



בס"ד

לשימוש משרדי החברה בלבד (אינו מהווה חלק מההסכם)

גוש: 1199 חלקות: 62, 63, 64, 68, 69, 70, 71, 79 מגרשים: 33, 34, 35 לפי תוכנית תמל/1006

הבית: _____ יחידת דיור: _____ הצמדות מיוחדות: _____

מחיר יחה"ד כולל מע"מ: _____

הסכם מכר – דירת מחיר למשתכן

פרויקט "VINEYARD" באשקלון

חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". 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

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ
ח.פ. 520040304

בין:



רחוב הרוקמים 26, ת.ד. 1929
חולון 5885849
בנין B, קומה 5, מרכז עזריאלי
טל': 03-9064607; פקס': 03-5467089
(להלן: "החברה ו/או המוכרת")

-מצד אחד-

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

לבין:

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד באחריות ובערבות הדדית ביניהם,

שכתובתם לצרכי הסכם זה:

אצל: _____
רח': _____ עיר: _____
נייד: _____ נייד _____
דוא"ל: _____
(להלן: "הרוכש")

-מצד שני-

- הואיל**
והחברה היא בעלת הזכויות בקרקע הנמצאת באשקלון, הידועה כמגרשים 33,34,35 לפי תוכנית מפורטת תמל/1006 (וכל תכניות המתאר החלות על המקרקעין אשר אושרו עד ליום חתימת הסכם זה וכל תוכניות התיקון או השינוי שיעשה בהן בעתיד על ידי החברה ו/או מי מטעמה ו/או על ידי הוועדה לתכנון ובניה), אשר כיום מהווה חלקות: 62, 63, 64, 68, 69, 70, 71, 79 בגוש: 1199 (להלן: "המקרקעין");
- והואיל**
ובכוונת החברה להקים על המקרקעין הנ"ל 6 בנייני מגורים, אשר יכללו 342 יחידות דיור, או במספר שונה, כפי שתאשרנה הרשויות, אשר יכונן להלן: "הפרוייקט". בנין המגורים בו תבנה יחידת הדיור אותה מתחייב הרוכש לרכוש לפי הסכם זה יכונה להלן: "הבית";
- והואיל**
והחברה בונה ו/או עומדת לבנות בעצמה ו/או באמצעות קבלן/ים מורשים כדין מטעמה, על פי בחירתה, את יחידת הדיור, הפרוייקט והבית;
- והואיל**
והודע לרוכש, כי ככל ובמועד חתימת הסכם זה טרם ניתן היתר בניה הרי שיחולו ההוראות הקבועות **בנספח א'** להסכם זה, ובמקרה שתירה בין האמור בנספח לבין הוראות ההסכם יחולו הוראות הנספח;
- והואיל**
ונחתם הסכם לליווי פיננסי עם הבנק המלווה הנקוב בסעיף 6 של נספח א' של הסכם זה (להלן: "הבנק המלווה") בקשר לבניית הבית והחברה שיעבדה את זכויותיה במקרקעין לטובת הבנק המלווה והבנק המלווה הסכים להבטיח את זכויות כל אחד מהרוכשים בערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 ;
- והואיל**
בסמוך לפני חתימת ההסכם ניתנה לו הזדמנות על ידי החברה לבקר במקרקעין ובסביבתם ולראות את המקרקעין שעל חלק מהם נבנה ו/או ייבנה הבית בו תיבנה יחידת הדיור ויתרת הפרוייקט, לבדוק את מצבם הפיסי והמשפטי, לראות ולבדוק בעצמו את הסביבה של המקרקעין, לרבות המגרשים, המבנים, תשתיות, קווי מתח של חשמל, והנכסים הסמוכים לפרוייקט ופעילותם לבדוק את תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין וסביבתם בכלל לרבות את מצב הפיתוח, ואת תוכניות הבית ויחידת הדיור שייבנו על המקרקעין בפרט, לבדוק את כל התוכניות הרלוונטיות לבניה, ככל שהן קיימות היום, לבדוק את מחיר יחידת הדיור ויתר התשלומים שעליו לשלם לפי הסכם זה, לעשות את כל הבדיקות הנחוצות והחלות עליו כרוכש סביר, לבדוק כל מידע שקיבל בהקשר להסכם זה מן החברה ו/או מי מטעמה. כן הודע לרוכש, כי הוא זכאי לקבל כל ייעוץ משפטי ומקצועי נחוץ אחר בטרם התקשר בהסכם זה, ובמיוחד להיות מיוצג על-ידי עורך דין מטעמו; המוכר מתחייב להראות לרוכש את כל מה שהרוכש מתבקש להצהיר עליו, לרבות מסמכים והמקרקעין.
- והואיל:**
והודע לרוכש, כי הוא רשאי לעיין בכל המסמכים הנוגעים לזכויות החברה במקרקעין, לרבות תוכניות הדירה, תוכניות בניין עיר ותוכניות היתר הבניה שלפי הוראותיהם תיבנה יחידת הדיור;
- והואיל**
והרוכש מבקש לרכוש מאת החברה את יחידת הדיור כהגדרתה ותיאורה בסעיף 2 להלן ובנספחים א', ג' ו-ד' להלן והחברה מוכנה למכור לרוכש את יחידת הדיור האמורה במחיר הנקוב בהסכם זה להלן, בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה;
- והואיל**
ולאחר השלמת הבנייה ומסירת החזקה ביחידת הדיור לרוכש ובכפוף למילוי המלא והמדויק ובמועדן של כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה, מתחייבת החברה להפנות את הרוכש למנהל מקרקעי ישראל לשם חתימה על חוזה חכירה בקשר עם יחה"ד ולגרום לחתימתו על-ידי המינהל ולחילופין, ככל שיתאפשר הדבר לפי כל דין ולפי הנחיות ונוהלי רשות מקרקעי ישראל ו/או נוהלי לשכת רישום המקרקעין, לרשום הערת אזהרה לטובת הרוכש, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה;
- והואיל**
ולאחר השלמת הבנייה ומסירת החזקה ביחידת הדיור לרוכש ובכפוף למילוי המלא והמדויק של כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה במועדן ולכשיתאפשר הדבר, תפעל החברה לרשום את הבית כבית משותף, וכן לרשום חכירה (מהוונת) ביחידת הדיור בשמו של הרוכש בפנקסי המקרקעין או זכות קניינית אחרת, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה, נוהלי המינהל ונוהלי לשכת רישום המקרקעין;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים:

1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.



- 1.2 כל הנספחים המצורפים להסכם זה והחתומים על-ידי הצדדים מהווים חלק בלתי-נפרד מההסכם.
- 1.3 להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים:
- נספח א'** פרטים כלליים של יחידת הדיור הנמכרת לרוכש.
 - נספח ב'** מחיר יחידת הדיור ותנאי תשלום.
 - נספח ג'** מפרט טכני.
 - נספח ד'** תכניות מכר.
 - נספח ה'** דוגמת ייפוי-כוח בלתי חוזר.
 - נספח ו'** נספח ליווי בנקאי.
 - נספח ז'** הודעה לרוכשים על זכויותיהם לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974.
 - נספח ח'** נספח בטיחות – ביקורים באתר בניה
 - נספח ט'** כתב התחייבות על פי הוראות המכרז ורמ"י
 - נספח י'** תצהיר על פי הוראות המכרז ורמ"י
 - נספח יא'** נספח היעדר היתר בניה
 - נספח יב'** הסכם ניהול
 - נספחים נוספים** כל נספח נוסף שיצורף להסכם זה וייחתם על ידי שני הצדדים.

2. הגדרות:

בהסכם זה יהיו למונחים שלהלן הפירושים שבצידם, ובכל מקום שבצד פירוש קיימת הצהרה, התניה, התחייבות ו/או הסכמה יהיו אלה חלק בלתי נפרד מחובותיהם והתחייבויותיהם של הצדדים לפי הסכם זה:

- "יחידת הדיור"** יחידת הדיור המתוארת בנספחים א', ג' ו- ד' של הסכם זה ואשר לה יוצמד אותו חלק יחסי ברכוש המשותף שיוותר לאחר ההצמדות המיוחדות ליחידות דיור אחרות וליחידת הדיור עצמה, וככל שיהיו הצמדות מיוחדות. החלק היחסי הנ"ל יהיה שווה ליחס שבין שטחה העיקרי של יחידת הדיור לכלל השטחים העיקריים של יחידות הדיור בבית או בבית המשותף, בהתאמה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה לקבוע תחשיב יחסיות אחר לעניין חלוקת הוצאות, בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה. למען הסר ספק, כל מקום בהסכם זה שנאמר בו יחידת הדיור, משמע גם המחסן ו/או החניה כהגדרתם בנספחים א', ג' ו- ד' של הסכם זה, אלא אם נאמר אחרת ובלבד שצוין בהסכם זה במפורש שהמחסן ו/או החניה אכן נמכרו לרוכש, לפי הסכם זה.
- "הבית"** הבית שייבנה על המקרקעין על ידי החברה ו/או ע"י מי מטעמה ושבנו תיבנה יחידת הדיור כהגדרתה בנספח א' להסכם זה.
- "הפרויקט"** כל שיבנה על המקרקעין, לרבות פיתוח החצר.
- "המכרז"** מכרז במסלול מחיר למשתכן שהוצא על ידי רמ"י ומספרו ים/311/2016 לבנייה באשקלון.

"מחיר יחידת הדיור"

התשלום שעל הרוכש לשלם לחברה תמורת יחידת הדיור כאמור בנספח ב'

וביתר הוראות הסכם זה וכן מע"מ והפרשי הצמדה ו/או שער ו/או ריבית שהצטברו עד למועד ביצוע כל תשלום ותשלום.

"בית משותף"

הבית לכשיירשם (בין לבדו ובין יחד עם בתים נוספים בפרויקט) בפנקסי המקרקעין כבית משותף לפי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, אם ירשם כבית משותף, הכל כאמור בהסכם זה.

"משכנתא"

הלוואה שיקבל הרוכש מאת בנק לצורך מימון ו/או מימון חלקי של רכישת יחידת הדיור כאמור בהסכם זה.

"שעבוד הבנק"

התחייבות לשעבוד ו/או לרישום משכנתא ו/או שעבוד ו/או משכנתא שנרשמה או תירשם על המקרקעין לטובת הבנק המלווה את הבנייה.

"המפרט"

המפרט הטכני המצורף כנספח ג' להסכם זה, אשר לא יפחת מן המפרט המחייב במכרז.

"הצמדות מיוחדות"

חלקים שיוצאו, אם יוצאו, מן הרכוש המשותף ואשר יוצמדו ליחידות דיור מסוימות ואלה שיוצמדו, אם יוצמדו, ליחידת הדיור כמפורט בנספח ג'.

"פיתוח החצר"

עבודות הפיתוח המפורטות במפרט כחלות על החברה ואלו בלבד.

"פיתוח כללי"

עבודות הפיתוח החלות על הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או על החברה המפתחת ו/או על צדדים שלישיים מטעמם של אלה (להלן: "הרשות המפתחת" או "המפתח") ושאין חלות על החברה.

"סטיות בלתי מהותיות"

סטיות שאינן בבניית הדירה ו/או שאינן חורגות מן האמור במפרט ובתכניות המצורפים להסכם זה כנספחים להסכם ו/או סטיות קבילות המותרות בצו מכר דירות (טופס של מפרט)-2008.

3. המכירה:

3.1 החברה מתחייבת בזה למכור לרוכש את יחידת הדיור והרוכש מתחייב בזה לרכוש מאת החברה את יחידת הדיור והכל בכפוף ובהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה.

3.2 הודע לרוכש, כי יחידת הדיור נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר למשתכן, ועל כן חלק ניכר מהוראות הסכם זה מוכתבות על ידי הוראות המכרז, רמ"י ומשב"ש, ובין היתר הרוכש מצהיר ומאשר כי:

3.2.1 הוא עומד בתנאי רמ"י ומשרד השיכון, ומחזיק באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת יחידת הדיור.

3.2.2 הוא מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על כתב התחייבות ותצהיר, נספחים ט' ו- י' להסכם זה, אשר יועברו על ידי החברה לרמ"י ו/או למשב"ש ו/או למי מטעמים.

3.2.3 כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה אינו 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 תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.

3.2.4 הודע לרוכש, כי בהתאם להוראות המכרז הרוכש לא יכול לבצע שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות במפרט הטכני החל ממועד חתימת הסכם זה ועד מועד קבלת החזקה בדירה, הכל כמפורט בסעיף 12 להלן.

4. בניית יחידת הדיור:

בכפוף למילוי המלא, המוחלט ובמועדן של כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה על פי הסכם זה ללא יוצא מן הכלל ובכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה, מתחייבת החברה:

4.1 למסור לרוכש את יחידת הדיור כאמור בהסכם זה.

4.2 לבנות עבור הרוכש את יחידת הדיור וכן לבנות את הבית בו היא נמצאת מחומרי בניה טובים, כמפורט במפרט ובתוכניות (המצ"ב כנספחים ג' ו-ד' להסכם זה בהתאמה), היתר הבנייה שהוצא ו/או שיוצא, ודרישות הרשויות המוסמכות, היינו, בכפוף לשינויים שיתבקשו על ידי הרשויות המוסמכות, ולמוסרה לרוכש עד למועד המסירה הנקוב בהסכם זה ובכפוף להוראותיו. יחידת הדיור והבניין יבנו בהתאם למפרט הטכני נספח ג' להסכם זה, אשר לא יפחת מהמפרט המחייב אשר צורף למכרז.

הודע לרוכש, כי ככל ובמועד חתימת הסכם זה טרם ניתן היתר בניה הרי שיחולו ההוראות הקבועות **בנספח יא'** להסכם זה, ובמקרה של סתירה בין האמור בנספח לבין הוראות ההסכם יחולו הוראות הנספח.

4.3 על אף האמור בסעיף 4.2, מובהר בזאת שסטיות לא מהותיות, כהגדרתן לעיל, לא יחשבו כהפרת הסכם זה ולא יזכו את הרוכש בכל סעד ו/או פיצוי כלשהו. מבלי לגרוע מהאמור, מובהר בין הצדדים, כי סטייה בלתי מהותית כהגדרתה לעיל לרבות בשיעור של עד 2% בשטח יחידת הדיור המפורט במפרט לבין השטח בפועל, סטייה לעניין שטח הגינה, אם קיימת ביחידת הדיור, בשיעור המפורט במפרט וכן סטייה של עד 5% בין מידות האבזורים שבמפרט לבין הקיים בפועל, לא תהווה סטייה מהוראות הסכם זה ו/או כאי התאמה לעניין הסכם זה ו/או לעניין כל דין. סטיות מהותיות, אם באו עקב הוראות הרשויות המוסמכות, אף הן לא יחשבו כהפרת הסכם זה, אך אם יעלו כדי אי התאמה מהותית (כל מה שלא נכלל בהגדרת "סטיות בלתי מהותיות"), יזכו את הרוכש לבטל הסכם זה ולהשבת כספו בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה בלבד תוך 45 ימים מיום הודעת הרוכש בדבר רצונו בביטול העסקה עקב הסטיות האמורות בסעיף זה ואפשרות עיונו במסמכים המתוקנים כהגדרתם להלן, ובלבד שבד בבד עם ההשבה, כאמור, יחזיר הרוכש לחברה את, פנקס השוברים וכן כל בטוחה שקיבל הוא ו/או בנק הרוכש מהחברה על פי הסכם המכר, וכן יחתום על כל מסמך הקשור בביטול העסקה, כפי הנדרש ו/או כפי שתורה החברה.

4.4 החברה תהיה רשאית לבנות את הפרויקט בחלקים או ברצף, לפי שיקול דעתה ובלבד שתמסור לקונה את הדירה במועד הנקוב, כשהיא ראויה למגורים, כמפורט בהסכם זה להלן.

4.5 מובהר בזאת לרוכש, כי בכוונת החברה להקים את הפרויקט באופן מדורג ובשלבים. בכל מקרה עד מועד המסירה יושלמו כל עבודות הפיתוח הצמוד והכללי, וזאת בהתאם להוראות המכרז: שלב 42. ככל שהחזקה תימסר בטרם הושלמו עבודות הפיתוח, אזי החברה מתחייבת כי אי השלמת עבודות הפיתוח לא תמנע מן הרוכש גישה סבירה ליחידת הדיור, על הצמודותיה, יתאפשר שימוש סביר ביחידת הדיור ועבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש. האמור בסעיף זה הינו אך ורק ביחס לעבודות הפיתוח החלות על החברה על פי תנאי המכרז, ואינו כולל השלמת עבודות פיתוח החלות על הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או החברה המפתחת ו/או על צדדים שלישיים מטעמם של אלה.

4.6 במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תיאור יחידת הדיור במפרט לעומת תיאורה בתכניות (וזאת לעניין כמויות, ציוד וחומרים בלבד) יחייב התיאור שבמפרט, אלא אם כן משתמעת מן הדברים כוונה אחרת. בכל מקרה, ובכפוף לאמור בסעיפים 4.2 ו-4.3 לעיל, יחייבו התוכניות והמפרטים הסופיים.

4.7 הודע לרוכש שהתוכניות, המפרט והתשריטים (להלן: "**המסמכים המתוקנים**") אשר מוצגים לו והמצורפים כנספחים להסכם זה אינם סופיים ויתכן ויחולו בהם שינויים כתוצאה מאילוצים ביצועיים ו/או תכנוניים, מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

מבלי לפגוע באמור, החברה תזמן את הרוכש, לעיין במסמכים המתוקנים כהגדרתם לעיל ולחתום עליהם. נמנע הרוכש ו/או סירב לחתום על המסמכים בתוך 30 ימים מן המועד שזומן לעשות כן ו/או לא ביטל את ההסכם, בכפוף לאמור בסעיף 4.3 לעיל, אזי ייחשב הדבר כהסכמה מצד הרוכש לביצוע העדכונים ו/או התיקונים כאמור.

הודע לרוכש, כי לחברה שמורה הזכות, לרבות בהתאם ובכפוף להוראות צו המכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974, על תיקוניו, לשנות את תכנון הפרוייקט, כולו או מקצתו, מיקום הבית ו/או צורתו, פיתוח החצר, מיקום הדרכים ו/או השבילים ו/או החניות ובכלל זה תכנון הבית ו/או הפרוייקט ו/או מיקום החניות בפרוייקט, לרבות את מיקום החניה/יות שרכש הרוכש, וכן לפעול להגדלת מספר יחידות הדיור בפרוייקט, וזאת בין במסגרת התבי"ע הקיימת ו/או במסגרת בקשות להקלות, והכל בכפוף לכל דין ובלבד שיחידת הדיור, גודלה, מיקומה והצמוד לה - נשוא הסכם זה ייבנו בהתאם להתחייבויות

החברה וזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה לא תפגענה. מוסכם בזאת, כי בקשה לשינוי תכנית תוגש רק לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, הרוכש מתחייב שלא להפריע ו/או להתנגד לתכנון כאמור. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין ובלבד שלא תוגבל זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדות התכנון.

הודע לרוכש כי שטח המקרקעין, גבולותיהם וצורתם אינם סופיים, ועלולים לחול בהם שינויים.

הודע לרוכש, כי החברה תהיה רשאית לאחד המקרקעין עם שטחים סמוכים, לנייד אל המקרקעין ו/או מהם זכויות בניה (ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין), לערוך ולרשום תוכנית חלוקה ו/או תוכנית איחוד, בתחומי המקרקעין ו/או הכוללות את המקרקעין, והכל לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין.

4.8 למען הסר ספק, הודע לקונה כי ככל וחווה הרכישה ביחס ליחידת הדיור ייחתם במועד בו הותקנו כבר פריטים ביחידת הדיור (כגון: ריצוף) הנתונים, בדרך כלל בשלבים הראשונים של בניית יחידת הדיור, לבחירתו של הרוכש, במצב זה לרוכש לא תהיה אפשרות לבחור פריטים אלו, והוא יקבל את יחידת הדיור עם הפריטים שהותקנו בה על ידי החברה.

5. מועד המסירה:

5.1 בכפוף למילוי המלא והמדויק ובמועדן של כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה ובכפוף לכל הוראותיו, מתחייבת החברה למסור לרוכש את החזקה ביחידת הדיור עד למועד הנקוב בנספח א' (להלן: "מועד המסירה") לאחר שבנייתה הושלמה בהתאם למפרט הטכני ולתכניות.

איחור בהשלמת יחידת הדיור ובמסירתה לרוכש שלא יעלה על 60 ימים לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכר ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו.

מובהר כי לאור העובדה כי הפרוייקט צפוי להיבנות בשלבים, הרי שישנה אפשרות, כי במועד המסירה לא ימסרו לרוכש החניה/ות המפורטות בנספח א' (אם מפורטות). במקרה כאמור ועד למסירת החניה/ות המפורטות בנספח א', (אם מפורטות) מתחייבת החברה למסור לשימוש הרוכש חניה/ות זמנית/ות במספר הזהה למספר החניות שנרכשו, אם נרכשו, על ידו.

ככל הניתן, החברה תפעל לכך, כי החניה/ות הזמנית/ות תהיה/נה בסמיכות לבית ואולם אין בכך כדי להוות התחייבות של החברה.

5.2 סמוך למועד השלמת יחידת הדיור תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את יחידת הדיור לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. (להלן: "תאריך המסירה").

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת יחידת הדיור לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את יחידת הדיור לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו (להלן: "תאריך המסירה הנוסף").

5.3 הרוכש מתחייב לקבל את החזקה ביחידת הדיור במועד שיקבע בהודעת החברה כאמור בפיסקה 5.2 לעיל ובאופן הקבוע בהסכם זה.

5.4 לא קיבל הרוכש את החזקה ביחידת הדיור בניגוד לתנאי הסכם זה ו/או לא הופיע לקבל את החזקה בה, ייחשב תאריך המסירה הנוסף כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הרוכש על-פי הסכם זה, ולרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר יחידת הדיור, אחריות למצבה, לאחזקתה ושמירתה (כאמור להלן), והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים, הארנונות, וההיטלים הנובעים מהחזקת יחידת הדיור ומהבעלות עליה והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שאי קבלת החזקה ע"י הרוכש לא נבעה כתוצאה מליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים ביחידת הדיור.

5.5 לא יופיע הרוכש לקבל לחזקתו את יחידת הדיור בתאריך המסירה הנוסף אף כי הוזמן לכך, על החברה לא תחול כל חובת שמירה על יחידת הדיור (למעט אחריות, כ"שומר חנם")

כהגדרתו וכקבוע בחוק השומרים, התשכ"ז-1967) מיום תאריך המסירה. ככל והחברה תחליט לגבות דמי שמירה, תהיה החברה אחראית כשומר שגר.

5.6 עצם ההודעה לרוכש על תאריך המסירה אין בה אישור כי הרוכש שילם את כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה עד לתאריך המסירה.

כתנאי מוקדם למסירת החזקה ביחידת הדיור לרוכש, על הרוכש החובה לקבל את אישור החברה לכך שאמנם שילם לחברה את כל התשלומים החלים עליו עד למועד המסירה, וכן לחתום על אישור בדבר קבלת הוראות תחזוקה ושימוש, כאמור בסעיף 2(א1) לחוק המכר (דירות) (להלן: "הוראות התחזוקה והשימוש"). החברה תמסור לרוכש את הוראות התחזוקה והשימוש לא יאוחר ממועד המסירה של יחידת הדיור, כשהן תחומות על ידה.

הודע לרוכש כי החברה לא תהא אחראית לכל ליקוי ו/או אי התאמה שיתגלו ביחידת-הדיור ו/או הרכוש המשותף ו/או מתקניו ו/או מתקני יחידת הדיור, אשר יוכח כי מקורם נבע כתוצאה מהעדר מילוי הוראות התחזוקה והשימוש על-ידו והכל בכפוף להוראות הדין.

5.7 נמסרה יחידת הדיור לרוכש או במקרה בו רואים אותה כאילו נמסרה לו כנ"ל, תחול האחריות לאחזקתה ושמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת יחידת הדיור ומהבעלות עליה על הרוכש, ככל שהם מוטלים על רוכשי דירות או מחזיקים בהתאם להוראות הדין.

5.8 במקרה בו החברה תשלים את בניית יחידת הדיור לפני מועד המסירה הקבוע בהסכם זה, החברה תהא רשאית להקדים את מועד מסירת החזקה ביחידת הדיור לרוכש וזאת בכפוף להסכמת הרוכש. במקרה של הקדמת מועד המסירה בהסכמה כאמור, יחולו הוראות ההסכם על המועד שהוקדם, בשינויים המחוייבים.

6. איחור במועד המסירה:

6.1 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שבתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כללי ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת יחידת הדיור, 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. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת יחידת הדיור. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות נתונים אלה.

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא היתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת יחידת הדיור.

מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, הובהר לרוכש כי הרשויות ובהן עיריית אשקלון ו/או מו מטעמה הן האחראיות הבלעדיות לפיתוח הכללי וכי עבודות אלה תבוצענה כולן או חלקן אף לאחר תאריך המסירה כהגדרתו לעיל.

6.2 אירע מאורע אחד או יותר מהאמורים בפסקה 6.1 כי אז:

- 6.2.1 במקרה שדחיית מועד המסירה האמורה בסעיף 6.1 לעיל תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 5.1 לעיל) יהא זכאי הרוכש 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.
- 6.2.2 דחיית מועד המסירה מהסיבות הנקובות בפסקה 6.1 ועד לתקופה האמורה בסעיף 6.2.1 **(עד לשישה חודשים כאמור)**, לא תיחשב הפרה ולא תזכה את הרוכש בסעד ו/או בפיצוי ו/או בתשלום שיפוי כלשהו בעד נזקים כלשהם לרבות ריבית בעד סכומי כסף ששילם הרוכש לחברה ולא תהווה עילה להשתחרר מהתחייבויותיו כלפי החברה. אין באמור כדי לגרוע בהוראות סעיף 17.10 להסכם זה - פיצוי בשל איחור במסירה.
- 6.2.3 בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה לעיל, ובמידת האפשר ולפי העניין - לא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי, תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה, ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה המוארך.

7. פרטיכל מסירה:

- 7.1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את יחידת הדיור, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, לפני ובסמוך למועד המסירה, בתיאום מראש עם החברה.
- בנוסף, תינתן לרוכש האפשרות לבדוק את יחידת הדיור על כל חלקיה ואביזריה, על מנת לאפשר לו לברר את התאמת בניית יחידת הדיור למפרט ולתכניות ולשם בדיקת קיומם של ליקויים ופגמים, אם וככל שישנם.
- 7.2 במעמד מסירת יחידת הדיור לרוכש יערך על ידי המוכר ועל ידי הרוכש תרשומת (להלן: **"הפרטיכל"**), אשר תחתם על ידם, ובו יצוינו כל פגם, ליקוי, או אי התאמה אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן ובין שלא ניתן היה לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מן הרוכש להעלות טענות בדבר אי ההתאמה. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה. החברה מתחייבת לכלול הוראות סעיף זה בפרוטוקול המסירה.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הרוכש יפרט כל פגם, ליקוי או אי התאמה, שיתגלו ביחידת הדיור בעת הבדיקה וזאת לאחר שיבדוק את יחידת הדיור כקונה סביר (להלן: **"הליקויים"**).
- 7.3 הפרטיכל ייחתם במעמד מסירת החזקה על ידי הרוכש ועל ידי המוכר ו/או נציג מטעמו (להלן: **"הנציג"**), אך לא יהיה בחתימת הנציג או ברישום הערות הרוכש, כשלעצמם, כדי להוות הסכמה ו/או הודאה מצד החברה בנכונות איזה דבר שיצוין בפרטיכל או לחילופין, כדי לגרוע מהתחייבויות החברה בהתאם להוראות הדין.
- 7.4 חתימת הפרטיכל על ידי הרוכש או על ידי אחד מיחיד הרוכש, כשהסכם זה נחתם על ידי שני אנשים או יותר שהם הרוכש, תהווה הוכחה לכאורה כי אכן ניתנה לרוכש הזדמנות נאותה לבדוק את יחידת הדיור, כי יחידת הדיור נבדקה בפועל כאמור בסעיף זה והוכחה לכאורה, כי הרוכש קיבל את יחידת-הדיור לחזקתו כשהיא ראויה למגורים, בהתאם להוראות הסכם זה ולמעט הליקויים שצוינו בפרטיכל וכן, פגם נסתר שלא ניתן היה לגלותו במעמד מסירת החזקה אך, בכפוף לסעיף 7.2 לעיל. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.
- 7.5 הרוכש זכאי להסתמך על אי התאמה שניתן היה לגלותה בעת העמדת יחידת הדיור לרשותו, אם הודיע עליה לחברה בתוך שנה ממועד העמדת יחידת הדיור לרשותו ו/או אם לא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו אם הודיע עליה למוכר תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.

- 7.6 האמור בסעיף 7 זה לא יגרע מזכות הרוכש שלא לקבל את החזקה ביחידת הדיור אם במועד המסירה יתברר שאי אפשר להשתמש ביחידת הדיור לצרכי מגורים ואולם הרוכש לא יהא רשאי לא לקבלה, אף אם ימצאו בה פגמים וליקויים, ובלבד שאינם מונעים שימוש סביר לצרכי מגורים כאמור.
- 7.7 ליקויים אשר תוארו בפרטיכל ואשר אושרו על ידי נציג החברה, יתוקנו על ידי החברה תוך פרק זמן סביר, בהתחשב במהות הליקוי ובמידת הפרעתו לשימוש הסביר ביחידת הדיור למטרת מגורים והכל מבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר(דירות).

8. תקופות הבדק והאחריות:

- 8.1 תקופת הבדק ותקופת האחריות של החברה כלפי הרוכש בגין יחידת הדיור יהיו כאמור בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 על תיקונו למועד חתימת הסכם זה ו/או הוראות הדין האחרות המתייחסות לעניין זה, והן נמנות ממועד המסירה.
- 8.2 דין הרכוש המשותף כדין יחידת הדיור לעניין תקופות הבדק. המועד בו נמסרו 20% מיחידות הדיור בבית לרוכשים כלשהם יהווה המועד לתחילת מניין תקופות הבדק לעניין הרכוש המשותף. תיקונים ברכוש המשותף עליהם הודע לחברה כדין, יבוצעו בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, ובלבד שנמסרה לחברה הודעה מוקדמת על ידי הנציגות הזמנית כהגדרתה להלן בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.
- 8.3 ניתנת בזאת לרוכשים הזכות למנות 3 נציגים מטעמם שיקבלו מאת החברה את הרכוש המשותף (להלן: "נציגות זמנית"), וזאת בכפוף לכך שזהותם תועבר לחברה בכתב במהלך 30 ימים ממועד מסירת הדירה הראשונה בפרויקט. ככל שלא יימסר לחברה בפרק הזמן הנקוב בסעיף זה זהות הנציגות הזמנית כאמור, תמסור החברה את הרכוש המשותף לשלושת הרוכשים הראשונים שלהם נמסרה החזקה ביחידת הדיור מבין כל רוכשי יחידות הדיור. רוכשים אלו ייחשבו כנאמנם של שאר רוכשי היחידות בבית, ימלאו ויחתמו מול נציגי החברה על פרוטוקול מסירה ביחס לרכוש המשותף.
- 8.4 הובהר לרוכש כי, בחתימתו על הסכם זה מאשר הוא כי במקרה שלא הוא יהיה אחד מבין שלושת הרוכשים הראשונים שקיבלו לידי חזקה באיזו מיחידות הדיור בבית, אזי יהיה כל רוכש אחר אשר יהיה הראשון לקבל חזקה באיזו מיחידות הדיור בבית (ביחד עם שני הרוכשים הנוספים), נאמנו לצורך קבלת הרכוש המשותף, כאמור בסעיף 8.3 לעיל.

9. חזקת שימוש בחומרי בנייה טובים:

השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהם הנמכרים לציבור כשהם תקינים וללא פגמים, כנושאים תווי תקן ישראליים (ובהעדרם הנמכרים לציבור כמסומנים על פי תקן ישראלי או על פי תקן אירופאי או אמריקאי), ו/או כשהם מקובלים בשימוש בענף הבנייה כבעלי סטנדרט בניה נאות) בעת החתימה על הסכם זה, ייחשב כשימוש בחומרי בנייה טובים, הכול כפוף לאמור במפרט.

10. ביצוע תיקונים:

10.1 החברה תתקן על חשבונה כי אי התאמה שתגלה ביחידת הדיור לעומת תיאורה במפרט או בתקן רישמי או בתקנות התכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג 1973 וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק.

התחייבות החברה לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש הודיע לחברה על אודות הליקויים תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת יחידת הדיור לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").

החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. החברה לא תהיה אחראית לתיקון איזה מהליקויים שלא נמסרה לגביהם הודעה במסגרת המועד האמור והכל בכפוף להוראות כל דין. תיקונים בלתי דחופים יתוקנו על ידי החברה במרוכז בתוך זמן סביר ואילו ליקויים דחופים יתוקנו עד ולא יאוחר מ- 3 ימים מיום מתן ההודעה אודותם כאמור. לעניין סעיף זה הודעה משמעותה גם הודעה שהרוכש שלח לחברה באמצעות דואר אלקטרוני ובלבד שהרוכש אישר קבלתה מול נציג החברה אליו נשלחה

ההודעה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק ליחידת הדיור או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כני"ל ותחזיר את מצב יחידת הדיור או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

החברה תוכל להסב לרוכש ו/או להמציא לו כתבי התחייבויות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או 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.

כמו כן תוכל החברה להסב ו/או להמציא לרוכש התחייבויות כאמור שנתקבלו מקבלני משנה ו/או מספקים לגבי מתקני מעלית, דודי החשמל, המערכת הסולרית, מערכת האינטרקום החשמלית ומערכת אספקת הגז.

הסבה או המצאה כאמור לא תגרע מאחריותה של החברה על פי הסכם זה או על פי כל דין. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענו, תוך 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 רשאי הרוכש לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי ההתאמות על פי כל דין.

עוד מובהר בזאת כי, החברה תיוותר ערבה לביצוע התחייבויות קבלני המשנה ו/או הספקים שהעבירה ובכפוף לכל דין.

היה הליקוי כזה שהצורך בתיקונו הינו דחוף, היינו, נתגלה ליקוי המונע שימוש סביר ביחידת הדיור, כי אז מתחייב הרוכש להודיע על כך לחברה מיד עם גילויו ואזי תגרום החברה לתיקון הליקוי במהירות האפשרית ובהתחשב בדחיפות.

10.2 הודיע הרוכש לחברה על צורך בביצוע תיקונים (למעט תיקון דחוף), הרי שקודם לביצוע התיקונים תהא החברה רשאית לקבוע, תוך תאום מראש עם הרוכש ובשעות סבירות, מועד לביקור לשם ביצוע סקר ליקויים ביחידת הדיור (להלן: "הביקור") ובלבד שזכויותיו של הרוכש לא תפגענה.

10.3 נציג החברה ירשום בעת הביקור פרוטוקול ובו יפורטו תלונות הרוכש והערות החברה (אם יהיו כאלה) וזאת לצורך ביצוע התיקונים שהאחריות לביצועם חלה על החברה.

10.4 בכפוף להוראות הדין, החברה לא תהיה אחראית ולא תתקן כל ליקוי שהוכח כי נוצר מעבודות ושינויים שלא נעשו על ידי החברה או מי מטעמה ו/או לא תהא אחראית על חומרים ומוצרים שנרכשו על ידי הרוכש בשונה מהקבוע במפרט הטכני או מהמסופק על ידי החברה ו/או מאחזקה רשלנית של יחידת הדיור ע"י הרוכש ו/או מי מטעמו ו/או ממעשה ו/או מחדל של הרוכש ו/או מי מטעמו ו/או מבלאי רגיל וסביר ו/או מחמת שהרוכש לא התקשר, לגבי נשוא הליקוי, בחוזי שירות לגבי מתקנים הטעונים אחזקה שוטפת, ככל שנדרש לעשות כן. מבלי לפגוע באמור מובהר, כי אם החברה תסכים להתקין מוצרים ו/או לבצע עבודה מחומרים שיספק הרוכש, תהא החברה אחראית לטיב ההתקנה ו/או העבודה, ולא לה בלבד.

10.5 החברה תעשה כמיטב יכולתה לבצע את התיקונים ביחידת הדיור ברציפות ואולם, היו התיקונים הדרושים נוגעים למרכיבים שונים ביחידת הדיור שליקויים כמותם נתגלו גם ביחידות דיור אחרות, רשאית החברה לתקנם בחלקים ולא ברצף דווקא, הכול לפי העניין, הדחיפות ושיקול דעתה הסביר.

10.6 על הרוכש לאפשר את הביקור, להשתתף או להיות מיוצג בו וכן, לאפשר ביצוע התיקונים ביחידת הדיור או בבית או מתוכם - אף אם התיקונים נוגעים ליחידת דיור אחרת שבבית או לרכוש משותף או לצנרת ו/או מתקנים וכיו"ב העוברים ביחידת הדיור, ברצפתה או בתקרתה ודרוש כי תיקונם יעשה מתוך יחידת הדיור או בקירותיה החיצוניים.

- 10.7 התגלו אי התאמות ו/או ליקויים וכיו"ב הניתנים לתיקון, יהא הרוכש רשאי לדרוש את ביצוע תיקונם. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.
- 10.8 ביקש הרוכש לדחות מועד הביקור מסיבה סבירה, ידחה תאריך הביקור לפרק זמן שלא יעלה על 7 ימים, ובלבד שהדחייה לא תחריף את מצב הליקויים שתיקונם נדרש ושדחיית ביצוע התיקונים כאמור לא תמנע שימוש סביר ביחידות דיור אחרות בבית ו/או ברכוש המשותף.
- 10.9 הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני המשנה, להיכנס ליחידת הדיור לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה וכן לבצע מתוך יחידת הדיור תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף ובלבד שאלה ייעשו בתיאום מראש עם הרוכש ובשעות סבירות.
- 10.10 בוטל.
- 10.11 האמור בסעיף 10.10 לא יגרע מחובתו של הרוכש לאפשר לחברה לבצע תיקונים שנוגעים ליחידת דיור אחרת או לרכוש משותף, שביצועם דרוש להיעשות מתוך יחידת הדיור שלו ו/או קירותיה החיצוניים ובלבד שיעשה בתאום מראש עם הרוכש והחברה תשיב את המצב לקדמותו בסיום ביצוע העבודה או התיקון כאמור.
- 10.12 לצורך ביצוע התיקונים יעשה הרוכש כמיטב יכולתו על מנת לפנות כל רכוש ומיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים, לכסותם ולעשות כל מעשה סביר הדרוש על מנת שלא יפגעו. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.
- 10.13 בכל עת במהלך ביצוע תיקונים ביחידת הדיור על-ידי החברה יהא הרוכש או מי מטעמו נוכח ביחידת הדיור וינקוט באמצעים סבירים על-מנת לשמור ולהגן על כל ריהוט ו/או אביזרים ו/או כל רכוש אחר המצוי ביחידת הדיור.
- 10.14 החברה תתקן כל נזק או פגיעה שייגרמו ליחידת הדיור במהלך ביצוע התיקונים ותחזיר את המצב לקדמותו. החברה לא תהיה אחראית לכל נזק שייגרם לריהוט ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או לכל רכוש אחר שהוכח כי נגרם במהלך ביצוע התיקונים הנובע מאי נקיטת צעדים כאמור בפסקאות 10.12 ו- 10.13 לעיל, והכל בכפוף להוראות הדין.
- 10.15 לעניין האמור בסעיף 10 זה, דין הרכוש המשותף כדין יחידת הדיור, בשינויים המחויבים.
- 10.16 בכל פעם בו תבצע החברה תיקונים ביחידת הדיור, מתחייב הרוכש לאשר בחתימתו כי התיקונים בוצעו על-ידי החברה וזאת לבקשת נציג החברה ו/או נציג הקבוצה המבצעת את התיקונים. הרוכש יהיה רשאי להעיר הערות לגבי טיב התיקון. יובהר כי אין בחתימת הרוכש כדי להעיד על כך שהתיקון בוצע לשביעות רצון הרוכש ו/או כי הליקוי ו/או אי ההתאמה הושלמו.
11. לחברה זכות ראשונית לתקן כל פגם ו/או ליקוי ו/או קלקול ו/או אי התאמה ביחידת הדיור ו/או בבית.
- התגלתה אי התאמה הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 12. הגבלות המכרז על המפרט הטכני וביצוע שינויים בו:**
- 12.1 הובא לידיעת הרוכש כדלקמן:
- 12.1.1 כי יחידת הדיור תבנה בהתאם למפרט הטכני נספח ג' להסכם זה, אשר לא יפחת מהמפרט המחייב אשר צורף למכרז.

12.1.2 כי לא יוכל לבצע אצל החברה שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות על הקבוע במפרט עד למסירת החזקה ביחידת הדיור. מובהר כי על פי הוראות המכרז החברה אינה רשאית לאפשר ביצוע שינויים ו/או שדרוגים ו/או תוספות במפרט, למעט ויתור על הפריטים המתוארים בסעיף 12.2 להלן וזאת כנגד קבלת זיכוי כספי ועל כן כל שינוי, ככל שיעשה, ייעשה על ידי הרוכש או מי מטעמו על חשבונו ועל אחריותו של הרוכש לאחר מסירת החזקה בלבד.

12.2 מובהר כי הרוכש לא יוכל לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכויים כספיים, בשיעורים הקבועים במפרט המצורף לחוזה זה, עבור הפריטים להלן:

א. ארון מטבח;

ב. ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט;

ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

ד. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

12.3 מיום מסירת יחידת הדיור לרוכש ועד לרישום הזכויות ביחידת הדיור על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, לא יהא הרוכש רשאי לבצע כל שינוי או תוספת ביחידת הדיור, לרבות בחזותו החיצונית של הבניין, הטעונים היתר בניה בלא שהקדים וקיבל היתר בניה כדין ו/או לתוספת ויהא חייב להרוס כל שינוי ו/או תוספת כזו, ככל שיידרש לעשות כן ולהשיב את המצב לקדמותו וזאת ככל שפעל בניגוד לאמור בסעיף זה.

13. מסירה, רישום בית משותף, רישום זכויות בלשכת רישום המקרקעין:

בכפוף למילוי המלא והמדויק ובמועדן של כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה, מתחייבים החברה, ולפי העניין, הרוכש:

13.1 כי יחידת הדיור תימסר לרוכש לאחר קבלת טופס 4, כשהיא ראויה לשימוש, פנויה מכל אדם וחפץ, חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתה, או זכות אחרת של צד שלישי-למעט התחייבות לרישום שעבוד ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או שעבוד ו/או משכנתא שניתנו כבטחון להלוואה לרכישת יחידת הדיור על-ידי הרוכש ו/או שנרשמה לבקשתו ולמעט כל עיקול שהוטל על-ידי צד שלישי על זכויות הרוכש ולמעט השעבוד לטובת הבנק המלווה שיחידת הדיור תוחרג ממנו כפי הוראות הסכם זה ו/או הוראות נספח הלוי הבנקאי (נספח ו') ולמעט הערות ו/או זכויות שלטובת הרשויות (כגון זיקת הנאה ו/או הפקעה ו/או זכויות שנובעות מן התבי"ע) בהתאם לדרישת הרשויות.

13.2 13.2.1 למסור לרוכש בתוך זמן סביר מכתב הפניה למינהל מקרקעי ישראל, ולגרום לחתימת חוזה חכירה מהוון בין הרוכש לבין המינהל ביחס ליחידת הדיור כשהיא חופשית מכל שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט התחייבות לרישום שעבוד ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או שעבוד ו/או משכנתא שניתנה כבטחון להלוואה לרכישת יחידת הדיור על-ידי הרוכש ו/או שנרשמה/ו לבקשתו ולמעט כל עיקול שהוטל על-ידי צד שלישי על זכויות הרוכש ולמעט השעבוד לטובת הבנק המלווה שיוסר מיחידת הדיור כפי הוראות הסכם זה ו/או נספח הליווי הבנקאי (-נספח ו' להסכם זה).

לחילופין ככל שיתאפשר הדבר על פי כל דין ו/או בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או נוהלי לשכת רישום המקרקעין, ובכל מקרה לא מוקדם ממוסירת יחידת הדיור לרוכש (אלא אם החברה תבחר לבצע זאת טרם לכן), לרשום לטובת הרוכש הערת אזהרה על המקרקעין (בגין זכויותיו ביחידת הדיור) כאשר להערה הנ"ל לא קודמת זכות אחרת כלשהי בגינה של החברה (ולצורך כך יינתן מכתב החרגה מאת הבנק המלווה, לפיו השעבוד שלטובתו אינו חל על יחידת הדיור) והוראות הסכם זה יחולו בשינויים המחויבים.

13.2.2 מבלי לפגוע בכל דבר ובכל תנאי מוקדם אחר הקבוע בהסכם זה לעניין זה, הרי שתנאי מוקדם להחמת הרוכש על הסכם חכירה עם המינהל או לחילופין רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש ומסירת יחידת הדיור לרוכש - הוא החזרת שוברי התשלום שנמסרו לו ואשר לא נעשה בהם שימוש וכן חתימת הרוכש על אישור לבנק המלווה את הפרויקט בדבר מסירת יחידת הדיור לחזקתו.

- 13.3 החברה מתחייבת לעשות את כל הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשותם על מנת שיחידת הדיור תירשם כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף- על פי חוק המקרקעין, לרבות רישום הבית כבית משותף, כשהבניין לבדו יהא בית משותף או ביחד עם הבניינים האחרים בפרויקט, אשר יהוו יחד בית משותף אחד לעניין חוק המקרקעין, הכל לפי בחירת החברה בהתאם ובכפוף להוראות חוק המקרקעין. החברה מתחייבת לעשות את כל אלה:
- 13.3.1 לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של המקרקעין שבהם נמצאת יחידת הדיור, במועד המוקדם ביותר האפשרי;
- 13.3.2 לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של המקרקעין כאמור בסעיף 13.3.1 לעיל או ממועד העמדת יחידת הדיור לרשות הרוכש, לפי המאוחר;
- 13.3.3 לגרום לרישום זכויותיו של הרוכש ביחידת הדיור בפנקס הבתים המשותפים, כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת יחידת הדיור לרשות הרוכש, לפי המאוחר.
- 13.4 מודגש כי בכלל התקופה הנקובה לעיל לביצוע הרישום ו/או התקופות הנקובות בחוק המכר (זירות), לא יבוא במניין עיכוב בביצוע הרישומים אשר החברה הוכיחה לגביו כי נגרם בנסיבות שלא בשליטת החברה והיא לא יכלה למנוע את קיומן.
- 13.5 הובהר לרוכש כי הואיל ובין היתר, לא מן הנמנע כי קיים צורך בביצוע פרצלציה וכיוצא ב- פעולות בנוגע למקרקעין, אין עתה אפשרות אובייקטיבית וייתכן כי לא יהיה ניתן במועד המסירה או במועד סמוך לו לבצע את האמור בסעיף 13.3 לעיל (להלן: "הרישום"). לפיכך אין באפשרות החברה לקבוע מראש תאריך לביצוע הרישום או להתחייב לתאריך כלשהו. וכי הרישום יתבצע כשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לכך. על אף האמור, הרי שבמקרה שבו יחידת הדיור הינה בבית שלא ניתן יהיה לרישום כבית משותף, הרי שהחברה מתחייבת לרישום זכויות הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.
- 13.6 הודע לרוכש שאפשר שמחסנים או חניות הנמצאים בתחום הבית או חלקת הרישום או המגרש בו נמצאת יחידת הדיור, יוצמדו לרוכשים בעלי יחידות דיור בבתיים אחרים בפרויקט ולהיפך. כמו כן, הודע לרוכש, כי יתכן והמחסן או החניה אשר נמכרו לרוכש על פי חוזה זה, ככל ונמכרו, יירשמו בדרך של הצמדה ליחידת הדיור או בדרך של רישום חכירה נפרדת והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה.
- 13.7 הרוכש מסמיך את החברה ו/או עורכי-הדין מטעמה לבצע במקומו כל פעולה, בנוגע לפרוייקט, למקרקעין, לבית וליחידת הדיור, ולצורך רישום הזכויות ביחידת הדיור על-שמו בלשכת רישום המקרקעין (ומבלי לפגוע בחובתו לעשות כל פעולה כני"ל בעצמו). יפוי הכח אשר יימסר לחברה על ידי הרוכש לצורך ביצוע האמור, כמפורט בסעיף 15.7 להלן, ישמש בידי החברה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו.
- 13.8 הרוכש מתחייב להמציא לחברה לפי דרישתה הראשונה, אישורים ו/או תעודות המעידים כי הרוכש שילם את אותם התשלומים המגיעים ממנו לממשלה ולרשות המקומית ו/או לכל גוף אחר בגין יחידת הדיור, אחזקתה ו/או השימוש בה ו/או בגין חלקו היחסי בבית ו/או בפרוייקט, שחובת המצאתם במפורש או מכללא חלה על הרוכש-ככל שהינם נחוצים לרישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין (על כל הפעולות הכרוכות בכך) ו/או לרישום הזכויות ביחידת הדיור על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין וכל פעולה אחרת הנדרשת בקשר לרישום או הכרוכה בו, וכן כל תעודה, כתב, שטר, בקשה, אישור, ייפוי כוח וכל מסמך אחר שיהיה בו צורך או יידרש, לפי הדין על ידי לשכת רישום המקרקעין או כל גוף רלוונטי אחר בקשר עם ביצוע האמור לעיל, לרבות בכל הקשור למשכנתאות, ואשר המצאתו חלה על הרוכש על פי הוראות הסכם זה ו/או הדין ו/או העניין וכן לחתום על כל מסמך כאמור.
- הרוכש מתחייב להופיע במנהל מקרקעי ישראל, בלשכת רישום המקרקעין, במשרדי החברה ובכל מקום אחר ומועד שתורה לו החברה או מי מטעמה לשם ביצוע האמור לעיל (וזאת על אף ייפוי הכוח הנוטריוני שאותו מתחייב הרוכש לחתום ולהמציא) וזאת בסמוך לאחר בקשת החברה ובמועד שיתואם עם הרוכש.

13.9 לא יפעל הרוכש כאמור בסעיף 13.8 לעיל, יידחו התחייבויותיה כלפיו לפי סעיף 13 זה, עד שימציא הרוכש את המסמכים והאישורים האמורים.

13.10 החברה תהיה פטורה מהתחייבויותיה על פי סעיף 13.3 לעיל אם על פי החלטת המינהל ו/או חוזה החכירה ייטול המינהל על עצמו את ביצוען, במקרה כזה תפעל החברה על פי הוראת המינהל בעניין זה ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה.

14. מחיר יחידת הדיור ותנאי התשלום:

14.1 תמורת יחידת הדיור מתחייב הרוכש לשלם לחברה את הסכום הנקוב בנספח ב' להסכם זה ובמועדים הקבועים בנספח ב' לביצוע התשלומים.

14.2 על הסכומים הנקובים בנספח ב' יתווספו הפרשי הצמדה ו/או ריבית כמפורט בנספח ב'. בכל מקרה וכתנאי למסירת יחידת הדיור לרוכש יהיה על הרוכש לשלם לחברה עד 7 ימים לפני יום מסירת יחידת הדיור את מלוא מחיר יחידת הדיור ושאר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, שמועד תשלומם הגיע עד למועד המסירה.

14.3 כל התשלומים שיבוצעו בהתאם להוראות נספח ב' להסכם זה ישולמו באמצעות שוברי תשלום המיועדים לכך, אשר ימסרו לרוכש על ידי החברה או בכל דרך חוקית אחרת (אם קיימת) עליה תורה החברה בכתב.

14.4 שונה שיעור המע"מ בטרם שילם הרוכש לחברה את מלוא מחיר יחידת הדיור ושאר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, יתווסף ו/או יופחת לכל תשלום שטרם שולם-לפי העניין-מס הערך המוסף כשיעורו החדש, לפי הוראות הדין. מובהר, כי בגין רכיב עלויות מימון הערביות, כהגדרתן בסעיף 22.1 להלן, לא יחול מע"מ.

14.5 שילם הרוכש תשלום כלשהו, ייחשב התשלום כתשלום על תנאי עד לפירעונו המלא והמוחלט, ועד לפירעונו בפועל ובשלמותו כאמור לא ייחשב התשלום כאילו בוצע.

14.6 הרוכש לא ייחשב כמי ששילם את מלוא מחיר יחידת הדיור לרבות יתר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה גם אם קיבל את אישור החברה בכתב על גמר התשלום ויחידת הדיור נמסרה לו, מקום שהתברר כי האישור ניתן לרוכש מחמת טעות או כי מועד תשלום של תשלום כלשהו החל על הרוכש לפי הסכם זה נדחה מטעם כלשהו למועד שלאחר המסירה (והתשלום הדחוי לא שולם בפועל ע"י הרוכש). במקרה כזה ישלם הרוכש את התשלום שהוא חב בו, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה.

15. תשלומים ופעולות נוספים החלים על הרוכש:

בנוסף למחיר יחידת הדיור הנקוב בנספח ב' מתחייב הרוכש לשלם לחברה במועדים הנקובים להלן את התשלומים הבאים שיהיו חלק בלתי נפרד ממחיר יחידת הדיור וכן לעשות את הפעולות הבאות:

15.1 אגרת רישום משכנתא ו/או רישום משכנתא בפנקסי המקרקעין אם נטל הרוכש משכנתא ואם נרשמו אלה על-ידי החברה עבורו (החברה אינה מתחייבת לעשות כן בעבור הרוכש), וזאת במועד חתימת הסכם זה או במועד שבו יידרש לעשות כן על ידי החברה.

15.2 במעמד חתימת ההסכם הקונה ישלם בהמחאה נפרדת לעוה"ד של החברה, לפקודת: יעיש-צברי, עורכי דין, סך של 5,039 ₪ (חמשת אלפים שלושים ותשע ₪) בתוספת מע"מ או סך השווה למחצית האחוז מהתמורה בתוספת מע"מ, לפי הנמוך מביניהם, כהשתתפות בהוצאות המשפטיות שתהיינה לחברה בקשר לכל האמור בסעיף 66' לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973. במקרה של ביטול החוזה, מתחייב עוה"ד להשיב את החלק היחסי משכר הטרחה.

15.3 מס רכישה כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג- 1963, (שישולם לאוצר המדינה) כדין ובמועדו. הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישור על או פטור מ-תשלום מס הרכישה האמור מיד לאחר שחלפו 60 ימים ממועד חתימת הסכם זה. כל קנס ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה אשר יחויב בהם הרוכש לאוצר המדינה, בגין איחור בתשלום מס הרכישה, יחול וישולם על ידי הרוכש. החברה תערוך ותגיש את הדיווח לרשויות מיסוי מקרקעין עבור הרוכש, אך מבלי שהדבר יטיל עליה כל אחריות באשר לתוכן הדיווח מטעם הרוכש. הודע לרוכש, כי דיווח משותף לרשויות המס יבוצע ע"י החברה רק לאחר כניסת ההסכם לתוקף - עם ביצוע התשלום הראשון ע"י הרוכש, ומבלי לגרוע מזכותה של החברה לדווח אף קודם לכן. אם וככל והרוכש לא ימציא לחברה במועד

את טופס ההצהרה כשהוא חתום על ידו ומאומת בידי עורך דין כדן ו/או לא ישלם במועד את התשלום הראשון, החברה תהיה משוחררת מדיווח בשם הרוכש ותהא רשאית לדווח על העסקה נשוא הסכם זה חד צדדית, בשם החברה בלבד. הרוכש אחראי

לבצע מעקב מול החברה לאחר הגשת ההצהרה לרשויות מיסוי מקרקעין ואחראי לדאוג לקבלת שובר לתשלום מס רכישה מרשויות מיסוי מקרקעין ולשלם את מס הרכישה במועד הקבוע לכך ע"פ כל דין. הרוכש לא יהיה זכאי לבוא בטענות כלפי החברה בכל הקשור לדיווח לרשויות מיסוי מקרקעין, לרבות ביחס לאיחור בדיווח ו/או איחור בתשלום, וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל, ברשלנות או בזדון מצד החברה. יובהר, כל עניין ודבר הקשור בשומת מס רכישה ותשלום, יטופל ישירות ע"י הרוכש מול רשויות מיסוי מקרקעין, לרבות השגות, עררים, תיקון טעות, עדכון על מכר דירה נוספת וכיו"ב.

15.6 בסמוך לפני מועד המסירה ולפי הוראות החברה, על הרוכש להתקשר עם חברת הניהול האמורה בסעיף 19.2 להלן או כל חברת ניהול חלופית כפי שתורה החברה. המוכרת 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 התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל החברה 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, לרבות עלות המונה עבור הדירה, מוטלת על החברה בלבד.

יובהר, כי החברה תהא זכאית לפנות לרוכש 45 ימים טרם מועד המסירה בפועל, על-מנת שיחתום אל מול חברת הניהול על כל המסמכים ו/או האישורים ו/או ההסכמים הדרושים, הכל לפי הוראות החברה ו/או חברת הניהול ובכפוף להוראות הדין.

15.7 לחתום על חשבון החברה ולמסור לחברה מיד לאחר חתימת הסכם זה ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ה' וזאת כהתחייבות יסודית בהסכם זה, וכתנאי לחתימתה של החברה על ההסכם ומסירת עותק חתום הימנו לידי. יפוי הכח ישמש בידי החברה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו. אי מסירת יפוי הכח הנ"ל תהווה הפרה יסודית של הסכם זה. יובהר כי החברה תישא בעלויות ייפוי הכוח הנוטריוני כאמור.

מתן ייפוי הכח האמור לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם על ידי החברה ו/או על ידי עוה"ד בהתאם להוראות הסכם זה.

15.8 מחיר יחידת הדיור כולל את כל עבודות הפיתוח שתידרשנה ע"י הרשויות עד למועד מסירת החזקה בדירה לרוכש. האמור בסעיף זה הינו אך ורק ביחס לעבודות הפיתוח החלות על החברה על פי תנאי המכרז, ואינו כולל עבודות פיתוח החלות על הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או החברה המפתחת ו/או על צדדים שלישיים מטעמם של אלה. הרוכש מתחייב לשלם במועדיהם את חלקו היחסי כאמור בכל האגרות, ההיטלים, ההשתתפויות, ההוצאות ותשלומי החובה מכל סוג שהוא אשר הוטלו על רוכשי דירות ו/או מחזיקים, על ידי הועדה לתכנון ובניה ו/או הרשות המקומית ו/או על ידי רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות שיחולו לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש.

15.9 מחיר יחידת הדיור נקבע בהתחשב בהיטלים, באגרות, במסים, בתשלומי החובה האחרים, שהוטלו ו/או המוטלים על החברה ו/או המקרקעין ועל הבנייה או בהקשר לכך לרבות על גודל יחידת הדיור (להלן: "תשלומי החובה") שבתוקף ו/או שהיו ידועים ביום חתימת הסכם זה. על כן במקרה שיוטלו תשלומי חובה חדשים ו/או נוספים על יחידת הדיור או בקשר עם רכישתה, ואשר חלים על רוכשי יחידת הדיור, שלא היו ידועים ו/או בתוקף במעמד חתימת הסכם זה ו/או שלפי טיבם חלים על מחזיק ו/או בעלים של יחידת הדיור, ישלם הרוכש לחברה את תשלומי החובה החדשים החלים באופן יחסי על יחידת הדיור וזאת תוך 14 ימים מהיום שעל החברה לשלם ו/או מהיום שקיבל את דרישת החברה לכך (לפי המוקדם מבין מועדים אלה).

15.10 חל עיכוב בהתקנת מוני מים ו/או חשמל ו/או גז והחברה נשאה בתשלום צריכת המים ו/או החשמל ו/או הגז של הרוכש (לאחר שיחידת הדיור נמסרה לרוכש) מכוח חיובם על פי מונה כללי, ישלם הרוכש לחברה את חלקו היחסי בצריכה על פי ממוצע שתעשה החברה ו/או כל חלוקה צודקת אחרת בין יחידות הדיור. הרוכש ישלם לחברה, בתוך 7 ימים ממשלוח מכתב דרישה בכתב את סכום החוב. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הרוכש להעלות כל טענת הגנה כנגד חובת התשלומים שעמדה לו כנגד הנושה המקורי.

15.11 המסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים לזכות הממשלה ולזכות הרשות המקומית וכל רשות אחרת המוטלים על פי כל דין על בעל הקרקע או על המחזיק בה (להלן: "המסים") שיחולו על יחידת הדיור ממועד המסירה ואילך יחולו וישולמו על ידי הרוכש. כן, מתחייב הרוכש לחתום על כל המסמכים הנדרשים על ידי הרשות המקומית לצורך רישומו כמחזיק ביחידת הדיור.

היטל השבחה אשר העילה לתשלומו קמה עד למועד מסירת החזקה לרוכש ואשר נובע כתוצאה מיוזמת החברה יחול על החברה, אלא אם החברה לא נהנית מהתוספת בזכויות. היטל השבחה אשר העילה לתשלומו קמה ממועד חתימת חוזה הרכישה ואילך ובלבד שמי שיהנה מתוספת הזכויות יהיה הרוכש- יחול על הרוכש. היטל השבחה אשר העילה לתשלומו קמה לאחר מועד המסירה ואשר החברה נהנית בגינו, יחול על החברה. היטל השבחה אשר העילה לתשלומו קמה לאחר מועד המסירה ואילך ומי שיהנה מתוספת הזכויות יהיה הרוכש- יחול על הרוכש.

שילמה החברה איזה מהמסים הנזכרים בפסקה זו ביחס לתקופה שלאחר תאריך המסירה כי אז יחזיר הרוכש לחברה, כנגד דרישתה הראשונה, אותו חלק מתשלומי החובה החלים עליו כאמור. יובהר, כי החברה רשאית לבצע תשלומים עבור הרוכש, כאמור בסעיף זה, רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הרוכש להעלות כל טענת הגנה כנגד חובת התשלומים שעמדה לו כנגד הנושה המקורי.

15.12 החברה זכאית, אך בשום מקרה אינה חייבת, לבצע התשלומים הנ"ל, במקום הרוכש. שילמה החברה תשלום שעל הרוכש לשלמו לפי הסכם זה, יחזיר הרוכש מיד עם דרישה כל תשלום כאמור אף אם לא נאמר הדבר במפורש בהסכם זה. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הרוכש להעלות כל טענת הגנה כנגד חובת התשלומים שעמדה לו כנגד הנושה המקורי.

15.13 למען הסר כל ספק-ביצוע הפעולות ו/או התשלומים הנזכרים בסעיף זה על ידי הרוכש עד וכולל מועד המסירה ו/או עד חתימת הסכם חכירה עם המנהל, לפי העניין וביצוע הפעולות ו/או התשלומים-ככל שמועד תשלומם של אלה הגיע עד אותו מועד-הינו תנאי מוקדם, בין היתר, למסירת יחידת הדיור לרוכש ו/או הפנייתו לחתום על הסכם חכירה עם המנהל - לפי העניין- ומילוי כל התחייבות אחרת ו/או נוספת של החברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה.

16. נטילת הלוואה מובטחת במשכנתא על-ידי הרוכש:

16.1 במקרה והרוכש יקבל הלוואה בנקאית לצורך מימון רכישת יחידת הדיור כנגד רישום משכנתא על זכויותיו ביחידת הדיור, מתחייב הרוכש ליתן הוראה בלתי חוזרת לבנק הימנו נטל הלוואה (להלן: "בנק הרוכש") להעביר לחברה את מלוא סכום הלוואה לפי הוראת הסכם זה באמצעות שוברי התשלום כהגדרתם להלן. מובהר במפורש, כי אך ורק מועד קבלת סכום הלוואה בפועל על ידי החברה מבנק הרוכש ייחשב כיום פירעון חלק ממחיר יחידת הדיור כאמור לעיל, והרוכש מתחייב להודיע בכתב לחברה על דבר ביצוע ההעברה מיד בסמוך לביצועה וכן להמציא לה העתק שובר התשלום המשולם.

16.2 החברה נותנת בזאת הסכמתה לחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הרוכש, בתנאי שנוסח כתב ההתחייבות יהיה מקובל עליה ובתנאי שיובטח כי מלוא סכום הלוואה נשוא המשכנתא יועבר אליה ישירות, וכי קודם לחתימתה של החברה על כתב התחייבות כאמור, שילם הרוכש לחברה, ממקורות מימון עצמי, 100,000 ₪ או 10% מתמורת יחידת הדיור בהתאם להסכם זה על נספחיו, לפי הגבוה מביניהם. הודע לרוכש שתנאי להסכמת החברה לגרירת משכנתא קיימת הוא תשלום סכום הגרירה המעודכן בפועל בתוספת תשלום בפועל של לפחות 10% ממחיר יחידת הדיור מהון עצמי של הרוכש.

החברה תהיה רשאית לתקן תיקונים (שנוסחם ייקבע ע"י יועציה המשפטים על סמך ניסיונם בנושא זה) בנוסח כתב ההתחייבות ובלבד שאין בהם כדי למנוע ו/או להגביל את הרוכש מקבלת משכנתא. בכל מקרה לא תהיה החברה חייבת להחזיר לרוכש את הכתב האמור, עם או בלי תיקונים חתום על-ידי לפני חלוף 7 ימים לפחות מהיום בו נמסר לה.

יובהר, כי לא יתאפשר רישום הערת אזהרה לטובת בנק הרוכש בשלב של טרם קבלת חזקה בדירה והבטוחה שתינתן לבנק הרוכש בשלב זה הינה הוראה בלתי חוזרת ביחס לתשלום הערבות בנקאית לפי חוק המכר הבטחת השקעות.

16.3 הפניית הרוכש לבנק המלווה לשם קבלת משכנתא, ככל שתבצע, לא תהווה בשום אופן התחייבות מצד מאן דהוא להשיג משכנתא עבור הרוכש אלא סיוע בלבד לקבלת משכנתא לפי תנאי הבנק המלווה וכפוף לאישורו, ללא כל אחריות או התחייבות מצד החברה כי הבנק המלווה יאות ליתן משכנתא לרוכש ועל הרוכש לברר מראש את התנאים ולהמציא לבנק המלווה את כל הביטחונות ואת כל התשלומים שיהיה עליו לפרוע לבנק המלווה.

הרוכש מתחייב לשלם את כל האגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ואת כל יתר ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, וברישום המשכנתא לפי תנאי בנק הרוכש.

אם מאיזו סיבה שהיא לא יקבל הרוכש הלוואה מהבנק המלווה ו/או מבנק הרוכש, מתחייב הרוכש לשלם לחברה מהונו העצמי את מחיר יחידת הדיור הנקוב בנספח "ב" במועד הנקוב ליד כל סכום וסכום.

16.4 הרוכש פוטר בזה את החברה מכל חובה ו/או אחריות בגין המשכנתא ובגין יחסיו עם בנק הרוכש.

17. סעדים ותרופות:

17.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.

17.2 איחור בביצוע איזה מן התשלומים החלים על הרוכש לפי הסכם זה העולה על 10 ימים, ואשר לא שולם בחלוף 10 ימים מהמועד בו ניתנה התראה בכתב, בדואר רשום לרוכש על ידי החברה, יחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

17.3 איחור הרוכש בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי הסכם זה, מבלי שהדבר יהווה הסכמה לאיחור ומבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומד לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין ובנוסף לכל סעד כאמור, יישא התשלום שבפיגור מהיום הקבוע או הנכון לתשלום (לפי העניין) ועד לתשלומו בפועל, ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד לתשלום, ריבית שנתית בשיעור שיהיה קבוע באותה עת לריבית פיגורים בחוק פסיקת ריבית והצמדה באופן יחסי בגין כל יום של איחור. הריבית תחושב מן היום שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל. האמור יחול עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5 לחוק המכר (דירות).

17.4 במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה יסודית או במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה שאינה יסודית וההפרה לא תתוקן על ידו תוך 10 ימים (או זמן ארוך יותר שיקבע בכתב החברה) מעת קבלת התראה בכתב מהחברה בדבר ההפרה, תהיה החברה זכאית לבטל הסכם זה וזאת מבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

17.5 במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל-2% (שני אחוזים מהתמורה), בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה על פי כל דין ובכפוף לו. החברה תהייה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.

בוטל הסכם כדין, תהיה החברה רשאית למכור, להעביר ולמסור את יחידת הדיור לכל צד ג' לפי התנאים שתקבע אותם וזאת החל מהיום ה- 21 שלאחר משלוח הודעת הביטול מאת החברה אל הרוכש, אם לא תיקן הרוכש את ההפרה בתקופה זו. מיד עם משלוח הודעה לרוכש בדבר ביטול ההסכם על-ידי החברה, תהא החברה רשאית להפסיק את ביצוע העבודות ביחידת הדיור, בין היתר, על-מנת להקטין את נזקה.

17.6 בוטל.

17.7 פעלה החברה כאמור בסעיף 17.5 לעיל (או 17.4 - לפי העניין), יהיה על החברה להשיב לרוכש כל יתרה מהכספים ששילם לה לפי הסכם זה, תוך 45 ימים לאחר שהרוכש פינה

את יחידת הדיור, או לאחר ביטול ההסכם אם החזקה טרם נמסרה לרוכש, כשהסכום המוחזר צמוד למדד תשומות הבניה החל מיום ביצוע תשלום אחרון לחברה על ידי הרוכש ועד למועד ההחזר בפועל. החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, לנכות מכל סכום שהיה עליה להשיב לרוכש סכומים אלה או חלקם:

17.7.1 סכומים שנדרשת החברה לשלם על ידי בנק הרוכש כנגד חתימת החברה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת אותו בנק ושנמסרו לחברה ואשר החברה נדרשת להחזיר לבנק הרוכש לפי חשבונו (כולל ריבית, הפרשי הצמדה, עמלת/קנס פירעון מוקדם), כשדרישתו של בנק הרוכש תשמש אסמכתא מכרעת עבור החברה לתשלום כאמור. הוראות פסקה זו לא יחשבו בכל מקרה שהוא כהסכם לטובת בנק הרוכש.

17.7.2 הפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 17.5 לעיל.

17.8 מובהר, כי תנאי להשבת יתרת הכספים כמפורט בפסקה 17.7 לעיל הינו כי תבוטל הערת האזהרה אשר נרשמה לטובת הרוכש (אם נרשמה), כי הרוכש פינה את יחידת הדיור (אם וככל שקיבל חזקה בה) השיב לחברה את הבטוחות ופנקס השוברים שנתנו לו וכן חתם על כל מסמך ו/או הצהרה הנדרשים לביטול ההסכם כפי שידרש ע"י החברה ועל ידי הבנק המלווה. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, עם קבלת אישור הרוכש כי קיבל את כל הכספים המגיעים לו מאת החברה, לא תהיינה לרוכש כל טענה ו/או דרישה כנגד החברה וכן הוא יהא מנוע מלהעלות טענות, דרישות, נגד החברה בקשר לאכיפת ההסכם ו/או למניעת התקשרות של החברה למכירת יחידת הדיור לאחר, תוך שמירה על כל טענה אחרת, ככל ועומדת לרוכש על פי דין.

17.9 מבוטל.

17.10 במקרה של איחור במועד מסירת החזקה לרוכש שלא מהסיבות המנויות בסעיף 6.1 (פסקה ראשונה) לעיל, יחולו ההוראות כדלקמן: לא עלה האיחור על 60 ימים ממועד מסירת החזקה לא יהיה הרוכש זכאי לכל תרופה, כאמור בסעיף 5.1 לעיל.

ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לרוכש לאחר שחלפו 60 ימים ממועד מסירת החזקה יהא הרוכש זכאי לפיצויים, ללא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו, ממועד מסירת החזקה ועד להעמדת יחידת הדיור לרשותו, כדלקמן:

א. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה במועד מסירת החזקה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד;

ב. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד מסירת החזקה ואילך.

הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

17.11 בכל מקרה לא תעמוד לרוכש זכות ו/או טענת קיזוז ו/או עיכובן כלפי החברה.

17.12 הודע לרוכש, כי כל פיצוי מוסכם ומוערך מראש שנקבע על-ידי הצדדים בהסכם זה, נקבע לאחר בדיקה ושקילה זהירים של נזקי הצד האחר הניתנים לצפייה כיום, וכל צד יהא מנוע מלטעון כלפי רעהו כי הפיצוי המוסכם שנקבע הינו גבוה מידי או נמוך מדי ו/או בלתי ריאלי ו/או כי טעה בהערכתו ו/או כי יש להפחיתו ו/או להגדילו ו/או כל טענה אחרת ממין אלה.

18. איסור כניסה מוקדמת:

לפני שהחברה תמסור לרוכש את יחידת הדיור ולפני חתימת פרטיכל המסירה אסור יהיה לרוכש להיכנס ליחידת הדיור אלא למען בחינתה ובדיקתה וזאת בתיאום מראש עם החברה. כמו כן, אסור לרוכש להכניס חפצים ליחידת הדיור ו/או לבצע בה עבודות כלשהן, לא בעצמו ולא על ידי אחרים.

19. הוצאות החזקת הבית המשותף וניהולו:

- 19.1 החל מתאריך המסירה (ואף אם לא תפס הרוכש חזקה בפועל ביחידת הדיור, ובלבד שהדירה הייתה ראויה למגורים במועד המסירה), מתחייב הרוכש לשאת על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף, בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבית או בבית המשותף, ולשלם חלקו בהוצאות אלו (אף אם לא השתמש ברכוש המשותף) לפי דרישת נציגות הדיירים או ועד הבית, אף אם טרם נמסרה החזקה בכל יחידות הדיור שבבית או בבית המשותף. לחילופין – תהא החברה זכאית לקבוע, בהתאם לשיקול דעתה הסביר, בתיאום עם הנציגות הקבועה או הזמנית או ועד הבית ובכפוף להוראות הדין, כל דרך חוקית אחרת לחלוקת נטל תשלומי הוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבית או בבית המשותף, לרבות - תשלום לפי חלוקת סוגי יחידות בבית ו/או בכל אופן אחר – הכל כפי שיקבע על ידה ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה. למען הסר ספק, החל ממועד מסירת החזקה ברכוש המשותף, החברה תישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף עבור יחידות הדיור שטרם נמכרו, וזאת להבדיל מהוצאות עבור צריכה בפועל לגביהן יכולה החברה להוכיח כי לא צרכה.
- 19.2 הודע לרוכש, כי ככל ותתקבל דרישת הרשויות למינוי חברת ניהול כתנאי לקבלת טופס 4 או לכל עניין אחר, הרי שבמקרה כאמור תוך 14 ימים ממועד הודעת החברה לרוכשים בדבר דרישת הרשויות למינוי חברת ניהול, ימסרו הרוכשים לחברה פרוטוקול חתום על ידי רוכשי היחידות בבית, לפיו התקבלה החלטת רוכשי היחידות בבית למנות חברת ניהול, וזאת ברוב הנדרש הקבוע בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 בדבר מינוי מתחזק. ככל ולא יועבר לחברה פרוטוקול כאמור לעיל ובמועד לעיל ולא תמונה לבית חברת ניהול על ידי רוכשי יחידות הדיור בהתאם לאמור, תמונה חברת ניהול על ידי החברה. יובהר כי תקופת ההתקשרות עם חברת הניהול לא תעלה על שנתיים ולאחר תקופה זו, ההסכם יתחדש רק בהתאם להחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים.
- 19.3 יצוין, כי ישנה אפשרות כי הבית ירשם כבית משותף ביחד עם בית או בתים נוספים. במקרה כאמור, ייחשב הבית המשותף כ"בית מורכב" כהגדרתו בס"ק 59 (א) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, באופן שבתקנון הבית המשותף יקבע, כי הרכוש המשותף שבתחומי כ"א מהבתים המרכיבים את הבית המשותף יהיה צמוד לדירות בבית הרלוונטי, כי אחזקתו וניהולו של הרכוש המשותף שבתחומי כ"א מהבתים יהיה נפרד, כי הוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף שבתחומי כל בית יחולו על בעלי הדירות בבית הרלוונטי, וכי לכל בית תהינה נציגות נפרדת.
- במקרה כאמור, חלקי הבית המשותף שהחזקתם וניהולם לא הופרדו בין הבתים המרכיבים את הבית המשותף, יהוו רכוש משותף של הבית המשותף כולו, ויחולו על כך הוראות ס"ק 59 (ג) לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

20. העברת זכויות הרוכש ביחידת הדיור לאחר והעברת זכויות החברה:

- 20.1 בהתאם להוראות המכרז, הרוכש לא יהיה זכאי להעביר לאחר או לאחרים את יחידת הדיור, במשך 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור) – לפי המוקדם מביניהם, וכן לא יהא רשאי לחתום על הסכם להעברת הזכויות לאחר תום חמש השנים טרם חלוף 5/7 השנים כאמור. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את יחידת הדיור, למטרת מגורים בלבד.
- 20.2 להבטחת האמור בסעיף 20.1 לעיל כלפי רמ"י, משב"ש והחברה, יחתום הרוכש במעמד חתימת הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו המצורפים כנספחים ט' ו- י' להסכם זה.
- 20.3 ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את יחידת הדיור טרם חלוף המועד הנקוב לעיל, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.
- 20.4 להבטחת עמידת הרוכש בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי החברה, בגין התחייבות זו, והרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום הערת אזהרה כאמור על פי דרישת החברה.
- 20.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ממועד קבלת החזקה ואילך הרוכש יהא רשאי להשתמש בדירה למטרת מגורים בלבד.
- 20.6 בכפוף להוראות סעיף 20.1 לעיל, וכל עוד לא נרשמו זכויות הרוכש ביחידת הדיור על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה זכאי הרוכש להעביר ו/או למכור ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד את זכויותיו ביחידת הדיור ללא קבלת הסכמת החברה בכתב ומראש. החברה לא תתנגד

להעברת זכויות והתחייבויות הרוכש ביחידת הדיור על פי ובהתאם לתנאי הסכם זה, אלא מטעמים סבירים ורלבנטיים לרישום הזכויות, ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר:

- 20.6.1 הרוכש ו/או הנעבר יישאו במלוא העלויות הכרוכות בהעברת הזכויות ביחידת הדיור (לרבות עלויותיה של החברה);
- 20.6.2 במידת הנדרש - יתקבל אישור רמ"י ו/או משב"ש (ככל שיידרש) להעברה (בין היתר - לעניין חוק השבות);
- 20.6.3 העברת הזכויות לנעבר תוכר ותירשם בספרי החברה רק לאחר ובכפוף לתשלום מלוא התמורה עבור יחה"ד על ידי הרוכש בהתאם להסכם זה, באופן שעל אף חתימת הסכם למכר יחה"ד בין הרוכש לנעבר, ימשיך הרוכש לחוב במלוא חובותיו כלפי החברה, בין היתר - עד להשלמת תשלום מלא התמורה והתשלומים החלים עליו בהתאם להסכם המכר;
- 20.6.4 הרוכש קיים באופן מלא את כל התחייבויותיו עד למועד ההעברה;
- 20.6.5 שהרוכש הודיע לנעבר, בין היתר, את כל התנאים המוקדמים להעברה כאמור בסעיף זה, בטרם התקשרות חוזית ביניהם, וכן תיכלל במסגרת החוזה שיחתם הוראה ברוח ס"ק זה.
- 20.6.6 יומצא לחברה הסכם חתום כדין בין הרוכש לבין הנעבר בדבר מכירת זכויותיו ביחידת הדיור (עותק מקורי או "מתאים למקור");
- 20.6.7 הנעבר קיבל על עצמו באותו הסכם או במסמך נפרד את כל התחייבויותיו של הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה (ולרבות לפי כל הסכם ו/או נספח ו/או מסמך אשר נחתם על-ידי הרוכש) החלות עליו לאחר המסירה;
- 20.6.8 הנעבר חתם על יפוי כוח נוטריוני בנוסח נספח ה' להסכם זה (או בכל נוסח אחר כפי שתורה החברה) ומסרו לחברה;
- 20.6.9 הרוכש ו/או הנעבר שילמו לחברה דמי טיפול בהתאם לסכום הנקוב בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום בפנקסי המקרקעין), התש"ס 1999, בקשר עם טיפולה של החברה בהעברת הזכויות מאת הרוכש לנעבר;
- 20.6.10 הרוכש והנעבר חתמו ומסרו לחברה טופסי בקשה להעברת הזכויות ביחידת הדיור מאת הרוכש לנעבר על פי הנוסח שיהיה קיים בחברה;
- 20.6.11 כל המסים ההוצאות האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במידה שיהיו כאלה, שולמו על-ידי הרוכש ו/או הנעבר, והרוכש המציא לחברה אישור המופנה לרשם המקרקעין המעיד על העדר חובות במס שבח, ומס רכישה בגין העברת הזכויות, וכן אישור הרשות המקומית לרבות בדבר היטל השבחה להעברת הזכויות;
- כמו כן ימציא הרוכש אישור ששולמו כל התשלומים החלים על הרוכש עד אותו מועד לפי הסכם זה.
- 20.6.12 הרוכש ייתן תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח חדש) המעיד שהזכויות של הרוכש על פי ההסכם ו/או זכויותיו ביחידת הדיור חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי כלשהו;
- 20.6.13 באם ניתנה לרוכש ערבות בנקאית לפי חוק המכר ותוקפה עוד לא פג, תהיה העברת הזכויות כפופה גם לקבלת הסכמה מוקדמת של הבנק המלווה. לחילופין, קבלת אישור הבנק המלווה ו/או החברה, לפי הוראות החברה, כי הערבות הוחזרה לבנק המלווה או לחברה (לפי העניין) על-ידי הרוכש וכן נמסרה בקשת הרוכש לבנק המלווה לביטול הערבות;
- 20.6.14 הרוכש המציא מבנק הרוכש אישור כי ההלוואה סולקה או כי בנק הרוכש הסכים להעברת זכויות הרוכש על-שם הנעבר. כן המציא הרוכש אישור מאת הגורם הנ"ל כי הינו משחרר את החברה מכל התחייבויותיה כלפיו;

20.6.15 הרוכש המציא לחברה אישור מאת חברת הניהול (ככל שתהא) על קיום התחייבויותיו כלפיה עפ"י הסכם הניהול והסדרת התחייבויותיו של הנעבר כלפיה;

20.6.16 הרוכש המציא לחברה כל מסמך נוסף, כפי שתורה החברה, לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

20.7 החברה רשאית וזכאית להסב ו/או להעביר את זכויותיה במקרקעין, כולן או מקצתן, וכן היא זכאית להסב ו/או להעביר ו/או למשכן את זכויותיה ואת חובותיה מכח הסכם זה, כולן או חלקן, לכל אדם או גוף משפטי מבלי שתצטרך לקבל את הסכמת הרוכש לכך. העבירה החברה את זכויותיה/התחייבויותיה כאמור, תודיע החברה על כך לרוכש והכל בלבד שתיוותר החברה אחראית כלפי הרוכש למילוי התחייבויותיה על פי הסכם זה.

21. זיקות הנאה, רכוש משותף, מתקנים משותפים, צנרת וכבלים, תקנון, תיקון תב"ע:

החברה תהא רשאית לעשות את הפעולות הבאות כולן או מקצתן, בבת אחת או בחלקים, לגבי כל המקרקעין ו/או לגבי חלקים מהם וכן לעשות כל פעולה אחרת ו/או נוספת ממין הפעולות המנויות להלן הדרושה לשם ביצוען, כולן או חלקן, או הקשורה בהן, גם אם לא נאמר הדבר במפורש, בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה ואלה הפעולות:

21.1 ליתן זכויות מעבר ו/או זכויות להצבת מתקנים ו/או הנחת צינורות ו/או מתקנים ו/או כבלים ו/או לעניין שימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או כלי רכב ו/או מקומות חניה וכיוצא באלה זכויות ברכוש המשותף של הבית המשותף ו/או באיזה חלק של המקרקעין ו/או הבית ו/או יחידת הדירור וזאת בדרך של זיקת הנאה ו/או חכירה ו/או בכל דרך משפטית אחרת שתמצא לנכון לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או הבית ו/או הבית המשותף, לזכות רשות מקומית ו/או לזכות קרקע אחרת ו/או ליחידת דירור ו/או לבנין אחר כלשהו ולקבל זכויות כאמור.

מבלי לגרוע מכלליות הנ"ל והמובא להלן, הובהר לרוכש כי ייתכן ויוקם בפרויקט ו/או בבית חדר שנאים, אשר אפשר וירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף והזכויות בקשר אליו יוקנו לחברת החשמל (לרבות זכויות גישה, מעבר, זיקת הנאה וכו') - הכל כפי שיידרש על-ידי חברת החשמל ו/או החברה). לחברת החשמל יוענק פטור מלא מהשתתפות בהוצאות הרכוש המשותף, על אף זכויותיה כאמור (ובכלל זה – הוצאות שוטפות ו/או עתיות ו/או חד פעמיות). החברה תהיה זכאית לקבוע הוראות מתאימות בתקנון הבית המשותף על-מנת להבטיח את קיום הנ"ל, לפי שיקול-דעתה הסביר. הקמת חדר שנאים כאמור או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, תצוין במפרט, וכי במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב. מובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי כל דין.

21.2 להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם, לרבות גגות (למעט החלקים בגגות המיועדים למתקנים משותפים), מחסנים, חניות, זכויות בניה, שטחי קרקע, גינה, מתקנים, שטחים מבונים, בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין ולעשותם יחידות רישום נפרדות ו/או להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידות דירור בבית או ליחידות נפרדות אחרות ובלבד שלא תפגע יחידת הדירור עצמה ולא יגרעו או יפגעו ההצמדות לה, אם קיימות במפורש בנספחי הסכם זה ו/או במפרט.

21.3 להצמיד מקומות חניה, מחסנים וכל שטח ו/או זכות אחרים ליחידות דירור, לפי שיקול דעתה הסביר וכראות עיניה, לפי סדר וקדימות שתמצא לנכון, ובכמות כפי שתמצא לנכון, אלא אם נקבע במפורש אחרת בנספחי הסכם זה והכול בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה ביחידת הדירור על הצמדותיה לא ייפגעו.

21.4 בלא לגרוע מכלליות הנאמר בס"ק 19.1 לעיל, לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין, לרבות בדבר הסדרת השימוש ברכוש המשותף ובחלוקת הוצאות ההחזקה של הבית המשותף, בין לבדו ובין כשהוא מורכב ממספר בתים ליעד שטחים של הרכוש המשותף לשימוש כשבילים, לחניה, לכביש, למעברים, או לשימוש עבור מתקנים כגון: אנטנה לטלוויזיה מרכזית, מכילים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבית המשותף ובין אם המתקנים ישמשו את הבית המשותף ביחד עם בתים אחרים שבסביבת הבית המשותף. במפרט המצ"ב לחוזה קיימות התייחסות מפורטת ביחס לחלקים שהוצאו מן הרכוש המשותף ו/או הצמדות אשר הוצמדו ולאילו דירות הוצמדו, שיעור חלקן של הרוכש ברכוש המשותף הצמוד ליחידת הדירור, שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף וכיו"ב.



21.5 לרשום את הבית כבית משותף לבדו, או ביחד עם הבתים הנוספים, לאחר ביצוע פרצלציה או הפרשה לצרכי ציבור במקרקעין ובכל חלק מהם, לרבות בשטחים עליהם יבנה הבית או הבתים הנוספים, ובמידת הצורך לרשום חכירות בהם.

21.6 מבוטל.

להסרת הספק, יחידת הדיור אינה כוללת זכויות לבניה נוספת והחברה רשאית למכור ו/או ליתן ו/או להצמיד זכויות בניה נוספות, אם יהיו, לאיזו יחידה שהיא שבבית המשותף, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף לדין, אם וכאשר ירשם הבית כבית משותף.

יובהר, כי זכויות בנייה לא מנוצלות, עכשוויות ועתידיות, שייכות לחברה והיא תוכל לניידן, לנצלן וכיו"ב בכפוף להוראות כל דין ובלבד שמועד היווצרן קודם למכירת כל יחידות הדיור בבניין (מכר אובליגטורי).

כמו כן, יובהר, כי החברה לא תשאיר ברשותה כל חלק מזכויות הבניה ו/או הרכוש המשותף אשר יהוו חלק בלתי נפרד משיווק יחידות דיור מחיר למשתכן.

21.7 לבקש תוספת יחידות דיור, בדרך של בקשת הקלות, בתנאי שכל שינוי כני"ל לא יפגע ביעוד הבית ויחידת הדיור. מובהר, כי בקשה לשינוי תכנית תוגש רק בהתאם לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

21.8 בכפוף להוראות הדין, לתקן ולשנות כל פעולה מהמנויות לעיל ולרבות ולחזור ולתקן את צו רישום הבית המשותף וזאת ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש ובלבד שזכויותיו של הרוכש לא תפגענה.

21.9 כל דבר אחר או נוסף המפורט בייפוי הכוח נספח ה'.

21.10 מובהר, כי מיקומם הסופי של חדרי ו/או פחי אשפה, מתקני גז, מתקני (פילרים) טלפון ו/או חשמל, ברזים ומוני מים, מתקני ומכסי בויב, מתקנים אחרים בבית וכיו"ב המשרתים את יחידת הדיור לבדה ו/או ביחד עם יחידות דיור אחרות, טרם נקבע סופית במועד חתימת הסכם זה ו/או עתיד להשתנות, וכי קיימת אפשרות כי אלה ימוקמו במיקום שונה מהמוצג במפרט ו/או בתכניות המכר ו/או בשטח הרכוש המשותף של הבית ו/או הבית המשותף. מיקומם המדויק יקבע על פי התכניות המאושרות על-ידי הרשויות. במידה ומיקומו של אחד המתקנים האלו, לעומת המצוין במפרט, ישתנה, החברה תיידע את הרוכש על כך בכתב, בדואר רשום. כמו כן זכאית החברה ליעד שטח מסוים מהבית לחדר טרנספורמציה שבו יוקנו לחברת חשמל זכויות, לרבות זכויות מעבר (אף בדרך של רישום זיקת הנאה), והכל בהתאם לדרישות חברת חשמל ובכפוף להוראות הדין. הודע לרוכש שהחברה תעניק לחברת החשמל את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידה. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה אחרת הנתונה לרוכש על פי דין.

21.11 צנרת וכבלים המשרתים את יחידת הדיור ו/או יחידות הדיור אחרות יעברו, בהתאם לתכניות שיאושרו על-ידי הרשויות, ככל שאישורן דרוש, בקירות יחידות הדיור בבית ו/או בבית המשותף, לרבות יחידת הדיור ו/או במרפסות השירות של יחידת הדיור ו/או יחידות דיור אחרות בבית ו/או בשטחי חצרות ו/או גינות (גם אם הוצמדו ליחידת כלשהי), גם ברכוש המשותף, וככל שאישורן של הרשויות אינו דרוש, ייקבע מיקומם של הצנרת והכבלים כאמור ע"י המתכננים ו/או היועצים הרלוונטיים של החברה.

21.12 מבוטל.

22. בטוחות לפי חוק המכר, החזרת כתב הערבות ו/או ביטולו:

22.1 כנגד ביצועו של כל תשלום על-פי שוברי התשלום כהגדרתם להלן, הרוכש יהא זכאי לקבל בטוחה לפי החלופות הקבועות בסעיף 12(1) ובסעיף 22(2) שבחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעותיהם של רוכש דירות), תשל"ה - 1974, וזאת לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. מבלי לגרוע מן האמור, רק תשלום שיופקד בחשבון הפרויקט לעיל באמצעות שוברים ייחשב כתשלום בהתאם להסכם, ויזכה את הקונה בקבלת בטוחה כאמור בגין כל תשלום, למעט בגין רכיב המע"מ שלגביו לא יהא זכאי הרוכש לבטוחה.

הודע לרוכש, כי בסמוך לאחר חתימת הצדדים על הסכם זה, תמסור החברה לממונה כהגדרתו בחוק המכר, הודעה בדבר התקשרות החברה בהסכם עימו, אשר תפרט בין היתר את סוג הבטוחה שניתנה לרוכש, פרטי הקרקע וכל דרישה אחרת שתהיה לממונה והכל בהתאם ובכפוף ובהתאם להוראות חוק המכר.

החברה תהא רשאית מעת לעת, בכפוף להוראות הדין ולפי שיקול דעתה הסביר, להורות על שינוי ו/או החלפת הבטוחה שנמסרה לרוכש והמפורטת בסעיף 4 לנספח א' בבטוחה אחרת לפי סעיף (1)2 או לפי סעיף (2)2 לחוק הני"ל, ובלבד שתישלח הודעה על כך לרוכש. עם היווצרות הבטוחה החלופית, תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או חתימה כלשהי מצד הרוכש.

מוסכם, כי כלל התשלומים, ההוצאות, הריביות והעמלות (להלן יחד: **"עלויות מימון הערבויות"**) שיהיו כרוכים בהפקת הערבויות הבנקאיות, יחולו על החברה וישולמו על ידה. בנוסף, החברה תהיה הזכאית היחידה לקבלת החוזים כספיים כלשהם בגין חיובי עלויות מימון הערבויות כאמור, לרבות מהבנק המלווה או רשויות המס (לרבות מע"מ). הרוכש מסכים לכך ומוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות תביעה כלפי החברה בעניין זה.

22.2 היתה ערבות כאמור תקפה - בכל עת לאחר מסירת יחידת הדיור לידי הרוכש ומילוי הדרישות הנקובות בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ו/או לאחר מילוי תנאי הערבות - רשאית החברה לבקש במקום הרוכש על סמך ייפוי כוח הנוטריוני נספח ה' להסכם זה את ביטול הערבות, וזאת ללא פגיעה בזכות כלשהי של החברה או מוציא הערבות לפי הקבוע בכתב הערבות.

22.3 מבלי לפגוע באמור לעיל, היה ונרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכש לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תחול ההערה על זכותו של הרוכש ביחידת הדיור בלבד והרוכש נותן בזה את הסכמתו המפורשת לייחוד הערת האזהרה ליחידת הדיור נשוא הסכם זה בלבד. נרשמה התחייבות לרישום משכנתא לטובתו של הבנק שהלווה כספים לרוכש לצורך רכישת יחידת הדיור, מתחייב הרוכש להמציא לחברה, לפי דרישתה גם את אישור בנק הרוכש לרישום ולייחוד הערת אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתא שנרשמה לטובתו ליחידת הדיור.

22.4 בגמר הבנייה ועם מסירת יחידת הדיור לרוכש ובלבד שקודם לכן נרשמה לטובת הרוכש הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או נחתם חוזה חכירה בין רמ"י לרוכש, לאחר שהתמלאו במלואם התנאים הקבועים בחוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, ימסור הרוכש לחברה את כל הבטוחות שקיבל בגין תשלום התמורה.

22.5 על אף האמור בהסכם זה בכלל, בסעיף 22 זה ובסעיף 23 להלן (על תת סעיפיהם) בפרט בכל הנוגע לערבות הבנקאית לפי חוק המכר דירות (הבטחת השקעותיהם של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974, הרי שבכל סתירה בין הוראות הסכם זה בכלל והוראות סעיף 22 זה ובסעיף 23 להלן (על תת סעיפיהם) בפרט לבין האמור בנספח הלווי הבנקאי, נספח ו' של הסכם זה, יגברו הוראות נספח ו', ומכל מקום יחשבו הוראות נספח ו' כמשלימות כל הוראה אחרת שבהסכם זה בכלל ובסעיפים 22 ו-23 (על תת סעיפיהם) בפרט והכול בכפוף להוראות הדין.

22.6 העדר אפשרות החברה לפעול לביטול ערבויות חוק המכר מסיבות הנעוצות ברוכש יהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הרוכש אשר תזכה את החברה לתבוע את נזקה.

22.7 הודע לרוכש, כי בתוך 30 ימים ממועד התשלום הראשון שעל הרוכש לשלם לחברה, תפנה החברה לבנק המלווה בדרישה שימציא הודעה בכתב בנוסח שבתוספת לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשע"ד 2013, ולפיה שעבוד או התחייבות לשעבוד שניתנו לטובת הבנק המלווה לא ימומשו מתוך יחידת הדיור ורישומם יימחק, בהתאם לתנאים האמורים בהודעה (להלן: **"מכתב ההחרגה המותנה"**). בחתימתו על הסכם זה, מאשר הרוכש כי באמור בסעיף זה לעיל יש משום הודעה מצד החברה לרוכש בדבר עצם פנייתה לבנק המלווה להנפקת מכתב ההחרגה המותנה.

בסמוך לאחר קבלת מכתב ההחרגה המותנה מאת הבנק המלווה, תמסור אותו החברה לרוכש.

כן הודע לרוכש, כי לאחר תשלום מלוא התמורה על ידי הרוכש והחזרת הערבויות לחברה, כאמור לעיל, החברה תנקוט בכל הפעולות הדרושות מצדה על מנת שהבנק המלווה יוציא לטובת הרוכש "מכתב החרגה סופי" בקשר עם יחידת הדיור, לפיו יתחייב הבנק המלווה, כי השעבוד הכללי שהוטל על המקרקעין, לא יחול על זכויות הרוכש על פי הסכם זה.

23. לוי בנקאי ואופן ביצוע תשלום התמורה :

- 23.1 הרוכש מאשר כי הובא לידיעתו שהחברה מקבלת אשראי מהבנק המלווה לצורך בניית הפרוייקט שיוקם על המקרקעין ויחידת הדיור בכללו, בשיטה של מימון בניה (construction loan).
- 23.2 כל התשלומים בגין תמורת יחידת-הדיור (לרבות תשלומים שהעביר מוסד כספי שנתן לרוכש הלוואה לרכישת יחידת), ישולמו על-ידי הרוכש לחברה, לזכות חשבון הפרוייקט הנקוב בנספח א' של הסכם זה (לעיל ולהלן: "חשבון הפרוייקט") אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיופקו בגין יחידת הדיור הנמכרת לרוכש על-ידי הבנק המלווה (לעיל ולהלן: "שוברי התשלום") ואשר ימסרו לו במועד חתימת הסכם המכר ובכפוף לחתימת אישורו כי קיבל לידי שוברי תשלום כאמור.
- התשלום באמצעות שוברי התשלום מהווה הוראה בלתי-חוזרת של החברה לבנק המלווה להפיק ערבות בנקאית לטובת הרוכש.
- הבנק המלווה יפיק ערבות בנקאית בשל הסכום ששולם על-ידי הרוכש, למעט בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשע"ד 2013, לפי הסדר שוברי התשלום כנ"ל, תוך 14 ימי עסקים מיום ששולם הסכום כאמור.
- כל תמורה שהתקבלה ושלא הופקדה באמצעות שוברי התשלום כאמור, לא תחשב כחלק מהתשלומים על חשבון רכישת יחידת הדיור.
- 23.3 הודע לרוכש כי שוברי התשלום ניתנים לתשלום בכל הבנקים. תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי, יזכה את חשבון הפרוייקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר ויחשב כמשולם על-ידי הרוכש באותו יום עסקים.
- 23.4 הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס שוברי התשלום אשר ימסר לידו כנ"ל בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על-ידי הרוכש, מכל סיבה שהיא, מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון יחידת או אם בוטל הסכם זה, מייד עם ביטולו.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, בכל מקרה של אובדן פנקס שוברי התשלום אשר נמסר לרוכש ו/או צורך בהפקת שוברי תשלום חדשים על-ידי הבנק המלווה, מסיבה שאינה תלויה בחברה ו/או בבנק המלווה, יישא הרוכש במלא עלות הפקת שוברי התשלום החדשים.
- 23.5 הודע לרוכש מפורשות, כי עומדת לו האפשרות לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישורו בנוגע למספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט, וזאת בכל אחת מן הדרכים הבאות:
- 23.5.1 פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרוייקט, כמפורט בנספח א' להסכם זה.
- 23.5.2 פניה למענה טלפוני של הבנק המלווה, שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
- 23.5.3 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.
- 23.6 הרוכש מתחייב לחתום על נספח הבנק המלווה וכן על אישור עבור הבנק המלווה, המצורף כנספח ו' ו/או כל מסמך אחר כפי שיידרש, וזאת במעמד חתימת הסכם זה וכחלק בלתי נפרד ממנו או בכל מועד אחר כפי שתורה החברה.
- 23.7 הרוכש מתחייב להתקשר למשרדי החברה בסמוך לאחר ביצוע כל תשלום, לוודא כי התשלום נקלט ונזקף לזכותו וכן להמציא לחברה ביום התשלום העתק השובר המשולם עם חותמת ביצוע התשלום, תוך ציון שמו וזיהוי יחידת הדיור.
- 23.8 הרוכש מתחייב לבצע תשלום כל סכום המגיע ממנו לחברה על פי הסכם זה, אך ורק בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט. הודע לרוכש כי כל תשלום שלא ישולם על ידו באמצעות פנקס השוברים לא ייחשב כתמורה על פי הסכם זה, והרוכש לא יהיה זכאי לקבל ערבות בנקאית לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. כמו כן עלול הבנק המלווה שלא להתחשב בתשלומים שבוצעו בניגוד לאמור, אם יחליט להשיך ולסיים את הבנייה בעצמו ו/או באמצעות אחר מטעמו.
- 23.9 הודע לרוכש כי על המקרקעין והפרוייקט נרשמו שעבודים בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הבנק המלווה, וכי בזכות החברה לשנות השעבודים ו/או להוסיף עליהם

שעבודים נוספים אשר יגברו על זכויות הרוכש, הכל כפי שתמצא לנכון ולפי שיקול דעתה הסביר, ובלבד שכל שעבוד שכזה יוחרג באופן מפורש מדירת הרוכש באמצעות מכתב החרגה מותנה ומכתב החרגה סופי ובלתי מותנה, בכפוף להוראות הסכם זה.

24. שונות:

- 24.1 ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה מותנה בכך כי הרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה שמועד קיומן הינו עד וכולל מועד קיום התחייבות החברה.
- 24.2 שום ויתור, ארכה או הנחה, שינוי בתנאי מהותי כלשהו בהסכם זה על נספחיו (לרבות בכל הנוגע ל-תשלומים אותם אמור הרוכש לשלם לחברה ו/או ללוח התשלומים ו/או בנוגע למפרט ו/או לתכניות המכר ו/או למועד מסירת החזקה ו/או לשינויים ו/או לשיפורים ביחידת הדיור ו/או להמצאת יפוי-הכח לחברה) לא יהיו בני תוקף אלא אם ייעשו בכתב ובחתימת הצדדים, וזאת למעט אם צויין בהסכם זה מפורשות אחרת (וכן למעט שינוי מהמפרט ו/או התוכניות המותר מפורשות לפי הסכם זה ו/או המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974), ולא תשמע הטענה כי צד הסכים לשנות מהסכם זה בהתנהגותו. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים לא ייחשב כוויתור מצידו.
- ארכה ו/או הנחה ו/או ויתור, מלאים או חלקיים, שניתנו לרוכש בעניין פלוני או בכמה עניינים, לא יהוו תקדים, לא יגזרו מהם גזירה שווה ולא ישמשו בשום מקרה לצורך פירושו של הסכם זה.
- 24.3 הסכם זה בא להסדיר ולקבוע סופית את שהוסכם בין הצדדים לאחר משא ומתן ומסדיר סופית היחסים שביניהם. לא יהיה תוקף או נפקות לכל מצג, הבטחה, חוזר, פרסום, אמירה סיכום דברים, בקשת רכישה, טיוטה וכיו"ב, בין בעל פה ובין בכתב, שקדמו לחתימת הסכם זה ושלא מצאו בו את ביטויים המפורש. הסכם זה מבטל כל מצג, פרוספקט, הבטחה, חוזר, פרסום, אמירה, סיכום דברים, בקשת רכישה, טיוטה וכיו"ב, בין בעל פה ובין בכתב, ובא במקומם, ואלה לא ישמשו ראיה בכל הליך שהוא.
- אין באמור כדי לשלול מהרוכש תוקף חוזי ו/או טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לצייןם עפ"י דין. מובהר, כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הרוכש על פי דין בנוגע למצגים, ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו טרם חתימת הסכם זה.
- הובהר לרוכש על ידי נציגי החברה כי השטח של יחידת הדיור המצוין בפרוספקט, חוזר, הבטחה, פרסום וכיו"ב, (אם אכן הוזכר שטח היחידה) הינו שטח ברוטו הכולל, בין היתר, חלק יחסי ברכוש המשותף והשטחים הציבוריים, קירות חוץ של יחידת הדיור וכן שטח הממ"ד ביחידת הדיור, ולרבות מרפסות ומחסן אם קיים מחסן כזה, ובכל מקרה- אך ורק שטח יחידת הדיור הנקוב במפרט המכר, הוא הקובע לצרכי הסכם זה (בכפוף לשינויים ו/או סטיות מותרות לפי דין ו/או הוראות הסכם זה).
- 24.4 כתובות הצדדים הינן כאמור בכותרות הסכם זה ולאחר מועד המסירה, כתובתו של הרוכש תהיה כתובת הדירה נשוא הסכם זה. במקרה והרוכש ישנה את כתובתו (לרבות לכתובת יחידת הדיור) הינו מתחייב להודיע על כך לחברה בכתב ומיד, ואם לא יעשה כן - יהא אחראי לתוצאות מחדלו.
- 24.5 סמכות השיפוט הייחודית לדון בכל המחלוקות והסכסוכים הנוגעים להסכם זה תיקבע בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.
- 24.6 כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר לפי הכתובות לעיל, תחשב שהגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה למשלוח בדואר רשום, או מיד - אם נמסרה בהמצאה ידנית.
- 24.7 כותרות הסעיפים בהסכם זה נעשו לצורך הנוחות בלבד ולא תהיה להן כל נפקות לצורך פירושו.



24.8 הודע לרוכש, כי הוא חופשי להיות מיוצג, בעריכת הסכם זה, או בדיקתו, ע"י כל עו"ד לפי בחירתו; וכן נאמר לו מפורשות - והוא מודע לכך - שעורכי הדין של החברה מייצגים בהסכם זה, ובכל פעולה שתיעשה על פיו, אך ורק את החברה, ולא את הרוכש.

24.9 כשהחותמים על ההסכם בתור רוכש הם שניים :

- יהיו כולם יחד וכל אחד מהם לחוד אחראים כלפי החברה לקיום ההסכם וכל אחת ואחת מההתחייבויות שבו.
- כל התייחסות לרוכש בהסכם מתייחסת לכל אחד ואחד מיחיד הרוכש בחלקים שווים ביניהם (ככל שלא צויינו במפורש חלקים אחרים), וכן לכולם ביחד.
- כל מסמך, מכל סוג שהוא, בקשר להסכם זה, אשר יחתם על-ידי אחד מיחיד הרוכש, יחייב לכל דבר ועניין את כל יחיד הרוכש, למעט במקרה של ביטול ההסכם שאז כל מסמך יחתם על ידי שני יחיד הרוכש.

24.10 החברה תאפשר לרוכש לחתום על היתר עסקה ככל שיבקש, בנוסח המקובל בבנק.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרוכש

החברה

אני הח"מ _____ מאשר/ת בזה שהרוכש חתם בפני על הסכם מכר זה (לרבות נספחיו).

חתימת המחתיים

נספח א' - פרטים כלליים

1. יחידת הדיור מס': _____ מטיפוס: _____ בית מספר _____ קומה: _____
 מס' חדרים: _____
 הכל כמפורט בתוכניות המצורפות ו/או במפרט הטכני.
2. הצמדות ליחידת הדיור :
 מחסן מס': _____
 חניה מס': _____
 הכל כמפורט בתוכניות המצורפות ו/או במפרט הטכני.
3. מועד המסירה הינו : **30.11.2022** ובכפוף לאמור בהסכם המכר.
ככל ולא יתקבל היתר בניה מלא עד ליום 1.5.2020, כל עיכוב בקבלת היתר הבניה מעבר ליום 1.5.2020 יאריך באופן יחסי את מועד המסירה, קרי- מועד המסירה יוארך באותו פרק זמן בו חל עיכוב בקבלת היתר הבניה.
4. הרוכש יקבל את הבטוחה הבאה : ערבות בנקאית לפי חוק המכר (דירות), (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974, צמודה.
5. החשבון הוא :
חשבון מס': 464001 בסניף מספר : 600 של בנק הפועלים בע"מ ע"ש בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ.
6. הבנק המלווה הוא : **בנק הפועלים בע"מ**

 הרוכש

 החברה

נספח ב' - תשלומים

יחידת דיור מספר _____ בית מספר _____

1. מחיר יחידת הדיור, כולל מע"מ: _____ ש"ח, אשר ישולם על ידי הרוכש בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

2. מועד ותנאי תשלום:

בנוסף לאמור לעיל, ולמען הסר ספק, כל תשלום שעל הרוכש לשלם לחברה על פי הסכם זה על נספחיו, יישא מע"מ וישולם ע"י הרוכש.

- במעמד חתימת הסכם זה על ידי הרוכש - סך בשקלים המהווה 7% ממחיר יחידת הדיור, והכל בתוספת הפרשי הצמדה.

- עד ולא יאוחר מארבעים וחמישה ימים ממועד חתימת ההסכם על ידי הרוכש סך בשקלים המהווה השלמה ל- 20% ממחיר יחידת הדיור ובתוספת הפרשי הצמדה.

- עד ולא יאוחר משלושה חודשים מחתימת ההסכם סך בשקלים המהווה 25% ממחיר יחידת הדיור ובתוספת הפרשי הצמדה.

- עד ולא יאוחר משישה חודשים מיום חתימת ההסכם סך בשקלים המהווה 25% ממחיר יחידת הדיור ובתוספת הפרשי הצמדה.

%

- עד ולא יאוחר משלושה חודשים לפני מועד המסירה הנקוב בנספח א'- סך בשקלים המהווה 20% ממחיר יחידת הדיור ובתוספת הפרשי הצמדה.

- סך בשקלים המהווה 10% ממחיר יחידת הדיור, כפוף לעריכת חשבון סופי, ישולמו עד 7 ימים לפני יום מסירת יחידת הדיור, בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת כל סכום אחר שהרוכש יהיה חייב לחברה לפי הסכם זה.

בנוסף במעמד חתימת ההסכם הקונה ישלם בהמחאה נפרדת לעוה"ד של החברה, לפקודת: יעיש-צברי, עורכי דין, סך של 4,999 ש"ח (ארבעת אלפים תשע מאות תשעים ותשע ש"ח) בתוספת מע"מ או סך השווה למחצית האחוז מהתמורה בתוספת מע"מ, לפי הנמוך מביניהם, כהשתתפות בהוצאות המשפטיות שתהיינה לחברה בקשר לכל האמור בסעיף 6ג' לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973. במקרה של ביטול חוזה, יהא עוה"ד מחויב להשיב לרוכש את שכר הטרחה באופן יחסי לפעולות שבוצעו על ידי עוה"ד ביחס לרישום הזכויות ע"ש הרוכש.

במקרה ורוכש מקדים תשלום, היזם יגבה הצמדה למועד התשלום בפועל וללא הפרשי הצמדה ו/או ריבית נוספים.

3. הפרשי הצמדה:

3.1 הגדרות:

"המדד": מדד מחירי התשומה בבניה המתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף שיבוא במקומה או כל מדד שיתפרסם במקומו.

"המדד הבסיסי": מדד מחירי התשומה בבניה של המדד הידוע ביום חתימת החוזה.

"המדד החדש": מדד מחירי התשומה בבניה שיפורסם לראשונה לאחר ביצועו של כל תשלום.

- 3.2 בנוסף לאמור בסעיף 1 ו-2 לעיל, המחיר הכולל וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם על פי הסכם זה על נספחיו, יהיו צמודים לעליה (ולא לירידה) למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.
- 3.3 ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור בסעיף 3.2 לעיל, לבין התשלום הנקוב בהסכם זה ובנספחיו, יקרא לעיל ולהלן "הפרשי הצמדה".
- 3.4 למען הסר ספק מובהר בזה כי במקרה של ירידת המדד הידוע או המדד העתידי אל מתחת המדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור.
- 3.5 במקרה בו הרוכש אינו יכול לבצע את חישוב הפרשי ההצמדה במועד שנקבע לביצוע התשלום הוא יהיה רשאי לפנות לחברה בבקשה לחישוב הפרשי ההצמדה בגין כל תשלום טרם ביצועו, ותינתן לרוכש שהות של 14 ימים לביצוע תשלום הפרשי ההצמדה. לא בוצע תשלום הפרשי ההצמדה תוך 14 ימים כאמור, ייחשב הדבר כפיגור בתשלום ויחולו עליו הוראות הסכם זה לעניין פיגור בתשלומים. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים לה מהרוכש על פי הסכם זה ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא באחר מ-14 ימים מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה לפני מסירת החזקה וכתנאי לה.
4. איחר הרוכש בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי הסכם זה, ומבלי שהדבר יהווה הסכמה לאיחור ומבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומד לחברה על פי הסכם זה ואו על פי כל הדין, ישא התשלום שבפיגור מהיום הקבוע או הנכון לתשלום (לפי העניין) ועד לתשלומו בפועל, ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד לתשלום, ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תהא בשיעור המקסימאלי שתהא החברה רשאית לגבות בהסכם. הריבית תחושב מן היום שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל. האמור יחול עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5ב לחוק המכר (דירות). על ריבית הפיגורים לחול באופן הדדי הן על תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש והן על תשלומים שעל הרוכש לשלם לחברה.
5. איחר הרוכש בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על פי הסכם זה ומבלי שהדבר יהווה הסכמה לאיחור ומבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומד לחברה על פי הסכם זה ואו על פי כל הדין ובנוסף לכל סעד כאמור, לרבות כמפורט בסעיף 4 לעיל, ישלם הרוכש לחברה את התשלום שבפיגור כשהוא צמוד עד למדד שהיה אמור לחול במועד בו היה על הרוכש לשלם את התשלום האמור או כשהוא צמוד עד למדד האמור לחול במועד בו בוצע התשלום בפועל, לפי הגבוה מביניהם.
6. הרוכש רשאי להקדים תשלומים ובלבד שסכומם לא יפחת מ- 50,000 ₪ וכי נתן לחברה הודעה בלתי חוזרת בת 3 ימי עסקים על כך. לעניין סעיף זה הודעה בדוא"ל לגורם הרלבנטי בחברה תחשב כהודעה לכל דבר ועניין. במקרה שהוקדם תשלום כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.
7. האמור בנספח זה, גובר על כל רישום ו/או הוראה סותרים (ככל שסותרים) בהסכם המכר.

הרוכש

החברה

נספח ה'

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אניו הח"מ: _____ ת.ז. _____ 1.
_____ ת.ז. _____ 2.

כולם ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, מייפיים בזאת את כוחם של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ ו/או עו"ד רן מלאך ו/או עו"ד עומר יעיש ו/או מעיין צברי ו/או נעמה שלמה /או תומר שני (להלן: "מיופי הכח"), להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם יחידת הדיור אשר נרכשה על-ידנו (להלן: "הדירה") והבנויה/אשר תיבנה בבית/באחד מן הבתים שייבנה/או על חלקות: 62, 63, 64, 68, 69, 70, 71, 79 גוש: 1199 מגרשים: 33, 34, 35 לפי תוכנית תמל/1006, ב- אשקלון, ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "הקרקע") והדירות הבנויות ו/או שייבנו עליה, כדלקמן:

1. לפעול בשמנו ו/או במקומנו בכל הנוגע לקרקע, לבצוע ורישום החכירה ו/או הבעלות ו/או הבעלות ללא תמורה, פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.

2.1 להגיש בשמנו ו/או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הדירות שנבנו או ייבנו על הקרקע הנ"ל כבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמי שיתוף בקרקע, על תקנון לבית משותף, על תיקון לו ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד ותיקון לו, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדה של שטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כלשהן בבית המשותף או בבתים משותפים ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית המשותף בפרט.

2.2 לבקש בשמנו ובמקומנו לבקש היתרי בניה לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות בקרקע ו/או בבית ו/או בכל מה שבנוי ו/או שייבנה על הקרקע, להצמיד את זכויות הבניה הנ"ל ליחידות מסוימות שנבנו ו/או שייבנו על הקרקע, לבקש היתרי בניה לגבי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לבקש לתקן צווים של בתים משותפים ו/או תקנונים של בתים שייבנו על הקרקע כדי להכליל בהם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שייבנו כאמור, ולעשות כל פעולה אחרת שתידרש בקשר לכך.

3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על הקרקע, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ולטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על הקרקע וכן לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתרשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למגרש או לייחודן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.

4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או בעלות ללא תמורה ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת.

5. לחתום בשמנו על חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי הדירה שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל, לרשום על שמנו את החכירה ו/או חכירת המשנה הנ"ל וכן לחתום בשמנו על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או כל חלק ממנה ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על הקרקע וכיו"ב.

6. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה על הקרקע הנ"ל מבוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ.

7. לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי הקרקע, לרבות הכנת תכניות בנייה, תכניות עיצוב אדריכלי, תכניות ארכיטקטוניות, תכניות העמדת בנינים, בקשות להיתר שינויים ולהגישן לאישור הרשויות ולטפל בקבלת אישורים כאמור. לבקש היתרי בניה על הקרקע או בכל החלקות שתיווצרנה כתוצאה מאיחוד וחלוקה של הקרקע, לבטלם ו/או לשנותם ו/או לתקנם ובכלל לעשות כל פעולה הקשורה בקבלת היתרי בניה על הקרקע. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור והנדרש להכנת כל תכניות הפיתוח והבניה שידרשו לצורך בניה על הקרקע וכל הקשור ו/או הנובע מכך, לרבות תכניות לחפירה, הריסה, תכניות מים, חשמל, תאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביוב הקצאת שטחים לציבור, להולכי רגל, למעבר

וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך קבלת היתרים ורישיונות לכל מטרה שהיא ולכל יעוד ושימוש במסגרת הקרקע.

לפעול, להכין ולחתום על כל בקשות, לרבות בקשות להיתרים, להקלות, לשימוש חורג, על פי התכניות החלות על הקרקע ועל פי התוכניות כפי שתאושרנה וכל הקשור והנובע מכך; לקבל היתרים, רישיונות, תעודות בכל הקשור לבניה על הקרקע ולהתקשר בהסכמים עם הרשויות ו/או עם כל גוף אחר בקשר לכך.

לחתום בשמנו ובמקומו ולהגיש לוועדת בנין ערים, עירונית ו/או מחוזית, על בקשה להיתר הריסה חפירה ודיפון ו/או היתר בניה ו/או תוכנית עיצוב אדריכלית ולצורך כך לחתום על בקשות, תכניות, ערעורים, התנגדויות ומסמכים אחרים כלשהם ולפעול כל פעולה שהיא בקשר לכך.

8. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומו במשכנתא, על פי חוק הקרקע תשכ"ז - 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היוסר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה, ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, מוגבלת בסכום או ללא הגבלה בסכום, ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום הקרקע על פי חוק הקרקע תשכ"ז - 1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל בכפוף לדין וככל והוראות החוק יחולו רטרואקטיבית ו/או בכל דרך אחרת שתראה למיופה הכח, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופה הכח ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו - 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל

9. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של יפוי כח זה, הננו מייפים בזה, בין היתר, את מיופה הכח הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומו כדלקמן:

- 9.1 להופיע מפעם לפעם בפני רשם הקרקע, מינהל מקרקעי ישראל, מנהל מיסוי קרקע, בפני עורך דין, במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת, ולהצהיר כפי שיידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות שיידרשו.
- 9.2 למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מודד וכל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.
- 9.3 לשלם בשמנו ועל חשבונו כל מסים, אגרות, היטלים, ארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות, גוף ואדם שהם.

10. מיופה הכח הנ"ל יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הסביר להופיע בשמנו ובמקומו בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם הקרקע, מינהל מקרקעי ישראל, מנהל מיסוי קרקע, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שיידרש, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג' מתנגד, להגיש בקשות, הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שיהיה נחוץ לביצוע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי הדירה ו/או כבעלי זכויות בדירה.

11. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצרכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופה הכח ימצא לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כח זה.

12. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, את חליפינו ואת כל מי שיבוא במקומו היות וזכויות בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ ו/או בעלי הקרקע ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באנו על החתום :

הרוכש/ים: 1. _____ 2. _____

נספח "ו"

לכבוד
בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

א.ג.נ.,

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "VINEYARD";
כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולחוד: **"הקונה"**) לבין בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ ח.צ. 520040304 (**"הלווה"**) הסכם לרכישת דירה ב"פרויקט", כהגדרתו להלן (**"ההסכם"**);

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

לפיכך, הלווה והקונה מצהירים ומתחייבים בזה באורח בלתי חוזר, כדלקמן:

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
 2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם (**"המקרקעין"**) ו- (**"הדירה"**, לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין (**"הפרויקט"**) ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: **"השעבודים"**), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישומם), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תש"ל"ה – 1974 (**"חוק המכר דירות"**) שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
 3. הלווה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ללווה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי הלווה (**"השוברים"**) בהתאם לחוק המכר דירות.
 4. הקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו ללווה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, וכי מלוא הכספים המגיעים ללווה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו ללווה באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות שוברי התשלום, הלווה והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו _____ בסניף _____ בבנק _____.
- בנוסף, הקונה מסכים כי אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון ללווה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין הלווה והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהלווה או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק.
5. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף _____ (מס' סניף _____) שכתובתו _____, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il

6. הקונה מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. ידוע לקונה כי בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
7. הבנק ישלח ללווה את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("ערבויות חוק המכר") על מנת שתמסור אותן לקונה. הקונה מסכים ומאשר בזאת כי ערבויות חוק המכר ימסרו לו על ידי הלווה בהתאם למוסכם בינו לבין הלווה.
- מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.
8. כפי שהוצהר על ידי הלווה, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("קרן המע"מ הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. כן מוסכם על ידי הקונה כי הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.
9. הלווה מתחייבת כי העמלות בגין ערבויות חוק מכר יחולו על הלווה וישולמו על ידה וכי הלווה לא תשית את העמלות כאמור על הקונה וכי לא תפעל בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות.
10. הקונה מתחייב כי ישיב לבנק את פנקס השוברים עם דרישת הבנק במקרה של מימוש ערבות חוק מכר כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה.
11. הקונה מצהיר כי ידוע לו שאין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.
- מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, הקונה מסכים שאין לבנק כל מחויבות כלפי הלווה או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדין או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות הלווה כלפי הקונה על פי ההסכם.
12. הקונה מסכים כי אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון ללווה או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי הלווה וכי כל הסכם שבין הלווה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין הלווה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק ללווה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הקונה מאשר כי ידוע לו כי הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר ללווה (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף ללווה במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.
13. הקונה מצהיר כלפי הבנק כי ידוע לו שהפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של הלווה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.

- הקונה מאשר בזה כי ידוע לו שהוא אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.
14. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות להוצאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.
15. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק ללווה, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.
- הקונה מתחייב לפעול בהתאם להנחיות הבנק בקשר לאמור בסעיף זה לעיל, לרבות ככל שיידרש לכך על ידי הבנק המשך קיום הוראות ההסכם על ידי הקונה וביצוע התשלומים על פיו כלפי הבנק (או כלפי מי שהבנק יורה לקונה), חתימה על מסמכים שיידרשו בקשר לאמור, מתן ארכה להשלמת הבניה (מעבר ללוחות הזמנים על פי ההסכם) וכיו"ב, הכל בהתאם להוראות הבנק.
- הקונה מסכים שאין באמור לעיל כדי לחייב את הבנק לנקוט באילו מההליכים הנזכרים לעיל או לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לרוכש, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.
16. הלווה מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.
17. הקונה והלווה מסכימים כי אם וככל שהלווה תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף ("הנושה הנוסף") את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק ("השעבוד הנחות") ואם הבנק יתן את הסכמתו לבקשת הלווה כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה הלווה תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הנוגע לשעבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויהיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הנוגעת לאמור לעיל והכל בכפוף להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) לעניין מתן מכתב החרגה לקונה וערבות חוק המכר.
18. הקונה מצהיר בזה כי כל האמור בכתב זה הודע לקונה מראש עוד לפני חתימת ההסכם, וכי ניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.
19. הלווה והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.
20. חיובי הלווה והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.
21. **אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיור (משכנתה) - המופנה לבנק וללווה:**
- בכפוף לאישור הקונה, כמפורט להלן, תוכל הלווה למסור את פרטי הקונה לבנק על מנת שהבנק יפנה אל הקונה בהצעה להלוואה לדיור (משכנתה) לרכישת הדירה. הקונה מאשר, כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצונו החופשי וידוע לו, כי אין לו חובה חוקית או חוזית למסירתם. כמו כן, מאשר הקונה כי הפרטים ישמרו במאגרי המידע של הבנק ויעשה בהם שימוש לצורך פניה אליו בהצעת משכנתה.

אישור הקונה :



מסכים למסור את פרטי הרשומים מטה לבנק _____ על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה. לאור הסכמתי אלו הם פרטי:

שם: _____ טלפון: _____ חתימה: _____
תאריך: _____

שם: _____ טלפון: _____ חתימה: _____
תאריך: _____

לא מסכים למסור את פרטי לבנק _____, על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום _____:

הקונה

הלווה

נספח ז' להסכם מכר בעניין "חובת יידוע בכתב" בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק")
שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

פרויקט "VINEYARD" באשקלון

_____ **יחידת דיור מספר**

_____ **בית מספר**

בין : **בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ** (להלן: "החברה")
מצד אחד

לבין :
1. _____
2. _____
שניהם במאוחד ובנפרד (להלן: "הקונה")
מצד שני

1. ניתנת לקונה בזאת, על-ידי החברה, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן:
 2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה (קרי: "כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה"), אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:
 - (1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
 - (2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
 - (3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);
 - (4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
 - (5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
- א.2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 2(3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין

בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 שלהלן.

ב.2 (א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 דלעיל אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

(3) חוזה בין הקונה לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן – "המינהל") ובו התחייב המינהל להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2).

א.3 (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק (להלן – "ההוצאות"), יחולו על המוכר.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לעיל לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.

1א3. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2) לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 2(1) לעיל.

ב.3 (א) תאגיד בנקאי מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.

(ב) הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ג) התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ד) המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא ערבות בנקאית לטובת הקונה.

(ה) תאגיד מלווה ימציא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים, למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 הנכלל בכספים אלה, בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי או מבטח לפי כל דין.

שמום המלא של הרוכשים:

חתימה

חתימה

**נספח ח' להסכם מכר בעניין בטיחות – ביקורים באתר בניה
נחתם ביום _____**

פרויקט " VINEYARD " באשקלון

**יחידת דיור מספר _____
בית מספר _____**

בין : **בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ**
(להלן: "החברה")
מצד אחד

ל בין :
1. _____
2. _____
שניהם במאוחד ובנפרד
(להלן: "הרוכש")
מצד שני

הודע לרוכש שהחברה אינה מאפשרת ביקורי רוכשים בדירות במהלך בנייתן, אלא במקרים חריגים. אם יש צורך מוגדר לערוך ביקור באתר הבנייה, יש להקפיד על קיום כללים כדלקמן וזאת כדי להימנע מסיכונים מיותרים ולהמעיט בהפרעה למהלך העבודה באתר:

1. ביקורים באתר יתקיימו אך ורק בתיאום עם מנהל העבודה בפרויקט בו נרכשה הדירה. ביקורים יתקיימו בימי ו' בלבד, אלא אם יש סיבה מיוחדת לביקור ביום עבודה אחר.
2. יש לתאם מראש ולהגיע למנהל העבודה לצורך תדריך בטיחות לפני כניסה לאתר.
3. אין להיכנס לאתר ללא ליווי נציג החברה.
4. אין להביא לאתר ילדים מתחת לגיל 16.
5. בעלי מגבלות תנועה וראיה לא יורשו להיכנס לאתר העבודה ללא הסדרים מיוחדים אותם יש לתאם מראש.
6. בשאלות וברורים יש לפנות אך ורק למנהל עבודה באתר ולא לאיש משאר העובדים באתר.
7. כל סיכום בנושא שינויים ו/או צורת הביצוע שלא באמצעות אחראי שינויים של החברה (במשרדה שביבנה) אינו תקף.
8. הגעה לאתר רק עם נעליים נוחות, רצוי נעליים סגורות.
9. לפי הצורך, המבקרים יצוידו באתר בקסדות מגן – למען בטיחותם.
10. בעת הביקור באתר אין לסטות מנתיב תנועה שיוגדר על ידי מנהל העבודה.
11. אין להתקרב לפתחים, בורות, פירים, קצות בנין ואזורים סגורים ומגודרים.
12. אין להיכנס לאזורים חשוכים.
13. אין לגעת בלוחות חשמל, כבלי חשמל, כלי עבודה וחומרי בנין.
14. יש לבדוק היטב שאין בדרך מכשולים, מסמרים בולטים, חומר רטוב וחלק או סיכונים אחרים.
15. מובהר בזאת כי החברה וכל מי מטעמה אינם אחראים לכל נזק שיגרם למבקר באתר ו/או לבגדיו ו/או לחפציו אם פעל שלא על פי ההנחיות המצוינות לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

החברה



נספח ט'

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ , ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט VINEYARD באשקלון (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת עלי ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז ים/311/2016 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

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

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם. לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום התקופה האמורה, אשר נכרת לפני התקופה האמורה.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

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

שם _____ שם _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____ ה"ה _____, ת"ז _____, המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ו כי 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 דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה : _____ ת"ז _____
 _____ ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט VINEYARD באשקלון (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז/ים 311/2016 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.
 - א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפר/דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.
 - ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם. לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום התקופה האמורה, אשר נכרת לפני התקופה האמורה.
2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.
3.
 - א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/נו זו.
 - ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם _____ שם _____
 _____ שם _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____ ה"ה _____, ת"ז _____, המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ו כי 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

נספח י'



תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

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

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

הגדרות :

תא משפחתי :

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- יחיד בן 35 שנים ומעלה שהוא בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה אשר תימכר לא יאוחר מ-12 חודשים מיום מתן אישור איכלוס הדירה- טופס 4, שרכש כדירת מחיר למשתכן, או שהיה בעל זכויות כמפורט לעיל בדירת מגורים יחידה ב-3 השנים שקדמו לרכישת דירת המחיר למשתכן ומכר אותה קודם לרכישה כאמור- האמור בפסקה זו רלוונטי למשפרי דיור בלבד.

_____ שם
 _____ שם

אישור :

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____ ה"ה ת"ז _____, המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ו כי 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.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת

**נספח יא' להסכם מכר – פרויקט "VINEYARD" באשקלון
גוש 1199 חלקות: 62, 63, 64, 68, 69, 70, 71, 79**

נחתם ביום _____

העדר היתר בניה

	בני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן: "החברה")	בין:	
<u>מצד אחד</u>			
	.1 .2	לבין:	
	שניהם במאוחד ובנפרד (להלן: "הרוכש")		
<u>מצד שני</u>			
	ובמעמד חתימת נספח זה נחתם בין הצדדים הסכם מכר לרכישת יחידת-דיור בפרוייקט החברה באשקלון (להלן בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"יחידת הדיור");	הואיל	
	והודע לרוכש כי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם-המכר אינם סופיים ואינם מבוססים על היתר בניה סופי ו/או קיים ואין כל ביטחון כי החברה תוכל לבנות על פיהם את הפרוייקט ו/או הבנין ו/או יחה"ד שרכש הרוכש;	והואיל	
	ובמועד חתימת הסכם המכר טרם ניתן היתר בניה ליחידת הדיור ו/או לבית ו/או לפרוייקט (כהגדרתם בהסכם המכר) (להלן: "היתר הבניה");	והואיל	
	והודע לרוכש כי קיימת אפשרות שהיתר בניה כאמור, לא יינתן לחברה כלל, או שיהיה שונה מהתכנון המפורט בתכניות ובמפרט המכר המצורפים להסכם המכר שהינו תכנון ראשוני בלבד, ולפיכך לא תוכל החברה להקים את יחידת הדיור ו/או את הבית ו/או הפרוייקט, באופן המתוכנן על-ידה או בכלל;	והואיל	
	והודע לרוכש שעל מנת לקבל את היתר הבניה, ייתכן ותבחר החברה ו/או יהא עליה לסטות מכוונתה המקורית לבנות את יחידת הדיור ו/או הבית ו/או הפרוייקט כפי שהיא מעוניינת, באופן שהיתר הבניה, אם ינתן, יתייחס לתוכניות ו/או למפרט שונים מאלה המצורפים להסכם המכר, בין היתר וכדוגמא בלבד בכל הנוגע ל-מספר הבניינים בפרוייקט, העמדתם, צורתם, גודל יחידת הדיור, מספר הקומות ויחידות הדיור בכל בניין, תכניות החניה והפיתוח וכיו"ב.	והואיל	

לפיכך הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה הינו חלק בלתי - נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
2. הודע לרוכש כי מלא האמור במבוא לנספח זה לעיל (כמו גם מלא האמור בנספח זה להלן), הוסבר לו, כל האמור במבוא לעיל, ללא יוצא מן הכלל, ולהשלכות אשר עשויות לנבוע מכך.
3. הרוכש מוכן ומעוניין לחתום על הסכם המכר, בכפוף לאמור בנספח זה.
4. בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן, יהא זכאי הרוכש להודיע בכתב, על רצונו לבטל את הסכם המכר, ולהסתלק מכל התחייבויותיו וזכויותיו על-פיו:
 - 4.1 בידי החברה לא יינתן היתר בניה תוך 6 חודשים.
 - 4.2 היתר הבניה שיינתן לא יאפשר לחברה להקים את יחה"ד באופן המתואר בתכניות והמפרט המצורפים להסכם המכר, למעט שינויים שאינם עולים על הסטיות המותרות

בחוק המכר (דירות) טופס של מפרט בקשר ליחידה ד, ו/או למעט שינויים בלתי מהותיים כפי שהוגדרו בפרק ההגדרות של הסכם המכר והכל בכפוף לאמור בסעיפים 4.3 ו- 4.7 להסכם המכר.

5.1 .5 בכל מקרה כאמור בסעיף 4 לעיל (ומבלי לגרוע מן האמור בסעיף 7 להלן), יבוטל הסכם המכר, והרוכש יופטר מכל התחייבויותיו וזכויותיו על פיו, בתום 21 ימים מיום קבלת הודעת הביטול ע"י הרוכש.

5.2 בוטל ההסכם כאמור, תשיב החברה לרוכש ו/או לבנק הרוכש, לפי העניין, כל סכום ששולם לה על-ידו על חשבון מחיר יחידת הדיור בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה בלבד, ובלבד שבד בבד עם ההשבה, כאמור, יחזיר הרוכש לחברה כל בטוחה שקיבל הוא ו/או בנק הרוכש מהחברה על פי הסכם המכר, וכן יחתום על כל מסמך הקשור בביטול העסקה, כפי הנדרש ו/או כפי שתורה החברה (וכאמור, בין היתר, בהוראת סעיף 8 להלן), לרבות אישור הרוכש מאומת על ידי עורך דין כי הושבו לו מלוא הכספים.

מבלי לפגוע בחובת הרוכש להחזיר לחברה כל בטוחה כאמור, תהא כל בטוחה כזאת בטלה ומבוטלת מאליה לפי תנאיה, גם אם בפועל לא תוחזר ע"י הרוכש לחברה, ולרוכש אין ולא תהיה כל טענה בעניין.

בלא לגרוע מכלליות האמור לעיל, ככל שנרשמה לזכות הרוכש הערת אזהרה בקשר להסכם המכר, יגרום הרוכש עד להשבה כאמור, למחיקתה ו/או לביטולה של הערת האזהרה הנ"ל. בנוסף, ובלא לגרוע מכלליות הנאמר לעיל, בעצם חתימתו על נספח זה, מורה הרוכש לחברה ו/או פרקליטיה, בהוראה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, להשתמש בסמכויות המוקנות להם ביפוי הכח הבלתי חוזר שמסר לחברה לפי הסכם המכר, ולבטל ו/או למחוק כל הערת אזהרה כאמור, שנרשמה לטובת הרוכש ו/או לטובת בנק הרוכש, וזאת ככל שהרוכש עצמו לא מחק ו/או לא ביטל את ההערה תוך 7 ימים מעת שנדרש על-ידי החברה לעשות כן.

5.3 ההשבה - גם של הכספים, ע"י החברה, וגם של מקור הבטוחות (להלן: **"השבת הרוכש"**), ע"י הרוכש - תיעשה במעמד אחד, שיחול, בתוך 45 ימים מיום קבלת הודעת הביטול.

עם זאת, במידה והרוכש נטל הלוואה לצורך מימון הרכישה, תשיב החברה את כל הכספים המגיעים לבנק הרוכש, בסמוך לאחר חתימת הצדדים על הסכם ביטול, קבלת תדפיס מתאים מהבנק, חתימת הרוכש על המסמכים כאמור בסעיף 8 להלן, וביצוע השבת הרוכש. רק לאחר קבלת שחרור מהתחייבות לרישום משכנתא מאת בנק הרוכש ו/או ביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובת בנק הרוכש והחזרת הבטוחה שנמסרה לבנק הרוכש, תשיב החברה את יתרת הכספים (באם יותרו) לידי הרוכש.

5.4 במידה ולא יינתן היתר הבניה לגבי יחידת הדיור כאמור בסעיף 4.1 לעיל תוך פרק הזמן האמור, והרוכש לא ינצל זכותו להודיע לחברה על ביטול הסכם המכר בתוך 30 ימים מתום פרק הזמן האמור, יוסיף הסכם המכר ויחייב את הצדדים, כהסכם המותנה בקבלת היתר בניה.

6. בכל מקרה בו יתקבל היתר בניה אשר יאפשר לבנות את הפרוייקט ו/או הבית ו/או יחידה באופן השונה מהמפורט בתוכניות ובמפרט המצורפים להסכם המכר, החברה תאפשר לרוכש לעיין בתוכניות המעודכנות בטרם יצורפו להסכם המכר (התוכניות ו/או המפרט המעודכנים - דהיינו אלה המצויים בידי החברה בהתאם להיתר הבניה שיינתן בפועל), בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 4.7 להסכם המכר. עיין הרוכש בתוכניות המעודכנות ולא ביטל את ההסכם בעקבות זאת, כאמור בסעיף 4 לעיל, אזי מתחייב הוא לחתום, בכל עת, על התוכניות ו/או המפרט המעודכנים, אם יתבקש לעשות כן ע"י החברה.

7. זכותו של הרוכש לבטל את הסכם המכר כאמור בסעיף 4 לעיל, כפופה לכך שהוא ימסור לחברה את הודעת הביטול תוך 30 ימים לכל המאוחר מהמועד בו ייוודע לו לראשונה על הנסיבות המקימות לו זכות ביטול ועיונו בתוכניות ובמפרט המעודכנים כאמור לעיל וכן יבצע את מלא התחייבויותיו על-פי נספח זה לרבות ביצוע השבת הרוכש.

הודע לרוכש, כי הודעה על קבלת היתר בניה יכול ותימסר לו ע"י החברה כעבור זמן רב, ולכן על החברה החובה לעדכן את הרוכשים בקשר לכך.

8. בוטל הסכם המכר על פי האמור לעיל ישתפו הצדדים פעולה ביניהם לכל דבר וענין שיהיה דרוש לצורך ביטול הסכם המכר, לרבות חתימה על כל מסמך ו/או הצהרה רלוונטיים, ובכלל זה גם על מנת לקבל את אישור שלטונות המס לביטול הסכם המכר, ולהחזר כל מס אשר שולם בגינו.



9. אין באמור בנספח זה כדי להקנות לרוכש כל זכות ו/או סעד אשר לא ננקבו במפורש בנספח זה ובמיוחד מובהר כי לא תהיה לרוכש זכות לבטל את הסכם-המכר, בעניין זה, אלא בהתקיים התנאים האמורים בנספח זה לעיל.
10. לכל המונחים בנספח זה, תינתן אותה משמעות שניתנה להם בהסכם המכר, בשינויים המחויבים, לפי העניין.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרוכש

החברה

תאריך: _____

לכבוד
חברת בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ
מרחוב הרוקמים 26
חולון

א.ג.נ.

הנדון: התחייבות לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור על ביצוע התשלום

אנו הח"מ, רוכשי דירה _____ בבניין מספר _____, הואיל וידוע לנו כי בלא המצאת אישור מס רכישה מאת משרדי מיסוי מקרקעין לא ניתן יהיה להעביר על שמנו את הזכויות בדירה במנהל מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין, הננו מתחייבים ומסכימים כדלקמן -

שלם לאוצר המדינה את מס הרכישה בגין רכישת הדירה ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום ולהמציא לכם בהקדם האפשרי אישור רשויות המס ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מלוא מס הרכישה שחל עלינו.

באם שומתנו "תוקפא" עד למכירת דירת המגורים הנוספת שברשותנו, אנו מתחייבים להסדיר את הדיווח לרשויות המס מייד עם מכירת הדירה הנוספת, ולחילופין להאריך במידת הצורך את הקפאת השומה בהתאם להוראות החוק, וכן להסדיר את תשלום המס כאמור ולהמציא לידכם אישור מס-רכישה ללשכת רישום המקרקעין.

מאחר והחברה מבצעת את הדיווח עבורנו, הרי שלצורך כך, הננו מתחייבים להעביר לידי החברה את טפסי הדיווח לרשויות מיסוי מקרקעין, זאת לא יאוחר מתוך 14 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר, כשהוא חתום על ידינו ומאומת ע"י עו"ד.

אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם להסכם המכר

שמו/ם המלא של הרוכש/ים: _____

חתימה

חתימה

תאריך: _____

לכבוד
בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

ג.א.נ.

הנדון: שומה עצמית לצורך תשלום מס-רכישה

דירה: _____ בניין מספר _____, בפרויקט: "VINEYARD" באשקלון

הסכם מכר מיום: _____

הרוכש/ים: _____

בקשר להסכם המכר, במסגרתו רכשתי מחברתכם את הדירה הנדונה, אני מאשר/ת בזאת כדלקמן:

1. הודע לי כי בהתאם להוראות החוק (חוק מיסוי מקרקעין), עלי לשלם לשלטונות מס האוצר מס רכישה בגין רכישת הדירה, עפ"י הסכם המכר.
2. הודע לי כי עלי לשלם את מס הרכישה תוך 60 ימים, לכל המאוחר, ממועד חתימת הסכם המכר, וככל שלא יומצא לי שובר מס-רכישה בתוך 35 ימים מהיום, אדאג לעדכנכם על כך באופן מיידי.
3. הובהר לי כי שיעור מס הרכישה הינו גבוה יותר לרוכש שיש ברשותו דירת מגורים נוספת ואין בכוונתו למוכרה, לעומת רוכש שאין לו דירת מגורים נוספת (או שיש לו דירה נוספת ובכוונתו למוכרה בהתאם לסעיף 4.2 שלהלן).
4. לפיכך אני מצהיר/ה ומאשר/ת בזאת כדלקמן (סמן בעיגול וחתום ליד האפשרות הנכונה):
 - 4.1 יש לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת, ואין בכוונתי למכור אותה.

4.2 יש לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת אחת בלבד המצויה בגוש: _____ חלקה: _____, ברח': _____, בעיר: _____, ובכוונתי למכור אותה תוך 18 חודשים מיום רכישת הדירה הנוכחית או תוך 12 חודשים מהמועד בו אמורה הדירה הנרכשת להימסר לחזקתי עפ"י הסכם המכר (אא"כ יחול עיכוב במסירה שלא יהא באשמתו ואזי תחל התקופה האמורה מהמועד בו תימסר הדירה הנרכשת לחזקתי בפועל).

4.3 אין לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת כלשהי (וגם לא חלקים בדירת מגורים נוספת כלשהי).

4.4 הנני / אינני "תושב ישראל".

5. אינני / הנני עולה חדש ו/או נכה ו/או נפגע פעולות איבה ו/או בן משפחה של חייל שנספה במערכה וככל שכן - הריני מתחייב להמציא לכם באופן מיידי בקשה מתאימה לקבלת פטור חלקי מתשלום המס וכן מסמכים נדרשים התומכים בבקשתי, שאל"כ ידוע לי כי לא אהיה זכאי ליהנות מקבלת הפטור החלקי.

6. אבקשכם לדווח לרשויות על הסכם המכר, בהתאם לנתונים הנ"ל שמסרתי לכם, אשר הנני מצהיר על נכונותם, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק.

בברכה,

חתימת הרוכש/ים

דף פתיחה ונתונים
לשימוש משרדי החברה בלבד
(אינו מהווה חלק מההסכם)

מיקום האתר : אשקלון

תאריך רכישה: _____

שמות הרוכשים: 1. _____ **ת.ז.** _____

2. _____ **ת.ז.** _____

מחיר (כולל מע"מ): _____

גוש: 1199 חלקות: 62, 63, 64, 68, 69, 70, 71, 79 תת-חלקה/מגרשים: 33, 34, 35

יחידת דיור מס' _____ בניין מס' _____ דגם/טיפוס _____

מספר חדרים _____ (כולל / לא כולל ממ"ד) קומה/מפלס _____

חנייה מס' _____ (מקורה / לא מקורה) מחסן מס' _____ (יש / אין)

חצר צמודה (כן / לא), גג צמוד (כן / לא)

מעלית (יש / אין), מיקום הדירה (חזית / עורף)

מספר קומות בבניין _____ מספר דירות בבניין _____ מספר כניסות _____

מצ"ב ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר (כן / לא)

שם המשוק _____

חוזה ניהול

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין:

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ
ח.פ. 520040304
מרחוב הרוקמים 26, חולון
(להלן: "חברת הניהול")

מצד אחד

לבין:

_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____
מרח' _____
במאוחד ובנפרד (להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל: ועפ"י הסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם") רכש הקונה מאת חברת בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן: "החברה") דירה מס' _____ (להלן: "הדירה") בבנין _____ (להלן: "הבניין") המוקם בפרויקט (להלן: "הפרויקט") על קרקע הנמצאת באשקלון, הידועה כמגרשים 33, 34, 35 לפי תוכנית מפורטת תמל/1006, אשר כיום מהווה חלקות: 62, 63, 64, 68, 69, 70, 71, 79 בגוש: 1199 (להלן: "החלקה");

והואיל: ובהתאם להסכם, מוסכם בין הצדדים כי הבניין והפרויקט יתוחזקו ויתופעלו כמפורט להלן ע"י חברת הניהול ו/או חברה שמטרתה בין היתר הספקת שירותים לבתים משותפים (להלן: "חברת השירותים");

והואיל: ובהתאם להסכם, על הצדדים לחתום על חוזה שירותים שיקבע את מערכת היחסים בין חברת הניהול לבין הקונה או בין חברות השירותים לבין הקונה;

והואיל: ובתמורה להתחייבותיהם ההדדיות של הצדדים בחוזה זה, הוסכם והותנה ביניהם כדלקמן:

1. מבוא והגדרות

- א. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- ב. מילים וביטויים בחוזה זה שיש להם הגדרה בהסכם, יהיה להם אותו מובן שיש להם בהסכם – אלא אם כן הקשר הכתוב מחייב אחרת.
- ג. בחוזה זה יהיה לביטויים הבאים הפירוש המופיע בצידם:

"הקונה" – פירושו - גם מי שמחזיק בדירה מכח הקונה.

"רוכש או רוכשים" – פירושו - לגבי כל דירה בבנין, מי שרכש זכות לבעלות ו/או החכירה לדורות בה ומי שמחזיק בה מטעם הנ"ל.

"הבניין" – פירושו: הבניין הנזכר בהסכם, או אם השירותים ינתנו לבניין או לבנינים נוספים שייבנו על החלקה – כל הבניינים שייבנו על החלקה ושרוכשיהם חתמו על חוזה כדוגמת חוזה זה.

"שטחים לשימוש משותף" – אותו תחום או תחומים של הבניין או של הפרויקט ושל החלקה שיועדו לשימוש הרוכשים או כזה המהווה "רכוש משותף" במשמעות חוק המקרקעין.

מתקנים לאשפה והרחקתה, חדרי משאבות, מתקני חשמל, חדרי משחק, מקלטים, שבילים, מעליות, אינסטלציה, ומתקנים אחרים המיועדים לשמש את כל הרוכשים או מספר רוכשים, למעט כל או חלק מהנ"ל שלא הותקנו ע"י החברה וכן למעט כל או חלק מהנ"ל המשמשים או המיועדים לשמש דירה אחת בלבד.

"השירותים" – הפעלה, ביטוח, תיקון ואחזקת המתקנים, בדיקתם וחידושם, וכן ניקיון, גינון (טיפול שוטף ואחזקה), תאורה, אחזקת תיקונים בשטחים לשימוש משותף. למען הסר ספק, מובהר בזאת במפורש, כי השירותים לא יינתנו בתוך הדירה ולא לחלקים מן הרכוש המשותף בפרויקט שהוצמדו לדירה מסוימת.

"ניהול ובצוע השירותים" – כל פעולה שתבוצע ע"י חברת הניהול לשם ניהול ובצוע השירותים, או כל חלק מהם.

"נציגות הבית המשותף" – נציגות של 3 רוכשים לפחות שהם בעלי דירות בניין ואשר ייבחרו ע"י לפחות 75% מן הרוכשים או בהתאם להוראות הדין.

2. תקופת החוזה

א. תקופת חוזה זה מתחילה במועד המסירה כאמור בהסכם (וגם אם לא קיבל בפועל הקונה את החזקה בדירה), ותסתיים באחד מן המקרים המפורטים בסעיפים קטנים ב' או ג' להלן.

ב. חברת הניהול תהיה רשאית להפסיק תקופת חוזה זה ולהביאו לסימומו לפי שיקול דעתה הסביר והכפוף להוראות הדין, ע"י שתשלח על כך הודעה בכתב לקונה, ובלבד שהודעה כנ"ל לא תקבע כמועד לסיום החוזה תאריך שיהא מוקדם משלושה חודשים מיום משלוח ההודעה.

בכל מקרה, הסכם זה יהיה בתוקף עד ולא יאוחר מ-24 חודשים מיום מסירת החזקה בדירה והאמור בסעיף זה יחול רק בתום תקופה זו.

ג. רוכשים של לפחות 75% ממספר הדירות בבניין בו מצויה הדירה (להלן: **"הרוב הקובע"**) יוכלו בכל עת לאחר תום שנה ממועד המסירה של הדירה הראשונה שנמסרה לרוכשה בבנין – על ידי הודעה בכתב לחברת הניהול, להביא להפסקת תקופת חוזה זה במועד הנקוב בהודעה כנ"ל – אך בתנאי מוקדם שקודם לכן ישלמו כל הרוכשים את הסכומים שיגיעו לחברת הניהול מכל הרוכשים בגין כל התקופה שעד לסיום ההתקשרות בפועל של חברת הניהול.

ד. הקונה אחראי לכך שכל מי שירכוש את הדירה ממנו (להלן: **"הנעבר"**) יחתום אף הוא עם חברת הניהול על חוזה שירותים כדוגמת חוזה זה, או על הסכם ניהול עם חברת ניהול אחרת שהחליפה את חברת הניהול, לפי העניין (ובאופן שייכנס הנעבר בנעליו של הקונה לכל דבר ועניין).

ה. חברת הניהול רשאית להעביר את כל זכויותיה והתחייבויותיה לפי חוזה זה לחברת השירותים. במקרה כזה תודיע חברת הניהול לקונה על ההעברה, ומעת ההעברה ואילך יראו את הדבר כאילו נחתם חוזה בין חברת השירותים לבין הקונה לכל דבר ועניין, ובכל מקום בסעיפים חוזה זה, בו מופיעות המילים "חברת הניהול" יראו את הדבר כאילו מופיעה חברת השירותים.

ו. החליטה חברת הניהול להקצות לקונה מניות בחברת השירותים, יראו בתמורה אשר שולמה ע"י הקונה בעבור הדירה, ככוללת גם את התמורה בעבור המניות.

3. ניהול וביצוע השירותים

א. חברת הניהול מקבלת על עצמה את ניהול וביצוע השירותים בבניין ובפרויקט, והקונה מוסר בזה לחברת הניהול בלעדית את ניהול וביצוע השירותים.

ב. חברת הניהול תקבל לידיה את ניהול וביצוע השירותים לגבי כל בנין בפרויקט עם החתימה על חוזה השירותים שייחתמו עימה שלושת הרוכשים הראשונים לכל הפחות, שקיבלו את החזקה בדירה (להלן: **"הנציגות הזמנית"**), ומכל מקום לא יאוחר מאשר 30 יום לאחר מסירת הדירה הראשונה בבניין לידי רוכשה.

- ג. חברת הניהול רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, בחלק מתקופת החוזה או בכולו, לבצע ולנהל את השירותים כולם או רק חלק מהם, ו/או לנהל ולבצע חלק מהם, לשנות מדי פעם את היקף השירותים, טיבם, סוגם, באיזה מועד ובאיזה אופן יסופקו, ולאילו חלקים מן הפרויקט יסופקו, ובלבד שלא תיפגע רמת השירותים;
- ד. חברת הניהול רשאית לפי שיקול דעתה הסביר לבצע את ניהול וביצוע השירותים במשותף עבור כל הפרוייקט או לאחד או יותר מן הבניינים בפרוייקט.
- ה. השירותים שיסופקו לפרוייקט יהיו דומים ברמתם לשירותים המקובלים בפרוייקט מעין זה.
- ו. ככל שביצוע השירותים כרוך בגישה למקומות שיש לבצע בהם את השירותים דרך הדירה או לידה, מרשה בזה הקונה, בתיאום מראש, לחברת הניהול ולבאים מכוחה לגשת לאותם מקומות דרך הדירה או לידה ולבצע בהם את השירותים ובלבד שיושב המצב לקדמותו, לפי העניין.
- ז. את ניהול וביצוע השירותים רשאית חברת הניהול לבצע בעצמה ו/או באמצעות אחרים ו/או חלק בעצמה וחלק באמצעות אחרים ותוכל למסור ביצוע כל חלק בניהול וביצוע השירותים לקבלני משנה ואין בכך כדי לגרוע מהתחייבויותיה שהתחייבה.
- ח. לצורך ניהול וביצוע שירותי האחזקה תחזיק חברת הניהול משרד ושרותי משרד בחלק מהרכוש המשותף שבפרוייקט שיועמד לרשותה לשם כך ותוכל להעסיק, לפי שיקול דעתה הסביר ולאחר שקיבלה את הסכמת הנציגות הזמנית או הקבועה לכך, במשרה חלקית, במשרה מלאה, עפ"י חוזה מיוחד או בתנאים כפי שתמצא לנכון מנהל, פקידים, עובדים, יועצים, עורכי דין, בתנאים כפי שתמצא לנכון ולהעסיקם או להתקשר עמם. לשם ניהול וביצוע השירותים תהיה חברת הניהול רשאית, אך לא חייבת לבטח את הבניין ו/או המתקנים ו/או את הרכוש המשותף ו/או את השטחים לשימוש משותף, כולל ביטוח צד שלישי, כפי שחברת הניהול תמצא לנכון לפי שיקול דעתה הסביר.
- ט. במסגרת ניהול וביצוע השירותים תהיה חברת הניהול רשאית מדי פעם לקבוע נוהגים ונוהלים מקובלים וסבירים שמטרתם להבטיח ניהול שוטף ותקין של הפרוייקט לרווחת כל הבעלים, ובלבד שזכות השימוש הסביר של הקונה ביחידה על הצמדותיה לא תפגע.

4. התחייבויות של הקונה

הקונה מתחייב בזה:

- א. להיות קשור רק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים וחיידוש המתקנים (כמוגדר-להלן) לפי חוזה זה, ולהשתתף בכל ההוצאות שיוצאו על ידי חברת הניהול ו/או שחברת הניהול תתחייב בתשלומן בקשר ולצורך ניהול וביצוע השירותים לפי חוזה זה, על בסיס המפתח שייקבע מעת לעת על ידי חברת הניהול ובלבד שקודם לכן יאושר על ידי רואה חשבון המוסמך של חברת הניהול והנציגות הזמנית או הקבועה.
- ב. להימנע מכל פעולה או טיפול ו/או לא לבצע, בין עצמו ובין ע"י מישהו אחר זולת חברת הניהול, כל פעולה או טיפול שנמסרו לפי חוזה זה לידי חברת הניהול אלא אם כן הסכימה לכך חברת הניהול בכתב ולפני ביצוע הפעולה או הטיפול.
- ג. כי הוא והאנשים הכפופים למרותו ו/או הבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כאלה ידרשו כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר של השירותים.
- ד. למלא אחר כל התחייבויותיו הנובעות במישרין או בעקיפין מחוזה זה.
- ה. להודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול בשטח הבניין, הפרוייקט ובשטחים הציבוריים הנמצאים בניהול חברת הניהול.

1. להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה את הכניסה לדירה בשעות סבירות ותיאום מראש לשם ביצוע פעולות הקשורות בניהול ובצוע השירותים ו/או חידוש מתקנים לפי חוזה זה בין אם עבודות אלה תעשינה בקשר לדירות אחרות ו/או בקשר לשטחים לשימוש משותף.

2. להסכים לכך, והוא מסכים לכך בזה, שחוזה זה יירשם בלשכת רישום המקרקעין על ידי צירופו לתקנון ו/או על ידי רישום הערה כי הוא קיים ומחייב ו/או בכל דרך אחרת, הכול לפי שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול ו/או החברה.

5. הוצאות ומקדמה

א. חברת הניהול תוציא את כל ההוצאות בקשר לניהול וביצוע השירותים ו/או תתחייב בתשלומם על חשבונם של כל בעלי ו/או חוכרי הדירות בבנין ו/או בפרוייקט לפי העניין ובלבד שקודם לכן קיבלה את הסכמתה של הנציגות הזמנית או הקבועה לכך – מבלי לגרוע מכלליות האמור, תכלולנה ההוצאות את כל ההוצאות בגין העסקת עובדים, יועצים, הוצאות בגין עבודות חומרים, כלי עבודה, חלקי חלוף, ציוד למקלטים ולכיבוי שריפות, החזקת משרד חברת הניהול, הוצאות בגין ביטוחים, מס ערך מוסף ו/או כל מס אחר שיוטל על מתן השירותים על פי דין. ההוצאות שחברת הניהול תוציא כאמור, תהיינה משני סוגים:-

(1) הוצאות הנוגעות לניהול וביצוע שירותים בבנין באופן כללי ושמהם ייהנו או יוכלו ליהנות כל הרוכשים. בהוצאות אלה ישתתפו הרוכשים באופן יחסי לגודל הדירות שיש להם לפי העניין, על בסיס מפתח שיוכן מעת לעת על ידי חברת הניהול ויאושר על ידי רואה החשבון המוסמך של חברת הניהול והנציגות הזמנית או הקבועה (ולחילופין, ועפ"י שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול, השתתפות אחידה בהוצאות בין באופן אחיד לכלל הדירות ללא כל קשר לגודל הדירה ובין בחלופה לפי סוגי דירות, לפי מס' חדרים ו/או התייחסות לשטח של כל דירה ודירה).

(2) הוצאות הנוגעות לניהול וביצוע שירותים עבור רוכשים מסויימים באופן מיוחד, שמהם ייהנו או יוכלו ליהנות רוכשים כאלה בנפרד שמהם לא יוכלו להנות כל הרוכשים האחרים. בהוצאות מסוג זה ישתתפו רק הרוכשים שלטובתם או בגינם הן נעשו, על בסיס מפתח שיוכן על ידי חברת הניהול מעת לעת ויאושר על ידי רואה החשבון המוסמך של חברת הניהול.

ב. הוראות פסקאות (1) ו-(2) דלעיל יחולו גם, בשינויים המחוייבים ביחס לחידוש מתקנים, בכפוף לאמור בסעיף 7 להלן.

ג. חברת הניהול מקבלת על עצמה לדאוג לכך שהוצאותיה, לרבות שכר עובדיה והתנאים הסוציאליים ו/או שכר מבצעי העבודות או השירותים המועסקים על ידה בניהול וביצוע השירותים, יהיו סבירים ותואמים את המקובל מעת לעת.

ד.

(1) לפני כניסתו של הקונה לדירה תעשה חברת הניהול הערכה סבירה של ההוצאות שתהיינה בקשר לניהול וביצוע השירותים לפי חוזה זה. הקונה ישלם לחברת הניהול לפני קבלת החזקה בדירה בהתאם להסכם, מקדמה (כפיקדון קבוע שיוחזק בידי חברת הניהול ושייקרא בחוזה זה – "המקדמה") שתהיה שווה לסך כל הסכומים שיהיה על הקונה לשלם על חשבון חלקו בהוצאות, בהתבסס על הערכתה הנ"ל של חברת הניהול בגין שלושה חודשים. לחלופין, חברת הניהול תהא רשאית לפעול לגביה בדרך של הוראת קבע ו/או גביה באמצעות 12 שיקים לכל שנה מראש.

(2) חברת הניהול תהיה זכאית, פעם בכל ששה חודשים, לעשות הערכה סבירה חדשה של ההוצאות שתהיינה בקשר לניהול וביצוע השירותים לפי חוזה זה בשלושת החודשים שלאחר עריכת ההערכה, אולם אם יתברר שסך כל הסכומים שיהיה על הקונה לשלם על חשבון חלקו בהוצאות בהתבסס על ההערכה החדשה בגין שלושה חודשים כאמור, עולה על המקדמה המוחזקת בידי חברת הניהול באותו זמן, ישלם הקונה לחברת הניהול לפי דרישתה הראשונה, סכום נוסף כדי שהמקדמה תהיה שווה לסך כל הסכומים שיהיה על הקונה לשלם מעל חשבון חלקו בהוצאות בהתבסס על הערכתה החדשה של חברת הניהול בגין שלושה

חודשים כאמור ובלבד שהערכת ההוצאות כאמור יימסרו לעיונה של הנציגות הזמנית או הקבועה קודם לכן.

(3) המקדמה לפי פסקה (1) לעיל וכל סכום השלמה שישולם לפי פסקה (2) לעיל, יוחזקו בידי חברת הניהול כמקדמה ולא יגרעו מחובתו של הקונה לסלק את סכומי החיובים החודשיים השוטפים שיוגשו לו על ידי חברת הניהול לפי הוראות חוזה זה.

6. חידוש מתקנים

א. הקונה מתחייב בזה לשלם לחברת הניהול (בנוסף לתשלום על ידו של ההוצאות השוטפות של ניהול וביצוע השירותים לפי החשבונות השוטפים – שיוגשו לו וכן בנוסף למקדמה הקבועה שעליו לשלם לחברת הניהול לפי האמור בסעיף 5' לעיל), גם סכום חודשי קבוע, שיוסכם בין חברת הניהול והנציגות, בהתאם לצרכי הבניין ומצב המתקנים שבו, שיהיו מיועדים להחלפתם ו/או חידושם של מתקנים שניתקבלו או שיצאו מכלל שימוש (להלן – "חידוש מתקנים"). סכומים חודשיים כאלה שישולמו על ידי הקונה לחברת הניהול, יוחזקו על ידי חברת הניהול בחשבון בנק נפרד של חברת הניהול, וישמשו אך ורק לחידוש מתקנים דלעיל אשר ייקבעו על ידי חברת הניהול, באישור רואה חשבון מוסמך של חברת הניהול והנציגות כאמור לעיל, בהתחשב עם כללים חשבונאיים ומקצועיים המקובלים. הסכומים החודשיים בקשר לחידוש מתקנים דלעיל, ייוספו לכל חשבון חדשי שיוגש לקונה לפי הוראות חוזה זה.

ב. במקרה שחוזה זה יבוא לסיומו, תעביר חברת הניהול כל יתרה שתהיה באותו זמן בחשבון הבנק הנפרד הנ"ל (בניכוי סכומים שחברת הניהול חייבת אותם באותה עת בקשר לחידוש מתקנים ובכפוף להצגת קבלות בגין כך) לגוף עליו תורה הנציגות כאמור לעיל באותו זמן ואשר תחזיק בכל יתרה שתועבר כנ"ל למטרות חידוש מתקנים.

ג. כדי להסיר ספק, מוצהר בזה כי הקונה לא יהיה זכאי להחזרת כל סכום ששולם לפי ס"ק א. לעיל, והתחייבויותיה היחידות של חברת הניהול לגבי הסכומים שיתקבלו לפי ס"ק א. יהיו להחזיק אותם בחשבון בנק נפרד ו/או להשתמש בהם למטרת חידוש מתקנים כאמור בס"ק א. או להעביר אותם כאמור בס"ק ב.

ד. מוסכם בזה במפורש, כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובתו של הקונה להשתתף בהוצאות לחידוש מתקנים במקרה שלא יהיו די כספים למטרה זו בחשבון הבנק הנפרד הנזכר לעיל, וכי חברת הניהול לא תהיה חייבת בביצוע חידוש מתקנים אלא אם במידה שיהיו די כספים למטרת חידוש המתקנים בחשבון הבנק הנפרד כאמור, או אם ובמידה שהסכום הדרוש הושלם על ידי הרוכשים בבנין.

ה. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי קודם לביצוע חידוש מתקנים בפועל או החזקתם, תקבל חברת הניהול מספר הצעות ממספר "בעלי מקצוע" או ספקים שונים ותציגם לנציגות כאמור. חברת הניהול והנציגות יסכימו במשותף על הבעל המקצוע או הספק או המוצר שייבחר בסופו של דבר.

7. תשלומים

א. חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות מסודרים ומדויקים על כל הוצאותיה והכנסותיה בגין ניהול וביצוע השירותים ובגין חידוש המתקנים, וכן כרטיסיה שתכלול כרטיס נפרד לכל מחזיק ומחזיק. חשבונות אלה ייבדקו על ידי רואה החשבון המוסמך של חברת הניהול ויוצגו לנציגות הבית המשותף כאמור. לשם מניעת ספק ומבלי לגרוע מהוראה איזו שהיא בחוזה זה, מוצהר בזה כי גם שכרו של רואה החשבון המוסמך של חברת הניהול ייחשב כהוצאה בקשר ולצורך ניהול וביצוע השירותים לפי חוזה זה, וכי אם חברת הניהול תזדקק לשרות משפטי בקשר ולצורך ניהול וביצוע השירותים היה תהיה זכאית לשכור לשם כך עורך דין על בסיס חד פעמי ו/או על בסיס תקופתי ושכרם ייחשב גם הוא הוצאה בקשר לניהול וביצוע השירותים לפי חוזה זה והוראות ס"ק ה' לעיל, יחולו בשינויים המחויבים גם בקשר לכך.

ב. מדי חודש תשגר חברת הניהול לקונה חיוב חודשי על חלקו בהוצאות ניהול וביצוע השירותים בחודש החולף, ועל חלקו בסכומים החדשים המיועדים לחידוש מתקנים בחודש שחלף והקונה מתחייב לפרוע את סכום החיוב החודשי יחד עם שכר הטיפול של חברת הניהול כאמור להלן תוך 10 ימים מתאריך המשלוח על ידי חברת הניהול. החשבון

החודשי וכן כל חשבון אחר יהיה מבוסס על המפתח הנזכר בסעיף 5 א. (1) לעיל ו/או 5 א. (2) לעיל, לפי העניין. בכל מקרה שחברת הניהול תחליט לפי שיקול דעתה הסביר, שלא לספק שירות מסויים לרוכש כלשהו, תהיה חברת הניהול רשאית לשנות כתוצאה מכך את המפתח ולהפחית מהשיעור היחסי של השתתפות בהוצאות ובחידוש מתקנים החל על אותו רוכש.

ג. החיוב החודשי הנזכר בס"ק ב. לעיל, הינו הערכה ודרישה לתשלום "על חשבון" בלבד. בגמר כל שנת כספים שעליה תחליט חברת הניהול תגרום חברת הניהול שייערך מאזן מבוקר של הכנסות והוצאות השירותים של חברת הניהול ו/או של חברת השירותים לפי העניין שיכלול חשבון מדוייק של הסכום שבו היה על הקונה להשתתף בהוצאות לניהול וביצוע השירותים ולחידוש המתקנים ולשכר הטיפול, באותה שנה (להלן: "ההכנסה השנתית") המאזן כאמור יובא לעיונה של נציגות הבית המשותף, אשר תהייה רשאית להשיג עליו.

על תה ההוצאה השנתית על ההכנסה השנתית, ישלם הקונה לחברת הניהול את הפרש תוך 10 ימים מדרישת חברת הניהול. על תה ההכנסה השנתית על ההוצאה השנתית, תחזיר חברת הניהול לקונה את הפרש תוך 10 ימים מגמר הכנת המאזן.

ד. סירובו או אי נכונותו של רוכש לקבל שרות כלשהו ו/או רצונו להפסיק את ניהול ובצוע השירותים כולו או בחלקן, לא ישחררו אותו מחובת ההשתתפות בהוצאות ניהול וביצוע השירותים בהתאם לתנאי חוזה זה ו/או מחובת ההשתתפות בסכומים המיועדים לחידוש מתקנים.

ה. בתמורה לטיפול של חברת הניהול בניהול וביצוע השירותים לפי חוזה זה, היא תקבל 15% (חמישה עשר אחוז) מכלל ההוצאות השוטפות והאחרות מכל סוג (בין אם שולמו על ידה ובין אם התחייבה לשלם) הכרוכות בניהול וביצוע השירותים לפי חוזה זה ו/או בחידוש מתקנים (להלן – "שכר הטיפול"). שכר הטיפול בשיעור 15% כאמור יהיה לכל חיוב חדשי שחברת הניהול תשגר לקונה וישולם על ידי הקונה יחד עם סכום החיוב החודשי.

ו. לחילופין, רשאית חברת הניהול עפ"י שיקול דעתה הסביר לקבוע סכום חודשי קבוע, אשר יתעדכן מעת לעת, ואשר ישולם באופן אחיד עבור כל דירה ודירה בבניין או עבור סוגי דירות בבניין, ללא כל קשר לגודלה, או בכל דרך אחרת, כשסכום זה יכלול את דמי הטיפול המגיעים לחברת הניהול, הכל כפי שיקול דעתה של חברת הניהול ובהתחשב בשירותים שיינתנו על ידה.

ז. כל רוכש יהיה זכאי לקבל הסבר בנוגע להוצאות ניהול וביצוע השירותים וחידוש מתקנים ושבגיני חיוב וכן יהיה זכאי לקבל חשבון שנתי מדוייק של התשלומים ששילם לחברת הניהול לפי חוזה זה. חברת הניהול תקבע מועדים סבירים לקיום הבירורים.

ה. למען הסר ספק מובהר כי הקונה יהיה חייב לשלם לחברת הניהול את כל התשלומים המגיעים ממנו לחברת הניהול על פי הסכם ניהול זה, וזאת בין אם הוא בעלים ביחידה בעצמו בין אם השכיר אותה או מסר את השימוש בה לאחר ובין אם אין הבעלים או אדם אחר כלשהו בעלים או משתמשים ביחידה, ובין אם הינו משתמש בשירותים המשותפים המנוהלים ובין אם לאו, ולא תשמע טענה מצד הקונה לפיו פטור הוא מתשלום דמי אחזקה, כולם או מקצתם, בגין אי-שימוש ו/או אי ניצול חלק מהרכוש המשותף המוחזק ע"י חברת הניהול או הנמצא בניהולה.

8. **קבלת החלטות וביקורת**

- א. הבעלים בכל בנין בפרוייקט יבחרו נציגות בית משותף כהגדרתה לעיל כמייצג כלפי חברת הניהול.
- ב. חברת הניהול תעשה כמיטב יכולתה על מנת להיענות לבקשות או פניות של הועדים המייצגים של הבנינים בפרוייקט, הכל בהתאם לסדרי העדיפויות שתקבע חברת הניהול והתקציב העומד לרשותה. חברת הניהול תעודד מפגשים תקופתיים עם הועדים המייצגים.
- ג. הועד המייצג של כל בנין יהא רשאי, בהסכמה בכתב של 51% מבעלי הדירות באותו בנין, לפנות לחברת הניהול בבקשה למתן שירותים נוספים שאינם כלולים בשירותים מכח הסכם זה, או לוותר על שירותים קיימים כלל שאינם נדרשים או הכרחיים.
- ד. הסכימה חברת הניהול למתן השירותים הנוספים - יחולו כל הוצאות השירותים הנוספים על בעלי הדירות באותו בנין בלבד, וחברת הניהול תנהל רישום נפרד לכל ההוצאות האמורות בנפרד מהוצאותיה הכלליות.
- ה. לא הסכימה חברת הניהול למתן השירותים הנוספים - יהא הועד רשאי לפעול שלא באמצעותה, ובלבד שפעולתו לא תפריע לפעילות חברת הניהול.

9. **הפרות ותרופות**

- א. בכל מקרה שהקונה יפגר בתשלום כלשהו המגיע או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי חוזה זה ו/או אם יפר תנאי חוזה זה, או כל חלק מהם, תהיה חברת הניהול רשאית, בכפוף להוראות הדין, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, ולפי בחירתה היא:-
- (1) להפסיק בשלמות או בחלקים את ניהול וביצוע השירותים הניתנים לקונה, ו/או
 - (2) להטיל ולגבות בגין כל סכום או סכומים המגיעים מהקונה ואשר לא שולמו במועדם תשלומי הצמדה וריבית כמקובל, מחושבים מיום תחילת הפיגור ועד לסילוק בפועל, ו/או
 - (3) לדרוש צו מניעה ו/או צו עשה.
- ב. כל הוצאה או תשלום שיחולו על חברת הניהול עקב הפרת החוזה ע"י הקונה ו/או שיידרשו כדי לאחוז בצעדים נגדו יחולו על הקונה וישולמו על ידו לחברת הניהול לפי דרישתה הראשונה.

10. **כללי**

כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הן:

חברת הניהול: רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849.

הקונה: כמפורט במבוא להסכם.

או כל כתובת אחרת בישראל עליה הודיע צד אחד, למשנהו במכתב רשום ושאת קבלתו אישר המקבל בכתב. כל הודעה שתישלח ע"י צד למשנהו ובדואר רשום לפי כתובתם כדלעיל תחשב להודעה שנמסרה לצד השני תוך 72 שעות מזמן מסירת המכתב הכולל הודעה בדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל

_____ הקונה

_____ חברת הניהול

פרויקט " VINEYARD " באשקלון

_____ יחידת דיור מספר

_____ בית מספר

בין: **בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ** (להלן: "החברה")
מצד אחד

לבין: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____ (להלן: "הרוכש")
מצד שני

על פי הסכם המכר שנחתם בין הרוכש לבין החברה ביום _____ (להלן: "ההסכם"), ובהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר יחידת הדיור, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש, כמפורט להלן:

1. על פי ההסכם מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
2. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הרוכש ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הרוכש.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
ריבית שנתית בשיעור של כ-0.8% הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

4. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הרוכש, בגין העמדת הערבות לרוכש לא עלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה מופיעים שם הרוכש וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הרוכש. מסמך כאמור יועבר מאת החברה לרוכש בכתב.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הרוכש

החברה