתמומש על ידינו הערבות הבנקאית שקיבלנו או שנקבל מהמוכר, כולה או חלקה.

10. לבטל ו/או למחוק את הביטוח, הערת האזהרה וכל בטוחה אחרת שקיבלנו או שנקבל מהמוכר לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974.

11. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, כולן או כל חלק מהן, לפעול בשמנו ובמקומנו אצל רשות מקרקעי ישראל, הממונה על רישום מקרקעין, מפקח רישום מקרקעין, רשם המקרקעין, פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין, אגף מירשם והסדר מקרקעין, מחלקת המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, וועדת בנין ערים, נוטריון, משרד ההוצאה לפועל, משרד המפקח על מטבע זר, רשם משכונות, רשם החברות, לשכות המס השונות ובכלל בכל המוסדות ו/או המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים, בכל צורה שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנכון ולנחוץ, ולחתום על בקשות, עררים, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, וכל מסמך אחר ולעשות כל דבר וכל פעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה.

12. בכל הקשור ביפוי כח והרשאה זה והנובע ממנו, להופיע, לפעול ולייצג/נו בכל בתי המשפט במדינת ישראל ובפני ועדות משפטיות או אדמיניסטרטיביות ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים ועירוניים, בתי דין לשכירות, ממונים על שכר דירה, ובפני כל בתי משפט או בית דין מוסמך אחר, ובכלל זה להגיש תביעות, ערעורים ובקשות מכל סוג שהוא ולהגן עליהם.

13. לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל שטרות, חוזים, הסכמים, התחייבויות, ערבויות למיניהן, שטרי חוב, שטרי חליפין, הצהרות, חשבונות, אישורים, קבלות, ויתורים, טרנסאקציות, העברות, ובכלל לחתום על כל תעודה ומסמך הדרושים לביצוע המעשים והפעולות המפורטים ביפוי הכח והרשאה זה לפי שיקול דעת/תם המוחלט של מרשינו, ובדרך כלל לעשות את כל הדברים והפעולות שהייתנו צריך/ים ויכול/ים לעשותם אילו הייתנו פועל/ים או נוכח/ים בעצמינו.

14. לפנות בבקשה לקבלת פטור ממס שבח ולהשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות והאגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח והרשאה הנוכחי וגם/או החלים על הנכסים וגם/או רישום עיבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים, ולשם כך לקבל כספים בשמנו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או כל גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן מטרות.

15. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין תשכ"ז – 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על פי כל התיקונים שיהיו ו/או בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או זכות חכירה המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים, בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או כל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למרשנו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשנו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב 1962 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישינו ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

16. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז – 1967 ו/או כל חלק אחר שבתוקף במקום ו/או התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרישום משכנתאות, הערות אזהרה, לדרוש רישום הנכסים ו/או חידוש רישומם ו/או הפרדה ו/או איחוד, לבקש צו רישום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקון ו/או ביטול, לתבוע חלוקה, פנוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים ו/או לפרק שותפים ו/או לייצגו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומנו.

17. מבלי לגרוע מהאמור בפסקה 16 לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש זכויות כלשהן בנכסים, להסכים בשמנו בתור הזכאים על פי הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו לגבי הנכסים לעשות עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא בנכסים או בכל חלק מהם, לשנות ו/או לתקן כל הערה כנ"ל, לבטל רישומה, לרשמה מחדש, לייחדה לחלק ו/או לחלקים כלשהם של הנכסים ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליה הכל בין אם הערת האזהרה נרשמה לטובתנו ע"י מורשינו ובין אם לאו וכן לרשום הערת אזהרה בדבר קיום יפוי כח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו, ובכלל זה האמור בסעיף 122 ו/או סעיף 23 להלן.

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

19. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח והרשאה זה כולו או חלקו, לאחר או לאחרים, ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי שיקול דעתם הבלעדי של מורשנו הנ"ל. כל האמור ביפוי כח והרשאה זה יחול גם לגבי אלו שאליהם יועבר יפוי כח והרשאה כאמור לעיל.

20. כל מה שיעשו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרמו בכל הנוגע ליפוי כח והרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו שיעשו בתוקף יפוי כח הרשאה זה ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיהם הנ"ל.

21. בכל הסמכויות של מורשינו על פי יפוי כח והרשאה זה, מורשינו רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט, ואין ביפוי כח זה כדי לחייבם לעשות פעולה כלשהי על פיו. אנו פוטרים את מורשינו מראש מכל אחריות במקרה ולא תעשה פעולה כלשהי על פי יפוי כח והרשאה זה ו/או שלא תעשה בזמן ו/או באופן הנכון.

22. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל והוא נועד להבטיח מילוי הוראות החוזה לרכישת הזכויות בנכסים, רישום בית משותף, וזכויות המוכר, קוני דירות אחרים ושאר בעלי הזכויות במגרש וכן מוסדות פיננסיים אשר העמידו אשראי למוכר ולקוני דירות אחרים, וזכויותיהם הקיימות ו/או עתידיות של כל אלה ואחרים תלויות בו. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי (במקרה של תאגיד לאחר שנפסיק להתקיים) ויחייב את יורשי ואת יורשי יורשי וכל הבאים מכוחנו והואיל ותלויות בו זכויות צד ג', ולנו לא תהא רשות לבטלו או לשנותו.

23. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או יחתם בינו ובין הבנק ו/או בכל מקרה בו הבנק יהיה רשאי מסיבה כלשהי להעמיד לפירעון מיידי כל סכום שקיבלנו ו/או נקבל ממנו ו/או שאנו חייבים ו/או נהיה חייבים לו מכל סיבה שהיא יהיו מורשינו רשאים:

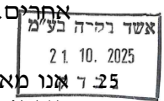
א. לבטל בשמנו ו/או במקומנו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש זכויות כלשהן בנכסים (להלן: "ההסכם") ו/או להודיע בשמנו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמנו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הנכסים לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לבנק ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות הבנק ו/או לפקודתו את כל זכויותינו בנכסים ו/או על פי ההסכם.

ב. למכור ו/או להשכיר (לרבות בחכירה לדורות) את הנכסים ו/או להעביר כל זכות מכל מין וסוג שהם שיש ו/או שתהיה לנו בנכסים ו/או בגינם וכן לעשות כל פעולה שלדעת מורשינו תהיה דרושה או מועילה כדי להוציא אל הפועל כל מכירה ו/או השכרה ו/או העברה כאמור ובכלל זה. אך מבלי לגרוע בכלליות האמור הנ"ל, כל פעולה מהמוניות בסעיפים האחרים של יפוי כח זה בשינויים המחויבים לפי העניין.

ג. לתפוש את החזקה הבלעדית בנכסים ו/או למסור את החזקה בנכסים לבנק ו/או לפקודתו ולצורך זה לפנות את הנכסים ו/או לדרוש את פיננויים מכל אדם וחפץ ו/או לדרוש את סילוק יד כל אדם מהנכסים ו/או כל חלק מהם, וכל זאת בין אם פעלו מורשינו על פסקה א' ו/או פסקה ב' מסעיף זה לעיל ובין אם לאו. המונחים "אדם" ו- "חפץ" בסעיף זה, לרבות אותנו וחפצינו.

24. אנו מסכימים בזה במפורש כי מורשינו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכר בעיסקה זו, לרבות הליכים משפטיים שבין הצדדים. כמו כן, כל אחד ממורשינו יהיה רשאי לעשות כל פעולה או כל דבר אחר על פי יפוי כח והרשאה זה גם לזכות עצמם או מי מהם או עם עצמם או מי מהם ו/או עם

מורשינו האחרים, על פי יפוי כח והרשאה אחר שניתן או יינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם



הנכסים לא יירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמנו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם תרשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או ייקבעו על ידי הבנק וכן התחייבנו לא לעשות עסקה כלשהי בנכס אלא אם נקבל על כך הסכמת הבנק בכתב מראש.

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

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

28. בכל מקום ביפוי כח זה בו נזכרים המקרקעין, הרי אם לאחר פעולת איחוד וחלוקה ייווצרו חלקות ו/או חלקות חדשות ו/או מגרשים חדשים וינתנו להם מספרים חדשים, מוסכם בזה כי יפוי כח זה יחול על החלקות החדשות ו/או על המגרשים החדשים יהיו מספריהם אשר יהיו. כן מוסכם כי יפוי כח זה יחול על הנכסים, יהא המספר שיינתן לה לצורכי רישומים שונים כאשר יהיה.

ולראיה באנו על החתום ביום __ <<פרטי_נכס_תאריך_חתימה_על_הסכם>>__:

שם: <<צד_רוכש_1_שם_מלא>> חתימה: _____

שם: <<צד_רוכש_2_שם_מלא>> חתימה: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד _____, מרח' השקד 38 "בית לאור", נהריה, מאשר כי ביום __ <<פרטי_נכס_תאריך_חתימה_על_הסכם>>, הופיעו בפני: ה"ה <<צד_רוכש_1_שם_מלא>>, (ת.ז. <<צד_רוכש_1_מספר_מזהה>>) וה"ה <<צד_רוכש_2_שם_מלא>>, (ת.ז. <<צד_רוכש_2_מספר_מזהה>>), אשר זיהיתי אותם ע"י ת.ז., חתמו על כל מסמכי הסכם המכר דירה על נספחיו בפניי.

ולראיה באתי על החתום בתאריך __ <<פרטי_נכס_תאריך_חתימה_על_הסכם>>, _____

עו"ד, _____

הד זרה אינו לחתומה

נספח ד' - דיווח לרשויות המס

אשרד בקרה בע"מ
5
עכבוד ותרופים:
נ ב ד ק

<<צד_רוכש_1_שם_מלא>>, ת.ז. <<צד_רוכש_1_מספר_מזהה>>.

<<צד_רוכש_2_שם_מלא>>, ת.ז. <<צד_רוכש_2_מספר_מזהה>>.

הנדון: רכישת דירה- מס' <<פרטי נכס מס' דירה>> בבניין מס' <<פרטי נכס בניין>> (להלן: "הדירה")

בפרויקט "טן סטאר המושבה" בטבריה

הצהרה לרשויות המס

1. בהמשך להסכם לרכישת הדירה שנחתם בנינו, אנו מבקשים להודיעכם כדלקמן:
2. רכישת הדירה חייבת עפ"י דין בדיווח (הצהרה) לרשויות מיסוי מקרקעין ובתשלום מס רכישה (דיווח- 30 יום ממועד העסקה ותשלום המס- 60 יום ממועד העסקה).
3. חובת הדיווח והתשלום במועד חלה על המוכר וחובת תשלום מס הרכישה חלה על הקונה ובאחריותו הבלעדית, מוטב כי תפנו לקבל יעוץ מעו"ד בעניין זה. בכל מקרה, המוכר ו/או מי מטעמו לרבות עורכי הדין המייצגים אותו לא יישאו בכל אחריות לתוכן הדיווח ו/או באי תשלום המס במועדו.
4. השומה העצמית לתשלום מס הרכישה בגין רכישת דירתכם הוכנה על ידינו עבורכם על פי בקשתכם, וזאת לאחר שהודענו לכם כי באפשרותכם להכין את השומה בעצמכם או באמצעות עורך-דין מטעמכם או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכת השומה.
5. השומה נערכה על ידינו מבלי שנקבל על עצמנו כל אחריות לגבי גובה השומה הסופית כפי שתיקבע על ידי שלטונות המס, לרבות במקרה ששלטונות המס ידרשו מכם מס רכישה גבוה מהמצוין בשומה שהוכנה עבורכם, ולא תהיה לכם כל טענה כלפינו בקשר עם כך.

בכבוד רב ,

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

נספח ה' - חובת יידוע לעניין בטוחות לפי חוק המכר הבטחת השקעות

אשר בדירה בע"מ
המכר מידוע
במכר בקשר לרכישת הדירה והדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה:

1. בהתאם להוראות סעיף 1א2 (א) לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "**החוק**"), הרינו להודיעכם כדלקמן:
2. ביום _____ <<פרטי_נכס_תאריך_חתימה_על_ההסכם>> נחתם ביניכם לבין המוכר חוזה מכר כמפורט בהסכם הנ"ל.
3. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי הפרויקט מלווה על ידי גוף מלווה וכי המקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שיקבל המוכר בקשר עם הפרויקט משועבדים לטובת הגוף המלווה בשעבוד מדרגה ראשונה להבטחת האשראי שיועמד על ידי הגוף המלווה למוכר למטרת הפרויקט וכי המוכר רשאי להוסיף ולשעבד את כל אחד מהנ"ל לפי שיקול דעתו הבלעדי לטובת הגוף המלווה ו/או כל מוסד פיננסי לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר, והקונה מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת הגוף המלווה או כל מוסד פיננסי אחר ככל שיידרש, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר.
4. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הקונה מצהיר בזאת כי המוכר הודיע לו כי בכוונתו לשעבד ולהמחות על דרך השעבוד את כל זכויותיו כלפי הקונה לפי חוזה זה לטובת הגוף המלווה אשר מלווה/ילווה את הפרויקט ולפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר - גם לטובת מוסד פיננסי אחר, ובמקרה של שעבוד כאמור, ייתן המוכר ו/או מי מטעמו לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו למוכר על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלומי, בהתאם לקבוע בהוראות הגוף המלווה. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת הזכויות לטובת הגוף המלווה, ומתחייב לחתום, במעמד חתימת חוזה זה או מיד עם דרישת המוכר (לאחר חתימת חוזה זה), על כתב התחייבות לטובת הגוף המלווה בנוסח כפי שיידרש על ידי הגוף המלווה, אשר יהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
5. הקונה מצהיר בזאת כי המוכר הודיע לו כי ישעבד וימחה על דרך השעבוד את כל זכויותיו כלפי הקונה על פי חוזה זה לטובת הגוף המלווה בשעבוד ראשון, ויתן לקונה הוראות בלתי חוזרות כמפורט בנספח הליווי ולנספח התשלומים והמועדים. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת הזכויות כאמור.
6. ידוע לקונה, כי התמורה תשולם בהתאם למפורט בנספח התשלומים (נספח א').
7. המוכר מודיע לקונה, כי בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (לעיל ולהלן בסעיף 7 זה בלבד: "**חוק המכר הבטחת השקעות**"), הקונה זכאי להבטחת כספי התמורה שישולמו על ידו על פי הסכם זה באחת מחמשת הדרכים המנויות בסעיף 2 לחוק המכר, כאמור להלן:
8. המוכר מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה על חשבון המחיר, ללא רכיב המע"מ כאמור בסעיף 2(2) בחוק הבטחת השקעות, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה;
9. המוכר ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור לעיל והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;
10. המוכר שיעבד את הדירה או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר השיכון, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור לעיל;
11. המוכר רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשם לגביה שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
12. המוכר העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
13. הקונה מצהיר כי ידוע לו שהמוכר מתחייב להבטיח את הכספים ששילם הקונה למוכר על חשבון התמורה עפ"י הוראות החוזה, בהתאם לחוק המכר וזאת ע"י מתן פוליסת ביטוח מאת הגוף המלווה, כאמור לעיל, בגובה כל אחד מהתשלומים ששילם הקונה למוכר ע"י התמורה, ללא רכיב המע"מ (כהגדרת מונח זה בחוק המכר הבטחת השקעות), ובכפוף לאמור בנספח א' (תשלומים ומועדים). (לעיל ולהלן: "פוליסת הביטוח") או ע"י מילוי הוראות חוק המכר באחד מאופני ההבטחה הקבועים בחוק המכר, לפי שיקול דעתו ובחירתו הבלעדית של המוכר.
14. המוכר ישא בעלות מימון פוליסת הביטוח ו/או כל בטוחה אחרת באמצעותה תבטיח את כספי הקונה. מובהר כי מסכום התמורה שתוטח בפוליסת הביטוח או כל בטוחה חליפית אחרת, יופחת בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) רכיב המע"מ.
15. המוכר ו/או הגוף המלווה יהיו זכאים להחליף את פוליסת הביטוח שניתנה בבטוחה אחרת, בהתאם לתנאי חוק המכר. כנגד יצירת הבטוחה המחליפה כאמור וכתנאי לה, מתחייב הקונה להחזיר למוכר את הבטוחה המוחלפת. בכל מקרה, מיד עם יצירת הבטוחה המחליפה תהיה פוליסת הביטוח בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ללא צורך בהסכמה או באישור כלשהו של הקונה.
16. אם וככל שזכויות המוכר תירשמו בלשכת רישום המקרקעין, הקונה מצהיר כי בכל אופן לא יגרסם לרישום הערת אזהרה לטובתו ו/או לטובת הבנק מטעמו בלשכת רישום המקרקעין על פי חוזה זה. אם הקונה יפר את התחייבותו האמורה, אזי יהיה המוכר זכאי למחוק את הערת האזהרה ולעשות לשם כך שימוש בייפוי הכוח הנזכר בסעיף 11 שלהלן והקונה לא יהיה זכאי להתנגד למחיקת הערת האזהרה. הקונה יישא בכל הנזקים וההוצאות שהמוכר יאלץ לשאת בהם בשל רישום ההערה ובשל ההליכים למחיקתה.
17. בסמוך לפני מועד מסירת הדירה לקונה, וכתנאי למסירתה, ימסור הקונה את כל הבטוחות לב"כ המוכר. ב"כ המוכר יחזיק את הבטוחות בנאמנות, עד להתקיימות התנאים המאפשרים השבת הבטוחה למלווה בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.
18. עם חתימת חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל כשזכויות החכירה נקיות מכל שיעבוד או התחייבות לשעבוד מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שיעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה, בהתאם להוראות סעיף 2ב(א)(3) לחוק המכר הבטחת השקעות, תיחשב כל בטוחה שניתנה לקונה

על פי חוזה זה כבטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בהודעה כלשהי ומבלי שדבר זה יגרע מחובת הקונה להשיב למוכר את המסמך יוצר הבטוחה. תנאי חוזה החכירה יהיו בהתאם להוראות, הנחיות ותקנות שתהיינה בתוקף במועד הנפקת חוזה החכירה לקונה ברשות מקרקעי ישראל.

אשר בדירה בע"מ
21.10.2025
19
נ ב ד
זה בכלל

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות המוכר ו/או מיפוי הכוח לעשות שימוש בייפוי הכוח לצורך הוצאה לפועל של הוראות סעיף זה בפרט והוראות הסכם זה בכלל.

20. הואיל והמקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שיקבל המוכר בקשר עם הפרויקט משועבדים ו/או ישועבדו לטובת הגוף המלווה, מתחייב הקונה ומצהיר בזאת כדלקמן:
21. כי כל עוד תהיה הערבות ו/או פוליסת הביטוח שקיבל מהגוף המלווה בתוקף, הוא לא יעביר את זכויותיו על פי חוזה זה ללא הסכמה מוקדמת של הגוף המלווה. העברת זכויותיו של הקונה בדירה לצד שלישי בניגוד לאמור תגרום מיידיה לביטולה של פוליסת הביטוח.
22. כי ידוע לו כי רק בגין הסכומים שיופקדו לחשבון הליווי כאמור בנספח התשלומים והמועדים, למעט רכיב המע"מ (כהגדרת מונח זה בחוק המכר הבטחת השקעות), יהיה זכאי לקבלת פוליסת הביטוח על פי חוק המכר.
23. כי אם יממש את פוליסת הביטוח שקיבל ו/או שיקבל מהגוף המלווה בקשר לדירה, הוא ימחה ויעביר מיד לגוף המלווה את כל זכויותיו בדירה, כפי שיהיו בעת ההמחאה, בהתאם לחוזה זה, או יבטל חוזה זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלות המוכר - הכל לפי בחירת הגוף המלווה ובהתאם להוראות הגוף המלווה.
24. כי ידוע לו שאין לגוף המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או הדירה, ולקונה לא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הגוף המלווה למעט זכויותיו בקשר עם פוליסת הביטוח שתוצא על ידי הגוף המלווה לטובתו, כאמור לעיל.
25. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש בזה, כי ידוע לקונה שאין לגוף המלווה כל מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפיו להשלים את בניית הפרויקט ו/או הדירה, וכי כל הסכם שבין המוכר לבין הגוף המלווה ו/או הוראותיו אינם מקנים לו זכויות כלשהם.
26. כי הוראות לעיל, על כל תנאיהם ותניותיהם, הינם בגדר חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעו בפרק ד' של חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973, והגוף המלווה ייחשב לצורך האמור בסעיפים כאמור כ"האדם השלישי".
27. איחר הקונה בהשבת פוליסת הביטוח כאמור לעיל, ישיב למוכר את העמלה בגין הפוליסה לתקופה שמהמועד הקבוע בחוזה זה להשבתו ועד השבתו בפועל, ובתוספת ריבית ומע"מ.
28. ככל שניתן יהיה לרשום הערת אזהרה על המקרקעין וכן ככל שהמוכר יעשה כן לפי שיקול דעתו, הרי שהקונה יישא בהוצאות רישום הערת אזהרה לטובתו ולטובת הגורם המממן מטעמו וסכום זה ייגבה על ידי המוכר מהקונה עובר למסירת החזקה בדירה, או לאחר מכן.
29. כי עד שלא ייקבע אחרת על ידי המוכר, לא תירשם הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או לטובת כל גורם מממן מטעמו, וידוע לקונה כי המוכר התחייב שלא לרשום הערות כאמור ללא אישור רמ"י ולפיכך הקונה מתחייב בזה כי לא ירשום לטובתו ו/או לטובת גורם מממן מטעמו הערת אזהרה בגין חוזה זה, ללא אישור המוכר מראש ובכתב, גם אם וככל שניתן יהיה לבצע רישום כאמור גם ללא הסכמת המוכר.
30. ידוע לו כי המוכר יפנה לגוף המלווה בדרישה להמציא לקונה מכתב בדבר התנאים להחרגת הדירה מהמשכנתא לגוף המלווה (להלן: "מכתב ההחרגה"), בנוסח ובמועדים הקבועים בסעיף 2ג(ב) לחוק הבטחת השקעות.
31. במעמד חתימת הסכם זה, מתחייב הקונה לחתום על נספח הליווי מטעם הגוף המלווה בנוסח המצ"ב כנספח להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו ו/או כל נוסח אחר שיאושר על ידי הגוף המלווה.

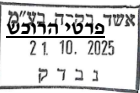
<<פרטי נכס תאריך חתימה על ההסכם>>

תאריך

<<צד רוכש 2 שם מלא>>

<<צד רוכש 1 שם מלא>>

נספח ז' – נספח בנק המלווה-הוראות בלתי חוזרות (יצורף עם חתימת הסכם ליווי)



<<צד_רוכש_1_שם_מלא>>, ת.ז. <<צד_רוכש_1_מספר_מזהה>>.

<<צד_רוכש_2_שם_מלא>>, ת.ז. <<צד_רוכש_2_מספר_מזהה>>.

מרחוב <<צד_רוכש_1_כתובת_מלאה>>.

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

(להלן: "הרוכש")

פרטי המוכר

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

מרח' כפר עילוט כתובת למשלוחי דואר: נצרת 16000 ת.ד. 3065

טלפון: 04-6577601, פקס: 04-6552446.

(להלן: "המוכר/ת/או החברה")

(להלן: "המוכר")

עמוד זה אינו לר

עמוד זה אינו לחתומה

נספח ט' - בוטל

אשר נקרה בע"מ
21.10.2025
נבדק

אני/אנו החתומים מטה: <<צד_רוכש_1_שם_מלא>>, ת.ז. <<צד_רוכש_1_מספר_מזהה>>.

<<צד_רוכש_2_שם_מלא>>, ת.ז. <<צד_רוכש_2_מספר_מזהה>>.

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט **טן סטאר המושבה ב- טבריה** (להלן: "**דירה במחיר מטרה**") עם המוכר ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511256141.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/ו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם. בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

אשר בדיקה בע"מ
21.10.2025
נבדק

ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

שם:

שם:

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ <<פרטי נכס תאריך חתימה על ההסכם>> _____, הופיע בפני עו"ד _____, בכתובת השקד 38 " בית לאור", נהריה, מר/גב' _____ <<צד רוכש 1 שם מלא>> _____ ת.ז. _____ <<צד רוכש 1 מספר מזהה>> _____, ו-מר/גב' _____ <<צד רוכש 2 שם מלא>> _____ ת.ז. _____ <<צד רוכש 2 מספר מזהה>> _____, אשר זיהיתי אותם ע"י ת.ז., ולאחר שהוזהרו/ עי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני. _____, עו"ד

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטר

אני/אנו החתומים מטה: <<צד_רוכש_1_שם_מלא>>, ת.ז. <<צד_רוכש_1_מספר_מזהה>>.

<<צד_רוכש_2_שם_מלא>>, ת.ז. <<צד_רוכש_2_מספר_מזהה>>.

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטר" בפרויקט **טן סטאר המושבה ב- טבריה** (להלן: **"דירה במחיר מטר"**) עם המוכר ע.ע אבו ראס חברה לעבודות בניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511256141.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטר, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים למשפרי דיור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטר לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטר.

אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה ראשי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטר, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדור), המוקדם מביניהם.

בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטר יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרחה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המבוססת במשכנתא בדירה במחיר מטרחה, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרחה, על פי כתב התחייבות/נו זו.
ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/ התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילית הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה במכר.

שם: <<צד רוכש 1 שם מלא>>, חתימה _____.

שם: <<צד רוכש 2 שם מלא>>, חתימה _____.

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ <<פרטי נכס תאריך חתימה על ההסכם>>, הופיע בפני עו"ד _____ בכתובת השקד 38 " בית לאור", נהריה, מר/גב' _____ <<צד רוכש 1 שם מלא>> ת.ז. _____ <<צד רוכש 1 מספר מזהה>>, ו-מר/גב' _____ <<צד רוכש 2 שם מלא>> ת.ז. _____ <<צד רוכש 2 מספר מזהה>>, אשר זיהיתי אותם ע"י ת.ז., ולאחר שהוזהרו/ עי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני. עו"ד, _____

ברצון המוכרת להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 15 להסכם על תת סעיפיו אשר נחתם ביום __ <<פרטי נכס תאריך חתימה על ההסכם>> __.

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה לבין המוכרת, כהגדרתם בהסכם זה, ובהתאם לחוק המכר [הבטחת השקעות של רוכשי דירות], התשל"ה – 1974, על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת [להלן: "הערבות"]. מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה **ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה**. לרבות, עמלות, עמלת הקצאת אשראי וכל העלויות הכרוכות בהעמדת ערבויות חוק מכר עבור הקונה.
2. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
 - 3.1 עלויות הקמה בשיעור של % ____ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
 - 3.2 ריבית שנתית בשיעור של % ____ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
4. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין המעדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה עבור הקונה.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

<<צד רוכש 1 שם מלא>>

<<צד רוכש 2 שם מלא>>

המוכר

נספח יב' - בוטל

אשר נקחה בע"מ
21.10.2025
נבדק

נספח יג' - תצהיר חסר קרקע בייעוד למגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה, מצהיר/ים בזה כי :

אשר ביקרה בע"מ
21.10.2025
נבדק

אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו זכויות בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן :

- א. בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב 1972 .
- ב. על פי הסכם פיתוח, הסכם בעלות, הסכם חכירה לדורות, הסכם חכירה או בכל דרך אחרת, כגון : ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.
- ג. בנחלה או במשק עזר על פי הסכם, או בכל דרך אחרת כאמור לעיל, או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי.
- ד. זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז .
- ה. זכויות בקבוצת רכישה .
- ו. אם יהיה/יהיו בידי/בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטרם אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים.
- ז. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטרם נשוא הזכייה.
- ח. הגדרות : "יחידיו - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עיהם דרך קבע ונמצאים בחזקתם".
- ט. " תא משפחתי - (א) זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים ללא הגבלת גיל. (ב) זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור. (ג) הורה עצמאי חד הורית/ עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו. (ד) הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה _____ שם פרטי : _____ ת.ז. : _____ חתימת המצהיר _____ שם משפחה : _____
שם פרטי : _____ ת.ז. : _____ חתימת המצהיר : _____

אישור :

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____
ו- מר/גב' _____ ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתי/ה אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפניי.

תאריך : _____ , עו"ד _____

נספח יד' - טופס בחירת דירה

אשר בדירה בע"מ
תאריך: 18.05.2025
נבדק

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____
מבקשים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____
בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

- הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
- מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ ₪ (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכר.
- ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
- מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
- ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
- ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ₪ במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
- המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
- אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
- אני/נו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבי/נו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
- אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים _____

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

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,

2. מאשר קבלת סך 2,000 ₪ אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה

ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____