

אשר בקרה בע"מ
12.03.2025
נבדק

אשר בקרה בע"מ
- נבדק -
חתימה: 
תאריך: 12.03.2025
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הביטוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ואין המטרה
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

ב"ה

פרויקט - "פנטזיה בנצרת"

מחיר מופחת

מתחם מס' 43234

(מכרז צפ/409/2019)

בניין: _____ דירה: _____

מספרנו: 10735/1





אשר בקרה בע"מ
12.03.2025
נבדק

ב"ה

שם פרויקט: "פנטזיה בנצרת"

בניין: _____ דירה: _____

חוזה מכר – דירה במחיר מופחת

שנחתם בנהריה ביום _____ חודש _____ בשנת 2024

אחים פתחי חברה לבניה בע"מ, ח.פ. 511640682

בין:

מרח' בניין אלכרם (אלשאגור) קומה 4, אום אל פחם

טלפון: 04-6316726

דוא"ל: mff0526208743@gmail.com

(להלן: "המוכר/ת ו/או החברה")

מצד אחד

, ת.ז. .

לבין:

, ת.ז. .

מרחוב .

טל', , דוא"ל .

(להלן: "הקונה" או "הרוכש" או "הקונים" ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם)

מצד שני

והמוכר הינו בעל זכויות חכירה מהוונות על פי חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י" ו/או "הרשות"), תיק רמ"י מס' 21460281 א' (להלן: "חוזה החכירה"), במקרקעין הידועים כגוש 17825 חלקות 119 ו-128 וחלק מחלקה 213 ובגוש 17827 חלקה 160, מגרשים מס' 193 ו-195 לפי תכנית מפורטת ג/4952 ו- מגרשים מס' 5 ו-12 לפי תכנית מפורטת נצ/מק/1173 ו- תכנית מפורטת 0238626-211, מתחם מס' 43234 לפי מכרז צפ/409/2019 (להלן: "המכרז") בו זכה המוכר, בשכונת הגליל בנצרת(להלן: "המקרקעין");

הואיל:

ועפ"י הוראות המכרז והתב"ע החלה על המקרקעין (להלן – "התב"ע" ו/או "התוכנית"), לרבות הקלות שונות ניתן להקים על גבי המקרקעין פרויקט בנייה למגורים בבנייה רוויה במספר בניינים בהם חלק מיחידות הדיור יהיו מיועדות לשיווק לשוק החופשי ו- חלקן מיועדות לשיווק במסגרת תוכנית "מחיר מופחת" (להלן – "הפרויקט"), במסגרתן נכללת הדירה נשוא הסכם זה וכהגדרתה להלן;

והואיל:

וביום: 03.10.2024 הונפק היתר בניה בחלקה 160 (היתר בניה מס' 2024089) וביום-27.11.2024 הונפק היתר בניה בחלקות 119, 128 ו-213 (היתר בניה מס' 2024116) על פי הם יוקם/מוקם הפרויקט כהגדרתו להלן (להלן: "היתר הבניה" או "היתרי הבניה");

והואיל:

ובכפוף להצהרות הקונה בהסכם זה, ברצון המוכר למכור לקונה את הדירה כהגדרתה להלן וברצון הקונה לרכוש את הדירה מאת המוכר;

והואיל:

מספרנו: 10735/1

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

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא, נספחים והגדרות

המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

- 1.1. כותרות סעיפי ההסכם הן לצרכי נוחיות בלבד ואין לתת להן נפקות כלשהי בנוגע לפרשנות ההסכם או כל הוראה מהוראותיו.
- 1.2. למונחים ולביטויים שבהסכם, ובכל אחד מנספחיו, תהא המשמעות שלצדם, אלא אם הקשר הדברים מחייב פירוש אחר:

<p>תכנית לבניית דירות מגורים כהגדרתה במכרז מס' צפ/409/2019 בו זכה המוכר.</p>	<p>"תכנית מחיר מופחת"</p>
<p>המקרקעין הידועים כגוש 17825 חלקות 119 ו-128 וחלק מחלקה 213 ובגוש 17827 חלקה 160, מגרשים מס' 193 ו-195 לפי תכנית מפורטת ג/4952 ו- מגרשים מס' 5 ו-12 לפי תכנית מפורטת נצ/מק/1173 ו- תכנית מפורטת 211-0238626 בשכונת הגליל בנצרת.</p>	<p>"המקרקעין"</p>
<p>פרויקט בניה המכונה: "פנטזיה בנצרת" מתחם מס' 43234 ובו יבנו על פי היתרי הבניה 86 יח' דיור מחציתן במסגרת "מחיר מופחת" ומחציתן בשוק החופשי במסגרת 4 בניינים, במתחם מגורים "רב משפחתי" בבנייה רוויה בנוסף למרתף חניה ומתחם חניה, מחסנים, פיתוח ושטחי רכוש משותף וכמפורט להלן (וכמפורט בהיתרי הבניה):</p>	<p>"הפרויקט"</p>
<p>1. בניין הנקרא D – בן 6 קומות כולל קומת חניה ובו 18 יח' דיור, אשר יבנה/נבנה על גוש 17827 (חלקה 160).</p>	
<p>2. בניין הנקרא A – בן 4 קומות מעל מפלס כניסה ובו 18 יח' דיור, אשר יבנה/נבנה על גוש 17825 חלקות 119, 128, 119.</p>	
<p>3. בניין הנקרא B – בן 7 קומות מעל מפלס כניסה ובו 26 יח' דיור, אשר יבנה/נבנה על גוש 17825 חלקות 119, 128, 119.</p>	
<p>4. בניין הנקרא C – בן 6 קומות מעל מפלס כניסה ובו 24 יח' דיור, אשר יבנה/נבנה על גוש 17825 חלקות 119, 128, 119.</p>	
<p>דירה המסומנת בספרי המוכר ובתכניות במספר זמני: <u> </u> בבניין הנקרא: <u> </u> בקומה מס': <u> </u>, כיוון: <u> </u>, חניה: ת/ע (למחוק את המיותר) מספר זמני: <u> </u>, מחסן שמספרו הזמני <u> </u>, וכמפורט בתכניות המכר (נספח ו') ובמפרט הטכני המצורף לחוזה זה כנספח "ב" על הצמודותיה לרבות חלק יחסי מהרכוש המשותף ואשר תיבנה על המקרקעין.</p>	<p>"יחידת הדיור ו/או הדירה"</p>
<p>הבניין בו תמצא יחידת הדיור ואשר יבנה על המקרקעין, על ידי המוכר, בין בעצמו ובין ע"י קבלן/י משנה, לחוד ובין ביחד עם בניינים נוספים.</p>	<p>"הבניין"</p>
<p>הסכם זה וכל הנספחים המצורפים לו ושיצורפו לו בהתאם להוראות הסכם זה;</p>	<p>"ההסכם"</p>
<p>המפרט והתכניות על פי חוק המכר דירות, כהגדרתו להלן המצורפים לחוזה זה כנספחים ב' + ח' ;</p>	<p>"המפרט"</p>
<p>הבניין וכל בניין נוסף במגרש שיירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כהגדרתו להלן.</p>	<p>"הבית המשותף"</p>

כל אותם חלקים של הבניין ו/או הפרויקט 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 הדיור 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 הסביר של המוכר ובלבד כי המוכר יוותר הוא ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבות שהעביר ובכפוף להוראות המכרז ;

"הקבלן"

המועד למסירת החזקה בדירה לידי הקונה הינו ביום 30.12.2026.

"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.

"המהנדס"

התקנים שיהיה ידוע ביום קבלת היתר הבניה.

"תקן מחייב"

כהגדרתה בנספח א' להסכם זה.

"התמורה"

חוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973.

"חוק המכר דירות"

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

"חוק המכר הבטחת

השקעות"

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

"תקנות המכר דירות"

בנק לאומי לישראל בע"מ, הגוף המלווה של הפרויקט ואמון על הפקת ערבויות עפ"י חוק המכר.

"הגוף המלווה"

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

"הבנק המממן"

2. נספחים:

- 2.1 נספח א' - תיאור הדירה, התמורה ומועדי התשלום.
- 2.2 נספח ב' - מפרט טכני.
- 2.3 נספח ג' - יפוי 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 ליווי בנקאי.
- 2.8 נספח ח' - נספח העדר פנקס שוברים.
- 2.9 נספח ט' - כתב התחייבות מחיר מופחת (חסר דירה/משפר דור).
- 2.10 נספח י' - תצהיר חסר קרקע בייעוד למגורים.
- 2.11 נספח יא' - תצהיר היעדר יחסים מיוחדים.
- 2.12 נספח יב' - תקשורת.
- 2.13 נספח יג' - יפוי כוח נוטריוני לבחירת דירה.

3. עסקת המכר

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

4. הצהרות הצדדים

4.1 הקונה מצהיר ומתחייב ומאשר כדלקמן:

- 4.1.1 הקונה מאשר כי הוא זכאי לרכוש יחידת דיור במסלול "מחיר מופחת" וכי הוא עומד בכל התנאים הנדרשים מזכאי לרכוש יחידת דיור במסגרת תכנית מחיר מופחת עבור פרויקט זה ומחזיק באישור זכאות הנדרש, וכי יחידת הדיור הנמכרת לו על פי הסכם זה הינה דירת מחיר מופחת וע"כ יחולו על הרוכש כל הכללים, התנאים, וההתחייבויות, כפי שנקבעו בתוכנית מחיר מופחת ובהסכם זה.
- 4.1.2 הרוכש מתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, כי אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שידוע לו והוא מסכים שחווה 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, תיק בניין בוועדה המקומית לתכנון ובניה, 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 שיהא 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 בוטל.
- 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 ככל שבהתאם להיתר הבניה הסופי שיינתן לבניין ובהתאם לדרישת הרשויות הרלוונטיות תהיה סטייה בתוכנית הבניה של הדירה, לעומת התוכניות ו/או התשריט שנחתמו ע"י הקונה, מעבר למותר עפ"י חוק המכר (דירות) התשל"ג 1973, הקונה יהיה רשאי לבטל את החוזה, בהודעה בכתב למוכר, בלתי מסויגת ובלתי מותנית, בו יודיע הקונה על רצונו לעשות כן (להלן: "הודעת הקונה"), ובלבד שהודעת הקונה כאמור תקבל אצל המוכר עד ולא יאוחר מחלוף 30 ימים מהמועד שבו אפשר המוכר לקונה לעיין בתוכניות החדשות ובמפרט ובכל מסמך רלוונטי והמוכר הציג לקונה העתק מהתוכנית, היתר הבניה ותשריט הדירה על פי היתר הבניה שהתקבל כאמור (להלן: "התוכניות החדשות"). ככל שלא תקבל הודעת הקונה כאמור במועד הנ"ל, ייחשב הדבר כאילו הקונה אינו מתנגד לתוכניות החדשות והן תחייבנה את הקונה לכל דבר ועניין.

4.1.9 ניתנה על ידי הקונה הודעה על ביטול החוזה כמפורט לעיל, ידאג המוכר להשבת כל הכספים ששולמו ע"י הקונה בערכם הריאלי לחשבון הליווי של הפרויקט כשהם צמודים באופן הקבוע בנספח התשלומים והמועדים עד להשבתם לקונה, וזאת בתוך 45 ימים מביטול ההסכם והכל בכפוף לכך כי הוחזרו הערבויות הבנקאיות שהונפקו, הושב פנקס השוברים וכן לאחר חתימת הקונה על מסמכי ביטול העסקה כנדרש על ידי רשויות מיסוי מקרקעין והבנק המלווה ועל מסמך בכתב החתום על ידי הקונה ומאומת על ידי עו"ד המאשר את ביטול העסקה והשבת הכספים המגיעים לו בגין ביטול העסקה.

4.1.10 ידוע לקונה כי המוכר התקשר או יתקשר בהסכם עם גוף מלווה למטרת ליווי פיננסי לפרויקט. לצורך הליווי ישעבד או שיעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין בשעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום 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 מופחת" ובנוסף הינו "זוכה" בהגרלת "מחיר מופחת" שנערכה על ידי משרד השיכון ו/או מי מטעמו בהתאם לאישור זכאות ואישור זכיה שברשותו וכי הינו עומד בכל תנאי המכרז המזכים אותו לרכוש דירה במחיר מופחת בפרויקט. מובהר כי ההגרלה נערכה ובוצעה על פי תקנון תכנית מחיר מופחת ולמוכר לא היה כל חלק בהליך זה.

4.1.13 הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה 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 מופחת". הקונה מצהיר כי חתימת הסכם זה הינו מתחייב מול משרד השיכון ו/או רמ"י ו/או רשות מרשויות מדינת ישראל הקשורות "למחיר מופחת" כי לא יפר את תנאי המכרז ותקנון תוכנית מחיר מופחת 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 מופחת 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 מופחת טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום 250,000 ₪ 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 ו/או התוכניות, המותרות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973, לא תהווה הפרה הפרה של התחייבויות המוכר על פי חוזה זה.

4.2.2 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. ה**בנייה**

- 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 .
- 5.3 "שינויים קלים בביצוע" פירושה 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.
- 5.4 במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הדירה בין המפרט לבין תרשים הדירה המצורף לחוזה זה כנספח ו' (להלן: "התכניות") יגבר התיאור המופיע במפרט.
- 5.5 בכפוף לקבלת אישור ממשד הבינוי והשיכון המוכר רשאי להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט ככל שיהיה מחסור בשוק, באביזר או פריט אחר לפי קביעת המהנדס ו/או האדריכל מטעמו וזאת באם יהיה מחסור בפריט או אביזר זה, ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי, שווה ערך וסביר לזה הנקוב במפרט.
- 5.6 הודע לקונה כי המוכר רשאי להתקשר עם קבלן מורשה כדין מטעמו וקבלני משנה מורשים כדין (ולחלופו 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 תחול 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 לבצע עבודות פיתוח אחרות בפרויקט ו/או בסביבתו המצויות באחריותו, עד ולא יאוחר משישה חודשים לאחר מועד מסירת הדירה לקונה (להוציא עבודות פיתוח המצויות באחריות צדדים שלישיים). הרוכש לא יפריע למוכר בפעולות הבניה הנ"ל, ובלבד שלא תיפגע הגישה ואפשרות השימוש הסביר והבטוח בדירה ובצמודותיה. המוכר יעשה כל אשר לא ידו למניעת הפרעה לקונה בגין ביצוע עבודות אלה. אין באמור בסעיף זה כדי לשלול מהקונה פנייה לערכאות בהתאם לדין.
- 5.10 לצורך הסכם זה, תיחשב 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.
- 5.12 המוכר רשאי לזיזם ולהכניס שינויים לפי שיקול דעתו בתכנון הפרויקט ובנייתו בכל עת עד לגמר בניית הפרויקט, ובלבד שלא יוכנס שינוי בתכנון ובניית הדירה עצמה אלא בהתאם לאמור בהסכם זה, ובלבד שלא יהיה בכך שינוי משמעותי לגבי הדירה הנמכרת לרבות שינוי במיקומה, קומתה וכיוונה.
- 5.13 המוכר יהיה זכאי עד למועד מסירת הדירה, 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 אויר, 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. 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 ושהמוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

- 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. יובהר כי מקום בו שינוי כאמור יצריך עדכון תשריט רישום הבית המשותף ו/או יהיה בו כדי לעכב רישום הבית המשותף, הנ"ל יהיה באחריות ועל חשבון הקונה.
- 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 אלא אם קיבל את כל האישורים הדרושים לכך על פי דין. היה והרוכש יפעל בניגוד להוראות סעיף זה יהיה 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.

7. מסירת הדירה ומועדה

- 7.1 בכפוף לקיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, מתחייב המוכר כי לא יאוחר מאשר עד המועד הנקוב בהגדרת "מועד המסירה" שבסעיף 1.2 להסכם זה לעיל, בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המפורטות בהסכם זה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר כל ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם להסכם זה עד למועד המסירה במלואן ובמועדן ובפרט תשלום מלוא התמורה והשבתם של כל השוברים שלא שולמו על ידי הקונה, תימסר הדירה כשבנייתה הושלמה בהתאם למפרט הטכני ולתוכנית, לאחר קבלת טופס 4/ אישור איכלוס לבניין וכשהדירה פנויה מאדם וחיפץ, 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 תאגיד 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 שידרש 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 פיקודן 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, 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 הצמודותיה ושימוש סביר בנכס, ושעבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה. עבודות הפיתוח המצויות באחריות המוכר, יושלמו עד ולא יאוחר משישה חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה.
- 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 הודעה 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 במועד המסירה אישור מאת עיריית נצרת 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. הודע לקונה כי ככל ולא יעשה כן עד למועד מסירת החזקה מטעמים שאינם סבירים, 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 (לא כולל) יוטל על המוכר.
- 7.10** למען הסר ספק מובהר כי הרשות המקומית ו/או רמ"י ו/או משרד הבינוי והשיכון 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.
- 7.11** 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 ושאינו שליטה 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 או רמ"י או משרד הבינוי והשיכון שאינו 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 זה, 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 זה 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 זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 1 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. דחיית מועד המסירה בנסיבות כאמור בסעיף 7.13, לא תהווה הפרת הסכם מצד המוכר.
- 7.18** **ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לאחר שחלפו 30 ימים ממועד המסירה, שלא בשל הנסיבות הקבועות בסעיף 7.13 לעיל, 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; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.
- 7.19** מובהר בזאת כי למוכר תהיה זכות להקדים את מועד המסירה עד -60 יום במתן הודעה מוקדמת לקונה ובתיאום עמו, מועד זה ייחשב כמועד המסירה העדכני. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה. במקרה דנן הקונה ישלם למוכר את מלוא התמורה בגין הדירה וכן את כל התשלומים המגיעים ממנו לקבלן וייתייצב לקבלת מסירת הדירה במועד שתואם עם המוכר.
- 7.20** בוטל.
- 7.21** בוטל.
- 7.22** בוטל.
- 7.23** איחור אשר נגרם במלואו כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה לא יחייב את המוכר בתשלום פיצוי.

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 ייחתם 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** בוטל.
- 8.9** ממועד מסירת הדירה יהיה הקונה אחראי לכל נזק לגוף ו/או לרכוש מכל מין וסוג שהוא שייגרמו לכל אדם ו/או לרכושו, בשטח הדירה כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הקונה ובכפוף להוראות הדין.
- 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 חינום 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 שימציא המוכר. ככל והמוכר יבחר להתקשר עם חברת ניהול המוכר מתחייב כי הוראות הסכם הניהול תהיינה סבירות וכמקובל בשוק בגין פרויקטים מסוג זה (נכון לאותו מועד) בנוגע לבניינים דומים באותו אזור לרבות בכל הנוגע לעלות השירותים.
- 9.2** הודע לקונה כי התחייבותו כלפי חברת הניהול והאחזקה תהיה לתקופה של שנתיים אלא אם חברת הניהול בבעלות המוכר או חברה אשר קשורה למוכר שאז תקופת הניהול תגובל לשנה אחת. 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 ברכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותו מקבל הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף תחייב את הקונה בכפוף להוראות הסכם הניהול והדין.
- 9.5** הוראות הסעיפים המצויינים לעיל, המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו בשינויים המחוייבים 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.

10 **העברת זכויות הקונה בנכס לאחר**

- 10.1** קודם לקבלת החזקה בדירה בפועל ולהשלמת קיומן של כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, לרבות תשלום מלוא התשלומים החלים עליו עד למועד המסירה ועד לתום תקופת ההגבלה במסגרת מחיר מופחת כהגדרתה בהסכם בסעיפים 4.1.14-4.1.15 לעיל (5 שנים מקבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מבין השניים), לא יהא הקונה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או לוותר על זכויותיו בדירה והתחייבויותיו לפי הסכם זה, לצד שלישי כלשהו, לרבות קרוביו ו/או תאגידיים בשליטתו (להלן: "הנעבר"), בין בשלמותו ובין בחלקן אלא בכפוף לקבלת הסכמה מוקדמת ומפורשת בכתב מאת הגוף המלווה ומשרד הבינוי והשיכון, ובכפוף למילוי כל ההוראות המפורטות להלן.
- 10.2** בכל מקרה, המוכר לא יאשר העברת זכויות והתחייבויות של הקונה כאמור טרם מועד המסירה אלא בהסכמת הגוף המלווה אשר רשאי לסרב רק מנימוקים סבירים ומשרד הבינוי והשיכון מראש ובכתב ובהתאם לאמור בסעיף זה ובשאר הוראות ההסכם וכפוף להוראות המכרז.
- 10.3** מובהר כי, בכל מקרה רק לאחר תשלום מלוא מחיר התמורה וקבלת החזקה בדירה ובחלוף תקופת ההגבלה במחיר מופחת שבסעיף 4.1.14-4.1.15 לעיל (אלא אם קיבל אישור בכתב ממשרד הבינוי והשיכון), 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 להמציאם למוכר, כשהם מקוריים ומאומתים כדין:**
- 10.4.1** הסכם חתום כדן בין הקונה לבין הנעבר בדבר מכירת הזכויות בדירה 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 ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח הנדרש ע"י המוכר, והמציאו כשהוא מאומת כדן ב- 2 עותקים למוכר.
- 10.4.4** הקונה והנעבר יישאו בהוצאות החברה בשל ההעברה, כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.
- 10.4.5** הקונה והנעבר חתמו על טופסי בקשה להעברת הזכויות בדירה מאת הקונה לנעבר על פי הנוסח שיהיה קיים אצל המוכר או ב"כ המוכר.
- 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, או הוסבו באישור הבנק המלווה לטובת הנעבר.
- 10.4.8** הקונה המציא אישור מהבנק המממן ממנו קיבל משכנתא כי ההלוואה סולקה או כי הבנק המממן מטעמו הסכים להעברת זכויות הקונה על שם הנעבר, וכן אישור הבנק המממן מטעמו מופנה למוכר כי הינם משחררים את המוכר מהתחייבויותיו כלפי הבנק המממן מטעמו לרישום משכנתא, וכן פלט של רשם המשכונות המעיד על מחיקת המשכונות אשר נרשמו לזכות הגוף המממן מטעמו 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 וכיו"ב להנחת דעתו של המוכר.
- 10.4.11** מקרה בו העברת הזכויות מבוקשת בטרם חלוף תקופת ההגבלה כהגדרתה בהגדרת מחיר מופחת של הפרויקט כאמור בסעיפים 4.1.14-4.1.15 לעיל, אישור בכתב ובמקור מאת משרד הבינוי והשיכון לביצוע העברת הזכויות.
- 10.4.12** בוטל.

11 אחריות ותיקון ליקויים

- 11.1** המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי 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 התאמה").
- 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 התאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה. 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 התאמות, 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 התאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי התאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על-ידי המוכר כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, יתקן המוכר כל נזק כני"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 התאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות 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 ולקבלן המבצע מטעמו על כל אי התאמה. הקונה ידווח בכתב למוכר ולקבלן המבצע מטעמו על אי התאמה כלשהי בתוך המועדים הנקובים לכך בחוק. המוכר ימסור לרוכש במועד מסירת הדירה פרטי התקשרות של הקבלן המבצע.
- 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 התאמות שתוגש למוכר על ידי הנציגות המוסמכת של הדיירים.
- 11.10** בוטל.
- 11.11** המוכר יתאם מול הקונה את המועדים לביקור נציגו בדירה לבדיקת אי ההתאמה הנטענת 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 התאמות נוצרו עקב ביצוע עבודות כאמור או כתוצאה של תחזוקה בלתי נאותה של הקונה או מי מהרוכשים והכל בכפוף להוראות חוק המכר.
- 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 בתום 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.
- 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 מטעמים שאינם סבירים, 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 הקונה בלבד 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 וכיוצא"ב, יהא המוכר רשאי להשתמש באביזר חלופי ברמה, צבע, מידות ואיכות זהה לאביזר המקורי ובלבד שלא יפחת מהמפרט המחייב.
- 11.20** בוטל.
- 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.

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") אשר יבוצעו על ידי צד שלישי שאינו המוכר ואינן באחריותו, 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 הצמדותיה ושימוש סביר בדירה.

- 12.2** בנוסף לאמור בהוראות אחרות בהסכם, רשאי המוכר עד מועד מסירת הדירה 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.
- 12.2.2** במסגרת עבודות הפיתוח שמבוצעות על ידי המוכרת, רשאית המוכרת להתקין ו/או להעביר דרך המגרש, הבית, לפי העניין, בעצמו או באמצעות אחרים, לרבות כל רשות שלטונית - צנרת, מים, הסקה, מיזוג אוויר, קוי חשמל, כבלי טלפון וטלוויזיה, תיעול, ביוב, תאי בקורת, צינורות ומכלי גז, עמודי חשמל וכיוצ"ב וכן לבנות, להתקין ולהעמיד במקרקעין, במיקום ובאופן שיקבעו על ידו כל מבנה, מתקן ו/או עמוד והכל בין אם לשימוש הבית ו/או הדירה ובין אם לשימוש בתים או מקרקעין אחרים.
- 12.2.3** 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 לקונה על פי דין.
- 12.2.4** עבודות הפיתוח בחצר הבית ובסביבתו שבאחריות המוכר (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 - "טסט" - יחולו על החברה.

14 בנק מממן - קונה

- 14.1** הודע לקונה כי ככל ויבחר לקחת הלוואה מובטחת במשכנתא על הדירה לשם רכישתה, תנאי הלוואה ופירעונם הינם באחריותו הבלעדית, והמוכר לא יישא באחריות בגין המשכנתא, תנאיה ו/או החזריה ובגין יחסיו עם הבנק ו/או המוסד הכספי. הובא לידיעת הקונה כי יש להמציא למוכר, מיד לאחר קבלת הלוואה וזמן מספיק לפני ביצוע תשלום על חשבון מחיר הדירה באמצעות כספי משכנתא (10 ימים קלנדריים לפחות בטרם מועד התשלום), את מסמכי ההתחייבות לרישום משכנתא, כשהם חתומים במקור ע"י הבנק אשר העניק הלוואה לקונה. בנוסף, במקרה האמור, על הקונה לתת לבנק הוראה בלתי חוזרת לשלם למוכר את מלוא כספי הלוואה כתשלום על חשבון מחיר הדירה.
- 14.2** הקונה מתחייב להמציא למוכר, מיד לאחר קבלת הלוואה, 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 הלוואה מהבנק המממן של הקונה, במישרין ובעקיפין, יחולו על הקונה בלבד.
- 14.4** הלוואה תינתן לקונה על ידי בנק מממן שייבחר, בתנאים המקובלים בבנק המממן שבחר, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של הלוואה, 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 הסכם.
- 14.6** הובא לידיעת הקונה כי במועד שיותאם מולו מראש יידרש 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. הודע לקונה שאם לא יעמוד בהתחייבותו דלעיל ידחה רישום זכויותיו בדירה עד להמצאת המסמכים כאמור.

- 14.7** 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.
- 14.8** לאור מורכבות הליך קבלת המשכנתא, ובין היתר אך לא רק, דרישת חתימת המוכרת על מסמכי המשכנתא בידי מורשי חתימה מטעמה והנפקת מסמכים מאת הבנק המלווה של הפרויקט, על הקונה להמציא לחברה את מסמכי המשכנתא במלואם לכל הפחות 21 ימים קלנדריים לפני מועד התשלום בגינו נלקחה המשכנתא.
- 14.9** 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, לכל הפחות 100,000 ש"ח ממחיר הדירה מהונו העצמי, ואותו מוסד אישר בכתב, כי יעביר את מלוא סכום ההלוואה, המשלים את מחיר הדירה בהתאם למועדים והסכומים הנקובים בנספח התמורה, שלהבטחתו נרשם השעבוד או ההערה אודות ההתחייבות לרישום השעבוד, במישרין לחשבון הפרויקט על פי הוראות בלתי חוזרות מאת הקונה.
- 14.10** על הקונה ליתן לבנק המלווה מטעם המוכר הוראה בלתי חוזרת בנוסח הבנק המלווה לפיו הבטוחות שיופקו על ידי הבנק המלווה בגין כספי המשכנתא והזכויות מכוחן, יוסבו לטובת הבנק המממן מטעם הקונה. 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.
- 14.11** 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 למעט אגרה הכרוכה ברישום הערת אזהרה לטובת המוסד הכספי שנתן הלוואה לקונה לצורך רכישת הדירה אשר בעלותה יישא המוכר. 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.
- 14.12** 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 בשיעור הקבוע על ידי בנק ישראל והכל בכפוף להוראות בנק ישראל בפרויקטים של "מחיר מופחת".
- 14.13** יובהר כי הקונה יישא בתשלום עמלת הסבת הערבויות לבנק המממן.

15 ליווי פיננסי לפרויקט - הבטחת כספי הקונה

- 15.1** הודע לקונה, כי המוכר התקשר או יתקשר בהסכם עם גוף מלווה למטרת ליווי פיננסי לפרויקט. לצורך הליווי ישעבד או שיעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין בשעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת הגוף המלווה כולל מתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הגוף המלווה (להלן: "השעבוד").
- 15.2** הודע לקונה כי במידה ולצורך מימון רכישת המקרקעין והבנייה 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 המסמכים הנדרשים בנוסח המקובל בבנק תוך 21 יום ממועד דרישתו של המוכר והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 15.3** 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 פי בטוחות שיקבל הקונה.
- 15.4** הודע לקונה כי לא תירשם הערת אזהרה לטובתו והוא אינו יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה בניגוד להנחיות של הבנק מלווה עד להתקיימות התנאים הקבועים בחוק המכר.
- 15.5** הודע לרוכש כי במידה וירשום הערת אזהרה לטובתו בניגוד להוראות הסכם זה, המוכרת רשאית להשתמש בייפוי הכוח למחיקת הערת אזהרה.
- 15.6** כספי הקונה אשר יושלמו בגין התמורה עפ"י נספח התשלומים והחווזה יובטחו בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות, וזאת או ע"י מתן פוליסת ביטוח ו/או ע"י ליווי בנקאי ו/או שניהם. יודגש כי, פוליסת הביטוח או ערבות בנקאית תימסר מאת המוכר לקונה בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות. מובהר כי סכום פוליסת הביטוח או הערבות הבנקאית לא יכלול את רכיב המע"מ כמצוין בסעיף 1ג3 לחוק המכר הבטחת השקעות.

- 15.7 הודע לקונה בזאת כי, כספי התמורה ישלמו לח-ן שפרטיו כמצוין בשובר התשלומים אשר נמסר 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.**
- 15.8 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.**
- 15.9 המוכר יישא בתשלום עמלת הנפקת הבטוחות וזאת מתוך כספי מחיר הדירה, למעט עלויות בגין הוראה בלתי חוזרת שנותן הקונה לבנק מטעמו, ככל והקונה בחר לקבל משכנתא לטובת מימון רכישת הדירה.**
- 15.10 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.**
- 15.11 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 תושב 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, ניתנה בזאת הודעה לקונה לגבי ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פי הן.**
- 15.14 המוכר יהא רשאי להחליף את הבטוחות, שיינתן לקונה על-פי חוק המכר הבטחת השקעות, בבטוחות אחרות בכפוף לחוק המכר הבטחת 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"). הודע לרוכש כי המוכר יהיה רשאי בכל עת, ולפי שיקול דעתו הסביר, לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל בבטוחה אחרת מאותו סוג ו/או מסוג אחר, ובלבד שעד למועד מסירת החזקה והתנאים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות) הערבות החלופית תהיה ערבות בנקאית הכל בכפוף להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) והוראות המכרז. הקונה מתחייב לקבל את הבטוחה החדשה ולהחזיר הבטוחה הקיימת ו/או לחתום על כל מסמך לצורך החזרת הבטוחה הקיימת בנוסח המקובל בבנקים לצורך קבלת הבטוחה החדשה בתוך 10 ימים מקבלת דרישת המוכר.**
- 15.15 הוואיל והמקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שיקבל המוכר בקשר עם הפרויקט משועבדים ו/או ישועבדו לטובת הגוף המלווה הודע לקונה 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 אישור הבנק המלווה בכתב ובהתאם לנהלי העברת הזכויות אצל הבנק המלווה ואצל המוכר טרם ביטול בטוחות ו/או טרם מסירת חזקה בדירה והכל בלא לגרוע מהוראות המכרז. העברת זכויותיו של הקונה בדירה לצד שלישי בניגוד לאמור תגרום מידית לביטולה של פוליסת הביטוח או הערבות הבנקאית.**
- 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 הבטחת השקעות), יהיה זכאי לקבלת פוליסת הביטוח או ערבות בנקאית על פי חוק המכר וכן ידוע לו כי אין לכלול במסגרת הסכומים הנ"ל תשלומים נלווים למוכר שאינם חלק ממחיר הדירה ואלה ישולמו ישירות לגורמים הרלוונטיים אלא אם הדבר ייאסר על פי דין.**
- 15.15.3 כי אם יממש את פוליסת הביטוח או הערבות הבנקאית שקיבל ו/או שיקבל מהגוף המלווה בקשר לדירה, יבוטל חוזה זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלות המוכר או לגוף המלווה - בהתאם להוראות הגוף המלווה והמכרז.**
- 15.15.4 כי הודע לו שאין לגוף המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או הדירה, ולקונה לא תהייה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הגוף המלווה למעט זכויותיו בקשר עם פוליסת הביטוח או הערבות הבנקאית 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 או הערבות הבנקאית, הינה כמפורט במבוא להסכם זה. הקונה יודיע 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 ג(ב) לחוק הבטחת השקעות.

16 השבת הבטוחות

- 16.1** בסמוך למועד מסירת החזקה בדירה וכתנאי מוקדם למסירתה לידי הקונה, ימסור הקונה את הבטוחה, לרבות בטוחות שהוסבו לטובת מוסד פיננסי, בידי עורך דין חיצוני אשר ימונה על ידי החברה (ושאינו אחד או יותר מתוך עוה"ד כהגדרתם לעיל, ושימונה על ידי החברה וישמש לעניין זה כנאמן של שני הצדדים ואשר יפעל בהתאם לכתב ההוראות לנאמן).
- 16.2** הנאמן יחזיק את הערבות בידי עורך דין ויחזיר את כל הבטוחות לבנק המלווה בהתמלא התנאים הקבועים בחוק המכר.
- 16.3** למען הסר ספק מובהר בזאת כי עם התקיימות התנאים להחזרת הבטוחות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), 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.
- 16.4** הקונה רשאי לפנות לגוף המלווה לצורך קבלת אישור בדבר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט כמפורט בנספח הליווי הפיננסי ו/או בפקס השוברים.

17 תשלומים ומיסים

- 17.1** 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 ואילך, יחולו על הקונה (לרבות חלק יחסי המתייחס להצמדות שהוצמדו לדירה ולחלקו של הקונה ברכוש המשותף), ובלבד שמדובר בתשלום החל על רוכשי דירות ע"פ דין. יובהר כי בתקופה שלפני מועד מסירת החזקה יחולו התשלומים כאמור על המוכר.
- 17.2** שילם המוכר מסיים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלום, יחזיר הקונה למוכר את סכום המסים הנ"ל תוך 21 ימים ממועד דרישתו הראשונה של המוכר, כשהוא מחושב בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו ולקונה תעמודנה כלפי המוכר 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** הקונה ישלם למוכר, בתמורה להעברת הזכויות בדירה ומילוי יתר התחייבויות המוכר על פי ההסכם, את התמורה הנקובה בנספח התשלומים המצ"ב להסכם וכן את יתר התשלומים הנזכרים בנספח זה, בשיעורים, במועדים ובתנאים האמורים בנספח זה.
- 17.5** הקונה אינו רשאי להקדים ביצוע כל תשלום לעומת מועד הפירעון המוסכם, אלא אם הסכים לכך המוכר מראש ובכתב. במקרה שהקדים הקונה תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים בגין תשלום זה. מובהר כי בכל מקרה לא תוענק לקונה הנחה או הטבה או זכות כלשהי בשל הקדמת התשלומים, לרבות הקדמת המסירה (מבלי לגרום מזכות המוכר להקדימה כאמור בחוזה זה) אלא אם הסכים המוכר מראש ובכתב.
- 17.6** הודע לקונה שהתמורה נקבעה בהתחשב במיסים הקיימים במועד חתימת ההסכם כפי שיעורם במועד זה. אם לאחר חתימת ההסכם יוטלו מיסים על רוכשי דירה ו/או בקשר לרכישתה שאינם קיימים במועד חתימת ההסכם או שיוגדל שיעורם (להלן: "**מיסים חדשים**"), יתווספו אלו לתמורה והקונה יישא בתשלום 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. כן ימציא הקונה למוכר קבלה על תשלום מס הרכישה בתוך המועד הקבוע בחוק לתשלומו. למען הסר ספק, המוכרת אחראית להגיש את הדיווח ללשכת מיסוי מקרקעין במועדים הקבועים בחוק, אלא אם ביקש הקונה להגיש את הדיווח באופן עצמאי ובכפוף להמצאת כל המסמכים הנדרשים לידי המוכרת. הקונה פוטר את המוכרת מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו החתומים ע"י יחיד הקונה ומאומתים כדין ימסרו למוכרת. כמו כן הקונה פוטר את המוכרת 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 המוכרת. ככל שיוטל היטל השבחה אשר נובע מתכנית שתאושר לאחר החתימה עם הסכם זה, אזי היטל זה יחול על הקונה וישולם על ידו ובלבד שהיטל השבחה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא/יוצא ע"י המוכרת לבניית הבניין ו/או עקב שינויים שיזמה המוכרת בתב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר המוכרת מימשה, לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרויקט בגינו נבנה הבניין.
- 17.9** הודע לקונה כי התמורה ע"פ הסכם זה ביחס לעבודות הפיתוח כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט ובהיתר הבניה. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו 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 הכל בכפוף להוראות הדין ובלבד כי תשלום זה מטבעו חל על בעלי דירות.
- 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 21 ימים ממועד דרישת המוכר, כאשר סכום זה נושא הפרשי הצמדה וריבית. לעניין התשלומים האמורים. מובהר, כי לרוכש הדירה תעמדתה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. **בוטל.**
- 17.11** מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם, ימציא הקונה למוכר בתוך 21 ימים ממועד שיידרש לכך על ידי המוכר כל תעודה, קבלה או אישור המעידים על ביצוע התשלומים שהקונה חב בהם על פי ההסכם.
- 17.13** לשם רישום זכויותיו, הקונה יישא בהוצאות המשפטיות של המוכר אשר ישולמו ישירות לעוה"ד של המוכר במעמד חתימת ההסכם והכל בכפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) תשע"ה 2014. במקרה של ביטול חוזה, שכר טרחה זה או חלקו היחסי יוחזרו לקונה בהתאם לפעולות שבוצעו ע"י עוה"ד ביחס לרישום הזכויות. **בוטל.**
- 17.14** במועד רישום 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. על אף האמור, המוכר יישא בתשלום האגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות משכנתא לטובת המוסד הכספי ממנו הקונה נטל משכנתא לצורך רכישת הדירה.
- 17.16** 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** הקונה יברר מול מנהל החשבונות אצל המוכר את כל נתוני התשלום כאמור בסעיף זה, בטרם ביצעו כל תשלום.
- 17.18** יודגש כי התמורה כוללת מע"מ בשיעורו במועד חתימת הסכם זה. 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.**

- 18.1** בכפוף 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** הודע 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.
- 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 דעתו הסביר של 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.
- 18.6** הקונה יופיע, 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 ימציא 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 מסמך את ב"כ המוכר לחתום בשמו על חוזה החכירה, מכוח פיווי 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 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, מרפסות השמשוכל (או חלק) משטחי הגגות של הבניין וכן זכויות בניה שבהם והכל בכפוף הוראות חוק המקרקעין והמכרז ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה.
- 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 ומשרד הבינוי והשיכון (מקום בו השינוי מבוצע ביוזמת המוכר ולא במסגרת דרישת הרשויות). במקרה של שינוי מהותי במתקני 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 לגרום 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 הסביר, 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.
- 18.12** 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.
- 18.13** המוכר יהיה רשאי לגרום לכך שיירשם תקנון לבית משותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין. בהתאם לכך יוכל המוכר לגרום שתכללנה 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 ובלבד כי לא יפגעו זכויות הקונה על פי הסכם זה. הודע לקונה כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו על ידי עוה"ד או על ידי מי שייצג את המוכר באותה עת וכי יכול, 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 קיימות 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 אויר של הדירות העליונות על גג הבית המשותף בכפוף לחוק המקרקעין והוראות המכר. 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 כדון, ככל ונדרש. התקנת אנטנות מכל סוג שהוא, התקנת דודי שמש, חשמל, התקנת מזגן אויר 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 שיונתנה, 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 בפרויקט 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** בוטל.
- 18.22** המוכר מתחייב לגרום לרישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של הפרצליה 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.
- 18.23** 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.
- 18.24** 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.
- 18.25** מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה ידוע לקונה כירשאי המוכר, לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף למפרט הפרויקט והוראות המכר, 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 לדיריים ו/או לצרכי ציבור ובלבד שלא יוכנס שינוי בתכנון ובבניית הדירה גופא.
- 18.26** 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 הרוכש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיו"ב, יצוין זאת במפרט הנספח לחוזה המכר.

- 18.27** המוכר רשאי להשתמש בזכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות במקרקעין ובפרויקט, לפי שיקול דעתו. 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.
- 18.28** המוכר רשאי לרשום, לפי שיקול דעתו הסביר, זיקות הנאה, זכויות חכירה, הערות אזהרה ואחרות והוראות בתקנון ובצו רישום הבית המשותף כדי להבטיח זכויות דרך, מעברים, חניה ושימוש במתקנים שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרויקט או של בעלי זכויות בחלקות סמוכות למקרקעין, ביחס לכל חלקי הבית (לרבות חלקים המוצמדים לדירות), למעט דירות. 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.
- 18.29** 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 ובלבד כי זכויות הקונה על פי הסכם זה לא תיפגענה. ידוע לקונה שהמוכר, לפי שיקול דעתו הסביר ובהתאם להיתר הבניה שיתקבל, יהיה זכאי לתכנן ולבצע את הגיוון במשותף במספר בניינים, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להתקין בחצרות הפרויקט שבילים אף אם מובילים אל בניינים אחרים.
- 18.30** הודע לקונה כי עד למועד מסירת הדירה המוכר לא יזדקק לאישור בעל פה ו/או בכתב מצדו לכל הליך של פרצלציה או רה-פרצלציה ולכל בקשה שהמוכר יגיש, אם יגיש, 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 בהתאם להוראות המכרז ולא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה, לרבות גודלה, מיקומה וכיווניה. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 18.31** 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 בסעיף 18.30 לעיל וכל בכפוף להוראות חוזה המכר.
- 18.32** 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 של קונה סביר 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 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 יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה המסמך 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 הרוכש 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 הרוכש ו/או מימוש זכויות המוכר על פי הסכם זה ו/או לחתום בשם הרוכש על הסכמתו לכל אלה.

- 20.2** אין באמור בסעיף זה לעיל ובמתן יפוי הכח, כדי לשחרר את הרוכש מביצוע התחייבויותיו על-פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ואין במתן יפוי הכוח משום הטלת חובה על עוה"ד ו/או על המוכר לייצג את הרוכש בעניין כלשהו, ומובהר בזאת כי ככל שתדרש על ידי מיופי הכח הופעתו האישית של הרוכש לצורך חתימת כל מסמך שיידרש, כי אז הרוכש מתחייב כי יתייצב לצורך חתימה על כל מסמך כאמור תוך 21 (עשרים ואחת) ימים ממועד קבלת דרישת המוכר במועד שיתואם עמו מראש על ידי המוכר.
- 20.3** יפוי הכח ישמש 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 למיפופה 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 משלומי התמורה, יחשב כהפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה, רק אם הוא עלה על 10 ימים מקרות 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 ותעמוד לו הזכות לדרוש את ביטול החוזה בהתאם להנחיות שימסרו לו ממשד הבינוי והשיכון. 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 הצמדה בלבד (למעט איחור בתשלום הקרן), ישלח המוכר לקונה הודעה ובה ידרוש מהקונה להסדיר את תשלום הפרשי הצמדה 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 הצמדה, 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** לדרוש את ביטול ההסכם ולזמן את הקונה לחתימה על מסמכי ביטול הסכם, לעכב את מסירת הדירה לידי עד להשלמת תשלום מלוא התמורה, הכל לפי בחירת המוכר.
- 21.5.2** בוטל ההסכם כדין, יחזיר לקונה את יתרת הכספים ששולמו על ידו בערכם הריאלי (לאחר חילוט כספי הפיצוי).
- 21.5.3** במקרה של ביטול החוזה כאמור, יחולו הוראות אלה:
- 21.5.3.1** לאחר ביטול ההסכם כדין תבוטל 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** במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה (להלן: "הפיצוי המוסכם"), צמוד למדד בהתאם לתנאי הצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד תשלום הפיצוי המוסכם, 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 הקונה.
- 21.5.3.3** 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, כאמור לעיל לא ניתן יהיה לתבוע בגין כפל פיצוי עבור אותו ראש נזק.

21.5.3.4 אם הקונה קיבל הלוואה מבנק מממן והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק ההלוואה, המוכר יחזיר תחילה ישירות לבנק המממן מטעם הקונה את סך הסכומים שקיבל מאת הבנק המממן ממנו לווה הקונה כספים לשם רכישת הדירה, בהתאם למגיע לבנק המממן, כאשר חשבונוותיו של הבנק המממן ישמשו אסמכתא לתשלום כאמור ובניכוי הפיצוי המוסכם ככל ונדרש בהתאם לנסיבות העניין. אם נרשמה לטובת המלווה מטעם הקונה הערת אזהרה ו/א כל הערה אחרת ו/או שעבוד ינוכו גם ההוצאות שתהיינה למוכר בגין ביטולה.

21.5.3.5 המוכר ישיב לרוכש הדירה את כספו בערכו הריאלי, בתוך 45 יום לאחר שהקונה פינה את הדירה (ככל שנמסרה החזקה לקונה) או לאחר ביטול החוזה כדן, בסדר כדלקמן: תחילה יקווז הפיצוי המוסכם, לאחר מכן יושבו לבנק מטעם הקונה הכספים שהעמיד כהלוואה מובטחת במשכנתא בעבור רכישת הדירה כאמור לעיל ולבסוף היתרה ככל ותישאר כזו - תושב לקונה.

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 10 ימים ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם ותזכה את המוכר בפיצוי המוסכם במצב בו כתוצאה מההפרה ההסכם יבוטל כדן.

21.7 בוטל.

21.8 הקונה ישיב תוך 7 ימים ממועד הודעת ביטול ההסכם את הבטוחה 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 בכפוף להשבת הכספים לידי הבנק המממן כאמור לעיל, 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 7 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 בתשלום כל סכום המגיע מהקונה לפי החוזה ישלם הקונה למוכר החל ממחרת היום שנועד לתשלום ועבור כל תקופת הפיגור עד לביצוע התשלום בפועל, ריבית פיגורים בהתאם לתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), תשפ"ב-2022. 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. על אף האמור, המוכר רשאי לגבות ריבית פיגורים בגין איחור בתשלום הפרשי הצמדה רק לאחר שחלפו 14 יום ממועד הודעת המוכר לקונה בקשר עם כך. שיעור ריבית הפיגורים הינו הדדי וחל הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם המוכר.

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 תשמנה לפרשנותו.

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: **נספח התשלומים, ההסכם, המפרט, התוכניות.**

22.4 תנאי ההסכם משקפים וממציים 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.

22.5 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מופחת". 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 יובהר כי ככל שהוגשה/ תוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או החלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.

- 22.8** שום איחור בשימוש בזכות על ידי מי מהצדדים לא ייחשב כוויתור וכל צד רשאי להשתמש בזכויותיו על פי ההסכם ועל פי כל דין בכל עת שימצא לנכון.
- 22.9** המוכר יאפשר לקונה שמעוניין בכך לכלול בחוזה המכר סעיף נוסף "היתר עסקה" בנוסח המקובל בבנק המלווה של המוכר או בנוסח אחר המקובל על הצדדים.
- 22.10** הסכם החכירה שנחתם בין המוכר ובין רשות מקרקעי ישראל אינו מהווה חוזה לטובת צד ג' ואינו מקנה לקונה כל זכות מעבר לקבוע בהסכם.
- 22.11** כל סכום בהסכם אשר לא נקבע מועד לתשלומי ישראלי בתוך 5 ימים מדרישת המוכר.
- 22.12** 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.
- 22.13** אם הקונה הינו קטין או פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי ההסכם, במידה ולא יתקבל אישור יפנה המוכר למשרד הבינוי והשיכון לצורך ביטול זכיית הקונה.
- 22.14** ידוע לקונה בזה כי ספרי החשבונות של המוכר יהיו ראייה בכל הנוגע לכל סכום שיגיע ממנו למוכר על פי הסכם זה.
- 22.15** העתק של רישום בספרי החשבונות 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.
- 22.16** ידוע לקונה כי המוכר יפעל בשטח הפרויקט להמשך שיווק הדירות ופרויקטים נוספים באמצעים שונים לרבות תליית שלטים, עריכת ירידי שיווק, חלוקת חומר פרסומי וכיוצא בלבד שהכל יעשה בשעות סבירות ובאופן סביר בהתאם להוראות הסכם זה והוראות כל דין.
- 22.17** הובהר לקונה, כי לא יהא זכאי לקזז כל סכום שיגיע לו ו/או למי מטעמו מהמוכר (אם יגיע) כנגד התחייבותיו של הקונה כלפי המוכר על פי הסכם זה. הקונה מתחייב לשלם למוכר את תשלום התמורה עפ"י הסכם זה במלואה ובמועדה והוא אינו רשאי לקזז כל סכום שהוא מתשלומיו למוכר עפ"י הסכם זה, תהיינה טענותיו כנגד המוכר אשר תהיינה. מובהר בזאת, כי הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם, על כל המשתמע מכך.
- 22.18** הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה. שינה צד לחוזה את כתובתו יודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובת (בישראל) שצוינה בהודעה תהיה כתובתו לצורך החוזה.
- 22.19** 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.
- 22.20** ידוע לקונה כי המוכר ישלח לו מסמכים ממוחשבים, לרבות חשבוניות וקבלות דיגיטליות בדואר אלקטרוני (להלן: "מיייל"), כפי שנמסר למוכר.
- 22.21** ידוע לקונה כי משרד עוה"ד של המוכר, שהינו "לאורי" 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.
- 22.22** למרות האמור לעיל הצדדים מסכימים כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים ברישום הבית המשותף וברישום הזכויות בדירה עפ"י חוזה זה.
- 22.23** ידוע לקונה שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור לחוזה זה.
- 22.24** הסכמה, פעולה וחתימה של מי מיחידי הקונה תחייב את כל יחידי הקונה כלפי המוכר, לרבות לעניין בקשה לביטול ההסכם.
- 22.25** 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.
- 22.26** ידוע לקונה כי חתימת כל אחד מן האנשים המהווה את הקונה (בסעיף זה "יחידי הקונה") על חוזה זה או 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.
- 22.27** 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.
- 22.28** 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 בכפוף להוראות הדין.
- 22.29** ביצוע התחייבות המוכר לפי ההסכם מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבותיו על פי ההסכם שקיומן נדרש עד לאותו מועד.

ולראיה באו הצדדים על החתום ביום: _____

אנו הרוכשים הח"מ לעיל מאשרים בזה כי בא כוח המוכר ממשדד עוה"ד לאור ושות' הודיעונו כי הוא מייצג אך ורק את המוכר בעסקת המכר נשוא הסכם זה וכי אינו מייצג אותנו הרוכשים בעסקה דנן.
הובא לידעתנו כי אנו רשאים להיות מיוצגים על ידי עורך דין מטעמנו בעסקת המכר דנן.
הח"מ מאשרים כי נמסר לידם נוסח הסכם המכר ונספחיו טרם החתימה עליו.

_____ .1
_____ .2
קונה קונה

חתימת המוכר:

אחים פתחי חברה לבניה בע"מ, ח.פ. 511640682

נספח א'

תיאור הדירה, התמורה ומועדי התשלום

שנחתם בתאריך ___

אחים פתחי חברה לבניה בע"מ, ח.פ. 511640682

בין:

מרח' בניין אלכרם (אלשאגור) קומה 4, אום אל פחם

טלפון: 04-6316726

דוא"ל: mff0526208743@gmail.com

(להלן: "המוכר/ת ו/או החברה")

מצד אחד

, ת.ז. .

לבין:

, ת.ז. .

מרחוב .

טל', , דוא"ל .

(להלן: "הקונה" או "הרוכש" או "הקונים" ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם)

מצד שני

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם אשר נחתם בין הצדדים ביום _____ בעניין הנכס כמצוין בסעיף 1 להלן, על כן מוסכם בזה בין הצדדים כדלקמן;

הדירה:

1.

בבניין מס' _____, דירה מס' _____, קומה מס' _____, בת _____, חדרים (כולל ממ"ד), והפונה לכיוון _____ **כמפורט בתוכנית המכר** וכן חניה מס' זמני _____ **כמפורט בתוכנית המכר** ומחסן מס' **כמפורט בתוכנית המכר** במגרש _____ חלקות _____, גוש _____, (להלן יקראו ביחד: "הדירה").

2.

התמורה

3.1 **בתמורה להתחייבויות המוכרת שבחובה מתחייב הקונה לשלם למוכרת סכום של _____ ₪ (במילים): ש"ח) כולל מע"מ כדין, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.3 להלן (להלן: "התמורה").**

3.2 הקונה מתחייב לשלם למוכרת את התמורה בתשלומים כדלקמן, כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.3 להלן:

3.2.1 סך של _____ (במילים: _____) ₪ (להלן: "התשלום הראשון") הכוללים מע"מ כדין בשיעורו במועד חתימת הסכם זה, המהווים 7% מהתמורה ישולמו במועד חתימת הסכם זה באמצעות שיק בנקאי ערוך לפקודת המוכרת או באמצעות פנקס שוברים ככל ובמעמד חתימת הסכם זה נמסר לקונה פנקס שוברים מהבנק המלווה.

3.2.2 סך של _____ (במילים: _____) ₪ (להלן: "התשלום השני") הכוללים מע"מ כדין בשיעורו במועד חתימת הסכם זה, המהווים השלמה ל-20% מהתמורה, ישולמו עד ולא יאוחר מ 45 ימים לאחר חתימת הסכם זה קרי, תאריך _____ ובכפוף לקבלת פנקס שוברים מהבנק המלווה.

3.2.3 סך של _____ (במילים: _____) ₪ (להלן: "התשלום השלישי") הכוללים מע"מ כדין בשיעורו במועד חתימת הסכם זה, המהווים 14% מהתמורה ישלם הקונה 4 חודשים ממועד חתימת ההסכם באמצעות פנקס שוברים מהבנק המלווה.

- 3.2.4 סך של _____ (במילים: _____) נה (להלן: "התשלום הרביעי") הכוללים מע"מ כדין בשיעורו במועד חתימת הסכם זה, המהווים 14% מהתמורה, ישלם הקונה 8 חודשים ממועד חתימת ההסכם באמצעות פנקס שוברים מהבנק המלווה.
- 3.2.5 סך של _____ (במילים: _____) נה (להלן: "התשלום החמישי") הכוללים מע"מ כדין בשיעורו במועד חתימת הסכם זה, המהווים 14% מהתמורה, ישלם הקונה 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם באמצעות פנקס שוברים מהבנק המלווה.
- 3.2.6 סך של _____ (במילים: _____) נה (להלן: "התשלום החמישי") הכוללים מע"מ כדין בשיעורו במועד חתימת הסכם זה, המהווים 14% מהתמורה, ישלם הקונה ביום _____ (חודשים ממועד חתימת ההסכם) באמצעות פנקס שוברים מהבנק המלווה.
- 3.2.7 סך של _____ (במילים: _____) נה (להלן: "התשלום החמישי") הכוללים מע"מ כדין בשיעורו במועד חתימת הסכם זה, המהווים 14% מהתמורה, ישלם הקונה 16 חודשים ממועד חתימת ההסכם באמצעות פנקס שוברים מהבנק המלווה.
- 3.2.8 סך של _____ (במילים: _____) נה (להלן: "התשלום האחרון") הכוללים מע"מ כדין בשיעורו במועד חתימת הסכם זה, המהווים 10% מהתמורה, ישלם הקונה 14 יום טרם מסירת הדירה באמצעות פנקס שוברים מהבנק המלווה.
- 3.3 מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכרת במסגרת התמורה, יוצמד 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.
- 3.4 **תשלומי התמורה כמפורט בסעיף 3.2 על תתי הסעיף לעיל יהיו צמודים למדד תשומות הבנייה למגורים בהתאם לתיקון 9 לחוק המכר (דירות) ובהתאם לשינוי שחל בין המדד החדש לבין מדד חודש _____ שפורסם בתאריך 15 לחודש שקדם ליום חתימת הסכם זה (להלן: "מדד הבסיס") ובכל מקרה לא יפחת מסכום התשלום המפורט בסעיף 3.1 לעיל. יובהר כי מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר.**
- 3.5 **יובהר כי ככל שהוגשה/ תוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או החלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.**
- 3.5.1 "מדד תשומות הבנייה למגורים" - מדד אשר הינו אינדקס תשומות הבנייה למגורים אשר מפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה".
- 3.5.2 "המדד החדש" - המדד בגין החודש שקדם לחודש בו בוצע בפועל אותו התשלום, אך לא יפחת מהמדד הידוע ביום התשלום.
- 3.5.3 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 הבנייה שהתפרסם לפני פירעונו בפועל של אותו סכום (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום החתימה על הסכם זה (להלן: "מדד הבסיס") ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד תשומות הבנייה לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם.
- 3.5.4 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 הבנייה" משמעו: המדד הכללי של מחירי התשומה בבנייה למגורים כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שיקבע ביניהם).
- 3.6 **תשלומים נוספים** - כמפורט בהסכם המכר.
- 3.7 כל התשלומים הנקובים בהסכם המכר וכל התשלומים המפורטים בנספח זה כוללים מע"מ על פי הדין. היה וישונה שיעור המע"מ לאחר חתימת הסכם זה תותאם יתרת מחיר הדירה וכל תשלום של הקונה לשלם על פי הסכם המכר ונספח זה, 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.
- 3.8 **מובהר, כי רק תשלום לחשבון הליווי יחשב כתשלום לכל דבר ועניין, לרבות לעניין הצמדת התשלום למדד.**
- 3.8.1 הרוכש יבצע התשלומים אך ורק באמצעות שוברי התשלום מאת הגוף המלווה. הרוכש מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו למוכרת על חשבון מחיר הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום. מובהר כי כל עוד לא הומצאו לרוכש שוברי התשלום - הרוכש אינו רשאי לשלם תשלומים כלשהם על חשבון מחיר הדירה, למעט התשלום הראשון, וממילא אי ביצוע תשלום על חשבון מחיר הדירה עקב אי קבלת שוברי התשלום לא יהוו הפרה של הסכם זה ולא יזכו את המוכרת בכל פיצוי ו/או סעד ו/או ריבית פיגורים. הודע לרוכש כי פרטי חשבון הפרויקט הם כמצוין בפנקס השוברים שנמסר לרוכש.
- 3.8.2 הוראות סעיף זה לעיל הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הגוף המלווה.
- 3.8.3 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.
- 3.9 **הקדמת תשלום:** מוסכם בזאת כי הקונה יהיה רשאי להקדים את מועד פירעונם של תשלומים מתשלומי התמורה המפורטים בנספח זה, לפני מועד פירעונם הנקוב, בכפוף להסכמת המוכרת מראש ובכתב. למען הסר ספק, מובהר כי ביחס לתשלום שיוקדם כאמור, ההצמדה בגין אותו התשלום תהיה עד למועד

התשלום בפועל. להסיר ספק מובהר, כי לא יהיה בהקדמת התשלומים כדי לחייב את המוכרת להקדים את המועדים לקיום התחייבויותיה בהסכם זה.

3.10 למען הסר ספק, כל תשלום מתשלומי התמורה המפורטים בסעיף 3.2 על תתי סעיפיו לעיל, ישולם באמצעות שובר תשלומים אחד בלבד. פיצול תשלום באמצעות יותר משובר אחד יהא באישור המוכרת 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 בעמלה הכרוכה בהפקת ערבות בהתאם להוראות החוק.

3.11 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.

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

3.13 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. שיעור ריבית הפיגורים תחול באופן הדדי הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה והן על תשלומים שעל הקונה לשלם למוכר.

3.14 על אף האמור, איחור בתשלום הפרשי הצמדה עד 14 ימים מדרישת המוכר, לא יזכה את המוכר בריבית פיגורים בגין הפרשי הצמדה אלו, איחור של מעבר ל-14 ימים יזכה את המוכר בריבית פיגורים מהיום הראשון לאיחור וזאת בלא לגרוע משאר זכויות המוכר על פי הסכם המכר.

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

3.16 לשם רישום זכויותיו הקונה יישא בהוצאות המשפטיות של המוכר אשר ישולמו בנוסף למחיר הדירה, ישירות לעוה"ד של המוכר במעמד חתימת ההסכם והכל בכפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) תשע"ה 2014. במקרה של ביטול חוזה, שכר טרחה זה או חלקו היחסי יוחזרו לקונה בהתאם לפעולות שבוצעו ע"י עוה"ד ביחס לרישום הזכויות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכר

אחים פתחי חברה לבניה בע"מ, ח.פ. 511640682

נספח ג'

יפוי כח בלתי חוזר

אנו החתומים מטה :

ת.ז. .

ת.ז. .

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים ומיפים בזה את כוחם של עו"ד יעקב לאור ו/או עו"ד אביעד סולימן ו/או עו"ד אביעד רייכמן ו/או עו"ד ליאור לוי ו/או עו"ד רותם דהן ו/או עו"ד גילעד שפירא ו/או עו"ד יסמין ליבוף פז ו/או עו"ד ספיר בובליל רביב 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 יובל גבאי ואח' ממשד עורכי הדין לאור ו/או מי מטעמו כולם ביחד וכל אחד לחוד, להיות מורשנו ולפעול ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן ביחס לדירה שרכשנו הידועה כדירה מס' _____ בבניין מס' _____ בפרויקט "פנטזיה בנצרת", המקרקעין הידועים כגוש 17825 חלקות 119 ו-128 וחלק מחלקה 213 ובגוש 17827 חלקה 160, מגרשים מס' 193 ו-195 לפי תכנית מפורטת ג/4952-1 - מגרשים מס' 5 ו-12 לפי תכנית מפורטת נצ/מק/1173 ו- תכנית מפורטת 211-0238626, מתחם מס' 43234 לפי מכרז צפ/409/2019 (להלן: "המכרז") בשכונת הגליל בנצרת(להלן: "המקרקעין"):

1. 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 לעיל או כל חלק מהם (להלן: "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 **אחים פתחי חברה לבניה בע"מ, ח.פ. 511640682** (להלן: "המוכר") כחברה משכנת ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל.
2. לרשום על פי בקשתנו ירושה ביחס לזכויותינו בדירה או זכויות כל מי מאתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל ו/או ברישומי המוכר.
3. 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.
4. 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.
5. להסכים לרישום תקנון מצוי או מוסכם לבית המשותף הנ"ל.
6. 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 .
7. 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 הלוואה המובטחת במשכנתא כאמור (להלן: "הבנק"), לרבות רישום משכנתא על הנכסים.
8. **להעביר לבנק המלווה של הפרויקט מטעם המוכר**, או למי שיוורה, את כל הזכויות שיש או שיהיו לנו בנכסים בכל מקרה שתמומש על ידינו הערבות הבנקאית שקיבלנו או שנקבל מהמוכר, כולה או חלקה.
9. לבטל ו/או למחוק את הביטוח, הערת האזהרה וכל בטוחה אחרת שקיבלנו או שנקבל מהמוכר לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התש"ל"ה - 1974.
10. 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 אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר.

11. 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 וזאת על מנת להוציא לפועל את התחייבויות המוכר כלפינו על פי הסכם המכר ולמעט הליכים כאמור ככל וינקטו כנגד המוכר.
12. לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל שטרות, חוזים, הסכמים, התחייבויות, ערבויות למיניהן, שטרי חוב, שטרי חליפין, צהרות, חשבונות, אישורים, קבלות, ויתורים, טרנסאקציות, העברות, ובכלל לחתום על כל תעודה ומסמך הדרושים לביצוע המעשים והפעולות המפורטים ביפוי הכח והרשאה זה לפי שיקול דעתו/תם הסביר של מרשינו, ובדרך כלל לעשות את כל הדברים והפעולות שהייתנו צריך/ים ויכול/ים לעשותם אילו הייתנו פועל/ים או נוכח/ים בעצמנו.
13. לפנות בבקשה לקבלת פטור ממס שבח ו/או מס רכישה ולהשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות והארנונה וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח והרשאה הנוכחי וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים.
14. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על פי כל התיקונים שיהיו ו/או בחוקים הני"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 חכירת 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 הני"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הני"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למרשנו הני"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשנו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם הסביר, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תש"ל"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 שישנו ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הני"ל.
15. 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 הני"ל או בכל חלק מהם לצורך רישום זכותנו בדירה ורישום בית משותף בפרויקט בלבד. לרבות תיקון כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, רישום משכנתאות, הערות אזהרה, לדרוש רישום הנכסים ו/או חידוש רישומם ו/או הפרדה ו/או איחוד, לבקש צו רישום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו, 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 הני"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים ו/או לפרק שותפים ו/או לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמינו ובמקומנו.
16. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכשו זכויות כלשהן בנכסים, להסכים בשמינו 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 כני"ל, לבטל רישומה, לרשמה מחדש, לייחדה לחלק ו/או לחלקים כלשהם של הנכסים ובכלל לעשות בשמינו 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 כל האמור להלן.
17. בוטל.
18. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח והרשאה זה כולו או חלקו, לאחור או לאחריים, ולבטל כל העברה שנעשתה כני"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי שיקול דעתם הסביר של מורשנו הני"ל. כל האמור ביפוי כח והרשאה זה יחול גם לגבי אלו שאליהם יועבר יפוי כח והרשאה כאמור לעיל.
19. כל מה שיעשו מורשינו הני"ל או כל מה שיגרמו בכל הנוגע ליפוי כח והרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו.
20. 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 הסביר ואין ביפוי כח זה כדי לחייבם לעשות פעולה כלשהי על פיו.
21. 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 הואיל ותלויות בו זכויות צד ג', ולנו לא תהא רשות לבטלו או לשנותו.
22. בוטל.

23. 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 אחרים.

24. אנו מאשרים בזה כי התחייבנו לרשום לזכות הבנק משכנתא ראשונה על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או ייקבעו על ידי הבנק, וכן התחייבנו כי 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.

25. בוטל.

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

27. בכל מקום ביפוי כח זה בו נזכרים המקרקעין, הרי אם לאחר פעולות איחוד וחלוקה יוצרו 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 _____ :

שם: _____ חתימה: _____

שם: _____ חתימה: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד _____, מרח' השקד 38 " בית לאור", נהריה, מאשר כי ביום _____, הופיעו בפני: ה"ה _____, (ת.ז. _____)

(וה"ה _____, (ת.ז. _____), אשר זיהיתי אותם ע"י ת.ז. הנ"ל, וחתמו על יפוי כוח זה בפניי.

ולראיה באתי על החתום בתאריך _____,

עו"ד, _____

נספח ד'

יידוע דיווח מס

לכבוד הרוכשים:

, ת.ז. .

, ת.ז. .

הנדון: רכישת דירה- מס' בבניין מס' (להלן: "הדירה")

בפרויקט "פנטזיה בנצרת" שכונת הגליל, נצרת

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.

בכבוד רב ,

אחים פתחי חברה לבניה בע"מ, ח.פ. 511640682

נספח ה'

חובת יידוע לעניין בטוחות לפי חוק המכר הבטחת השקעות

המוכר מיידיע בזאת את הקונה בכתב במעמד חתימת החוזה על זכותו של הקונה לפי החוק להבטחת הכספים שישלם למוכר בחוזה המכר 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 _____ נחתם בניכם לבין המוכר חוזה מכר כמפורט בהסכם הנ"ל.
3. הודע לקונה הכי 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 הסביר לטובת הגוף המלווה ו/או כל מוסד פיננסי לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, והקונה יחתום על המסמכים המתאימים לטובת הגוף המלווה או כל מוסד פיננסי אחר ככל שיידרש בנוסח המקובל אצל הבנקים, תוך 21 ימים ממועד דרישתו הראשונה של המוכר.
4. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הודע לקונה כי כי כוונת המוכר לשעבד ולהמחות על דרך השעבוד את כל זכויותיו כלפי הקונה לפי חוזה זה לטובת הגוף המלווה אשר מלווה/ליווה את הפרויקט ולפי שיקול דעתו הסביר 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 שגיע ממנו למוכר על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלום, 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. הודע לקונה כי המוכר 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 בזה 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), התשל"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 שישלם 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 החזקה 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. המוכר מתחייב להבטיח את הכספים שישלם הקונה למוכר על חשבון התמורה עפ"י הוראות החוזה, בהתאם לחוק המכר וזאת ע"י מתן פוליסת ביטוח או ערבות בנקאית מאת הגוף המלווה, כאמור לעיל, בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם 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 של המוכר. על אף האמור בכל מקום אחר, עד מועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, כספי הרוכש יבוטחו באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בלבד.
14. המוכר ישא בעלות מימון פוליסת הביטוח ו/או כל בטוחה אחרת באמצעות תבטיח את כספי הקונה. מובהר כי מסכום התמורה שתובטח 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 או הערבות הבנקאית 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 מסירת הבטוחה המחליפה לידי

- הקונה תהיה פוליסת הביטוח או הערבות הבנקאית בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ללא צורך בהסכמה או באישור כלשהו של הקונה. על אף האמור, עד מועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, כספי הרוכש יבוטחו באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בלבד.
16. הודע לקונה כי לא יגרום 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. 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 לעו"ד חיצוני אשר ישים כנאמן של שני הצדדים. הנאמן יחזיק את הבטוחות בנאמנות, עד להתקיימות התנאים המאפשרים השבת הבטוחה למלווה בהתאם להוראות חוק המכר הבטוחות השקעות.
18. עם חתימת חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל כשזכויות החכירה נקיות מכל שיעבוד או התחייבות לשיעבוד מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שיעבוד או התחייבות לשיעבוד לחובת הקונה, בהתאם להוראות סעיף 2ב(א)3 לחוק המכר הבטוחות השקעות, ובהתקיים כל התנאים הנדרשים בחוק המכר הבטוחות השקעות להשבת הבטוחות- תישב כל בטוחה שניתנה לקונה על פי חוזה זה כבטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה ומבלי שדבר זה יגרע מחובת הקונה להשיב למוכר את המסמך יוצר הבטוחה. תנאי חוזה החכירה יהיו בהתאם להוראות, הנחיות ותקנות שתהינה בתוקף במועד הנפקת חוזה החכירה לקונה ברשות מקרקעי ישראל.
19. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות המוכר לעשות שימוש בייפוי הכוח לצורך הוצאה לפועל של הוראות נספח זה והסכם המכר.
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 מיידי 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 הבטוחות השקעות), יהיה זכאי לקבלת פוליסת הביטוח על פי חוק המכר.
23. כי אם יממש את פוליסת הביטוח או הערבות הבנקאית שקיבל ו/או שיקבל מהגוף המלווה בקשר לדירה, יבוטל חוזה זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלות המוכר - הכל בהתאם להוראות הגוף המלווה ומשרד הבינוי והשיכון.
24. כי ידוע לו שאין לגוף המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או הדירה, ולקונה לא תהינה 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. אחר הקונה בהשבת פוליסת הביטוח או הערבות בנקאית כאמור לעיל מנסיבות שאינן תלויות במוכר, ישיב למוכר את העמלה בגין הפוליסה לתקופה שמהמועד הקבוע בחוזה זה להשבתו ועד להשבתו בפועל, ובתוספת ריבית ומע"מ.
28. בוטל.
29. הקונה מתחייב בזה כי לא ירשום לטובתו ו/או לטובת גורם מממן מטעמו הערת אזהרה בגין חוזה זה, ללא אישור המוכר מראש ובכתב.
30. ידוע לו כי המוכר יפנה לגוף המלווה בדרישה להמציא לקונה מכתב בדבר התנאים להחזרת הדירה מהמשכנתא לגוף המלווה (להלן: "מכתב ההחזרה"), בנוסח ובמועדים הקבועים בסעיף 2ג(ב) לחוק הבטוחות השקעות.
31. במעמד חתימת הסכם זה, הקונה יחתום 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 וחברת הבקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון.

תאריך

נספח ז' – נספח ליווי בנקאי

פרטי הרוכש

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

פרטי המוכר

שם: אחים פתחי חברה לבניה בע"מ כתובת: _____ (להלן: "המוכר")

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

1 הגדרות

- 1.1 "הפרויקט" – פרויקט הקמת בנייני מגורים על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "פנטזיה בנצרת".
- 1.2 "המקרקעין" – גוש 17825 חלקות 119, 128 ו-213 וגוש 17827 חלקה 160 בשכונת הגליל בנצרת.
- 1.3 "היחידה" - הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974.
- 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" - בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" - הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 1889013 על שם המוכר בסניף 745 של הבנק.
- 1.12 "מכתב החרטה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

2 מימון הבנק

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחרטה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחוייבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.
- 2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחוייבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים

הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

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

4 השעבוד

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

5 ערבות המכר

- 5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למדד התשלומים בבניה למגורים בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.
- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממצה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.
- 5.3 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

- 6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחרגה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.
- 6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.

7 יותר על סודיות

- 7 הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי;
- 7.1 הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק לאומי ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות, מידע

כמפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן:

7.1.1 מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק: שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד: "המידע").

7.1.2 מסירת המידע כאמור לעיל לבנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, תתבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.

7.2 לעניין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיוור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.

8 פללי

8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.

8.3 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.

8.4 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

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

הרוכש	המוכר

נספח ח'

ייתחתם רק אם במעמד חתימת החוזה טרם הונפק פנקס שוברים מגוף המלווה

תוספת לחוזה מכר מיום

אחים פתחי חברה לבניה בע"מ, ח.פ. 511640682

בין:

מרחי בניין אלכרם (אלשאגור) קומה 4, אום אל פחם

טלפון: 04-6316726

דוא"ל: mff0526208743@gmail.com

(להלן: "המוכר/ת ו/או החברה")

מצד אחד

, ת.ז. .

לבין:

, ת.ז. .

מרחוב .

טל', , דוא"ל .

(להלן: "הקונה" או "הרוכש" או "הקונים" ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם)

מצד שני

הואיל ובין הצדדים נחתם ביום __ חוזה לפיו רכש הקונה מהמוכר דירת מגורים מס' __, בבנין מס' __ הנבנה בפרויקט "פנטזיה בנצרת" על המרקעין הידועים כגוש 17825 חלקות 119 ו-128 וחלק מחלקה 213 ובגוש 17827 חלקה 160, מגרשים מס' 193 ו-195 לפי תכנית מפורטת ג/4952 ו-מגרשים מס' 5 ו-12 לפי תכנית מפורטת נצ/מק/1173 ו- תכנית מפורטת 0238626-211, מתחם מס' 43234 לפי מכרז צפ/409/2019 (להלן: "המכרז") בשכונת הגליל בנצרת (להלן: "המקרקעין"); והואיל ולמרות האמור בחוזה, טרם הונפק פנקס שוברי התשלום על ידי בנק _____ בשיתוף פעולה של ביטוח/בנק _____ בע"מ, אשר יילוו את הפרויקט (להלן: "הגוף המלווה" להלן: "פנקס השוברים", לפי העניין);

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מוסכם כי עד להנפקת פנקס השוברים, ישלם הקונה תשלום בסך שלא יעלה על 7% מהתמורה, מתוך תשלום התמורה הראשון על פי לוח התשלומים, נספח א' לחוזה המכר, לפקודת המוכר. התשלום יבוצע בצ'ק בנקאי ו/או העברה בנקאית במעמד חתימת החוזה.
2. לאחר קבלת פנקס השוברים מהגוף המלווה, ישלם המוכר באמצעות פנקס השוברים האמור את התשלום שהופקד בידיו על חשבון התמורה, לחשבון הליווי של הפרויקט וכנגד תשלום זה תוצא בטוחה לפי חוק המכר לזכות הקונה. כל יתר השוברים בפנקס השוברים יימסרו לידי הקונה.
3. הודע לקונה כי לאחר חתימת הקונה על חוזה המכר ונספחיו ועד לקבלת פנקס השוברים לידי הקונה, המוכר יכול להחליף את חברת הביטוח או הבנק המלווה לחברת ביטוח או בנק מלווה אחר, לפי שיקול דעתו הסביר. ככל ותוחלף חברת הביטוח או יוחלף הבנק המלווה, הקונה יידרש לחתום על נספח ז' מעודכן (נספחי הגוף המלווה). עלות החלפת הבטוחה תחול על המוכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח ט'

כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו החתומים מטה: , ת.ז. .

, ת.ז. .

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט פנטזיה בנצרת ב- שכונת הגליל בנצרת (להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכר אחים פתחי חברה לבניה בע"מ, ח.פ. 511640682.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז צפ/409/2019 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקובעים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה 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 מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות התחייבות המפורטת להלן:

1.

1.1 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 מחזיקים באישור זכאות בתוקף שהנדרש על פי החלטה המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרת/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, חתמתי/חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז). אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, 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 בשל 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.

1.2 כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 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 מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

3.

3.1 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 מופחת, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

3.2 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 250,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילית הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה במכר.

שם: _____, חתימה _____.

שם: _____, חתימה _____.

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____, הופיע בפני עו"ד _____, בכתובת השקד 38 " בית לאור", נהריה, מר/גב' _____ ת.ז. _____, ו-מר/גב' _____ ת.ז. _____, אשר זיהיתי אותם ע"י ת.ז., ולאחר שהוזהרו/ו עי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד, _____

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו החתומים מטה: , ת.ז. . .

, ת.ז. . .

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט פנטזיה בנצרת ב- שכונת הגליל בנצרת (להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכר אחים פתחי חברה לבניה בע"מ, ח.פ. 511640682.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז צפ/409/2019 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקובעים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה 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 מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות התחייבות המפורטת להלן:

1.

1.1 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 שהנדרש על פי החלטה המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

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

כמו כן, חתמתי/חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז). אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, 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 בשל 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.

1.2 כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 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 מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

3.

3.1 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 מופחת, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

3.2 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 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילית הזכאות, ביטול הזכייה וביטול חוזה במכר.

שם: _____, חתימה _____.

שם: _____, חתימה _____.

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____, הופיע בפני עו"ד _____, בכתובת השקד 38 " בית לאור", נהריה, מר/גב' _____ ת.ז. _____, ו-מר/גב' _____ ת.ז. _____, אשר זיהיתי אותם ע"י ת.ז., ולאחר שהוזהרו/ו עי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד, _____

נספח י'

תצהיר חסר קרקע בייעוד למגורים

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

אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידתי/נו זכויות בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דור, 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/בידתי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידתי, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת אדוווח 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 מופחת נשוא הזכייה.
- ח. הגדרות : "יחידתי - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם 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 דור . **(ג)** הורה עצמאי חד הורי/ת 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 אותה/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 יא'

תצהיר היעדר יחסים מיוחדים

אני/אנו _____ הח"מ: _____ ת.ז. _____
לאחר שהוזהרנו לומר את האמת, שאם לא כן נהיה צפויים לעונשים
הקבועים בחוק, מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, כדלקמן:

י. אנו מתקשרים בהסכם מכר לרכישת דירה בפרויקט "פנטזיה בנצרת", המוקם על המקרקעין הידועים כגוש
17825 חלקות 119 ו-128 וחלק מחלקה 213 ובגוש 17827 חלקה 160, מגרשים מס' 193 ו-195 לפי תכנית
מפורטת ג/4952 ו- מגרשים מס' 5 ו-12 לפי תכנית מפורטת נצ/מק/1173 ו- תכנית מפורטת 211-0238626,
מתחם מס' 43234 לפי מכרז צפ/409/2019 (להלן: "הפרויקט").

יא. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי דירה במחיר מופחת הינו כי לא מתקיימים
בינינו לבין חברת אחים פתחי חברה לבניה בע"מ, ח.פ. 511640682 (להלן: "החברה"), "יחסים מיוחדים"
כהגדרתם להלן:

- אנו או קרוב משפחה שלנו אינם בעלי יחסים מיוחדים עם החברה כהגדרת מונחים אלו בחוק מס ערך
מוסף, התשל"ו – 1976 ובפקודת המכס [נוסח חדש] ובכפוף אליהם (להלן: "החוקים").
- "קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של
בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.

יב. אם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל
נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישת הדירה על ידנו.

יג. האמור דלעיל הוא שמנו ומספר זהותנו, ותוכן תצהיר זה אמת.

ולראיה באנו על החתום, היום _____:

ביום _____ התייצבו בפני _____ עו"ד, _____ ת.ז. ו-
_____, ת.ז. _____, וזוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי
עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות
הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני י.

עו"ד, _____

נספח יב' - מאגר מידע ודיוור ישיר

חוזה מכר מיום _____ החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה"

1. במסגרת ההתקשרות בחוזה הרוכש עשוי להתבקש למסור לחברה פרטים שונים אודותיו, לרבות שם מלא, מספר תעודת זהות או דרכון, כתובת מגורים, כתובת דוא"ל, מספר טלפון ופרטים מזהים נוספים, כפי שיידרשו מעת לעת (להלן: "המידע").
2. הודע לרוכש שמידע אשר נמסר ו/או יימסר על-ידו לחברה יכול שיוחזק, כולו או חלקו, במאגר מידע של החברה ו/או חברות שונות מקבוצת החברה ו/או חברות קשורות אליהן ו/או גופים אחרים מטעמן, אשר ישמש אותם לצרכי קיום וביצוע התחייבויות החברה על-פי החוזה וכל הקשור והנלווה לכך, וככל שיידרש יימסר לרשויות, לגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך קיום וביצוע החוזה ו/או בקשר עם הפרויקט (לרבות אך מבלי למצות – הממונה על חוק המכר מטעם משרד הבינוי והשיכון, הרשות המקומית, חברת חשמל, חברת הגז, הגוף מנפיק הבטוחה, הבנק, המוסד הכספי, ועד הבית/ חברת הניהול/ נציגות הדיירים, עיריית אופקים וכיו"ב). ידוע לרוכש, כי המידע שנמסר ו/או יימסר על ידו נמסר ו/או יימסר מרצונו החופשי ובהסכמתו המודעת וכי אין עליו חובה חוקית למסור מידע זה אולם מידע זה הכרחי לצורך הוצאת העסקה נשוא חוזה זה לפועל. החברה תהיה רשאית לרשום את המידע בפנקס מאגרי המידע, ככל שחלה חובה לרשמו על פי דין.
3. הפרטים והמידע אודות הרוכש לא יימסרו לידי צדדים שלישיים ללא הסכמת הרוכש מראש, אלא ככל שהדבר הותר במסגרת חוזה זה לעיל ולהלן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית להעביר לצדדים שלישיים את הפרטים האישיים והמידע שנאסף אודות הרוכש במקרים המפורטים להלן: (א) לנותני שירותים של החברה, על מנת שהחברה תוכל לבצע את התחייבויותיה לפי החוזה; (ב) לחברות שונות בקבוצת החברה ולחברות קשורות אליה; (ג) במקרה שהרוכש יפר את ההסכם עם החברה או יבצע בקשר להתקשרות עם החברה פעולות בניגוד לדין או ניסיון לבצע פעולות כאלה; (ד) אם תתקבל בידי החברה צו שיפוטי המורה לה למסור את פרטי הרוכש או המידע אודותיו לצד שלישי; (ה) במקרה שהחברה תסבור, כי מסירת המידע נחוזה כדי למנוע נזק חמור לגופו או לרכושו של הרוכש או לגופו או לרכושו של אחר; ו-ו) במקרה של מכירת מניות החברה או עיקר נכסיה, במסגרת עסקת השקעה בחברה או במסגרת משא ומתן לעסקה כאמור, ככל שהעברת המידע דרושה לצורך ביצוע עסקה כאמור.
4. בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור, הרוכש יודע ומסכים לכך שהחברה ו/או מי מטעמה רשאים לעשות שימוש במידע שנמסר ו/או יימסר על ידו לצרכים מסחריים ו/או שיווקיים לרבות באמצעות דיוור ישיר ושירותי דיוור ישיר בכל אמצעי מדיה שהוא (לרבות באמצעות דואר אלקטרוני, הודעות SMS ו-MMS, פקסימיליה, דואר, חיוג טלפוני אוטומטי, דברי דואר, שיחות טלפון וכו') בכפוף להוראות כל דין וכן שימושים סטטיסטיים אחרים (שאין בהם לכשעצמם לזהות אותו באופן אישי). כמו כן, הרוכש מסכים לקבל פרסומות מאת החברה ו/או מי מטעמה ו/או צדדים שלישיים בכל אמצעי מדיה שהוא (לרבות באמצעות דואר אלקטרוני, הודעות SMS ו-MMS, פקסימיליה, דואר, חיוג טלפוני אוטומטי וכו') בהתאם להוראות חוק התקשורת (בזק ושירותים), התשמ"ב-1982.
5. על-פי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, כל אדם זכאי לעיין בעצמו, או על ידי בא-כוחו שהרשה בכתב או על ידי אפוטרופוסו, במידע שעליו המוחזק במאגר מידע. אדם שעיין במידע שעליו ומצא כי אינו נכון, שלם, ברור או מעודכן, רשאי לפנות לבעל מאגר המידע בבקשה לתקן את המידע או למחוק. אם, מסיבה כלשהי הרוכש מעוניין למחוק, לתקן או לשנות את המידע האישי שלו, הוא יכול לעשות זאת באמצעות שליחת הודעה בכתב לחברה או באמצעות הודעת דוא"ל הכוללת את בקשתו לכתובת דוא"ל: office@emta.co.il והחברה תעשה מאמצים סבירים לבצע זאת בכפוף להוראות כל דין. בנוסף, אם המידע שבמאגרי החברה משמש לצורך פניה אישית אל הרוכש, בהתבסס על השתייכותו לקבוצת אוכלוסין, שנקבעה על פי איפיון אחד או יותר של בני אדם ששמותיהם כוללים במאגר ("פניה בהצעה מסחרית"), כי אז הרוכש זכאי על-פי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 לדרוש בכתב שהמידע המתייחס אליו יימחק ממאגר המידע. החברה תמחק במקרה זה מידע הדרוש לה רק כדי לפנות אל הרוכש בהצעות מסחריות כאמור לעיל. מידע הדרוש לחברה לשם ניהול עסקיה, לרבות תיעוד פעולות מסחריות ואחרות שביצע הרוכש אל מול החברה – יוסיף להישמר במאגרי החברה על-פי דין, אך לא ישמש עוד לצורך פניות אל הרוכש.
6. יצוין, כי החברה עושה שימוש במערכות אבטחת מידע כדי למנוע גישה בלתי מורשית למידע שבידיה. עם זאת, אין באפשרות החברה להבטיח שמערכות המידע של החברה תהיינה חסינות באופן מוחלט מפני גישה בלתי מורשית למידע המאוחסן על ידה, בכפוף להוראות כל דין.
7. אני מסכים/לא מסכים (יש למחוק את המיותר) לאמור לעיל.

תאריך:

לכבוד

אחים פתחי חברה לבניה בע"מ, ח.פ. 511640682

הנדון: הסכמה

אני הח"מ מסכים/ה או לא מאשר (מחק את המיותר – למילוי על ידי הקונה) לקבל מאת **אחים פתחי חברה לבניה בע"מ, ח.פ. 511640682** (להלן: "**החברה**") פניות שיווקיות כהגדרתן בחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, לרבות פניה באמצעות שיחת טלפון. אין בהסכמה זו כדי להעיד על הסכמתו לביצוע עסקה כלשהי. הסכמה כאמור תהיה בתוקף לשנה, אלא אם אחזור בי מהסכמתי קודם לכן.

אני מסכים/ה ׀ אני לא מאשר (מחק את המיותר – למילוי על ידי הקונה) לקבל מה**חברה** או מי מטעמה דבר פרסומת כהגדרתו בסעיף 30א לחוק התקשורת (בזק ושידורים), התשמ"ב-1982, לרבות הצעות למבצעים בקשר עם פרויקטים וכן הצעות אחרות וזאת באמצעים אלקטרוניים (SMS, דוא"ל, חיוג אוטומטי ועוד).

ולראיה באנו על החתום:

נספח יג'

יפוי כוח נוטריוני לבחירת דירה

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, ממנים ומייפים בזאת את כוחו של _____, ת.ז. _____, לבחור בשמנו/בשמי ובעבורנו/בעבורי דירה באחד מהבניינים הנבנים/שייבנו על ידי חברת אחים פתחי חברה לבניה בע"מ, ח.פ. 511640682 בפרויקט "פנטזיה בנצרת" על המקרקעין הידועים כגוש 17825 חלקות 119 ו-128 וחלק מחלקה 213 ובגוש 17827 חלקה 160, מגרשים מס' 193 ו-195 לפי תכנית מפורטת ג/4952 ו- מגרשים מס' 5 ו-12 לפי תכנית מפורטת נצ/מק/1173 ו- תכנית מפורטת 211-0238626, מתחם מס' 43234 לפי מכרז צפ/409/2019.

בחירתו של מיופה הכח הנ"ל תחייב אותנו ותהיה סופית.

ולראיה באנו על החתום:
