

בSID

שם הבודק:	שם המבקר:
תאריך:	לשימוש משרדי החברה בלבד (אינו מהווה חילוף תעודת זהות או תעודת זהות חוקית)
02/06/2020	ולפיה תעודת זהות חוקית או תעודת זהות מסויימת ומשמעותה לא תוקנת או מוגננת

גוש 80072 חלקה 19 מג'רש 213 לפי תכנית מפורטת מס' 4241646-420.

הבית: _____ ייחdet דיר: _____ הCMDOT מינוחות: _____
 מחיר ייחdet כולל מע"מ: _____

הסכם מכבר – דירת מחיר למשתכן

פרויקט "ELLA" מודיעין

חוזה זה אושר על ידי מושך הבינוי והשיכון העומד בחווץ הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להורות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את הזכות של הרוכש לקיים מואם על החוזה, להגביל או לשולל את אפשרות הרוכש לטענות נגד סעיף החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית נגד סעיפיו

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין :

בוני התיכון הנძשת אזרחית ותשתיות בע"מ
 רחוב הרוקמים 26, ת.ד. 1929
 חולון 5885849
 בניין B, קומה 5, מרכז עזריאלי
 טל': 03-5467089; פקס: 03-9064607
 (להלן: "החברה")

-מצד אחד-

בין :

1. _____ ת.ג. _____
 2. _____ ת.ג. _____

שניהם ביחיד וכל אחד מהם להזדה באחריות (בערובות הדדיות בינם),

שכתובותם לצרכי הסכם זה :

אצל :

רחוב: _____ עיר: _____

נייד: _____ נייד: _____

דוא"ל: _____

(להלן: "הרוכש")

-מצד שני-

תואיל

והחברה היא בעלת הזכויות בקרקע הנמצאת במודיעין, הידועה כמספר 213 לפי תוכנית מפורטת מס' 420-0241646-420 (וכל תוכניות המתאר החלות על המקרקעין אשר אושרו עד ליום חתימת הסכם זה וכל תוכניות שינוי שיועשו בהן בעתיד על ידי החברה בהתאם לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה ו/או מי מטעמה ו/או על ידי הוועדה לתכנון ובניה), אשר כוות מהוווה חלקה 19 בגוש 80072 (להלן: "המקרקעין");

ווחואיל	ובכונת החברה להקים על המקרקעין הניל 4 בנייני מגוריים, אשר יכללו 155 יחידות דיור, או במספר שונה, כפי שתאשרנה הרשות, אשר יכונו להלן: "תפלוייקט". בנין המגורים בו תבנה יחידת הדיור אותה מתחייב הרכוש לרכוש לפי הסכם זה יכונו להלן: "הבית";
ווחואיל	וחברה בונה ו/או עומדת לבנות עצמה ו/או באמצעות קבלן/ים מטעמה, על פי בחרותה, את יחידת הדיור, הפרוייקט והבית;
ווחואיל	והודיע לרכוש, כי ככל ובמועד חתימת הסכם זה טרם ניתן הייתם בניה הרי שיחולו ההוראות הקבועות <u>בנספח יא'</u> להסכם זה, ובמקרה סתירה בין האמור בספח לבין הוראות ההסכם יחולו הוראות הנספח;
ווחואיל	ונחתם הסכם לילווי פיננסי עם הבנק המלווה הנקוב בסעיף 6 של נספח א' של הסכם זה (להלן: "הבנק המלאוה") בקשר לבניית הבית והחברה שיעבזה את זכויותה במקרקעין לטובת הבנק המלווה והבנק המלאוה הסכים לתבטיח את זכויות כל אחד מהרכושים בערכות לפי חוק המכירות (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשע"ה - 1974 ;
ווחואיל	בסמוך לפניי פנויי פיננסי ניתנה לו חזדמנות על ידי החברה לבקר במקרקעין ובטיבתנו ולראות את המקרקעין שעל חלק מהט בניה ו/או ייבנה הבית בו תיבנה יחידת הדיור ויתרת הפרוייקט, לבדוק את מצבם הפיסי והמשפטני, לראות ולבזוק בעצמו את הסביבה של המקרקעין, לרבות המגרשים, המבנים, תשתיות, קווי מתח של חשמל, והנכדים הסמכים לפROYיקט ופעילותם לבדוק את תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין וסבירתם בכלל לרבות את מצב הפיתוח, ואת תכניות הדיור שייבנו על המקרקעין בפרט, לבדוק את כל התכניות הרלוונטיות לבנייה, ככל שהן קיימות היום, לבדוק את מחור יחידת הדיור וייתר התשלומים שעליו לשלם לפי הסכם זה, לעשות את כל הבדיקות הנחוצות וחלות עליו כרכוש סביר, לבדוק כל מידע שקיבל בהקשר להסכם כל יעוץ משפטי ומכווני אחר בטרם התקשר בהסכם זה, ובמיוחד להיות מיזג עליידי עורך דין מטעמו ; המכור מתחייב להראות לרכוש את כל מה שהרכוש מבקשת להציג עליו, לרבות מסמכים והמקרקעין.
ווחואיל:	הודיע לרכוש, כי הוא רשאי לעיין בכל המסמכים הנוגעים לאזכיות החברה במקרקעין, לרבות תכניות הדירה, תכניות בניין עיר ותכניות הייתם הבניה שלפי הוראותיהם ותבנה יחידת הדיור ;
ווחואיל	וهرוכש מבקש לרכוש מעת החברה את יחידת הדיור כהגדרתה ותיאורה בסעיף 2 להלן ובנספחים א', ג' ו-ד' להלן והחברה מוכנה למוכר לרכוש את יחידת הדיור האמורה במחיר הנקוב בהסכם זה להלן, בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה ;
ווחואיל	ולאחר השלמת הבניה ומסירת החזקה ביחידת הדיור לרכוש ובכפוף למילויו המלא והמצויק ובמועדן של כל התcheinויות הרוכש כלפי החברה, מתחייבת החברה להפנות את הרוכש לרשויות מקרקעין שראל לשם חוזה שכירה בקשר עם יהי' ולගרום לחתימתו על-ידי רמי' ולחלופון, ככל שיתאפשר הדבר לפי כל דין ולפי הנחיות ונוהלי רשות מקרקעי ישראל ו/או נוהלי לשכת רישום המקרקעין, לרשות הערת אזהרה לטובת הרוכש, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה ;
ווחואיל	ולאחר השלמת הבניה ומסירת החזקה ביחידת הדיור לרכוש ובכפוף למילויו המלא והמצויק של כל התcheinויות הרוכש כלפי החברה במועדן, תפעל החברה לרשות את הבית כבית משותף, וכן לרשות שכירה (מהוונת) ביחידת הדיור בשמו של הרוכש בפסקתי המקרקעין או זכויות קניינית אחרת, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה, נוהלי רמי' ונוהלי לשכת רישום המקרקעין ;

לפייך הוועדה, הוותנה והוסכם בין הצדדים לדלקמן:

1. מבוא ונספחitis :

- 1.1 המבוा להסכם זה מהוوه חלק בלתי נפרד ממנו ;
- 1.2 כל הנสภาพים המצורפים להסכם זה והחחותמים על-ידי הצדדים מהווים חלק בלתי-נפרד מההסכם ;
- 1.3 להסכם זה מצורפים הנสภาพים הבאים :

פרטים כלליים של יחידת הדירות הנמכרת לרכוש;	נספח א'
מחיר יחידת הדירות ותנאי תשלום;	נספח ב'
מפורט טכני;	נספח ג'
תכניות מכון;	נספח ד'
דוגמת ייפוי-כוח בלתי חוזר;	נספח ה'
נספח ליווי בנקאי;	נספח ו'
הودעה לרכושים על זכויותיהם לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), חתוליה – 1974;	נספח ז'
נספח בטיחות – ביקורים באתר בניה;	נספח ח'
כתב התחביבות על פי הוראות המכrazו ורמיי;	נספח ט'
תצהיר על פי הוראות המכrazו ורמיי;	נספח י'
נספח הייעדר היתר בניה;	נספח יא'
נספח ביחס לתוכניות יחה'ז ו/או הבית ו/או הפרויקט;	נספח יב'
התחביבות לתשלום מס רכישה ולנכונות פרטימ להצורה מקוונת;	נספח יג'

2. הגדירות:

בחסכט זה יהיו למונחים שלහן הפירושים שבסעדים, ובכל מקום שבעד פירוש קיימת הצהרה, התגניה, התחביבות ו/או הסכמה יהיו אלה חלק בלתי נפרד מחובותיהם והתחביבותיהם של הצדדים לפי הסכם זה:

יחידת הדירות המתוואר בספסחים א', ג' ו- ז' של הסכם זה ואשר לה יוצמד אותו חלק יחסיב ברכוש המשותף שיוטר לאחר ההצמדה המוחזקת לייחידות דירות אחרות ולהיחידת הדירות עצמה, וככל שייהיו הצמדות מיוחדות. החלק היחידי הניל' היה שווה ליחס שבין שטחה העיקרי של יחידת הדירות לכל השטחים העיקריים של יחידות הדירות בבית או בבית המשותף, בהתאם. אין כאמור לעיל לגרוע מזכות החברה לקבוע תחביבויות אחר לעניין חלוקת הוצאות. מען הסרבסק, כל מקום בהחסכט זה שנאמר בו יחידת הדירות, משכנע גם המחstan ו/או החניה כהגדרתם בנתפסים א', ג' ו- ז' של הסכם זה, אלא אם נאמר אחרת ובלבך שצווין בהחסכט זה במפורש שהמחstan ו/או החניה אכן נמכרו לרכוש, לפי הסכם זה.

הבית שייבנה על המקרקעין על ידי החברה ו/או ע"י מי מטעמה ושבו תיבנה יחידת הדירות כהגדרתה בספסחה אי להחסכט זה.

כל שיבנה על המקרקעין, לרבות פיתוח החצר.

מכraz במלול מחיר למשתכן שהוצאה על ידי רמיי ומספרו מ/or/2016/348 לבנייה במודיעין.

התשלומים שעלה הרוכש לשלם לחברת תמורת יחידת הדירות כאמור בספסחה ב', וביתר הוראות הסכם זה וכן מע"מ וחfershi הצמדה ו/או שער ו/או ריבית שהצטברו עד למועד ביצוע כל תשלום ותשלום.

"הבית"

"הפרויקט"

"המכraz"

"מחיר יחידת הדירות"

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

הלוואה שיקבל הרוכש מאות בנק לצורכי מימון ו/או מימון חלקו של רכישת יחידת הדיור כאמור בהסכם זה.

התcheinיות לשעבד ו/או לרישום משכנתא ו/או שעבוד ו/או משכנתא שנרשמה או תיירשם על המקרקעין לטובת הבנק המלאה את הבניה.

המפורט הטכני המצורף כנספח ג' להסכם זה.

חלקים שייצאו, אם יוצאו, מן הרכוש המשותף ואשר יוכמדו ליחידות דירות מסוימות ולאחר מכן יוצמדו, אם יוצמדו, ליחידות הדירור כמפורט בנספח ג'.

עבודות הפיתוח המפורטות במפרט על החברה ולאו בלבד. מובהר כי תכנית פיתוח החצר הינה זמנית בלבד, וכפופה לתיקונים ו/או שינויים שייעשו ע"י החברה עפ"י שיקול-דעתה ועפ"י דרישות המוסדות המוסמכים.

עבודות הפיתוח החלות על הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או על החברה המפתחת ו/או על צדדים של שלישיים מטעם של אלה (להלן: "הרשות המפתחת" או "ה מפתחת") ושאיןן חלות על החברה.

3. המכירתה:

3.1 החברה מתחייבת בזה למכור לרוכש את יחידת הדירור והרכש מתחייב בזה לרכוש מאות החברה את יחידת הדירור והכל בכפוף ובהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה.

3.2 הוועד לרוכש, כי יחידת הדירור נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר למשתכן, ועל כן חלק ניכר מהרווחאות הסכם זה מוכנה על ידי הוראות המכרז, רמי'י ומשב'יש, ובין היתר הרוכש מצהיר ומאשר כי:

3.2.1 הוא עומד בתנאי רמי'י ומשרדי השיכון, ומחזיק באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת יחידת דירור.

3.2.2 ט' ו- י' להסכם זה, אשר יועברו על ידי החברה לרמי'י ו/או למשב'יש ו/או למיטעם.

3.2.3 כי ככל שיחברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעוזת זכאות לדירה ו/או שהונפקה לו וועוד זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכרז שנחתם עימיו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.

3.2.4 הוועד לרוכש, כי בהתאם להוראות המכרז הרוכש לא יוכל 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 דירור:

בכפוף למילויו המלא, המוחלט ובמועדן של כל התcheinיות הרוכש לפני החברה על פי הסכם זה ללא יוצאה מן הכלל ובכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה, מתחייב החברה:

4.1 למסור לרוכש את יחידת הדירור כאמור בהסכם זה.

4.2 לבנות עbor הרוכש את יחידת הדירור וכן לבנות את הבית בו היא נמצאת מוחמרי בנייה טוביים, כמפורט במפרט ובתכניות (המצ"ב כנספח ג' ו- ז') להסכם זה בהתאם, היתר הבניה שהוחזק ו/או שיוצא, ודרישות הרשות המוסמכת, היינו, בכפוף לשינויים שיתבקשו על ידי הרשות המוסמכת, ולמוסרה לרוכש עד למועד המיסירה הנקבע בהסכם זה ובכפוף להוראותינו. יחידת הדירור והבנייה יבנו בהתאם למפרט הטכני נספח ג' להסכם זה, אשר לא יפחח מהמפורט המחייב אשר צורף למכרז.

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

mobasher bozat shatotot la mahotiot hamefarot, komuter ul-pi din, la ychshnu cehperat haesemot zo ve lo yizku et horoz bcal sad u fo pitzui klesho. mabli leruu mehamor, mobasher bin haatzdim, ci stotia bishuvor shel ud 2% b'stach chidot hizkor ha'mporat b'mefarot lebin hashet b'po'el, stotia leynin shet ha'gina, am kiymat bi'chidot hizkor, b'shuvor ha'mporat b'mefarot v'ken stotia shel ud 5% bi' minhot ha'aviyrot lebin ha'kiyim b'po'el, la tahova stotia mahorot haesemot zo ve ao ca'i ha'tama leynin haesemot zo ve ao leynin kol zion. stotot nikkrot, am ba'ao ukab horo'ot ha'resioth ha'moshekomot, afn lan la yichshnu cehperat haesemot zo, ak am yilu kdi ai ha'tama mahotit, yizku et horoz b'petl haesemot zo v'lehashbat c'spo b'notafot ha'farsi ha'zmanah la'mad tashuvot ha'gina b'la'bd ton 45 yimim miyim ha'dudut horoz b'dbar dzenu b'bi'tol ha'uska' ukab ha'stutot ha'amro'ot basufi zo, v'belbad shbd b'bd um ha'heshba, camor, yizhor horoz la'chbarah at makor haesemot ha'mcar, mokor la'chashbonot shkibl, pnaksh shovrim v'ken cel bat'ach shkibl ha'a v'ao b'nak horoz mahchbarah ul pi haesemot ha'mcar, v'ken ychtonim ul cel mesman ha'ksur b'bi'tol ha'uska' , ci'i han'desh v'ao b'pi shutorah ha'chbarah.

4.3

כל המידות המסומנות בתוכניות חן מידות בניה לפנוי ציפוי טית, קרמייקה או כל ציפוי אחר.

הודע לרובץ, ci begin drishat ha'resioth ha'moshekomot, l'revot rishiot ha'toncon, ushvi'im lo chol shinuyim bat'bi'u v'ao behitrat ha'gina. b'mida v'iyalo shinuyim camor le'il, v'haya ha'chbarah rasha'ot la'chavim shinuyim b'po'riket v'ao b'chidot hizkor ba'tasim la'drishat ha'resioth, v'ozat mabli legrou ma'amor le'il.

4.4. ha'chbarah v'haya rasha'it la'bunot at ha'projeket b'chaklim ao bratz, li pi shikol דעתה.

mobasher bozat horoz, ci b'kavonat ha'chbarah la'kiyim at ha'projeket ba'ofen m'dorog v'bshlevim. b'cal mabli ed mu'ad ha'msirah yoshlomo lel ubodot ha'pitot ha'zman v'ha'kli, v'ozat ba'hatot ha'horot ha'zmanot ha'mcaro : shlb 42. ha'amor basufi zo ha'in ak v'rok b'chish le'ubodot ha'pitot ha'cholot ul ha'chbarah ul pi tanai ha'mcaro, v'aino kol ha'shelmat ub'odot pitot ha'cholot ul ha'resot ha'mkomim v'ao rishot m'karuki yisrael v'ao ha'chbarah ha'mpatat v'ao ul zdidim shel shivim m'te'umim shel ala.

4.4

4.5. b'makrha shel stotia v'ao ai ha'tama bi'n tia'or ychidot hizkor b'mefarot le'umot tia'ora bat'cniyot, yizhib ha'tia'or shb'mefarot, ala am cn meshamutun mn ha'darim co'ona arat. b'cal mabli ed la'mor basufi 4.2 le'il, yizhibu ha'tcniyot ha'mefarotim ha'sopifim.

4.6

4.6. hozu' le'horoz sh'hatcniyot, ha'mefarot v'ha'tshirutim asher mo'agim lo v'hemtzurutim can'shpim la'esemot zo ai'm s'po'it v'ytan v'iyalo b'hem shinuyim ha'natza'a ma'alotim b'itzuvim v'ao tcnuyim v'ao achrim, hiyu mavin u'vedah zo v'mskim leh marash mobasher, ci ain camor b'cdi lagrou m'kol zochot ao torope ha'ntotot le'horoz ul pi din.

4.7

4.7. mabli lefgeu b'amor, matchi'ib horoz la'hatot, b'cal ut, ul tcnuyot v'ao m'farot v'ao tshirutim mu'odcniim v'ao matkonim v'ao ul cel nespa' shinuyim matayim, am yozmim v'ytneksh le'shotot cn ul-yidi ha'chbarah. moscoms v'mo'agsh, ci b'cel mabla bo yimnu horoz malchutot ul ha'tcniyot v'ao ha'mefarot v'ao ha'tshirutim ha'mu'odcniim v'ao matkonim v'ao ul nespa' shinuyim bat'chukim shokzab ba'ezman ha'chbarah camor (asher la yafat m-7 yimis), irao b'ck m'som ha'semot s'po'it v'mkruta m'atz horoz lib'itzu' ha'ducnonim v'ao ha'tekunim camor.

4.8. hozu' le'horoz, v'ho' mas'kim le'ck, ci la'chbarah sh'mora ha'zot, l'revot ba'hatot ha'horot zu ha'mcar d'rirot (topsf sl m'farot), t'sh'ilid - 1974, ul t'nikuni, le'shotot at t'canon ha'po'riket, colo ao m'katzto, mi'koms ha'bit v'ao zoruto, fitach ha'zter, mi'koms ha'zterim v'ao ha'shvilim v'ao ha'cholim v'belzel zo ha'tcanon ha'bit v'ao ha'po'riket v'ao mi'koms ha'cholim b'po'riket, le'rvot at mi'koms ha'cholim v'ot sh'rach horoz, v'ken la'po'el ha'gadolat m'sfer chidot hizkor b'po'riket, v'ozat b'masgarat ha'tbi' u'ha'kiyim ot b'masgarat ha'kholot, v'ha'khol b'la'bd v'bel'bd sh'chidot hizkor n'soa ha'esem zo v'iyuba ba'hatot ha'chbarah v'ozkutot horoz upfi' ha'esem zo. moscoms bo'at, ci b'kasha le'sh'iniot tcanim togash le'k'ak v'li'ak le'k'ak v'li'ak 147 la'chok ha'tcanon v'ha'gina, t'sch'ihia - 1965, v'bcapof le'ck shla' to'gbel z'komo' le'horoz v'ozkutot le'uracot, le'rvot ha'gash ha'tganotot b'pni v'udot ha'tcanon. horoz n'otun zo'a at ha'semot ha'beluti hizkor la'bi'zu' cel ha'amor basufi zo v'ken at ha'tchayimot shla' la'ha'puri v'ao ha'tganad la'ha'puri v'ken camor ton sh'ozu' n'otun zo'a la'chbarah horoz b'lati' hizkor la'bi'zu' sh'mos, b'cal ha'mzorsh, b'ipovi ha'ch (nespa'

ה") אותו הינו אמור ליתן בידי החברה לצורך מימוש האמור. מובהר, כי אין באמור בצד
לגורען מכל זכות או תרופה הננתנות לרוכש על פי דין.

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

הודע לרוכש, כי החברה תהיה רשאית לאחד המקרקעין עם שטחים סמוכים, לנideal אל
הקרקעין ו/או מהם זכויות בניה, לעורך ולרשום תוכנית חלוקה ו/או תוכנית איחוד,
בתחומיו המקרקעין ו/או היכולות את המקרקעין, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדית.

הודע לרוכש, כי במסגרת הפרויקט יימכו חלק מהדירות שלא במתגרת המכרז אלא בתנאי
שוק חופשי. 4.8

למען הסר ספק, מוסכם, כי ככל וחוזה הרכישה ביחס ליחידת הדיר ייחתס במועד בו
נבחרו והותקנו כבר פריטים להתקנה ביחס הדיר (כמו: ריצוף) התונאים, בשלבים
הראשונים של בניית יחידת הדיר, לבחירתו של הרוכש, במצב זה לרוכש לא תהיה אפשרות
לבחור פריטים אלו, והוא יקבל את יחידת הדיר עם הפריטים שנבחרו והותקנו בה על ידי
החברה. 4.9

5. מועד המסירה:

בכפוף למילויו המלא והמדויק ובמועדן של כל התcheinויות הרוכש כלפי החברה לפי הסכם
זה ובכפוף לכל הוראותינו, מתחייבת החברה למסור לרוכש את החזקה ביחס הדיר עד
למועד הנקוב בפסקה א' (להלן: "מועד המסירה"), לאחר שבינויו הושלמה בהתאם
לפרט הטכני. 5.1

מובהר כי לאור העובדה כי הפרויקט צפוי להיבנות בשלבים, הרי ישנה אפשרות והרכש
נותן לכך הסכמתו מראש, כי במועד המסירה לא ימסרו לרוכש החזקה ביחס הדיר עד
בפסקה א' (אם מפורטו). במקרה כאמור ועד למסירה התניה/ות המפורטות בפסקה א',
(אם מפורטו) מתחייבת החברה למסור לשימוש הרוכש ثنائية/ות זמנית/ות במספר זהה
למספר החניות שנרכשו, אם נרכשו, על ידו.

כלל הנitin, החברה תפעל לכך, כי התניה/ות הזמנית/ות תהיה/נה בסמיכות לבית ואולם
אין בכך כדי להוות התcheinות של החברה.

סמוך למועד שלמת יחידת הדיר תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את
הרוכש לקבל את יחידת הדיר לרשותו, במועד שיתמואם בינו לבין החברה, שלא יהיה
מאוחר מ- 21 ימים משלוח ההודעה (להלן: "תאריך המסירה"). לעניין סעיף זה הודעה
הרוכש בדואיל תחשב הודעה לכל דבר ועניין. 5.2

כל שהרוכש לא יתאמס מועד למסירה יחידת הדיר לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל
את יחידת הדיר לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית
لتאחסן מועד למסירה יחידת הדיר לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים משלוח הודעה
זו (להלן: "תאריך המסירה הנוסף"). 5.3

הרוכש מתחייב לקבל את החזקה ביחס הדיר במועד שיקבע בהזיעת החברה כאמור
בפסקה 5.2 לעיל ובאופן הקבוע בהסכם זה. 5.4

לא קיבל הרוכש את החזקה ביחס הדיר בגיןוד לתנאי הטעם זה ו/או לא הופיע לקבל
את החזקה בה, יחול תאריך המסירה הנוסף כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין
הקשר בחתמיות הרוכש על-פי הסכם זה, ולרובות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור,
תשלם יתרת מהירות יחידת הדיר, אחריות למכבה, לאחזקתה ושמירתה (כאמור להלן),
וחובות לשאת בכל התשלומים, החוצאות, המסים, הארנויות, וההיליטים הנובעים
מהחזקת יחידת הדיר ומההוצאות עליה.

לא יופיע הרוכש לקבל החזקה את יחידת הדיר בתאריך המסירה הנוסף אף כי הוזמן לכך,
לא תהיה החברה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, גם, קלקל או
נזק שיגרם ליחידת הדיר ועל החברה לא תחול כל חובת שמירה על יחידת הדיר (למעט
אחריות, ככל שקיים, כ"שומר חינוך" כהגדתו וככובע ברוח השומרים, התשכ"ז-1967)
מיוט תאריך המסירה. לחילופין, ובלא לגרוע מ כלליות הנאמר לעיל, תהיה החברה רשאית,
על פי בחריתה, לבטח את יחידת הדיר בפוליטשת ביטוח הולמת על-פי שיקול דעתה הבלעדית,
ולחייב את הרוכש בהוצאות הביטוח, לפי חישובן החברה. במקרה זה יחוות החזר הוצאות

הביטוח לחברה תנאי מוקדם למסירת החזקה לרוכש. הכל והחברה תחליט לגביות דמי שמייה, תהיה החברה אחראית כשומר שכר.

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

תנאי מוקדם למסירת החזקה ביחידת הדירות לרוכש, על הרוכש החובה לקבל את אישור החברה לכך שאנשים שילם את כל התשלומים החלים עליו עד למועד המסירה, וכן לחנותם על אישור בדבר קבלת הוראות תחזוקה ושימוש, כאמור בסעיף 2(א) לחוק המכר (דירות), ככל ולא חתם על הוראות אלו במצורף להסכם זה (להלן: "הוראות תחזוקה ושימוש"). החברה תאפשר לרוכש את הוראות התחזוקה והשימוש לא יאוחר ממועד המסירה של יחידת הדירות.

הוזע לרוכש כי החברה לא תהא אחראית לכל ליקוי ו/או אי התאמה שייגלו ביחידת הדירות ו/או רכיש המשותף ו/או מתקניו ו/או מתקני יחידת הדירות, אשר מקורם יהיה בהעדר مليוי הוראות תחזוקה והשימוש עלי-ידו.

5.7 נסירה יחידת הדירות לרוכש או במקרה בו רואים אותה כאילו נסירה לו כניל, תחול האחריות לאחזקתה ושמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים, החוצאות, המיסים והחיטלים הנובעים מהחזקת הדירות ומההוצאות עליה על הרוכש.

החברה זכאי לחייב את מועד מסירת החזקה ביחידת הדירות, בתקופה של עד 60 ימים ובלבך שנסרה לרוכש הוועדה על מסירת חזקה מוקדמת, כאמור, לא יאוחר ממועדם לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמות מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים, כאמור, מוגנתה בהסכם הרוכש.

6. איחור במועד המסירה:

6.1 איחור בהשלמת יחידת הדירות ובמסירתה לרוכש שלא יעלה על 60 ימים לא יהווה הפרה של התcheinויות החברה בחסם זה ולא ייכה את הרוכש בסעיף כלשהו.

אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאין לחברה שליטה עליהם ושלא ידעת עליהם ולא יכולה לעילם במועד חתימת הסכם זה, או אם כתוצאה מכח שלישי, לרבות מלכמת, גירוש כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבות כליות בעקבות הבניה או במשק, מחסום כללי ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסה פועלם), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפינוי המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינו באשמת החברה, צוויים ממשלטיים או עירוניים, ובלבך שלא הוציאו באשם החברה, עיכוב בקבלת טופס 4 ו/או בחיבור יחידת הדירות לצנרת המים ו/או הביבוב ו/או הגז ו/או החשמל וכיובי, יחול עיכוב בהשלמת יחידת הדירות, ייזחא ממועד המסירה בתקופה זוין המתויה באופן סביר מההפרעה או העיכוב הניל, ובמקרה זה ייזחא אף התשלומים האחרון אשר על הרוכש שלם על חשבון התמורה, בהתאם לロー התשלומים. החברה תנקוט באמצעות סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת יחידת הדירות. מען הסר ספק, יובהר כי דוחית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהטίcano להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין בפורש ובין במשתמע, או שהיא עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

בสมוך לאחר שנודיע לחברה על הצורך לדוחית מועד המסירה בשל אחות מותטיביות המנוונות בסעיף זה, ולא יאוחר ממועדם לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), תודיע החברה לרוכש על דוחית מועד המסירה ופרט בשמהן הדוחיטה את הסיבות לדוחיה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שמדובר הדוחיטה לא ניתן לקבוע את תקופת הדוחיטה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היודיע לה נתונים אלה.

על אף האמור לעיל, במקרה שה לצורך לדוחית מועד המסירה מהתביבות המנוונות בסעיף זה והתעורר במהלך החודשים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לרוכש על דוחית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודיע לה על הצורך לדוחית את מועד המסירה, ובלבך שבនוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החווה, את התורחשותם של הגורם המעכב את השלמת יוזחת הדירות.

במקרה שדוחית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה וחודשים ממועד המסירה (לחטרת ספק מובהר, כי מinin שת חודשיים כולל את התקופה בת 60 הימים המנוונות לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את החסם ולקבל השבה של כל הסכומים ששולם על

חשבון התמורה, בצוירוף הפרשי הצמדה וריבית כדיין. על ביטול כאמור יהולו הוראות הזין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכון.

ambilי לגרוע מכל האמור לעיל, הרוכש מאשר בזאת כי הוסבר לו היבט והוא מוצע לך שהרשויות ובתוקן עיריות מודיעין ו/או מי מטעמה הן האחראיות הבלעדיות לפינוי הכללי וכי ידוע לו שעבודות אלה תבוצענה ככלון או חלקלן אף לאחר תאריך המסירה מהגדרתו לעיל. הרוכש מצהיר ומתחייב, כי לא תהא לו כל טענה ואו תביעה ו/או תלונה כלפי החבורה בקשר עם איחוד במיסירת יחידת הדירות והאפשרות לקיום מוגרים סבירים בה הנעוצ באי השלמת ביצוע עבודות הפיתוח הכללי הוואיל ולהברה אין שליטה על ביצוע עבודות אלה ואיחודו עקב אי השלמת עבודות הפיתוח הכללי לא יהווה הפרה.

7. פרטי כל מסירה:

- 7.1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את יחידת הדירות בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובמסמוך למועד המיסירה, בתואום מראש עם החברה. במועד המיסירה תיערך על ידי החברה והרוכש תרשומות, אשר מתייחסות על ידים, ובה צוינן כל פגס, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המיסירה (להלן: "פרוטוקול המיסירתי").
- 7.2 פרוטוקול המיסירה יכול כל העראה או הסטייגנות של כל אחד מהצדדים.

- 7.3 אין בעריכת פרוטוקול המיסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת יחידת הדירות לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שנינתן היה לגלוון בעת העמדת יחידת הדירות לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלוון כאמור, ואין בכךו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

- 7.4 אין בעריכת פרוטוקול המיסירה כדי לסייע או לשולח את אחריות החברה על פי כל דין.
- 7.5 אין בפרוטוקול המיסירה ו/או בביצוע המיסירה עצמה משום ראייה לכך שאין ביחידה הדירות ליקויים או שהוא נושא לשביעות רצון הרוכש.

7.4-7.5 בפרוטוקול המיסירה.

- 7.6 החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 7.3, 7.4-7.5 בפרוטוקול המיסירה.
- 7.7 חתימת הפרטיכל על ידי הרוכש או על ידי אחד מיחידי הרוכש, כשהשכלת זה נהנות על ידי שני אנשים או יותר לשם הרוכש, תהווה הוכחה לכאורה כי אכן ניתנת לרוכש הזדמנויות נוספת לבדוק את יחידת הדירות, כי יחידת הדירות נבדקה בפועל כאמור בסעיף זה והוכחה לכך, כי הרוכש קיבל את יחידת-הדירות לחזקתו כשהיא גמורה ומושלמת בהתאם להוראות הסכם זה ולמעט הליקויים שצוינו בפרטיכל ופגס נסתור שלא ניתן היה לגלוונו במעמד מסירת החזקה.

- 7.8 הרוכש זכאי להסתמך על אי התאמה שנינתן היה לגלוון בעת העמדת יחידת הדירות לרשותו, אם הודיע עליה לחברה בתוקן שנה ממועד העמדת יחידת הדירות לרשותו.

- 7.9 דבר האמור בסעיף 7 זה לא יגרע מזכות הרוכש שלא לקבל את החזקה ביחידת הדירות במועד המיסירה ותברר שאפשר להשתמש ביחידת הדירות לצרכי מגורים ואולם הרוכש לא יהיה רשאי לא לקבלה מכל טעם אחר ואף אם מצוי בה פגמים וליקויים, שאינם מוגעים שימוש סביר לצרכי מגורים כאמור.

- 7.10 ליקויים אשר תוארו בפרוטוקול המיסירה ואשר אושרו על ידי נציג החברה, יתוקנו על ידי החברה תוך פרק זמן סביר, בהתחשב במקרים הליקוי ובמידת הפרעתו לשימוש הסביר ביחידת הדירות למטרות מגורים.

8. תקופות הבדיקה והאדריות:

- 8.1 תקופת הבדיקה ותקופת האדריות של החברה כלפי הרוכש בגין יחידת הדירות יהיו כאמור בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 על תיקוני למועד חתימת הסכם זה, והן נמננות ממועד המיסירה. בכפוף להוראות הסכם זה, לאחר תום תקופת הבדיקה ותקופת האדריות המוגוזרות בחוק דירות, לחברה לא תהיה כל אחריות לתיקון ליקויים.

- 8.2 דין הרוכש המשותף לדין יחידת הדירות לעניין תקופות הבדיקה. המועד בו נמסרו 20% מיחידות הדירות בבית לרוכשים כלשהם יהיה המועד לתחילת תקופות הביקורת לעניין הרוכש המשותף. תיקונים ברוכש המשותף עליהם הודיע לחברהandan, יבוצעו בהתאם

למועדדים הקבועים בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, ובלבذ שנסקרה לחברה הזרעה מוקדמת על ידי הרוכש בהתאם למועדדים הקבועים בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.

8.3 ניתנת בזאת לרכשים הזכות למנות נציג מטעמים שיקבל מעת החברה את הרוכש המשותף, וזאת בכפוף לכך שהזותו תועבר לחברה בכתב במהלך 30 ימים ממועד מסירת הדירה הראשונה בפרויקט. ככל שלא ימסר לחברה בפרק הזמן הנקוב בסעיף זה זכות נציג הרוכשים הנבחר כאמור, תמסור החברה את הרכוש המשותף לרוכש הראשון שלו נסירה החזקה ביחסות הדיר מבין כל רוכשי יחידות הדיר. רוכש זה יהיה כנאנם של שאר רוכשי היחידות בבית, המלא ויתהנו מכל נציג החברה על פרוטוקול מסירה ביחס לרוכש המשותף.

8.4 בחתימתו על הסכם זה מאשר הרוכש כי במקרה שלא יהיה הרוכש הראשון שקיבל לידי חזקה באיזו מיחדות הדיר בבית, יהיה כל רוכש אחר אשר יהיה הרוכש הראשון לקבל חזקה באיזו מיחדות הדיר בבית, כאמור לצורך קבלת הרכוש המשותף, כאמור בסעיף 8.3 לעיל.

9. חזקת שימוש בחומרי בניית טובים:

השימוש בחומר, במוצר או בשורה כלשהם הנמכרים לציבור כשות מקינט ולא פגמים, כושאים תווים ישראליים (ובהדרם הנמכרים לציבור כמוסמים על פי תקן ישראל או על פי תקן אירופאי או אמריקאי, ואין להברה סיבה שסימנו כאמור איינו נכון) וכן כשות מקובלים בשימוש בענף הבנייה כבעל סטנדרט בנייה נאות) בעת החתימה על הסכם זה, יהיה שימוש בחומרי בניית טובים ולרכש לא תהיה שום טענה על טיב חומר, מוצר וכי' אם ענה החומר או המוצר על הדרישות האמורות לעיל, הכל כפוף כאמור במפרט.

10. ביצוע תיקוני:

10.1 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלת ביחסות הדיר לעומת תנאייה במפרט או בתיקון رسمي או בתיקון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיי ואגרות) כפי שהינס במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתיקון חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן "אי התאמות", "אי התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת לשימוש התקופות הקבועות בחוק המכר.

10.2 התcheinיות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיומם כל אי התאמות תוך שנה מכירע המשירה, ואם לא ניתן לגלווה בבדיקה סבירה בעת העמדת ייחิดת הדיר לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נגלתה אי התאמה (להלן: "הוועה בדבר אי התאמות").

10.3 התגלתה אי התאמה כאמור הנינתה לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקן על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החבורה את אי התאמה בעליל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש מאפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה.

10.4 הרוכש מתחייב לאפשר לחברת תיקנה אותה פעמי' את או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודיעת הרוכש בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי התאמה דוחף וחתורה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממירע הודעה הרוכש, רשאי הרוכש לתקן וכך לחברה תישא בהוצאות התקיקון. במקרה זה, יסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת בכך בכתב טרם ביצוע התקיקון.

10.5 החברה תבצע את תיקון אי התאמות שהיא חייבת ביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממירע מסירת הודיעת הרוכש בדבר אי התאמה.

כל שכטוצהה מביצוע תיקונים על ידי החברה כלעל' ייגרם נזק ליחסות הדיר או לרוכש המשותף תתקן החברה כל נזק כניל' ותזיר את מצל' ייחידת הדיר או הרכוש המשותף לקדומותם בכל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התקיקון.

10.6 החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התcheinיות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של שחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים

מספקים, בהם קיבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבוזות או המתקנים, המוצרים, החומרים והסתורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאות החברתית לרוכש בתביעת התחייבות או תעוזות אחראיות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות שירות לקוחות או לטפסים בכל הזדעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פניוונו לחברת. במקרה שהקבלן או הטpek לא מענה בתוקף זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הטpek לא יוכל לבצע את התקיונים מחמת פשיטת רגל או פירוק, או מחמת שמוונה לחט כוונס נכסים זמני או קבוע, שלא בבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברת בזרישת לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי התאמות כאמור בסכם זה בהתאם לכל דין. מען הטר ספר יובהר, כי אין באמור כדי להסביר מהחברת אחריות לתיקון אי התאמות על פי דין.

10.7 נציג החברה ירושם בעת הביקור פרוטוקול ובו יפורטו תלונות הרוכש והערות החברה (אם היו כאלה) וזאת לצורך ביצוע התקיונים שהאחריות לביצועם חלה על החברה.

10.8 החברה לא תהיה אחראית ולא תתקן כל אי התאמה שנוצרה מעבוזות ושינויים שלא נעשו על ידי החברה ו/או לא תהא אחראית על חומרים ומוצרים שנרכשו על ידי הרוכש בשונה מהקבע בפרט הטכני או מהמפורט על ידי החברה ו/או מושטר אספקה נוספת של מוצרים כאמור ו/או מאחזקת רשלנית של יחידת הדיוור ע"י הרוכש ו/או מי מטעמו ו/או מעשה ו/או מוחדר של הרוכש ו/או מי מטעמו ו/או מבלי רגילה וסביר ו/או מחמות שהרוכש לא תקשר, לגבי נושא אי התאמה, בחזוי שירות לגבי מתקנים הטעונים אזהקה שופטה. מבלי לפגוע באמור מובהר, כי אם החברה תשכיס להתקין מוצרים ו/או לבצע עבודה מחומריים שישפוך הרוכש, תהא החברה אחראית לטיב ההתקינה ו/או העבוזה, ולאלה בלבד.

10.9 החברה תעsha כמיטב יכולתה לבצע את התקיונים ביחידת הדיוור ברציפות ואולם, הינו התקיונים הדורשים נוגעים למרכיבים שונים ביחידת הדיוור שליקויים כמותם נוגלו גם ביחידות דיוור אחרות, רשאית החברה לתקן בחלקים ולא ברצף דזוקא, הכל לפי העניין ושיקול דעתה הבלעדי.

התגלו אי התאמות ו/או ליקויים וכייב הניטנים לתיקון, יהיה הרוכש רשאי לדרש את ביצוע תיקונים בלבד ובשות מקורה לא יהיה זכאי לתבעו ו/או לקבל פיצוי ו/או דמי נזק, ישיר או עקיף, או תשלום אחר כלשהו בגין אי התאמות ו/או ליקויים כאמור. מובהר, כי אין באמור בכך לגורוע מכל זכות או תרופה הנזונות לרוכש על פי דין.

10.10 ביקש הרוכש לדוחות מועד הביקור מסיבה סבירה, ידחה תאrik הביקור לפרק זמן שלא עולה על 7 ימים, ובבד שחדחיה לא תחריף את מצב הליקויים שתיקונים נדרש וshedchiyah ביצוע התקיונים כאמור לא תمنع שימוש סביר ביחידות דיוור בבית ו/או ברכוש המשותף.

10.11 לא ניתן הרוכש את הביקור או יתנה את הביקור ו/או התקיונים בתנאים שאינם קבועים במפורש בהסכם זה או במקורה שהרוכש לא ניתן את ביצוע התקיונים, לא ותיה החברה חייבות לבצע תיקונים אלה ביחידת הדיוור והדבר ייחס כויתור מוחלט של הרוכש כלפי החברה בקשר עט ביצוע תיקונים אלה ויהיה מנוע מלבקש ו/או לתבע טעד כלשהו לרבות - תשלום ביצוע תיקונים אשר נעשו על-ידו ו/או סעד חלפי ו/או נוסף עקב הליקויים ו/או בעטיהם מאות החברה.

10.12 האמור בסעיף 10.12 לא יגרע מחובתו של הרוכש לאפשר לחברת לביצוע התקיונים שנוגעים ליחידות דיוור אחרת או לרכוש מסוות, שBITSNUM דרוש להישאות מתוקן יחידת הדיוור שלו ו/או קירותיה החיצוניים.

10.13 אחריותה של החברה מינה לביצוע התקיונים האמורים בלבד. לצורך ביצוע התקיונים מתחייב הרוכש לפנות כל רכוש ומיטלטלין מאזור ביצוע התקיונים לאזורים, לכיסותם ולעשות כל מעשה דרוש על מנת שלא יפגע. כמו כן, ככל שתתיקון מצורך פיני ו/או פירוק ציוד ו/או אביזרים ו/או מתקנים ו/או חיפויים אשר בוצעו כשיינויים ו/או שדרוגים ע"י הרוכש, הרוכש מתחייב להסרים ו/או פנותם וכן להתקינים מחדש בתום ביצוע התקיונים, ככל ויבחר להתקינים מחדש. הרוכש לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי מאית החברה בגין כל נזק העולול להיגרם למצוי ביחידת הדיוור אם לא ינוגג כאמור ו/או בגין עצמות אפשרות שימושו בה או חנאה ממנה ו/או בגין כל נזק עקיף שיגרם לו כתוצאה שליקוי, מוגן או אי התאמה וכייב, שנתגלו בתקופת הבזק ו/או האחוריות או עקב ביצוע תיקונים ביחידת הדיוור או מתוכה. מובהר, כי אין באמור בכך לגורוע מכל זכות או תרופה הנזונות לרוכש על פי דין.

10.14 בכל עת במהלך ביצוע תיקונים ביחידת הדירות על-ידי החברה יתא הרוכש או מי מטעמו נוכח ביחידת הדירות וינקטו בכל האמצעים על - מנת לשמור ולהגן על כל ריהוט ו/או אביזרים ו/או כל רכוש אחר המצווי ביחידת הדירות.

10.15 לעניין האמור בסעיף 10 זה, דין הרוכש המשותף כדי יחידת הדירות, בשינויים המתחייבים.

10.16 בכל פעם בו תבצע החברה תיקונים ביחידת הדירות, 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 התקון.

11. לחברה זכות ראשונית לתקן כל פגס ו/או ליקוי ו/או קלקלול ו/או אי התחمة ביחידת הדירות ו/או בבית.

12. האבלות המכורן על המפרט הטכני וביצוע שינויים בו:

12.1 הרוכש מצהיר ומתחייב כדלקמן :

12.1.1 ידוע לו כי יחידת הדירות תבנה בהתאם למפרט הטכני נטוח גי להסכם זה, אשר לא יפחית מהפרט 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 הדירות. מובהר כי על פי הוראות המכורן החברה אינה רשאית לאפשר ביצוע שינויים ושדרוגים ו/או תוספות במפרט, ועל כן כל שינוי, ככל שייעשה, יעשה על ידי הרוכש או מי מטעמו על חשבונו ועל אחוריותו של הרוכש לאחר מסירת החזקה בלבד.

12.2 מובהר כי הרוכש לא יוכל לקבל זיכוי כגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכויים כתפיים, בשיעורים הקבועים במפרט המצורף להוזה זה, עבור הפריטים להלן :

א. ארון מטבח;

ב. ארון אמבטיה, אם בכלל במפרט;

ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקחת);

ד. נקודות מاء, בית תקע ונקודות טלפון;

12.3 מיום מסירת יחידת הדירות לרוכש ועד לרישום הזכויות ביחידת הדירות על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה הרוכש רשאי לבצע כל שינוי או תוספה ביחידת הדירות הטענים היתר בניה ללא שהקדמים וקיבל היתר בניתה דין ו/או לתוספת, והוא חייב להרים כל שינוי ו/או תוספת כזו, להסביר את המבוקש לקדמותו ולפנות את החברה ו/או רוכשי יחידות אחרות על כל נזק שיגרם למי מהם עקב מעשה כאמור של הרוכש.

ambil לגורע מצלילות האמור לעיל, הרוכש מתחייב שלא לבצע שינוי כלשהו עד לרישום הזכויות ביחידת הדירות על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, בנסיבות יחידת הדירות או בצד החיצוני של הקירות החיצוניים שלו, לרבות אך מבלי פגוע מצלילות החיצוניים של סגירות מרופסת, פתיחת חלונות ו/או שינוי בגודלם, שינוי בוצע החיצוני או הציפוי החיצוני, שינוי בטיח החיצוני, שינוי במעקה או באדןויות, החלפה או שינוי התריסרים החיצוניים של יחידת הדירות או המרפסט, שינוי באלמנטים חיצוניים של הבית, התקנת מתקן כביסה שלא במקום המועד, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דזדי שמש, התקנת שלטים מכל סוג שהוא, התקנת מזגן אוויר שלא במקום המועד, התקנת פרוגלה וכל שינוי אחר שיש בו כדי פגוע או לשנות את המראה החיצוני של הבית.

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

בכפוף למילון המלא והמדויק ובמועדן של כל התהיקיות הרוכש לפני החברה לפי הסכם זה, מתחייבים החברה, ולפי העניין, הרוכש :

13.1 כי יחידת הדירות תימסר לרוכש לאחר קבלת טופס 4, כשהיא ראויה לשימוש, פנויה מכל אדם וחפץ, חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, שכנותה, או זכות אחרית של צד שלישי-למעט

התמיכיות לרישום שעבוד ו/או התמיכיות לרישום משכנתא ו/או שעבוד ו/או משכנתא
שנויותנו כבוחון להלוואה לרכישת הדירות על-ידי הרוכש ו/או שנרשמה לבקשתו
ולמעט כל עיקול שהותל על-ידי צד שלישי על זכויות הרוכש ולמעט השבעה לטובת הבנק
המלולה שיחזקת הדיר תוחרג ממנו כפי הוראות הסכם זה ו/או הוראות נספח הלוי
הבנקאי (נספח ו') ולמעט העורות ו/או זכויות שלטובת הרשות (בגון זיקת הנאה ו/או
הפקעה ו/או זכויות שנובעות מן התביע').

13.2.1 13.2 למסור לרוכש בתוך זמן סביר מכתב הפניה לרשות מקראען ישראל, ולגורוט
לח堤מת חוזה חכירה מהוון בין הרוכש לבין רמי'י ביחס ליחזקת הדיר כשהיא
חופשית מכל שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט
התמיכיות לרישום שעבוד ו/או התמיכיות לרישום משכנתא ו/או שעבוד ו/או
משכנתא שניתנה כבוחון להלוואה לרכישת ייחזקת הדיר על-ידי הרוכש ו/או
שושמהו לבקשו ולמעט כל עיקול שהותל על-ידי צד שלישי על זכויות הרוכש
ולמעט השבעה לטובת הבנק המלולה שיוסר מיחזקת הדיר כפי הוראות הסכם
זה ו/או נספח הלויי הבנקאי (-נספח ו' להסכם זה).

לחילופין ככל שיאפשר הדבר על פי כל דין ו/או בהתאם לנוהלי רשות מקראען
ישראל ו/או נוהלי לשכת רישום המקראען, ובכל מקרה לא מוקדם מэмיסרת
יחזקת הדיר לרוכש (אלא אם החכירה תבחן לפצע זאת טרם כן), לרשות
לטובת הרוכש הערת אזהרה על המקראען (בגון זכויותיו בייחזקת הדיר) כאשר
להערת הניל לא קודמת ו/orת אחרית כלשהו בגיןה של החברה (ולזכור כך יינתן
מכבת החרגה מאת הבנק המלולה, לפnio השבעה שלטובתו אינו חל על יחידת
הDIR) והוראות הסכם זה יחולו בשינויים המתויבים.

13.2.2 מבלי לפגוע בכל דבר ובכל תנאי מוקדם אחר הקבוע בהסכם זה לעניין זה, הרי
שתנאי מוקדם להח堤מת הרוכש על הסכם חכירה עם רמי'י או לחילופין רישום
הערת אזהרה לטובת הרוכש ומסירת ייחז'ך לחזקתו - הוא החזרה שובר
התשלוט שנמסרו לו ואשר לא נעשה בהם שימוש וכן חתימת הרוכש על אישור
לבנק המלולה את הפרוייקט בדבר מסירת ייחזקת הדיר לחזקתו.

13.3 החברה מתחייבת לעשות את כל הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשותם על מנת שייחזק
הDIR תירשם כיחזקת רישום נפרדת בבית המשותף- על פי חוק המקראען, לרבות רישום
הבית כבית משותף, כשהבנייה לבודו יהיה בית משותף או ביחיד עם הבניינים האחרים
בפרויקט, אשר יהיו יחד בית משותף אחד לעניין חוק המקראען, החל לפי בחירות החברה
ובהתאם להוראות חוק המקראען. החברה מתחייבת לעשות את כל אלה:

13.3.1 לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החובים המכוטלים עליה בקשר לרישום
בבנקטי במקראען של חלוקה ואייחוד של המקראען שבתם נמצאות יחידת
הDIR, במועד המוקדם ביותר האפשר;

13.3.2 Lagerot לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר ממועד
רישום בפנקס המקראען של חלוקה והאייחוד של המקראען כאמור בסעיף
13.3.1 לעיל או ממועד העמדת ייחזקת הדיר לרשות הרוכש, לפי המאוחר;

13.3.3 Lagerot לרישום זכויותיו של הרוכש ביחס הדיר בפנקס הבתים המשותפים,
כיחזקת רישום נפרדת בבית המשותף, לא יאוחר ממועד שישה חודשים ממועד
רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת ייחזקת הדיר לרשות
הרוכש, לפי המאוחר.

13.4 מודגש כי בכלל התקופה הנוקובה לעיל לביצוע הרישום ו/או התקופות הנוקובות בחוק המכר
(דירות), לא יבוא במנין עיקוב ביצוע הרישומים אשר החברה הוכיחה לגביו כי נגרם
בנסיבות שלא בשליטת החברה והוא לא יכול למנוע את קיומו.

13.5 ידוע לרוכש כי הויאל ובין היתר, לאמן הנמנע כי קיים צורך ביצוע פרצלציה וכיווץ-ב-
פעולות בוגע למקראען, אין עתה אפשרויות אובייקטיבית ולא יהיה ניתן במועד המטירה
או במועד סמוך לו לבצע את האמור בסעיף **13.3** לעיל (להלן: "הוישוט"). לפיכך אין
באפשרות החברה לקבוע מראש תאריך לביצוע הרישום או להתאייב לתאריך כלשהו.
הרוכש מטכחים בזאת שהרישום יבוצע כשתהיה אפשרות חוקית וממשית לכך.

13.6 הוודע לרוכש שאפשר שמחסנים או חניות הנמצאים בתחום הבית או חלקי רישום או
המגרש בו נמצאת ייחזקת הדיר, יוצמדו לרוכשים בעלי ייחזקות DIR ב בתים אחרים
בפרויקט ולהיפך. כמו כן, הוודע לרוכש, כי יתכן והמחسن או החניה אשר נמכרו לרוכש על

في حوزة ذلك، وكذلك من ملكه، يُرسم بذلك الصيغة لיחידة الديور أو بذلك شرط ريسوم صريحة
نفرذت أو بذلك شرط نفأة أو بكل ذلك حوكمة أخرى.

13.7 הרוכש מסמיך את החברה ואנו עורך-הדין מטעמה בכך במקומו כל פעולה, ללא יוצא מן הכלל בנוגע לפROYיקט, למרקיעין, לבית וליחידת הדIOR, ולצורך רישום הזכויות ביחידת הדIOR על-שם בלשכת רישום המקרקעין (ומוביל לפגוע בחובתו לעשות כל פעולה כנ"ל בעצמו). יפו הוכח אשר ימסר לחברה על ידי הרוכש לצורך ביצוע האמור, כמפורט בסעיף 7.15 להלן, ישתמש 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 ולרשوت המיקומית ו/או לכל גוף אחר בגין יחידת הדIOR, אחזקתנה ו/או שימושה בה ו/או בגין חלוקו היחסי בבית ו/או בPROJECT, שוחבת החמצאות במפורש או מכללא תלה על הרכש-כל שהינות נחוצות לרישום הזכויות ביחידת הדIOR על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין וככל פועלה אחרת הנדרשת בקשר לרישום או הרכוכה בו, וכן כל תעודה, כתוב, שטר, בקשה, אישור, ייפוי כוח וכל מסמך אחר שייהי בו צורך או יזוש, לפי הדין על ידי לשכת רישום המקרקעין או כל גוף רלוונטי אחר בקשר עם ביצוע האמור לעיל, לרבות בכל הקשור למשכנתאות, ואשר המצביעו חלה על הרוכש על פי הוראות הסכם זה ו/או הדין ו/או העניין וכן לחותם על כל מסמך כאמור.

הרוכש מתחייב להופיע ברשות מקרקעי ישראל, בלשכת רישום המקרקעין, במשדי החברה ובכל מקום אחר ומועד שתורה לו החברה או מי מטעמה לשם ביצוע האמור לעיל (זו זאת על אף ייפוי הכוח הנוטרוני שאותו מתחייב הרוכש להנתנו ולהמציא) וזאת בסמוך לאחר בקשת החברה ובמועד שתנתנו עם הרוכש.

13.9 לא יפעל הרוכש כאמור בסעיף 13.8 לעיל, תהא החברה פטורה מהתחייבויותיה כלפי פי סעיף 13 זה, עד שימצא הרוכש את המסמכים והאישורים האמורים.

13.10 החברה תהיה פטורה מהתחייבויותיה על פי סעיף 13.3 לעיל אם על פי החלטות רמי'י או חזזה החקירה ייטול רמי'י על עצמו את ביצוען, בקרה כוהה ופעול החברה על פי הוראות רמי'י בעניין זה.

14. מחיר יחידת הדIOR ותנאי התשלומים:

14.1 תמורות יחידת הדIOR מתחייב הרוכש לשלם לחברת את הסכום הנקוב בנספח ב' להסכם זה ובמועד הקבועים בסמוך ב' לביצוע התשלומים.

14.2 על הסכומים הנקובים בנספח ב' יתווסף הפרשי הצמדה ו/או שער ו/או ריבית כמפורט בנספח ב'. בכל מקרה וכטנאי למסירת יחידת הדIOR לרוכש יהיה על הרוכששלם לחברת עד 7 ימים לפני יום מסירת יחידת הדIOR את מלאו מחיר יחידת הדIOR ושאר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, שמועד תשלום הגיע עד למועד המסירה.

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

14.4 שונה שיעור המעויים בטرس שילם הרוכש לחברת את מלאו מחיר יחידת הדIOR ושאר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, יתווסף ו/או יוופת לכל תשלום שטרם שולם-לפי העניין-מס הערך המוטף כשיעורו החדש, לפי הוראות הדין.

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 כמו שילם את מלאו מחיר יחידת הדIOR לרבות יתר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה גם אם קיבל את אישור החברה בכתב על גמר התשלומים ויחידת הדIOR נמסרה לו, מקום שהתרברר כי אישור ניתן לרוכש מחמת טעות או כי מועד תשלוםו של תשלום כלשהו החל על הרוכש לפי הסכם זה נזחה מטעם כלשהו למועד לאחר המסירה. במקרה כזה ישלים הרוכש את התשלום שהוא בת, בתוספת הפרשי הצמדה/שער וריבית מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה.

15. תשלומים ופעולות נוספים החלים על הרוכש:

בנוסף למחיר ייחידת הדירור הנקוב בנספח ב' מתחייב הרוכש לשלם לחברה במועדים הנקבעים להלן את התשלומים הבאים שיהו חלק בלתי נפרד מחידת הדירור וכן לעשות את הפעולות הבאות:

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

15.2 במעמד חתימת ההסכם הקונה ישלם בהמאתה נפרדת לעוזה"ד של החברה, לפוקודת: ייעיש-צברי, עורך דין, סך של 5,039 ש"ח (חמשת אלף שקלים ותשעה ש"ח) בתוספת מע"מ או סך השווה למחצית המחיר מהטמורה בתוספת מע"מ, לפי הנמור מביניהם, או כל סכום אחר שיקבע בחוק כהתפקידות בהוצאות המשפטיות שתהיינה לחברת בקשר לכל האמור בסעיף 6ג לחוק המכר (דירות), תש"ג – 1973. במקרה של ביטול החוזה, מתחייב עוזה"ד להסביר את החלק היחסית משכר הטרחה.

15.3 מס רכישה כמשמעותו בחוק מיסויי מקרקעין (שבת ורכישה), תשכ"ג- 1963, (шибולם לאוצר המדינה) כדין ובמועדו. הרוכש מתחייב להציג לאישור על תשלום מס הרכישה האמור מיד לאחר שאחלפו 60 ימים ממועד חתימת הסכם זה. כל קנס ו/אוRibit ו/או הפרשי הצמדה אשר יחויב בהם הרוכש לאוצר המדינה, בגיןஇיחור בתשלום מס הרכישה והזיווח עליו, מכל סיבה שהיא, יהול וישולם על ידי הרוכש. הרוכש מאשר, כי הוודע לו, כי עליו לדוחות לרשותי מיסויי מקרקעין על ההתקשרות בהזואה זה ללא קשר לחברה, אולם לפנים משורת הדין החברה מוכנה לדאוג להגשת הדיווח לרשותי מיסויי מקרקעין אף עבورو, אך מבליל שהזובר יטיל עליה כל אחריות באשר לדוחות ממעם הרוכש. הוודע לרוכש, כי דיווח מסווג במס הראון ע"י החברה ורק לאחר כניסה ההסכם לתוקף - עם ביצוע התשלומים הראשוניים, ומבלתי לאחרו מזוכחת של החברה לדוחות אף קודם לכך. אולם והוא יחויב למסויים מיסויי מקרקעין לא לקבל תשלום שהוא כהזהה על ידו ומאותמת בידי עורך דין כדין ולא ישלם במועד את התשלומים הראשוניים, החברה תהיה משוחררת מדיווח בשם הרוכש ותתא רשותית לדוחות על העסקה נשוא הסכם זה חד צדדי, בשם החברה בלבד. הרוכש אחראי לבצע מעקב מול החברה לאחר הגשת ההצהרה לרשותי מיסויי מקרקעין ולאחר מכן לקבלת לדוחות מושך את התשלומים הראשוניים מקרקעין ולשלם את מס הרכישה במועד הקובלע לך ע"פ כל דין. הרוכש לא יהיה זכאי לבוא בנסיבות כלפי החברה בכל הקשור לדוחות לרשותי מיסויי מקרקעין, לרבות ביחס לאיוחם בדיות ו/או אחזור בתשלומים, וזאת לפחות במקרה של עסק, בראל, ברשותו או בזדון מצד החברה. יובהר, כל עניין בדבר הקובלע בשמות מס רכישה ותשלומו, יופל ישירות ע"י הרוכש מושך לרשותי מיסויי מקרקעין, לרבות השגות, ערירים, תיקון טעות, עדכון על מכר דירה נוספת וכיו"ב.

15.6 בסמוך לפני מועד המסירה ולפי הוראות החברה, על הרוכש להתקשר עם הגורמים הבאים ולשאת בתשלומים כדלקמן:

15.6.1 חברת החשמל, לגבי אספקת מונה חשמל וחיבורו לייחידת הדירור ולשלם לחברות החשמל את התשלומים הנדרש על-ידה לשם כך.

15.6.2 ככל יבחר הרוכש להתאחד לחברת הגז תהא זו חברת הגז שתיקבע אך ורק על ידי החברה. במרקחה כאמור, הרוכש ישא בעלותות החיבור ביחס ליחידת הדירור, בהתאם למחירן חברת הגז שייהיה בתוקף והמאושר על ידי משרד הנסחר והתעשייה, באם יש צורך באישור זה.

15.6.3 הרשות המקומית, לגבי אספקת מונה מים ותיבורו לייחידת הדירור ולשלם לרשות המקומית את התשלומים הנדרש על-ידה לשם כך.

15.6.4 חברת ניהול האנרגיה בסעיף 19.2 להלן או כל חברת ניהול חלופיות כפי שתורתה.

יובהר, כי החברה תהא זכאית לפנות לרוכש מספר חדשים טרם למועד המסירה המשוער, על-מנת שיתחווים אל מול חברת ניהול על כל המסמכים ו/או האישורים ו/או ההסכמים הדורשים וכן יפקיד בידה שיקים ו/או הרשאה לחיבור חדשן לצורן תשלומי דמי ניהול, הכל לפי הוראות החברה ו/או חברת ניהול וככגון למסירת יחה"ד לחזקתו. ההסכמים מושך חברת ניהול ינוסחו בהתאם לתנאי השוק במועד חתימתם.

15.7 חתומות על חשבון החברה ולמסור לחברה מיד לאחר חתימת הסכם זה ייפוי כח נוטרוני בلتני חזר בנספח המצורף להסכם זה כנספה ה' וזאת כהותחיבות טסודית בהסכם זה, וכتنאי לחתימתה של החברה על ההסכם ומסירתה עותק חתום הימנו לידיו. ייפוי הכה ישמש בידי החברה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וככל הנבע ממנו. אין מסירת ייפוי הכה הניל תחזות הפה יסודית של הסכם זה, ובין היתר - תקנה לחברת הזכות לדוחות את מועד מסירת החזקה עד להמצאת ייפוי הכה ומבליל שהדבר ייחשב לאイור במסירה המחייב בתשלוט פיצויי כפי הקבוע בסעיף 17.10 להלן.

מתן ייפוי הכה האמור לא ישחרר את הרוכש מן החזקה למלא בעצמו אחר התתייבורו עלי פי הסכם זה ולחנותם בעצמו על כל המטמכים שיידרש לחתום עליהם על ידי החברה ו/או על ידי עוזיה בהתאם להוראות הסכם זה.

15.8 מחיר ייחידת הדירות כולל את כל עבוזות הפיטהות שתידרשנה ע"י הרשות עד למועד מסירת החזקה בדירה לרוכש. האמור בסעיף זה הינו אך ורק ביחס לעבוזות הפיטהות החלות על החברה על פי תנאי המכרז, ואינו כולל עבוזות פיטהות החלות על הרשות המקומית ו/או רשות מקראקי ישראל ו/או החברה המפתחת ו/או על צדדים של שלישיים מטעמים של אלה. הרוכש מתחייב לשלם במונעיהם את חלקו היחסני כאמור בכל האגרות, ההייטלים, הרשותתפויות, החוצאות ותשומי החזקה מכל סוג שהוא אשר הוטלו על ידי הוועדה לתכנון ובניה ו/או הרשות המקומית ו/או על ידי רשות מוסמכת אחרת בגין עבוזות הפיטהות הנוספות שיחולו לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש.

15.9 מחיר ייחידת הדירות קבוע בהתחשב בהיטלים, באגרות, במסיס, בתשלומי החזקה האחרים, שהוטלו ו/או המוטלים על החברה ו/או המקרקעין ועל הבנייה או בהקשר לכך לרבות על גודל ייחידת הדירות (להלן: "תשומי החזקה") שבתוכן ו/או שהיו יודיעים ביום חתימת הסכם זה. על כן בקרה שיטולו תשומי החזקה חדשים ו/או נוספים על ייחידת הדירות או בקשר עם רכישתה, ואשר חלים על רוכשי ייחידת הדירות, שלא היו יודיעים ו/או בתוקף במעמד חתימת הסכם זה ו/או שלפי טיבם חלים על מחזיק ו/או בעליים של ייחידת הדירות, ישלם הרוכש לחברת את תשומי החזקה החדשית החליט באופן יחסית על ייחידת הדירות וזאת תוך 14 ימים מיום תשלום ו/או מהיום שקיבל את דרישת החברה לכך (לפי המוקדם מבין מועדים אלה).

15.10 חל עיכוב בהתקנת מוניים ו/או חשמל ו/או גז והחברה נשאה בתשלוט צרכית המים ו/או החשמל ו/או הגז של הרוכש (לאחר שייחידת הדירות נסירה לרוכש) מכוח חיזובם על פי מונה כללי, ישלם הרוכש לחברת את חלקו היחסני בצריכה על פי ממוצע שתעשה החברה ו/או כל חלוקה צודקת אחרת בין ייחידות הדירות. הרוכש ישלם לחברה, בתוך 7 ימים ממספר מכתב דרישת בכתב את סכום החזקה. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הרוכש להעלות כל טענה הגנה נגד חובת התשלומים שעמדה לו כנגד הנושא המקורי.

15.11 במסיס, האגרות, הארונות, ההייטלים, התשלומים החזקה האחרים לצוות המשלה ולזוכות הרשות המקומית וכל רשות אחרת המוטלים על פי כל דין על בעל הקרקע או על המוחזיק בה (להלן: "המסיס") שיחולו על ייחידת הדירות ממועד המיסירה ואילך יהולו וישולמו על ידי הרוכש. כן, מותחיב הרוכש לחתום על כל המטמכים הנדרשים על ידי הרשות המקומית לצורך רישומו כמחזיק ביחידת הדירות.

היטל השבחה אשר העילה לתשלומו כמה עד למועד מסירת החזקה לרוכש ואשר נובע כתוצאה מיוזמת החברה יהול על החברה, אלא אם החברה לא נהנית מהתוספת בזכויות. היטל השבחה אשר העילה לתשלומו כמה מהתוספת זהזה הרכישה ואילך וכי ישנה מtospat hozkioth yihya horoch - yhol ul horoch. היטל השבחה אשר העילה לתשלומו כמה ממועד המיסירה ואשר החברה נהנית בגיןו, יהול על החברה. היטל השבחה אשר העילה לתשלומו כמה לאחר מועד המיסירה ואילך וכי ישנה מtospat hozkioth yihya horoch - yhol ul horoch.

שילמה החברה איזה מהמסיסים הנזכרים בפסקה זו ביחס לתקופה שלאחר תאריך המיסירה כי אז ייחזר הרוכש לחברה, כגון זורשתה הראשונה, אותו חלק מתשומי החזקה החליטו עליו כאמור. יובהר, כי החברה רשאית לבצע תשלים עבור הרוכש, כאמור בסעיף זה, רק אם מדובר בחוב שאינו תשלומו עלול לעכב את החברה ביציעו התתייבורו. אין כאמור כדי לגרוע מזכותו של הרוכש להעלות כל טענות הגנה נגד חובת התשלומים שעמדה לו כנגד הנושא המקורי.

15.12 החברה זכאית, אך בשום מקרה אינה חייבת, לבצע התשלומים היליל, במקומות הרוכש. שילמה החברה תשלום שעלה הרוכש לשלהמו לפי הסכם זה, ייחזר הרוכש מיד עם דרישת כל תשלום כאמור אף אם לא נאמר הדבר במפורש בהסכם זה. אין כאמור כדי לגreau מזכותו של הרוכש להעלות כל טענות הגנה נגד חובת התשלומים שעמדה לו כנגד הנושא המקורי.

15.13 מען הסר כל ספק-ביצוע הפעולות ו/או התשלומים הנזכרים בסעיף זה על ידי הרוכש עד וכונל מועד המסירה ו/או עד חתימת הסכם חכירה עם רמי'י לפי העניין וביצוע הפעולות ו/או התשלומים-כלל שמועד תשלום של אלה הגיע עד אותו מועד-הינו תנאי מוקדם, בין היתר, למסירת יחידת הדירור לרוכש ו/או הפניות לחותם על הסכם חכירה עם רמי'י - לפי העניין-ומילוי כל התcheinיות אחרות ו/או נוספת של החבורה כלפי הרוכש לפי הסכם זה.

15.14 ככל שתוצג בפני החבורה, דרישת ו/או חוזעה כלשיי מכם שמדובר בקשר עם הגבלת/עיקול וכוונתו של הרוכש לפי הסכם זה, כגון: עיקולים, צווגים, פסקי-דין, זכויות צד ג' כלשהן וכדי', ואשר תזרוש התיחסותה/טיפולה של החבורה, ישא הרוכש בהוצאות החבורה בקשר עטך, עפי' דרישת ראשונה של החבורה, וככל שהתשלומים יזרוש טרם מסירת החזקה ביחידת הדירור לידי הרוכש, הרי שפירעון התשלומים הניל' יהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה ביחידת הדירור לידי הרוכש.

16. נטילת הלואה מבטחת במשכנתא על-ידי הרוכש:

16.1 במקרה והרוכש יקבל הלואה בנקאית לצורך מימון רכישת יחידת הדירור כנגד רישום משכנתא על זכויותיו ביחידת הדירור, מתחייב הרוכש ליתן חוראה לבנק הימנו נטל הלואה (להלן: "בנק הרוכש") להעביר לחברת את מלא סכום ההלוואה לפי הוראות הסכם זה באמצעות שוברו התשלומים מהגדותם להלן. מובהר במפורש, כי אך ורק ממועד קבלת סכום ההלוואה בפועל על ידי החברה מנק הרוכש ייחשב כזום פירעון חלק ממchiaר יחידת הדירור כאמור לעיל, והרוכש מתחייב להוציאו בכתב להברה על דבר ביצוע התעבורה מיד בסמוך לביצועה וכן להמציא לה העתק שובר התשלומים המשולם.

16.2 החברה נותנת בזאת הסכמתה לחותם על התcheinיות לרישום משכנתא לטובת בנק הרוכש, בתנאי שנוסח כתוב התcheinיות יהיה מקובל אליה ובתנאי שיובטח כי מלא סכום ההלוואה נשוא המשכנתא יועבר אליה ישירות, וכי קודם להחטימתה של החברה על כתוב התcheinיות כאמור, שילם הרוכש לחברה, ממקורת מימון עצמאי, 100,000 ש' או 10% מוגמרות יחידת הדירור בהתאם להסכם זה על נספחין, לפי הגבהתם מבנייהם. הודהו הרוכש שתנאי להסכם החברה לגרירתה משכנתא קיימת הוא תשלום סכום הגירה המעודכן בפועל בתוספת תשלום בפועל של לפחות 10% ממחיר יחידת הדירור מהון עצמאי של הרוכש.

החברה תהיה רשאית לתקן תיקונים (שנושחים ייקבע עיי' יעציצה המשפטים על סמך ניסיונים בנושא זה) בנוסח כתוב התcheinיות. בכל מקרה לא תהיה החברה חייבת להחזיר לרוכש את הכתב האמור, עם או בלי תיקונים חותם על- ידי לפני חלוף 14 ימים לפחות בו נמסר לה.

יובהר, כי לא ניתן רישום הערת אזהרה לטובת בנק הרוכש בשלב שטרם קבלת חזקה בדירה וחבטוחה שתינטען לבנק הרוכש בשלב זה הינה חוראה בלאי חותמת ביחס לתשלומים הערבבות בנקאית לפי חוק המכירת הבטחות השקעות.

16.3 הפניות הרוכש לבנק המלווה לשם קבלת משכנתא, ככל שתונצבע, לא תהווה בשום אופן התcheinיות מצד מאן דהוא להציג משכנתא עבור הרוכש אלא סיוע בלבד לקבלת משכנתא לפי תנאי הבנק המלווה ומופיע לאשווין, ללא כל אחריות או התcheinיות מצד החברה כי הבנק המלווה ייתן ליטן משכנתא לרוכש ועל הרוכש לברר מראש את התנאים ולהמציא לבנק המלווה את כל הביטוחנות ואת כל התשלומים שהוא עליו לפועל לבנק המלווה.

הרוכש מתחייב לשלם את כל האגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ואת כל יתר הוצאות וה坦שלומים שייהיו כרוככים באישור ההלוואה ובקבלה, וברישום המשכנתא לפי תנאי בנק הרוכש.

אם מיוזו סיבה שהיא לא יכולה לקבל הרוכש הלואה מארגוני המלווה ו/או מנק הרוכש, מתחייב הרוכש לשלם לחברה מהונו העצמי את מחיר יחידת הדירור הנקוב בסוף "ב'" במועד הנקוב ליד כל סכום וסכום.

16.4 הרוכש פוטר בזאת 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), תש"א – 1970.

17.2 אישור בביצוע איזה מן התשלומים החליט על הרוכש לפי הסכם זה העולה על 10 ימים, ואשר לא שולם בחולף 10 ימים מהמועד בו ניתנה התראה לרוכש על ידי החברה, יחשב כהפרה יסודית של החסם. התראה לעניין סעיף זה משמעה גם התראה באמצעות דואר אלקטרוני.

17.3 אחר הרוכש בביצוע תשלום כלשהו חל עליו לפי הסכם זה, מבלי שהדבר יהווה הסכמה לאייזור ומוביל לפגוע בכלל סעד נסף ו/או אחר העומד לחברת על פי הסכם זה והוא על פי דין ובנוסף לכל סעד כאמור, ישא התשלומים שבפגור מהיות הקבוצה או הנקון לתשלומים (לפי העניין) ועד לתשלומו בפועל, ובלבך שחלפו שבעה ימים מהמועד לתשלומים, ריבית שנתית בשיעור שיהיה קבוע בהתאם לrabית פיגורם בחוק פסיקת ייבית והצמדה באופן ייחסי בגין כל יום של אייזור. הריבית תחושב מן היום שנوعד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל. האמור יחול עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי סעיף לחוק המכר (דירות).

17.4 במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה יסודית או במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה שנייה יסודית וההפרה לא תזוקן על ידו תוך 7 ימים (או זמן ארוך יותר שייקבע במסמך החברת) מעט קבלת התראה בכתב מוחברת בדבר ההפרה, ומהיה החברה זכאית לבטל הסכם זה וזאת מוביל לפגוע בכלל סעד נסף ו/או אחר העומדים לה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

17.5 בוטל החסם על-ידי החברה עקב הפרה יסודית או כאמור בפסקה 17.4 לעיל, הרי שambilי לפגוע בכלל סעד נסף ו/או אחר העומדים לה על פי כל דין ו/או על-ידי הוראות הסכם זה, תהיה החברה רשאית למכור, להעביר ולמסור את יחידות הדירות לכל צד ג' לפי התנאים שתקבע אוטם וזאת החל החל מהיום ה- 14 שלאחר משלווח הוודעת הביטול מתה החברה אל הרוכש, אם לא תיקן הרוכש את ההפרה בתקופה זו. מיד עם משלווח הוודעת לרוכש בדבר ביטול החסם על-ידי החברה, תהיה החברה רשאית להפסיק את ביצוע העבודות בייחדות הדירות, בין היתר, על-מנת להקטין את נזקה.

17.6 במקרה של הפוטה הסכם על ידי הרוכש, הרי שambilי לפגוע בכלל סעד נסף ו/או אחר העומד לחברת כלפי הרוכש לפי הסכם זה ו/או על פי כל דין, רשאית החברה לעכב וחתת ידה את יחידות הדירות לפך זמן זהה לתקופת ההפרה, ולמנוע את מסירתה לרוכש. בנוסף לכך או לחילופין לפי החלטתה הבלעדית של החברה ו/או זאת מוביל לפגוע בכלל סעד נסף ו/או אחר העומדים לחברת כלפי הרוכש לפי הסכם זה ו/או על פי כל דין תהיה החברה רשאית לעכב את הפוטה הרוכש לרומי' לשם חתימת הסכם חכירה ו/או לעכב את רישום הזכויות על שמו ו/או להורות על ניתוק יחידת הדירות מזרם החשמל ו/או המים הכלול לפי העניין (ובתנאי שהחיבור הזמני הותקן על ידי החברה ובכפוף למ顿 התראה לרוכש פרק זמן סביר מראש), אופי ההפרה וטיבה ולפי שיקול דעתה הבלעדית של החברה.

17.7 פעולה החברה כאמור בסעיף 17.5 לעיל (או 17.4 - לפי העניין), יהיה על החברה להסביר לרוכש כל יתרה מהכספיים ששילם לה לפי הסכם זה, תוך 45 ימים לאחר שהרוכש פינה את יחידות הדירות, או לאחר ביטול החסם אם החזקה טרם נמסרה לרוכש, כשהחסום המוחזר צמוד למדד תשובות הבניה החל מיום ביצוע תשלום אחרון לחברה על ידי הרוכש ועד למועד החזר בפועל. החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדית, לנכות מכל סכום שהיה עליה להשיב לרוכש סכומים אלה או חלקם:

17.7.1 סכומים שנדרשת החברה לשלם על ידי בנק הרוכש נגד חתימת החברה על התחייבות לרשום משכנתא לטבות אותו בנק ושנסמרו לחברה ואשר החברה מדרשת לחזור לבנק הרוכש לפי חשבונו (כולל ריבית, הפרשי הצמדה, עמלת/קנס פירעון מוקדם, שכר טרחת עווייד, הוצאות וכיו'), כסדריתו של בנק הרוכש תשמש אסמכתא מכראת עבר החברה לתשלום כאמור. הוראות פסקה זו לא ייחסו בכלל מקרה שהוא כהסכם לטובה בנק הרוכש.

17.7.2 היפוי המוסכם הנקוב בסעיף 17.9 להלן.

17.8 מובהר, כי תנאי להשבת יתרת הכספיים במפורט בפסקה 17.7 לעיל הינו כי תבוטל העורט לאחריה אשר נרשמה לטובה הרוכש (אם נרשמה), כי הרוכש פינה את יחידות הדירות (אם וככל שקיביל חזקה בה) השיב לחברת את הבתוות ופנקט השוברים כפי שיידרש עיי' החברה. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, עם קבלת אישור הרוכש כי קיבל את כל הכספיים המגיעים לו מאת החברה, לא תהיינה לרוכש כל טענה ו/או דרישת ו/או זכות תביעה נגד החברה וכן הוא יהא מנען מהעלות טענות, דרישות, או תביעות נגד החברה לאכיפת החסם ו/או למניעת התקשרות של החברה למכירת יחידת הדירות לאחר, תוך שמירה על כל טענה אחרת, ככל ועומדת לרוכש על פי דין.

17.9 בנסיבות שהחברה תבטל את היחסים עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלים הרוכש לחברת סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מההתמורה, בהתאם לתנאי החזמדה של תשלוםוי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת היחסים ועד למועד תשלום הסכום, כמפורט קביעים מראש בגין הוצאות ביטול היחסים, וזאת מבלי לגרוע מכל סעיף נוסף המוקנה לחברת על פי דין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית להטיל לוטבתה את סכום הפיצוי המשוכם כלעת מותך היחסים ששולמו לה על ידי הרוכש.

17.10 ככל שהחברה לא מסרה את יחידת הדירות לרוכש לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, ללא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, עבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה זומנה בגודלה ובמיקומה כשם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחלתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים ממועד מועד.

1.25 סכום השווה לדמי שכירות של דירה זומנה בגודלה ובמיקומה כשם מוכפלים ב- בעבור התקופה שתחלתה תשעה וחודשים לאחר מועד המסירה ואילך. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש بعد אותו חודש; הפיצויים بعد שישים הימים שתחליהם במועד המסירה ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

בגיןஇ אחר במסירה של עד שנים עשר וחודשים מיום הניל, לא יהא הרוכש זכאי לשעד ביטול היחסים או לכל סעיף אחר וולת הפיצוי המשוכם הנזכר לעיל.

בתום התקופה האמורה, יעדזו לרוכש התרופות שעלה-פי דין באשר לאייחור מאותו יום ואילך, אך לא לדמי הפיצוי הניל.

17.11 בכל מקרה לא תעמד לרוכש זכות ו/או טענת קיומו ו/או עיכובן כלפי החברה.

17.12 הזכיר לרוכש, כי כל פיצויי מוסכם ומוערך מראש שנקבע על-ידי הצדדים בהיחסים זה, נקבע לאחר בדיקה ושקלילה זהיריים של נזקי הצד الآخر ניתנים לצפיה כוות, וכל צד יהיה מנوع מלטעון כלפי רעהו כי הפיצויים המוסכמים שנקבעו הינו גבוה מדי או נמוך מדי/או בלתי ריאלי ו/או כי טעה בהערכתו ו/או כי יש להכחתו ו/או להגדילו ו/או כל טענה אחרת מכיון אלה.

18. איסור כניסה מוקדמת:

לפניה של החברה תאפשר את יחידת הדירות ולפניה חתימת פרטיכל המסירה אסור יהה לרוכש להכנס ליחידת הדירות אלא למען בוחינה ובבדיקה וזאת בתיאום מראש עם החברה. כמו כן, אסור לרוכש להכנס חפצים ליחידת הדירות 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 תפט הרוכש חזקה בפועל ביחידת הדירות) מתחייב הרוכש לשאת על פי חלקו היחסי ברוכש המשותף, בהוצאות החזקת הרוכש המשותף שבבית המשותף, ושלם חלקו בהוצאות אלו (אף אם לא השתמש ברוכש המשותף) לפי דרישת נציגות הדירות או ועד הבית או החברה, אף אם טרם נקבעה החזקה בכל יחידות הדירות שבבית המשותף. לחילופין – תהא החבורה זכתה לקבוצת בהתאם לשיקול דעתה, כל דרך חוקית אחרת לחלוקת נטל תשלוםוי הוצאות החזקת הרוכש המשותף שבבית או בית המשותף, לרבות – תשלום אחד של כל יחידות הדירות בבית ו/או לפי חלוקת סוג ייחודי בבית ו/או בכל אופן אחר – הכל כפי שיקבע על ידה. למנע הסר ספק, החל ממועד מסירת החזקה ברוכש המשותף, החברה תישא בהוצאות החזקה של אחותקת הרוכש המשותף עבור יחידות הדירות שטרם נמכרו, וזאת להבדיל מההוצאות עבור צריכה בפועל לגבייה יכולה החברה להוכיח כי לא צריכה.

19.2 הודיע לרוכש, כי ככל ותתקבל דרישת הרשות למינוי חברות ניהול כמפורט בטופט 4 או לכל עניין אחר, הרי שבמקרה כאמור תוך 14 ימים ממועד החזמת החברה לרוכשים בדבר דרישת הרשות למינוי חברות ניהול, ימסרו הרוכשים לחברת פרוטוקול חתום על ידי רוכשי היחידות בבית, לפיו התקבלה החלטת ווכשי היחידות בית למנות חברות ניהול, וזאת ברוב הנדרש הקבוע בחוק המקובל, התשכ"ט- 1969 בדבר מינוי מתחזק. ככל ולא יועבר לחברת פרוטוקול כאמור לעיל ובמועד לעיל ולא תמונה לבית חברות ניהול על ידי רוכשי היחידות הדירות בהתאם לאמור, תמונה חברת ניהול על ידי החברה.

19.3 יצוין, כי ישנה אפשרות כי הבית ירשם כבית משותף ביחד עם בית או בתים נוספים. במקרה כאמור, ייחסב הבית המשותף כ"בית מורכב" כהגדרתו בס"ק 59 (א) בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, באופן שבתקנון הבית המשותף יקבע, כי הרכוש המשותף שבתחומי כי"א מהבתים המרכיבים את הבית המשותף יהיה צמוד לדירות וכי"א מהבתים הרכוש נייחלו של הרכוש המשותף שבתחומי כי"א מהבתים יהיה פרט, כי הוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף כל בית יחולו על בעלי הדירות בבית הרלוונטי, וכי לכל בית תהיה נציגות נפרדת.

במקרה כאמור, חלקו הבית המשותף שהחזקתם וניהולם לא הופרזו בין הבתים המרכיבים את הבית המשותף, יהיו רכוש משותף של הבית המשותף כולם, ויחולו על כך הוראות ס"ק 59 (א) לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

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

20.1 בהונאות להוראות המכraz, הרכוש לא יהיה זכאי להעיר לאחר או לאחרים את יחידות הדיור, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגירה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור) – לפי המוקדם מבנייהם, וכן לא יהיה רשאי להחותם על הסכם להעברת הזכויות לאחר תום תרם חלוף 5/7 שנים כאמור. ייחד עם זאת, הרווח יהיה רשאי להשכיר את יחידת הדיור, למטרת מגורים בלבד.

20.2 להבטחת האמור בסעיף 20.1 לעיל כלפי רמי, משביש' וחתורה, יחתום הרווח במעמד חתימת הסכם זה על תצהיר וככתב התמיכבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו המצורפים כנספחים ט' ו' להסכם זה.

20.3 ככל שהרווח יפר התמיכותו וימכוור את יחידת הדיור טרם חלוף המועד הנקבע לעיל, הוא יחויב בתשלומים בסך של 450,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון.

20.4 להבטחת עמידת הרווח בתנאי כתוב התמיכבות, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספריה החברה, בגין התמיכבות זו, והרווח מתחייב להחותם על כל מסמך שיידרש לצורך רישום הערת אזהרה כאמור על פי דרישת החברה.

20.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עד לרישום יחידת הדיור בלשכת רישום המקרקעין על שם הרווח, הרווח יהיה רשאי להשתמש ביחידת הדיור למטרות הקבועות בתביע', בהתאם להוראות והנחיות רמי בלבד ולא לכל מטרה אחרת.

20.6 בכפוף להוראות סעיף 20.1 לעיל, וכל עוד לא נרשמו זכויות הרווח ביחידת הדיור על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה זכאי הרווח להעיר ו/או למוכר ו/או להסביר ו/או להשיב ולשבץ את זכויותיו ביחידת הדיור ללא קבלת הסכמת החברה בכתב ומרаш. החברה לא תתנגד להעברת זכויות התמיכבות הרווח ביחידת הדיור על פि ובהתאם לתנאי הסכם זה, אלא מטעמים סבירים ורלבנטיים לרשות הזכויות, בלבד שיתקיים כל התנאים הבאים במצבו:

20.6.1 הרווח ו/או הנuber ישאנו במלוא העליות הכרוכות בהעברת הזכויות ביחידת הדיור (לרבות עלויותיה של החברה);

20.6.2 במידת הנדרש – יתקבל אישור רמי להעברה (בין היתר – לעניין חוק השבorth);

20.6.3 העברת הזכויות לנuber תוכרז ותירשם בספריה החברה רק לאחר ובכפוף לתשלומים מלאה התמורה עבור יח"ד על ידי הרווח בהתאם להסכם זה, באופן שעיל אף חתימות הסכם למכר יהה"ד בין הרווח לנuber, י Mish'k הרווח לחוב במלוא חובותיו לפני החברה, בין היתר – עד להשלמת תשלום מלא התמורה וחתולמים החליטים עליו בהתאם להסכם המכר;

20.6.4 הרווח קיים באופן מלא את כל התמיכויותיו עד למועד ההעברה;

20.6.5 שהרווח הוודע לנuber, בין היתר, את כל התנאים המוקדמים להעברה כאמור בסעיף זה, בטרם התקשרות חוזית ביניהם, וכן תיכל במסגרת החוזה שיתחונם ווראה ברוח ס"ק זה.

20.6.6 יומצא לחברת הסכם חתום כדין בין הרווח לבין הנuber בדבר מכירת זכויותיו ביחידת הדיור (עותק מקורי או "מ吒אים למקור");

- 20.6.7 הנuber קיבל על עצמו באותו הסכם או במסמך נפרד את כל התcheinיביותו של הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה (ולרבותUPI פי כל הסכם ו/או נספח ו/או מסמך אשר נחתם על-ידי הרוכש) החלות עליו לאחר המיסירה;
- 20.6.8 הנuber חתם על יפי כוח גוטריוני בנוסח נספח ה' לחסם זה (או בכל נוסח אחר כפי שתורה החברה) ומסרו לחברה;
- 20.6.9 הרוכש ו/או הנuber שילמו לחברה דמי טיפול בהתאם לטקסט הנקוב בצו הפיקוח על מהירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נוטן שירות בהיעדר רישום בבנקסי המקרקעין), התשי"ס 1999, בקשר עם טיפולה של החברה בהעברת הזכויות מאות הרוכש לנuber;
- 20.6.10 הרוכש והנuber חתמו ומסרו לחברה טופסי בקשה להעברת הזכויות ביחידת הדיוור מאות הרוכש לנuber על פי הנושא שיתה קיים בחברה;
- 20.6.11 כל המסים החוצאות האגרות והתשומות שיחולו בגין העברת הזכויות, במידה שייהי כאמור, שולמו על-ידי הרוכש ו/או הנuber, והרוכש המציא לחברה אישור המונפה לרשות המקרקעין המעיד על העדר חובות במס שבת, ומס רכישה בגין העברת הזכויות, וכן אישור הרשות המקומית לרבות בדבר היטל השבחה להעברת הזכויות;
- כמו כן ימציא הרוכש אישור ששולמו כל התשלומים החליט על הרוכש עד אותו מועד לפי הטקסט זה.
- 20.6.12 הרוכש ייתן תצהיר על פי פקודת הראות (נוסחת חדש) המעיד שהזכויות של הרוכש על פי ההסכם ו/או זכויותיו ביחידת הדיוור חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי כלשהו;
- 20.6.13 באט ניתנה לרוכש ערבות בנקאית לפי חוק המכר ותוקפה עד לא פג, תהיה העברת הזכויות כפופה גם לקבלת הסכמה מוקדמת של הבנק מלאوة. לחילופין, קבלת אישור הבנק המלאוה ו/או החברה, לפי הוראות החברה, כי הערכות הוועזה לבנק המלאוה או לחברה (לפי העניין) על-ידי הרוכש וכן נסירה בקשר הרוכש לבנק המלאוה לביטול הערכות;
- 20.6.14 הרוכש המציא מבנק הרוכש אישור כי הלהלואה סולקה או כי בנק הרוכש הסכים להעברת זכויות הרוכש על-שם הנuber. כן המציא הרוכש אישור מאות הגורם הנ"יל כי הינו משחרר את החברה מכל התcheinיביותה כלפיו;
- 20.6.15 הרוכש המציא לחברה אישור מאות חברות ניהול (כלל שתהאה) על קיומ התcheinיביותו ככליפה;
- 20.6.16 הרוכש המציא לחברה כל מסמך נוסף, כפי שתורה החברה, לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 20.7 היא זכאיות לחשב ו/או להעביר את זכויותיה במקרקעין, כולל או מקטנות, וכן כולל או חלקן, לכל אדם או גוף משפטני מבלי שתצטרך לקבל את הסכמת הרוכש לכך. העבירה החברה את זכויותיה/התcheinיביותה כאמור, תוךזע החברה על כך לרוכש ובכפוף לכל הוראה אחרת בחסם זה תיוותר החברה אחראית כלפי הרוכש למילוי התcheinיביותה על פי הסכם זה.

21. זיקות הנאה, רלוֹשׁ משותף, מתקנים משותפים, צנורות וכבלים, תקנון, תיקון Tab"ע:

החברה תהא רשאית לעשות את הפעולות הבאות כולל או מקטנות, בביטחון או בחלוקת, לגבי כל המקרקעין ו/או לגבי חלקים מהם וכן לעשות כל פעולה אחרת ו/או נספת ממן הפעולות המנווית להלן הדורשה לשם ביצוען, כולל או חלקן, או הקשורה בהן, גם אם לא נאמר הדבר במפורש, ולאלה הפעולות:

- 21.1 ליתן זכויות מעבר ו/או זכויות להצבת מתקנים ו/או הנחת צינורות ו/או מתקנים ו/או כבליים ו/או לעניין שימוש ו/או גישה להולכי רעל ו/או כל 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 הדיוור וזאת בדרך של זיקת הנאה ו/או חכירה ו/או בכל דרך משפטית אחרת שתמצא לנכון לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או הבית המשותף, לזכות

רשות מקומית ו/או לזכות קרקע אחרת ו/או ליחידת דירות ו/או לבניין אחר כלשהו ולקבל זכויות כאמור.

ambilי Lagerung Mietrechte הניל' והMOVBA להלן, יוצע לרוכש כי ייתכן ויוקם בפרויקט ו/או בביות HDR שנתיים, אשר אפשר וירשם כיחידה נפרדת בבית המשפט והזכות בקשר אליו יוקנו לחברת החשמל (לרבנות זכויות גישה, מעבר, זיקת הנאה וכו' - הכל כפי שיידרש על-ידי חברת החשמל ו/או החברה). לחברת החשמל יענק פטור מלא מהשתפות בהזאות הרכוש המשפטף, על אף זכויותיה כאמור (ובכל זה – הוצאות שוטפות ו/או עתידות ו/או חד פעמיות).

21.2 להוציא מהרכוש המשפטף איזה שטחים שהם, לרבות גגות, מחסנים, חניון, זכויות בנייה, שטחי קרקע, גינה, מתקנים, שטחים מבונים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ולעשותם ייחידות רישום נפרדות ו/או להוצאה תלמידים מהרכוש המשפטף ולהציגם לייחידות דירות בית או ליחידות נפרדות אחרות או לרשום בכל דרך את היחידות ו/או השטחים הניל' ובלבב שלא תפגע ייחידת הדירות עצמה ולא יגעו או יפגעו ההוצאות לה, אם קיימות במפורש בנפח הסכם זה ו/או במפרט.

21.3 להציג מוקומות חניה, מחסנים וכל שטח ו/או זכויות אחרים לייחידות דירות, לפי שיקול דעתה הבלעדי וכראות עיניה, לפי סדר וסדרים שתמצא לנכון, ובכמויות כפי שתמצא לנכון, אלא אם נקבע במפורש אחרת בנפח הסכם זה.

21.4 בלי Lagerung Mietrechte הנאמר בס"ק 19.1 לעיל, לרשום תקנון במוקן חזק המקרקעין לפי שיקול דעתה הבלעדי לרבות בדבר הסדרת השימוש ברכוש המשפטף ובחוקות הזכות החזקה של הבית המשפטף, בין לבדו ובין כשהוא מרכיב מספר בתים לעד שטחים של הרכוש המשפטף לשימוש כשבילים, לחניה, לכביש, למעברים, או לשימוש עבור מתקנים כגון: אנטנה לטלוויזיה מרכזית, מכלים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש הקשור בבית המשפט ו/או המתקנים ישמשו את הבית המשפטף ביחיד עם בתים אחרים שהוצאו מן הרכוש הבית המשפטף. במפרט המצה"ב לחוזה קיימת התיאחות לאקלים שהוצאו מן הרכוש המשפטף ו/או הצמודות אשר הוצמדו ולאילו דירות הוצמו.

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

21.6 קבוע בתקנון הוראות כי כל מי שליחיזתו יוצמדו זכויות בנייה נוספים, יהיה רשאי לבקש לגיבון הitory בניה ללא צורך בהסכמתם ו/או בחותמתם של בעלי זכויות הבניה הנוספות בבית ובבית המשפטף, כי הוא יהיה רשאי לבנות את הבניה נשוא זכויות הבניה הנוספות ללא צורך בהסכמתם של בעלי זכויות אחרות בבית ובבית המשפטף, כי הוא יהיה רשאי לתקן את צו הבית המשפטף ו/או את התקנון עיי' הכללה בהם של הבניה נשוא זכויות הבניה הנוספות, ואף זאת ללא צורך בהסכמתם ו/או בחותמתם של בעלי זכויות אחרות בבית ובבית המשפטף, וכי אף אחד מבני היחידות האחרות בבית ובבית המשפטף, לא יהיה רשאי להתנגד לכל הפעולות הניל' שיבצע בעל ייחידת הדירות לה הוצמדו זכויות בנייה נוספים כאמור, וכי הוא יהיה מנوع מלעשות כן.

להסורת הספק, ייחידת הדירות אינה כוללת זכויות לבניה נוספת והחברה רשאית למוכר ו/או ליתן ו/או להציג זכויות בנייה נוספות, אם היו, לאיזו ייחידה שהיא שבית המשפטף, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לדין, אם וכאשר ירשם הבית כבית משותף.

יובהר, כי זכויות בנייה לא מנוצלות, עשוויות ועתידות, שייכות לחברת ובלבד שמצווד היוציאן קודם למכירת כל ייחידות הדירות (מכר או ביגטור). כמו כן, יובהר, כי החברה לא תשאיר ברשותה כל חלק מזכויות הבניה ו/או הרכוש המשפטף אשר יהוו חלק בלתי נפרד משיווק ייחידות דירות מחיר למשתכן.

21.7 לבקש ולבצע בכל עת בעמיד כל פעולה תכנית לרבות שינוי בתכנית בניין עיר החלה על המקרקעין, לבות שינוי בבניה המותרת על פיה, כולל תוספת ייחידות דירות, לרבות בקשה הקלות, בתנאי שכל שינוי כניל' לא יפגע בייעוד הבית ויחידת הדירות. מובהר, כי בקשה לשינוי תכנית תוגש רק בהתאם לטעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965. החברה לא תבצע כל שינוי בתכנית התקפה או תקדם תכנית חדשה.

21.8 בכל עת לתקן ולשנות כל פעולה מהמנויות לעיל ולרבות ולהזור ולתקן את צו רישום הבית המשפטף וזאת ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש.

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

21.10 מובהר, כי מיקום הסופי של חדרי ו/או פחי אשפה, מתקני גז, מתקני (פילרים) טלפון ו/או חשמל, ברזים ומונויים, מתקני ביוב, מתקנים אחרים בביתם וכיו"ב המשתרעים את ייחidot הדירות לבדה ו/או בלבד עם יחידות דירות אחרות, טרם נקבע סופית במו"ע חתימות הסכム זה ו/או עתיד להשתנות, וכי קיימת אפשרות כי אלה ימוקמו באותה שכבת הבנייה ו/או בפרט ו/או בתכניות המכר ו/או בשיטת הרכוש המשותף של הבית ו/או הבנית המשותף ובמפורט ו/או מוקמו בשטח החצר/אגינה של ייחidot הדירות (כלשקיינית חצר/אגינה) ו/או וכי אין מלה מוחץ ימוקמו בשטח החצר/אגינה ליחידות דירות כאמור, והרכוש כבזהו ייחידות דירות אחרות, ככל שהוא שטחי גינה שיוצמדו ליחידות דירות כאמור, והוא כבזהו כי הדבר הוודע לו מראש וכי הינו מסכימים לכך. מיקום המזוויק יקבע במוחלט הבנייה ע"י החברה ו/או על פי התכניות המאושרות על ידי הרשות, ככל שאישורן דרוש. ב咣זה ומיקומו של אחד המתקנים האלו ישנה, החברה תידע את הרוכש על כך בכתב, כאשר לעניין זה והודעה בכתב מתוחב גם הודיעה באמצעות זואר אלקטוני. כמו כן זכאות החברה לעיד שטח מסוים מהבית לחדר טרנספורמציה שבו יוקנו לחנות חשמל זכויות, לרבות זכויות מעבר (אך בדרך של רישיון זיקת הנאה), והכל בהתאם לדרישות חברות חשמל. הודיע רוכש שהחברה תעניק לחברת החשמל את הזכויות האמורות וכל זכויות אחרות שתיזורש על ידה וכי ב咣זת הצורך הרוכש ו/או מועפה כזו יחוותם על כל מסמך שיידרש בקשר עס אמרו לעיל. אין בהודעה כאמור כדי לגורען מכל זכויות או תרופה אחרת הנוגונה לירוכש על פי דין.

21.11 צנרת וכבלים המשתרעים את ייחidot הדירות ו/או ייחידות הדירות אחרות עברו, בהתאם לתכניות שיאשרו על ידי הרשות, ככל שאישורן דרוש, בקירות ייחידות הדירות ו/או בቤת המשותף, לרבות ייחidot הדירות ו/או במרפסות השירות של ייחidot הדירות ו/או ייחידות דירות אחרות בבנייה ו/או בשטחי חצרות ו/או גינות (גם אם הוצמדו ליח"ד כלשהי), גם ברכוש המשותף, וככל שאישורן של הרשות אינו דרוש, יקבע מיקומם של הצנרת והcablim כאמור ע"י המתכננים ו/או הייעצים הרלוונטיים של החבורה.

22. בטוחות לפי חוק המכר, התזרות בתב העבות ו/או ביטולו:

22.1 נגד ביצעו של כל תשלים על-פי שוברו התשלוט כהגדרתם להלן, הרוכש יהוא זכאי לקבול בטוחה לפי החלטות הקבועות בסעיף 2(1) ובסעיף 2(2) שבחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעותיהם של רוכש דירות), תש"ל-1974, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. מבלי לגרוע מן האמור, רק תשלים שיופקד בתשzon הפROYkt לעיל באמצעות שוברים ייחסב כתשלוט בהתאם להסכם, ויזכה את הקונה בקבלת בטוחה כאמור בגין כל תשלים, למעט בגין רכיב המיעם שלגביו לא יהוא זכאי הרוכש בטוחה.

הודיע לרוכש, כי בסמוך לאחר חתימת הצדדים על הסכם זה, תמסור החברה לממונה כהגדרתו בחוק המכר, הודיעה בדבר התקשרות החברה בהסכם עמו, אשר תפרט בין היתר את סוג הבטוחה שנינתה לרוכש, פרטי הקרן וכל דרישת שתודה לממונה והכל בהתאם ובכפוף ולהתאמס להוראות חוק המכר.

החברה תהא רשאית מעט לעת ולפי שיקול דעתה הבלעדי, להורות על שינוי ו/או החלפת הבטוחה שנמסרה לרוכש והמופורטת בסעיף 4 למספר א' בטוחה אחרית לפי סעיף 2(1) או לפי סעיף 2(2) לחוק הנ"ל והרכוש מסכימים לכך מראש, ובבד שתשילוח הודיעה על כך לרוכש. עם היוזרות הבטוחה התלויפת, תיתשב הבטוחה המוחלפת בטלת ומכוולת ללא צורך בהסכם או חתימה כלשהי מצד הרוכש. עלות החלפת הבטוחה תחול על החברה.

22.2 הייתה ערבות כאמור תקפה - בכל עת לאחר מסירת ייחidot הדירות לידי הרוכש ומילוי הדרישות הנקבעות בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תש"ל-1974-1975 ו/או לאחר מילוי תנאי העربות – רשאית החברה לבקש במקומות הרוכש על סמך ייפוי כוח הנוטרוני נספח ח' להסכם זה את ביטול העבות, וזאת ללא פגיעה בזכות כלשהי של החברה או מוציא הערבות לפי הקבוע בכתב העבות.

22.3 מבלי פגוע כאמור לעיל, היה ונרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכש לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תחול הערתה על זכותו של הרוכש ביחidot הדירות בלבד והרכוש נזון בזה את הסכמתו המפורשת לייחוד הערת האזהרה לייחidot הדירות בלבד והרכוש בלבד. ימי הרכוש נספח ח' מסמיך את החברה ו/או בא"י כוחה לעשות כן, ובעצם חתימתו על הסכם זה, מורה הרוכש למיפוי הרכס לפי ייפוי הרכס הנ"ל, בהוראה בלתי חזורת ובלתי ניתנת לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, להשתמש בסמכויות המקונות להם בימי הרכס הנ"ל. נרשמה התthicיות לרישום משכנתה לטובתו של הבנק שהלווה כספים לרוכש לצורך רכישת ייחidot הדירות, מתחייב הרוכש להמציא לחברת, לפי דרישתה גם את אישור בנק הרוכש לרישום ולஇיחוד הערת אזהרה בדבר התthicיות לרישום משכנתה שנרשמה לטובתו לייחdot הדירות.

בגמר הבניה ועם מסירת יחידת הדירות לרוכש ובלבך שקדם לכן נרשמה לטובת הרוכש הערת אזהרה בלבשת רישום המקרקעין ו/או חותם חוזה מכירה בין רמי'י לרוכש, לאחר שהתמלאו במלאם התנאים הקבועים בחוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תש"ה-1974, ימסור הרוכש לחברת את כל הבטוחות שקיבל בגין תשלום התמורה.

על אף האמור בהסתכם זה בכלל, בסעיף 22 זה ובסעיף 23 להלן (על תות טיעפיהם) בפרט בכל הנוגע לערבות הבנקאית לפיקח המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974, הרי שבכל סטירה בין הוראות הסכם זה בכלל והוראות סעיף 22 זה ובסעיף 23 להלן (על תות טיעפיהם) בפרט בין האמור בנספח הלוי הבנקאי, נספה ' ו של הסכם זה, יגברו הוראות נספה ' ו, מכל מקום ייחסו הוראות נספה ' כמשליונות כל הוראה אחרת שבהסכם זה בכלל ובסעיפים 22-1-23 (על תות טיעפיהם) בפרט, למעט הוראות החוק הקוגנטיבות.

העדר אפשרות החברה לפועל לביטול ערבות חוק המכר מסיבות הנעוצות ברוכש יהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הרוכש אשר תזכה את החברה לתבעו את נזקיה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעיף אחר ו/או נוסף של החברה.

הודיע לרוכש, כי בתוקף 30 ימים ממועד התשלומים הראשון של הרוכש לשלם לחברת, תפונה החברה לבנק המלווה בדרישה שימציא הודעה בכתב נספח שבתווספת לחוק המכר (וירוט) (הבטחות השקעות של רוכשי דירות), התשע"ד 2013, ולפייה שעבוד או התמיינות שעבוד שנייננו לטובת הבנק המלווה לא ימומשו מותוק ייחידת הדירות ורישום ימיהך, בהתאם לתנאים האמורים בהזועה (להלן: "מכtab החרוגה המותנה"). בחתימתו על הסכם זה, מאשר הרוכש כי כאמור בסעיף זה לעיל יש משום הודעה מצד החברה לרוכש בדבר עצם פנייתה לבנק המלווה להנפקת מכתב החזרגה המותנה.

בสมוך לאחר קבלת מכתב החזרגה המותנה מטעם הבנק המלווה, תמסור אותו החברה לרוכש.

כן הודיע לרוכש, כי לאחר תשלום מלאה התמורה על ידי הרוכש והחזרת הערכויות לחברת, כאמור לעיל, החברה תנקוט בכל הפעולות הדרושים מצדה על מנת שהבנק המלווה יוציא לטובת הרוכש "מכtab החרוגה סופי" בקשר עם ייחידת הדירות, לפיו יתחייב הבנק המלווה, כי השעבוד הכללי שהוטל על המקרקעין, לא יחול על זכויות הרוכש על פי הסכם זה.

23. לווי בנקאי ואופן ביצוע תשלום התמורה:

23.1 הרוכש מאשר כי הובא לידיתו שהחברה מתקבלת אשראי מהבנק המלווה לצורך בניית פרויקט שיוקם על המקרקעין ויחידת הדירות בכללו, בשיטה של מימון בנייה (construction loan).

כל התשלומים בגין תשלום ייחידת הדירות (לרובות תשלוםיים שהעביר מושך כספי שננתן לרוכש הלואת לרכישת יוחה"), יחולמו על-ידי הרוכש לחברת, לזכות חשבון הפרויקט הנקוב בנספח א' של הסכם זה (לעיל ולהלן: "חשבון הפרויקט"), אך ורק באמצעות שובר תשלומים שיונפקו בגין ייחידת הדירות הנמכרת לרוכש על-ידי הבנק המלווה (לעיל ולהלן: "שובי תשלום") ואשר ימסרו לו במועד חתימת הסכם המכר ובכפוף לחתימות אישורו. כי קיבל לידי שובי תשלום כאמור.

התשלומים באמצעות שובי תשלום מהווה הוראה בלתי-חוורת של החברה לבנק המלווה להפק ערכות בנקאיות לטובת הרוכש.

הבנק המלווה יפיק ערכות בנקאיות בשל הסכום ששולם על-ידי הרוכש, למעט בגין רכיב המעניים כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשע"ד 2013, לפי הסדר שובי תשלום כנייל, תוך 14ימי עסקים מיום תשלום הסכום כאמור.

כל תשלום שתקבלה ולא הופקדה באמצעות שובי תשלום כאמור, לא תהسب כחלק מהתשלומים על חשבון רכישת ייחידת הדירות.

הודיע לרוכש כי שובי תשלום ניתנים לתשלום בכל הבנקים. תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי, יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יומם העסקים בו שלום השובר וייחס כמשלם על-ידי הרוכש באותו יומם עסקים.

הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פקס שובי תשלום אשר יימטר לידי כנייל בשלמותו, ולהשיב לחברת את כל שובי תשלום שלא שולמו על-ידי הרוכש, מכל סיבה שהיא, מייד

לאחר שיבוצעו על ידו מלא התשלומים על חשבו יחתה'ד או אם בוטל הסכם זה, מייד עם ביטולו.

ambilי Lagerou מן האמור לעיל, בכל מקרה של אובדן פנקס שובי הכספיים אשר נמסר לרוכש ו/או צורך בהפקת שובי תשלומים חדשים על-ידי הבנק המלווה, מסיבה שאינה תליה בחברה ו/או בבנק המלווה, מתחייב הרוכש לשאת במלא עלות הפקת שובי התשלומים החדשים.

23.5 הוודע לרוכש מפורשות, כי עומדת לו האפשרות לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישורו בגין מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, וזאת בכלל אחת מן הדרכים הבאות:

23.5.1 פניה לסתיף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט, כמפורט בסוף אי' להסכם זה.

23.5.2 פניה למענה טלפון של הבנק המלווה, שמספרו צוין על גבי שובי התשלומים.

23.5.3 באמצעות אטור האינטרנט של הבנק המלווה, תוך הקלה פרט זיהוי אשר יופיע על גבי שובי התשלומים.

23.6 הרוכש מתחייב להתנות על סופח החברה המלווה וכן על אישור עבור הבנק המלווה, המצורף ו/או זאת במעמד חתימת הסכם זה וכחלק בתמייני נפרד ממנו או בכל מועד אחר כפי שתורה החברתית.

23.7 הרוכש מתחייב להתקשר למשרדי החברה בסמוך לאחר ביצוע כל תשלומים, לוודא כי התשלומים נקלט ונזקף ללקוחנו וכן להמציא לחברה ביום התשלומים העתק השובר המשולם עם חוותמת ביצוע התשלומים, תוך ציון שמו וזיהוי ייחידת הדיר.

23.8 הרוכש מתחייב לבצע תשלומים כל סכום המגיע ממנו לחברה על פי הסכם זה, אך ורק בדרך של הפקדות כספים לחשבון הפרויקט. הוודע לרוכש כי כל תשלומים שלא ישולם על ידו באמצעות פנקס השוברים לא ייחס כתמורה על פי הסכם זה, והרוכש לא יהיה זכאי לקבל ערךות בנקאיות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. כמו כן עלול הבנק המלווה שלא להתחשב בתשלומים שבוצעו בニיגוד לאמור, אם יחליט להמשיך ולסייע את הבנייה בעצמו ו/או באמצעות אחר מיעומו.

23.9 הוודע לרוכש כי על המקרקעין והפרויקט נרשמו שעבודים בדרגה ראשונה, ללא הגבלת בסכום, לטובה הבנק המלווה, וכי בזכות החברה לשנות השעבודים ו/או להוציא עלייה שעבודים נוספים אשר יגבורו על זכויות הרוכש, הכל כפי שתמ冤א לנכוון ולפי שיקול דעתה המוחלט, ובלבב שכל שעבוד שזכה יורחג באופן מפורש מזרירות הרוכש באמצעות מכתב החראה מוותנה ומכתב החראה סופי ובלתי מותנה, בכפוף להוראות הסכם זה.

24. שנות:

24.1 ביצוע התchiebyiotiya של החברה לפי הסכם זה מותנה בכך כי הרוכש יקיים תחיליה את התchiebyiotiya הוא על פי הסכם זה שמועד קיומן הינו עד וכולל מועד קיום התchiebyotiyah החברה.

24.2 שום ויתור, ארכה או הנחה, שינוי בתנאי מהותי כלשהו בהסכם זה על נטפחו לרבות בכל הנוגע לתשלומים המכר ו/או למועד מסירת החזקה ו/או לשינויים ו/או לשיפורים למפרט ו/או לתכניות המכר ו/או להמצאת יפו-הכח לחברה לא יהיה בני תוקף אלא אם ייעשו בכתב ביחסית הדיר ו/או להמצאת יפו-הכח לחברה לא יהיה בני תוקף אלא אם ייעשו בכתב ובחתימת הצדדים, וזאת לפחות אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרות (וכן לפחות שינוי מהפרט ו/או התוכניות המוכר מפורשות לפי הסכם זה ו/או הכוונה סטייה קבילה כהגדרתנה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974), ולא תשמע הטענה כי צד הסכים לשנות מהסכם זה בהנתנו.

שוםஇhorush בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים לא ייחס כויתור מצדיו.

ארכה ו/או הנחה ו/או ויתור, מלאים או חלקיים, שניתנו לרוכש בעניין פלוני או בכמה עניינים, לא יהיו תקדים, לא יגزو מהם גזירה שווה ולא ישמשו בשום מקרה לצורך פירושו של הסכם זה.

24.3 הסכם זה בא להסדר ולקבע סופית את שהוסכם בין הצדדים ומסדר טופית היחסים שביניהם. לא יהיה תוקף או נפקות לכל מצג, הבטחה, חזור, פרסום, אמרה סיכום זכרים, בקשת רכישה, טיווח וכיו"ב, בין בעל פה ובין בכתב, שקדמו להחתימת הסכם זה ושלא מצאו בו את ביתויים המפורש. הסכם זה מבטל כל מצג, פרויקט, הבטחה, חזור, פרסום,

אמירה, סיכום דבריט, בקשה רכישה, טיווח וכיו"ב, בין בעל פה ובין בכתב, ובא במקריםם, ואלה לא ישמשו ראייה בכל הлик שהוא.

אין באמור כדי לשולח מהרוכש טענה הנוגעת למקורה בו יהיו חסרים בחסכת פרטיט שחלה על החברה חונה לצינום עפ"י דין. מובהה, כי אין בהראות טיף זה כזוי לגרוע מזכיות הרוכש על פי דין בקשר למציגים, ככל שהוצעו בפניו טרם חותמת הסכם זה.

החסכת זה ייכנס לתוקף רק אם נחתם על ידי מושעי החתימה של החברה.

הובחר לרוכש על ידי צגgi החברה כי השטח שייחידת הדירות המצוין בפרוטפקט, חזור, הנטהה, פרסום וכיו"ב, (אם אכן הוזכר שטח היחידה) הינו שטח ברוטו הכלל, בין היתר, חלק ייחסי ברכוש המשותף והשתמים הציבוריים, קירות חזק של ייחידת הדירות וכן שטח הממ"ד ביחידת הדירות, ולרבבות מרפסות ומתחנן אס קיימים מחסן זהה, ובכל מקרה- אך ורק שטח ייחידת הדירות הנקוב במפרט המכר, הוא הקובל לצרכי הסכם זה (בכפוף לשינויים ו/או סטיות מותרות לפי דין ו/או הוראות הסכם זה).

24.4 כתובות הצדדים הינה כאמור בכותורות הסכם זה ולאחר מכן המסירה, כתובתו של הרוכש תהיה כתובות הדירה נשוא הסכם זה.
במקורה והרוכש ישנה את כתובתו (לרבות כתובות ייחידת הדירות) הינו מתחייב להודיע על כך לחברת בכתב מייד, ואם לא יעשה כן - יהיה אחראי לתוצאות מחדלו.

24.5 סמכות השיפוט הייחודיית לדון בכל המחלוקת והסכסוכים הנוגעים להסכם זה תיקבע בהתאם לתקנות 3-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.

24.6 כל הודיעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר לפי הכתובות לעיל, ונחשב שהגיעה לטעוזתה 72 שעות לאחר מסירתה למשלו בדואר רשום, או מייד - אם נמטרה בהמצאה ידנית.

24.7 כותורות הסעיפים בהסכם זה נעשו לצורך הנוחות בלבד ולא תהיה להן כל נפקות לצורך פירושו.

24.8 הודיע לרוכש, כי הוא חופשי להיות מionario, בעריכת הסכם זה, או בזיקתו, עיי כל עו"ד לפי בחירותו; 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 כשחותממים על ההסכם בתואר רוכש הם שניים :

- יהיו כולם יחד וכל אחד מהם לחוד אחראים כלפי החברה לקיום ההסכם וכל אחת ואחת מההתביעויות שבו.

- כל התיאחות לרוכש בהסכם מתיחסת לכל אחד ואחד מיתדי הרוכש בחלוקת שווים ביניהם (כל שלא צוינו במפורש חלקיים אחרים), וכן לכולם ביחד.

- כל מסמך, מכל סוג שהוא, הקשור להסכם זה, אשר יחתם על-ידי אחד מיתדי הרוכש, יחייב לכל דבר ועניין את כל יתר הרוכש, למעט במקרה של ביטול ההסכם אז כל מסמך יחתום על ידי שני יתר הרוכש.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרוכש

חברה

אני חתום _____ מאשר/ת בזוהה הרוכש חתום בפניו על הסכם מכ"ז (לרובות נספחין).

חותימות המוחתים

נספח א' - פרטיים כלליים

1. יחידת הדירות מס': _____ מטיפוס: _____ בית מס' _____ קומה: _____ מס' חדרים: _____ הכל כמפורט בתוכניות המצורפות ו/או במפרט הטכני.
2. הצמדות ליחידת הדירות: _____ מחסן מס': _____ חניה מס': _____ הכל כמפורט בתוכניות המצורפות ו/או במפרט הטכני.
3. מועד המשירה צפויה הינו: **15.5.2023** ובכפוף לאמור בהסכם המכרז.
4. הרוכש קיבל את הבטוחה הבאה: ערבות בנקאית לפי חוק המכרז (דירות), (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974, צמודה.
5. החשבון הוא: _____ חשבון מס': **399110** בסניף מס' **529** של בנק הפועלים בע"מ ע"ש בניו התיכון הנצלה אזרחית ותשתיות בע"מ.
6. הבנק המלאה הוא: **בנק הפועלים בע"מ**

הרוכש

התבונה

ג.ת.ב. בע"מ	
נבדק	
שם הבודק: <i>חנוך ברק</i>	
שם המבקר: _____	
תאריך: 06/06/2020	
אין בזיזין או משוכן אישור לטיפול מכל הוואות החוק /או התקנות/או המכרז/או זהותה	

ג.ת.ב. בע"מ	
נבדק	
שם הבודק:	אברהם כהן
שם המבוקש:	סבג אלי
תאריך:	20/06/2020
אנו בפזדיקנה או מאוכזב אישושו לטטיה מכל חוראות חמקן	
(/או) חיששות /או חמקן /או חזהה	

נספח ב' - תשלומיים

**יחידת דירות מס' _____
בית מס' _____**

ש, אשר ישולם על ידי הרוכש

מחיר יחידת דירות, כולל מע"מ:
בתשלומיים ובמועדים כדלקמן:

מועד ותנאי תשלום: 2.

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

- עד ולא יותר מאربعים וחמשה ימים ממועד חתימת הסכם ישולם על ידי הרוכש סך ב שקלים המהווה השלהמה - 20% ממחיר יחידת הדירות בתוספת הפרשי הצמדה, בכפוף לקבלת פנקסי שוברים לתשלום.

- עד ולא יותר משישה חודשים מחותימת הסכם סך ב שקלים המהווה 14% ממחיר יחידת הדירות בתוספת הפרשי הצמדה, ובכפוף לקבלת היתר בניית מלא.

- עד ולא יותר משנים עשר חודשים מחותימת הסכם סך ב שקלים המהווה 14% ממחיר יחידת הדירות בתוספת הפרשי הצמדה.

- עד ולא יותר משמשונה עשר חודשים מחותימת הסכם סך ב שקלים המהווה 14% ממחיר יחידת הדירות בתוספת הפרשי הצמדה.

- עד ולא יותר מארבעים וארבעה חודשים מחותימת הסכם סך ב שקלים המהווה 14% ממחיר יחידת הדירות בתוספת הפרשי הצמדה.

- עד ולא יותר משלושים וחודשים מחותימת הסכם סך ב שקלים המהווה 14% ממחיר יחידת הדירות בתוספת הפרשי הצמדה.

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

למעט הסר ספק, התשלומים השלישי ואילך מותנה בקבלת היתר בניית מלא.

בנוסף לאמור לעיל, ולמעט הסר ספק, כל תשלום מכל סוג שהוא, גם זה שאינו על חשבונו המחייב הכולל, שעל הרוכש לשלם לחברת על פי הסכם זה על נספחין, ישא מע"מ וישולם ע"י הרוכש.

בנוסף במעמד חתימת הסכם הקונה ישלם בהמחאה נפרצת לעזה"ד של החברה, לפיקוח: עיש-צברי, עורכי דין, סך של 5,039 ש"נ (חמשת אלף שקלים שלושה וחמשה ש"נ) בתוספת מע"מ או סך השווה למחצית האחו' מהתמורה בתוספת מע"מ, לפי הנמוך מביניהם, או כל סכום אחר שיקבע בחוק כהשתתפות בחוזאות המשפטיות שתהיהינה לחברת קשר לכל האמור בטעיף 9ג' לחוק המכר (דירות), תשליך – 1973. ב מקרה של ביטול חוזה, יהיה עזה"ד מחויב להסביר לרוכש את שכר הטרחתה באופן יתשי לפעולות שבוצעו על ידי עזה"ד בגין רישיום הזכויות ע"ש הרוכש.

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

3. הפרשי הצמדה:**3.1 הגדרות:**

מדד מחירי התשומה בבנייה המותפרסים בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף שייבוא במקומה או כל מדד שיתפרנס במקומו.

"המדד הבסיסי": ממדד מחירי התשומה בبناء הידען בית חתימת החוזה.

"המדד היוזע": ממדד מחירי התשומה במבנה שיפורטם לאחרונה לפני ביצועו של כל תשלום.

"המדד העתידי": ממדד מחירי התשומה במבנה שיפורטם לראשונה לאחר ביצועו של כל תשלום.

בנוסף כאמור בסעיף 1 ו-2 לעיל, המחיר הכלול וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם על פי הסכם זה על נספחיו, יהיו צמודים לעלייה (ולא לירידה) לממדד הנוכחי שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי הממדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישם הרוכש לחברת את אותו תשלום כשהוא מוגדל בהתאם להיחס של עליית הממדד החדש לעומת הממדד הבסיסי.

3.2 ההפרש בין התשלומים המוגדל כאמור בסעיף 3.2 לעיל, לבין התשלום הנקוב בהסכם זה ובנספחיו, יקרא לעיל ולהלן **"הפרש הצעדה"**.

3.4 למען הסר ספק מובהר בויה כי במקרה של ירידת הממדד היוזע או הממדד העתידי אל מתחת לממדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור.

3.5 במקרה בו הרוכש אינו יכול לבצע את חישוב הפרשי החצמדה במועד שנקבע לביצוע התשלומים הוא יהיה רשאי לפנות לחברת בקשה לחישוב הפרשי החצמדה בגין כל תשלום טרם ביצועו, ותינתן לרוכש שהות של 14 ימים לביצוע תשלום הפרשי החצמדה. לא בוצע תשלום הפרשי החצמדה תוך 14 ימים כאמור, ייחשב הדבר כפיגור בתשלומים והוא יחולו עליו הוראות הסכם זה לעניין פיגור בתשלומים. החברה תערוך את חישוב הטופי של הפרשי החצמדה שמאגעים לה מהרוכש על פי הסכם זה ונصف זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והרוכש ישלם לחברת יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יותר מאשר מ- 14 ימים ממועד דרישת החברה, ובכל מקרה לפני מסירת החזקה וכتنאי לה.

4. אicher הרוכש ביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי הסכם זה, ומבלתי שהדבר יהווה הסכמה לאיחוד סעד לפגוע בכל סעדי נסף ו/או אחר העומד לחברת על פי הסכם זה ואו על פי כל הדין ובנוסף לכל סעד כאמור, יש את התשלומים שבפיגור מהיום הקבוע או הנכון לתשלומים (לפי העניין) ועד לתשלומו בפועל, וב└בד שחלפו שבעה ימים ממהמועד לתשלומים, ריבית שניתית בשיעור שיחה קבוע באוטה עת לריבית פגוריים בחוק פסיקת ריבית והצמדה באופן יחסית בגין כל יום של אחוז. הריבית תחושב מן היום שנועדו לתשלומים ועד פירעונו המלא בפועל. האמור יחול עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5 ב חוק המכרכ (דירות).

5. אicher הרוכש ביצוע תשלום כלשהו החל עליו על פי הסכם זה ומבלתי שהדבר יהווה הסכמה לאיחוד סעד לפגוע בכל סעדי נסף ו/או אחר העומד לחברת על פי הסכם זה ואו על פי כל הדין ובנוסף לכל סעד כאמור, לרבות כמפורט בסעיף 4 לעיל, ישם הרוכש לחברת את התשלומים שבפיגור כשהוא צמוד עד לממדד שהיה חול במועד בו הייתה התשלום כל התשלומים האמור או כשהוא צמוד עד לממדד האמור חול במועד בו בוצע התשלום בפועל, לפי הגובה מביניהם.

6. הרוכש רשאי להקדים תשלוםם וב└בד שסכוםם לא יפתח מ- 50,000 ש"ן וכי נתן לחברת הודעה כתוי חזרת בת 3 ימי עסקים על כך. לעניין סעיף זה הודעה בדו"יל לגורם הרלבנטי בחברת תחשב כהודעה לכל דבר ועניין. במקרה בו הקדים הרוכש תשלוםם כאמור, ישם הרוכש את התשלומים בגין הפרש הצעדה למועד בו בוצע התשלום, והחברה לא תגביה הפרשי החצמדה גז呂רים וריבית בגין הקדמת תשלום זה.

7. האמור בנפח זה, גובר על כל רישום ו/או הוראה סותרים (ככל שוטוריים) בהסכם המכר.

ד.ת.ב. ב"מ
נְבָדָק
שם הבזוק: <u>א.ב.מ.מ.מ.מ.מ.מ.מ.</u>
שם המבקר: _____
תאריך: <u>ט' נובמבר 2019</u>
יפוי בחת נוטריווני במלת" או נורוקה או מסום אישור לטטיטה מכל הוראות החוק או התקנות או המפורו או הוחזה

אנוי/ חמיים:
ת.ז. 1. _____
ת.ז. 2. _____

כולם ביחד וכל אחד מאתנו לחוז, מייפים בזאת את כוחם של – בניין התיכון הנדרשה אזרחית ותשתיות בע"מ ואו ע"ד רן מלך ו/או עוזי'ע עומר יعيش ו/או מעיין צברי ו/או עמה שלמה ו/או תומר שני (להלן: "מיופי הכלח"), להיות באי כוחונו ולעשות בשמו ובמקומו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם ייחיות הדיוור אשר נרכש על-ידנו (להלן: "הthouseה") וחכוניה/אשר תיבנה בביות/אחד מן הבטים שיבנה/על חלקה 19 גוש 80072 מגרש 213 לפי תוכנית מפורטת מס' 420-0241646, ב- מודיעין, ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיזוצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלאיה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "הקרקע") והדירות הבנויות ו/או שייבנו עליה, כדלקמן:

1. פועל בשמו ו/או במקומו בכל הנוגע לקרקע, לבצעו ורישום הדירה ו/או הבעלות ו/או הבעלות ללא תמורה, פרצלאיה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחותם על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.

2.1. להגיש בשמו ו/או במקומו בקשה או בקשות לרישום הדירות שנבנו או שייבנו על الكرקע הניל כבית משותף או בתים משותפים ולחותם בשמו ובמקומו על הטכני שייתוף בקרקע, על תקנון לבית משותף, על תיקון לו ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד ותיקון לו, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדה של שטח או שוחטים מהרכוש המשותף לייחידה או לחידות כלשון בית המשפט או בתים משותפים ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית המשותף והגדלת החיסים של משתכנים הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכל ושל הבית המשותף בפרט.

2.2. לבקש בשמו ובמקומו לבקש היירושינה לבנייה לגבי זכויות בנייה בלתי מנוצלות בקרקע ו/או בבית ו/או בכל מה שבינוי ו/או שייבנה על الكرקע, להציג את זכויות הבניה הניל לייחדות מסויימות שנבנו ו/או שייבנו על الكرקע, לבקש היירושינה לבנייה לגבי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לבקש לתקן צוים של בתים משותפים ו/או תקנונים של בתים שייבנו על الكرקע כדי להכליל בהם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שייבנו כאמור, ולעשות כל פעולה אחרת שתדרש בקשר לכך.

3. לקבל, ולבצע כל פעולה הקשורה לבתוות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על الكرקע, לרבות רישום העורות אזהרה לטובתו ולטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על الكرקע וכן לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בוטחה שנינתנה כאמור, לרבות מחיקתנה של כל הערת אזהרה שתורשム לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחילה עליה תמצאה הדירה ו/או לייחודה במסגרות רישום הבית המשותף ו/או למגרש או לייחוץ לחילה במסגרות רישום פרצלאיה ו/או להחליפה בבטחה אחרת.

4. לרשותם על שמו זכויות בעלות ו/או בעלות ללא תמורה ו/או חכירה ו/או חכירות משנה בדירה שרכשה על ידיו בקרקע הניל, בלשכת רישום המקראין ובכל רשות מוסמכת אחרת.

5. לחותם בשמו על חוזה חכירה עם מינהל מקראין ישראל לגבי הדירה שנרכשה על ידיו בקרקע הניל, לרשותם על שמו את החכירה ו/או חכירת המשנה הניל וכן לחותם בשמו על שטרי חכירה ו/או שטרי מכיר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או שטרי זיקות הנהה לזכות ו/או לחובת الكرקע ו/או כל חלק ממנה ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות ו/או מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה לחולכי רכב ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על الكرקע וכיו"ב.

6. לעשות בשמו ובמקומו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי החלטם לפיו רכשו דירה על الكرקע הניל מבוני התיכון הנדרשה אזרחית ותשתיות בע"מ.

7. פועל בשמו ובמקומו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי الكرקע, לרבות הכנת תוכניות בינוי, תוכניות עצוב אדריכלי, תוכניות ארכיטקטוני, תוכניות העמדת בניינים, בקשות להיגר שינויים ולהציגן לאישור הרישויות ולטפל בקבלת אישוריהם כאמור. לבקש לאשר תוכנית בניין ו/או תוכנית אדריכלית בקשר עם الكرקע ו/או על כל חלק מהקרקע ו/או לבקש לשנות ו/או לתakan ו/או לבטל כל תוכנית בניין ו/או תוכנית אדריכלית ובכלל לעשות כל פעולה הקשורה לתכנון על الكرקע כולם או חלקם ו/או בקשר למקראין סמכוכים.

לבקש היתריה בניה על הקרקע או בכל החקלאות שתיווצרנה כתוצאה מאיחוד וחלוקת של הקרקע, לבטלים ו/או לשינויים ו/או לתקנס ובכלל לעשות כל פעולה הקשורה בקבלת היתריה בניה על הקרקע. לפועל בשמו ובמכוונו בכל הנוגע, הקשור והנדרש להכנת כל תכניות הפיתוח והבנייה שיידרשו לצורך בנייתה על הקרקע וכל הקשור ו/או הנבע מכך, לרבות תכניות לחרפה, הריסה, תכניותמים, חשמל, תאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביוב הקצת שטחים לציבור, להולכי רגל, למעבר וזכויות לרשותים וצדדים שלישים וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך קבלת היתרים וירושנות לכל מטרת שהיא ולכל יעד ושימוש במסגרת הקרקע.

ליוזם, לפעול, להcin ולחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות בקשות להיתרים, להקלות, לשימוש חרוג, על פי התכניות החלות על הקרקע ועל פי התוכניות כפי שתואושנה וכל הקשור והנבע מכך; לקבלה היתרים, רישיונות, תעוזות בכל הקשור לבניה על הקרקע ולהתקשר בהסכם עם הרשות ו/או עם כל גוף אחר בקשר לכך.

לחחותם בשמו ובמכוונו ולהציג לוועדות בנין ערים, עירונית ו/או מרחוזית, על בקשה להיתר הריטה חפרה ודפון ו/או היתר בניה ו/או תוכנית יעיצב אדריכלית ולצורך כך לחותם על בקשות, תכניות, ערעריות, התנגדויות ומסמכים אחרים כלשהם ולפעול כל פעולה שהיא בקשר לכך, לרבות אך לא רק לשינוי ו/או תיקון התוכניות ו/או הבקשות הניל.

למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמו ובמכוונו במשכנתא, על פי חוק הקרקע ותשכ"ט - 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"י - 1967 על כל התיקונים שהיל ו/או יהיו בחוקים הניל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לעתת תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חזיות ו/או מן היישר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בדירתה ו/או בגין הדירה, בין המשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות חזיות בלבד עם הממשלה, חברה, אגודה, ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחירות ו/או בערבות חזיות כאמור, ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרכה ובכל דרגה אחרת, מוגבלת בסכום או ללא הגבלה בסכום, ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהייה על ידי שום משכנתא בלשכת רשות הקרקע על פי חוק הקרקע תשכ"ט - 1969 ובין שתהייה על ידי שישם לפי חוק המשכון תשכ"י - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הניל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומם ו/או בנוסף לחוקים הניל בכפוף לדין וככל וחוරות החוק יחולו רטראקטיבית ו/או בכל דין אחר שתראתה למינפה הכח, הכל בתנאים ובחווראות אשר מינפה הכח ימצא לנכון לפי סיקול דעתו המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הנטה הדיר (גושט מושלב) תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 1 ו 39 - 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 כפי שייתנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שייהי בעתיד בנסוף ו/או במקומות החוקים הניל.

9. להשגת כל אחת או כל המטרות הניל ומוביל לפגוע בכללוותם של יpoi כה זה, הננו מייפים בזה, בין היתר, את מינפה הכח הניל לפועל בשמו ובמכוונו כדלקמן:

- 9.1 להופיע מפעם לפעם בפניו רשות הקרקע, מינהל מקרקעי ישראל, מנהל מיסוי הקרקע, בפני עורך דין, במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת, ולהצהיר כפי שיידרש, ולהחותם על כל המסמכים, הבקשות, הצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניסיונות שיידרשו.
- 9.2 למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס,uai, מודד וכל אדם אחר, אשר לשורותיו יזדקק מינפה הכח במטרה לבצע את הפעולות הניל.
- 9.3 לשלם בשמו ועל חשבונו כל מסים, אגרות, היטלים, ארונות וכל תשלום אחר, ללא יוצאת מן הכלל, לכל רשות, גוף ואדם שהם.

10. מינפה הכח הניל יהיה רשאי לפי סיקול דעתו הבלעדי להופיע בשמו ובמכוונו בפני בתיהם המשפט בכל הערכאות, בתיהם דין, רשות הקרקע, מינהל מקרקעי ישראל, מנהל מיסוי הקרקע, ועדות עיר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שיידרש, בתור מבקש, תובע, נטען, מעורע, משיב, צו ג' מתנגד, להגיש בקשות, הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שהיה נחוץ לביצוע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעל הדירה ו/או כבעל זכויות בדייה.

11. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמר לצרכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופיה הכח ימצא לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יpoi כה זה.

12. יpoi כה זה הינו בלתי חוזר ובلتוי ניתן לשינוי ולbijוט בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, את חליפינו ואת כל מי שבואה במקומות היות וזכויות בני התיכון הנדרשה אזרחית ותשתיות בע"מ ו/או בעלי הקרקע ו/או רוכשי יתירות אחרות פרויקט ו/או כל צד ג' אחר, קשרות ותלוויות בו.

ולדאייה באנן על החותם :

הרכשים : 1.

2.

י.ו.ת.ב. בע"מ

כבלק

שם חנוך: חנוך

שם זהבנה: זהבנה

תא"ז: 09/06/2020

אין בדוקן: ✕ יש לנו אישור למכירת כל חוראות חחוק
 ✕ אין קנסות או גאנזין או חזרה

נספח י"ז

לכבוד
בקב הפעלים בע"מ ("הבנק")
א.ג.ג.,

**הנדון: ת██סム לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "ELLA"
בתב התחריות בלתי חזורת**

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולהוו) _____
("הකונה") לבן התיקון הנDSA אזרחית ותשתיות בע"מ ח.צ.
520040304 ("הלוות") הסכם לרכישת דירה ב"פרויקט", כהגדרתו להלן ("ההסכם"):

והואיל כתוב התחריות הלוות כלפי הבנק התחריה הלוות כי הקונה והלווה יחתמו על
וכחלה מתחייבויות הלוות כלפי הבנק באופן שתוא יהווה חלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם,
והקונה והלווה הסכימו לחותם על כתוב התחריות זה, הכל כמפורט להלן:

לפיכך, הלוות והקונה מצהירים ומתחייבים בזה באורח בלתי חזור, צולקמן:

1. הוראות כתוב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים וייסודים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בין
לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.

2. הודיע לקונה, כי המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם
("המקרקעין" – "הדירות", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/шибנה
על המקרקעין ("הפרויקט") ממושכנים או ימושכו לטובת הבנק במשכנתה ובעובדים
מדרגה ראשונה (ביחד: "השעבים"), זכויות הדירה על פי השעבים עדיפות על פני זכויות
הkoneksi על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו
על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבים וכן בין אם לאחר רישוםם), כל עוד לא התקיימו
התנאים המפורטים ב"הוואת" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות
של רוכשי דירות), תש"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או
כל עוד לא נמצא הבנק אישרו בכתב לכך שהשעבים לא ימושו מtower מtower הדירה.

3. הלווה מחייב לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחתת חיוובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה
על ידי הקונה, ונונתת הוראה בלתי חזורת לקונה לשלם את כל הכספי והתשולם 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 מלא הכספי המגיעים ללווה בקשר עם רכישת הדירה ישולם ללווה
באמצעות השוברים. במידה וחurf האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות
שוברי התשלום, הלווה והkoneksi נונתנים בזאת הרשות לבנק חוזרת להחזרו ותשלם
כאמור לחשבון הקונה שמספרו _____ בסעיף _____ בبنק _____
אך מובהר שהחוורת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק
 בלבד.

5. בנוסף, הקונה מסכים כי אם וככל שיוחלט על הפקת העמודות מימון ללווה בקשר לפרויקט,
בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין הלווה והבנק, יכול שתנטול האפשרות לעשות
שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרש מהלווה או מהkoneksi את השבת פנסטי השוברים
לבנק.

6. הודיע לקונה, כי לאחר קבלת פנסטי השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו
מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים
בבנק, וזאת באמצעות סניף _____ (מספר סניף _____) שכנותו
באמצעות מענה טלפוני במספר 86532628-03 ובאמצעות אתר
האינטרנט של הבנק ספרטו: www.bankhapoalim.co.il.

הkoneksi מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר
תעודת הזהות שלו בהתאם לנוטנס שצינו בהסכם, וכן את הסכם לתשלום. הודיע לקונה כי
בגון ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגביה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע
התשלום על ידו.

7. הבנק ישלח ללווה את הערכות השוברים על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשולם שיבוצעו
על ידי הקונה באמצעות השוברים ("ערביבות חוק המכר") על מנת שתמסור אותו לקונה.

הковаה מסכימים ומאשר בזאת כי ערביות חוק המכר ימסרו לו על ידי הלווה בהתאם למוסכם ביןו לבין הלווה.

mobher כי ערביות חוק המכר מחייבת תקופת ממוצע הנפקתן גם אם תימסרנה לковаה במועד מאוחר יותר.

כפי שהזכר עלי ידי הלווה, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערביות חוק המכר שתונפקנה לковаה כאמור בכתב זה לא וכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלומים אותו ישלם ה Kavanaugh על חשבון מחיר הדירה. בהתאם כאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קrown המע"מ הממשלתית שה Kavanaugh מכוח חוק המכר דירות ("קrown המע"מ הממשלתית"), ישלם לковаה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלומים ששילם ה Kavanaugh למוכר על חשבון מחיר הדירה, במרקחה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל ה Kavanaugh על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאייה. בהתאם להנחיות קrown המע"מ הממשלתית תשולם זה יועבר לковаה באמצעות הבנק על פי נחלי קrown המע"מ הממשלתית והковаה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קrown להעת, בהתאם להנחיות מערכנות (כלל שייהו) מטעם קrown המע"מ הממשלתית. כן זהודע לковаה כי הבנק יהיה רשאי למסור מידע ל围着ן המע"מ הממשלתית אוזות ה Kavanaugh, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיות.

הלווה מתחייבת כי העמלות בגין ערביות חוק מכר יחולו על הלווה וישולם על ידה וכי הלווה לא תשים את העמלות כאמור על ה Kavanaugh וכי לא תפעל בהתאם להוראות סעיף 3(ב) לחוק המכר דירות.

הковаה מתחייב כי ישיב לבנק את פנס השוברים עם דרישת הבנק במקרה של שימוש ערבות חוק מכר כלשהי שקיבלה ו/או שקיבלה מהבנק בקשר לדירה.

זהודע לковаה שאין לבנק כל התחריבות ישירה או עקיפה כלפי בקשר עט הפרויקט או בקשר עם הדירה, מעט על פי ערבות חוק המכר או על פי "החו"ודעה" כהגדרתה בסעיף 2(ג) לחוק המכר דירות שתומצא לковаה, ככל שתומצא.

ambilי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, וזהע לבנק שאין לבנק כל מחויבות כלפי הלווה או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או שלמת הבניה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכוותה, לניהול הבניה, לקבע ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדיון או לקיום התחריבות כלשהי מהתחריבות הלווה כלפי ה Kavanaugh על פי ההסכם.

זהודע לковаה, 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 הוראותינו אינם מגנים לקופה זכויות כלשון ואינו כאמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יהודע בין הלווה לבין הבנק בקשר לפרויקט.ambilי לאירוע מכלליות האמור, ה Kavanaugh מאשר כי היהודע לו כי הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאשר ללווה (כלל שאושר או יאשר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף ללווה במקרה שההמימון שאושר או יאשר כאמור לא יספק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (כלל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור לכך שהפרויקט לא יושם או שה Kavanaugh לא קיבל את הדירה וכי לקופה בכל מקרה לא מהא כל טענה או דרישת או תביעה כלפי הבנק בקשר כאמור לעיל, מעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

זהודע לковаה שהפקוח על הפרויקט או בנייתו נדרש לצורך בטיחות פרעון האשראי של הלווה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שסטפי ה Kavanaugh מושלים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי ה Kavanaugh בקשר עם פקוח על הפרויקט, וה Kavanaugh יהיה מנوع מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.

ה Kavanaugh מאשר בזאת כי הודה לו שהוא אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל ה Kavanaugh בתוצאה מקיים מנגנון הפקוח.

כל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, mobher כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות להוצאה היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מגז בדבר אפרשות הוצאה של היתר הבניה.

15. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכלל אופן שהוא למשמעות הבנק על פי השובדים או על פי ההסכם שבעו הבנק לוועה, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מצלילות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס כסים/נאמן למקראין או פרויקט.

הקונה מתחייב לפעול בהתאם להנחיות הבנק בקשר לאמור בסעיף זה לעיל, לרבות ככל שיידרש לכך על ידי הבנק המשך קיומ הוראות ההסכם על ידי הקונה וביצוע התשלומים על פיו כלפי הבנק (או כלפי מי שהבנק יורה להקונה), חתימה על מסמכים שיידרש בקשר לאמור, מתן ארכה להשלמת הבניה (מעבר ללוחות הומנים על פי ההסכם) וכיו"ב, הכל בהתאם להוראות הבנק.

הקונה מסכים שאין באמור לעיל כדי לחייב את הבנק לנוקוט באילו מהhalיכים הנזכרים לעיל או לפעול להשלמת הפרויקט או למסירות הדירה לרכוש, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.

16. הלווה מצהירה כי קיבל אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקראין (שבט ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקראין"), לפו לא חלה על הקונה וחובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקראין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכotta "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים התלולים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.

17. הקונה והלווה מסכימים כי אם וככל שהלווה תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושא נוטף ("הנושא הנוסף") את המקראין או הפרויקט במשכנתה ובשכונות מדורגה נחותה לשבעודים שלטوبת הבנק ("השער הנחות") ואם הבנק יתן את הסכםתו בבקשת הלווה כאמור, והשבוד הנחות ירש לטובת הנושא הנוסף, תהיינה לכך ממשמעות על פי הדין ביחס ל淮南 וזכויותיו בדירה. במקרה כזו הלווה תהיה האחראית הבלעדית לכל הנבע מיצירת השבעוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושא הנוסף לקונה כי השבעוד הנחות לא ימוש מותו דירה. הווע לבנק כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר ועניין הנוגע לשבעוד הנחות,

18. הקונה מאשר כי כל האמור בכתב זה הודיעו מראש עוד לפני חתימת ההסכם, וכי ניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאחר הנזנונים שבו.

19. הלווה והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, לאשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ובראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.

ולראיה באנו על החתום היה:

הקונה

הלווה

נספח ז' להסכם מכיר בעניין "חוות ידוע בכתב" בהתאם לחוק המבר (גיורא) (התקנות השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק")
י.ת.ב. ב' מ' שנערך ונוגט ב____ ב____ ביום ____ בחודש ____ שנת ____

פרויקט "ELLA" במודיעין

יחידת דירור מס' _____

בית מס' _____

**בוני התיכון הנדרשה אזרחית ותשתיות בע"מ
(להלן: "החברה")**

מצד אחד

שם הבודק: <u>חנן קדר</u>
שם המבקר: <u>ס.ג.ג. 06/2020</u>
תאריך: <u>אין בדיקה זו מושם אישור לטיפול בכל הוראות החוק ו/או התקנות ו/או המכר ו/או החוזה</u>

בין:

לפני:

2.

מצד שני

**שניות במאוחד ובפרט
(להלן: "הokane")**

1. ניתנת לקונה בזאת, על ידי החברה, הודיעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בדבר זכותו להבטחת הכספיים שישולמו על ידו לחברת ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כלהלן :
2. לא קיבל מוכר מקונה, על חשבונו מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממהירות הדירה (קרי: "כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכיר בקשר לרכישת הדירה"), אלא אם עשה אחת מהלא, והכל על אף האמור בחוזה המכיר :
 - (1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספיים ששילם לו הקונה על חשבונו המחיר למעט רכיב המיעים, כהגדרתו בסעיף גז, הנכלל בכיסויים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכויות אחרות בדירות כמושכטם בחוזה המכיר, מחמת עיקול שוחוטל על הדירה או על הקרן שעליה היא נבנית צו הקפתת הליכים, או מלחמת צו לקבالت נכסים, צו פירוק או צו למיינוי כונס נכסים שניינו נגד המוכר או נגד בעל הקרן האמור, או מחמת נסיבות שבן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכיר בשלעכומו לא יהיה מנעה מוחלטת לעניין זה; השם, בהסכמה המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערכות הבנקאית;
 - (2) ביתח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותי פיננסים (bijtch), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספיים כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כموטב על פי פוליסטה הביטוח ודמי הביטוח שלו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסטה הביטוח;
 - (3) שעבד את הדירה, או חלק יחסית מהקרן שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה: לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרת כל הכספיים כאמור בפסקה (1);
 - (4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסית של הקרן שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקראין, תשכ"ט-1969, ובלבך שלא נרשם לגבייהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על החערה;
 - (5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכויות אחרות בדירה, או חלק יחסית מהקרן שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכיר, כשהדירה או הקרן נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
- 2א. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערכות באחת מדרכי הערכות לפי סעיף (3), (4) או (5), ובלבך שהחולמה בניהת הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכיר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערכות; אין

בחוראות סעיף זה כדי לגורע מההוראות סעיף 3 שלහן.

2ב. (א) הייתה הקרקע שעלייה הדירה הנכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהיה המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 דלעיל אלא לא לתקופה שתסת�性 בתתמלא כל אלה:

1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

2) נסורה החזקה בדירה לקונה;

3) חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – "רמ"י") ובו התחייב רמי'י להביא לידי רישום הקונה כowner הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקי מכל שעבוד או התחייב לעובוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייב לעובוד לחובות הקונה.

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

3א. (א) כל תשלום העמלות והוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק (להלן – "התוצאות"), יחולו על המוכר.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לעיל לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשליל הקונה, והמבטחה או נתן העבותה הבנקאית, לפי העין, הוצאה קבלה על שם הקונה.

3א1. כספים שהובטו כאמור בסעיף 2(1) או (2) לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת החזמתה שעלייה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת החזמתה כאמור, יוצמדו הכספי שהובטו למדד תושמות הבניה שמספרמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני פניה תשלומים בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה המפורטים בסעיף 2(1) לעיל.

3ב. (א) תאגיד בנקאי מלאה ומוכר שהתקשו בהסכם לממן ליובי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבניה נושא ההסכם.

(ב) הסכם הליווי של פרויקט בניה בין התאגיד הבנקאי המלאה לבין המוכר יכול את חובותם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטיט נוסף כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ג) התאגיד הבנקאי המלאה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבניה, ימסור אותו למוכר ויפקד תשוממים בעבור הדירה, לרבות תשלום שוחרים שהעביר תאגיד שנ tantr לקופה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכולים פרטיט 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 חזורת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלאה להמציא ערבות בנקאית לטובות הקונה.

(ה) תאגיד מלאה ימציא ערבות בנקאית או פוליסטט ביטוח בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים, לפחות רכיב המיעם מהגדתו בסעיף 3 גג הנכלל בכספיים אלה, בתוך 14 ימי עסקים מיום תשלום כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובות הקונה בהתאם להוראות סעיף 2, אין בהוראה זו כדי לגורע מאחריותו של תאגיד בנקאי או מבטה לפיו כל דין.

שמותם המלא של הרוכשים :

חתימה

חתימה

נספח ח' להסכם מכר בעניין בטיחות – ביקורים באתר בניה

שם חבוקן	שם המבקר
תאריך:	
אין בזיזה או משם אשׁוֹן או חתקנות ו/או הונאה	

חתם בית

פרויקט " AELLA " במודיעין
יחידת דיר מס' פ' בית מס' פ'

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

לbian :
 1.
 2.
 שניים במאוחד ובפרט
מצד שני (להלן: "הרוכש")

הודיע לרוכש שהחברה אינה מאפשרת ביקורי רוכשים בדירות במהלך בנייתה, אלא במקרים חריגיים. אם יש צורך מוגדר לערוך ביקור באתר הבניה, יש להකפיד על קיום כללים צדיקמן וזאת כדי להימנע מסיכונים מיטרדים ולהמעיט בהפרעה למשך 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 העבודה אחר.
2. יש לתאם מראש ולהגען למנהל העבודה לצורך תדריך בטיחות לפני כניסה לאתר.
3. אין להכנס לאתר ללא ליווי נציג החברה.
4. אין להביא לאתר ילדים מתחת לגיל 16.
5. בעלי מגבלות תנועה וראיה לא יירשו להכנס לאתר העבודה ללא הסזרים מיוחדים אולם יש לתאם מראש.
6. בשאלות וברורים יש לפנות אך ורק למנהל העבודה באתר ולא לאיש משאר העובדים באתר.
7. כל סיוכום בנושאיםינו ו/או צורת הביצוע שלא באמצעות אחראי שינוי של החברה (במשרדייה שביבנה) אינו תקין.
8. הגעה לאתר רק עם עלילים נוחות, רצוי נעלמים סגורות.
9. לפי הצורך, המבקרים יצוידו באתר בkusdotot מגן – למען בטיחותם.
10. בעת הביקור באתר אין לסתות מנטיב תנועה שיוגדר על ידי מנהל העבודה.
11. אין להתרחק לפתחים, בורות, פירים, קצות בנין ואזורים סגורים ומוגוזרים.
12. אין להכנס לאזורים חשוכים.
13. אין לגעת בלוחות חשמל, כבלי חשמל, כלי עבודה וחומר בנין.
14. יש לבדוק היטב שאין בדרך מכשולים, מסמרים בולטים, חומר רטוב וחלק או סיוכונים אחרים.
15. מובהר בזאת כי החברה וכל מי מטעמה אינם אחראים לכל נזק שייגרם למבקר באתר ו/או לבגדיו ו/או לחפציו אם فعل שלא על פי ההוראות המצוינות לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

החברה

נספח ט'**כתב התchieיות – חסר דירה רולש דירת מחייל למשתכן**

אני/אנו חותמים מטה : _____, ת'_____,

_____, ת'_____,

הסתמכו/נו על "חוזה מכיר דירת מחייל למשתכן" בפרויקט ELLA במודיעין (להלן: "דירות מחייל למשתכן") עם המוכר בניו התיכון הנדרשה אזרחית ותשתיות בע"מ.

ידוע לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנכרת עלי ידי המוכר כדירת מחייל למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר' 348/2016 בו זכה המוכר (להלן: "המוכר"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים להרשות הדירה.

לפיכך, מוסכם עליינו כי רכישת הדירה על ידנו תהא כפופה למילוי התנאים וההתcheinויות המפורשות להלן :

- .1 א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י" דירה כהגדרת מונח זה במשמעות המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחייל למשתכן. כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגוריים", בנוסח המציג.
- .2 ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחייל למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה ייחידת הדירות), ממועדם מבניות. לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום התקופה האמורה, אשר נכרת לפני התקופה האמורה.
- .3 א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ואו מדינת ישראל, תרשט העורט אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התcheinות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחייל למשתכן, על פי כתב התcheinותינו זו.
- .3 ב. ידוע לנו ונכון מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התcheinותי/התcheinותינו זו, אחובי/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם <u>אישוי</u>	שם
הריני לאשר כי ביום <u>הו/י/ע, ב/י/ו, ע/י/ד</u> ת'_____ תייזם המוכרים לי באוקן אישי ולאחר שהזוהרנו כי עלייהם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשהו כן, אישרנו את נכונות הצהרותם דלעיל וחותם/מו עלייה בפניהם.	

עו"ד

שם המבקר: <u>הברון ב. ג'ג'ג</u>
תאריך: <u>כ.ג.ג. 50/50/180</u>
שם הבודק: <u>ברון ב. ג'ג'ג</u>
אזור: <u>א.ג.ג. 50/50/180</u>
אין בבדיקה זו משומס אישור לסטייה מכל הוראות החוק (או התקנות ואו המכרז) ואו התואה

כתב התchieיבות – משרד דיזור רוכש דירת מחייה למשתכן

אני/אנו החתוםים מטה :

ת"א

ת"א

הוגמתינו על "חוזה מכיר דירת מחייה למשתכן" בפרויקט ELLA במודיעין.
 (להלן: "דירת מחייה למשתכן") עם המוכר בינוי התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ.
 יזעли/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנכרת על ידי המוכר כדירות מחייה למשתכן, כהגדרת מונח
 זה במכרז מר' 348/2016 בו זכת המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור,
 לרבות כללים המתיחסים לרכישת הדירה.

לפיכך מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על יד/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתchieיבות המפורטים להלן:

- .1. א. אני/אנו מצחיר/ים כי אני/אנו "משפר/י דיזור" כהגדרת מונח זה במסמך המכרז, וכי אני/אנו
 מחויק/ים באישור "משפר/דיזור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחייה למשתכן.
 כמו- כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגוריים", בנוסח המצ"ב.
- .2. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחייה למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5
 שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגלה (בעקבותיה נרכשה ייחידת הדיזור),
 המוקדם מבניהם. לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום התקופה האמורה, אשר נכרות לפני
 התקופה האמורה.
- .3. 2. שיעניק לנו הלואת המובטחת במשכנתא בדירת מחייה למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו
 לבנק.
- .3. א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת
 רישום המקרקעין בגין התchieיבות להימנע מעשיית עסקה בדירה למשתכן, על פי כתוב
 התchieיבותינו זו.
- .3. ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התchieיבוותי/התchieיבותינו זו, אחוויב/נחויב
 בתשלום בסך של 450,000 ₪ לשדרד הבינוי והשיכון.

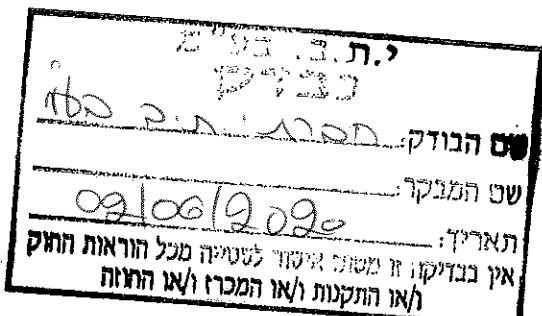
שם

שם

אישור

הריני לאשר כי ביום הו/י פברואר, הו/י 2017
ת"ז המוכר/ים לי באופן איש/ו ולאחר שהוזהר/ו כי עלייהם להצהיר את
 האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות
 הצהרות/ם דלעיל וחותם/מו עליה בפni.

עו"ד



נספח י'תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי/או לתא משפחתי/או למי מיתחידיו ("יתחידי") – יחיד או בן זוג, לפי העניין וילדיהם שטרם מלאו להם 21 למשך נשי וمتגוררים עימם דרך קבוע וממצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, כאמור להלן :

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

תagaraot :תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עט או בלי ילדים (לא הגבלת גיל).
- זוגות שנישמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודה זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאית (ח' הוריית) עם ילך אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתוורר עמו דרכם קבוע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד – 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במליך הנישואין (קדום לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב-6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

_____ שם _____ שם _____

אישור :

הריני מאשר כי ביום הו/י בת' ת'יז הו/י, בפניהם, עוויד היה
ת'יז הו/י המוכרים לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרנו כי עלייהם להצהיר את האמת,
 וכי יהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישרנו את נוכנות הצהרותם דיליל
 וחתם/כו עלייה בפניהם.

שם מלא של עורך דין _____
 כתימה וחותמת _____
 תאריך _____ מס' רישון _____

ג.ת.ב. ב"מ	
נבדק	
שם החזוק: <u>ההה</u> ת.ז. <u>ההה</u>	
שם המבוקש:	
תאריך: <u>ההה</u> מ.ג.ז. ת.ז. <u>ההה</u>	
אין בבדיקה: <u>ההה</u> בקשר ל ^{לעומת} מכל הוראות חוק <u>ההה</u> בקשר ל ^{לעומת} כל הוראות חוק <u>ההה</u> בקשר ל ^{לעומת} כל הוראות חוק <u>ההה</u> בקשר ל ^{לעומת} כל הוראות חוק	

שם הבודק: <u>מ.ב. ב.ב. מ.ב. ב.ב. מ.ב.</u>	שם המבקר: _____
תאריך: <u>06/06/2020</u>	אין בקשר לאישום אישור לטטיה מכל הוראות חוק או התקנות או המכון או החוזה
נספח יא' להסכם מכ"ר – פרויקט "ELLA גוש 80072 חלקה 19	

חתום ביום _____

העדך היתר בנייה

בין: _____
בוני התיכון הנדרשת אזרחית ותשתיות בע"מ
(להלן: "החברה")
מצד אחד

לbin: _____
לbid: _____
שניהם במאוחד ובפרט
(להלן: "הרוכש")
מצד שני

הואיל
 ובעמד חתימת נספח זה נחתם בין הצדדים הסכם מכ"ר לרכישת יחידת-דיזור בפרויקט
 החברה במודיען (להלן בחותמה: "הסכם המכ"ר" ו-"יחידת הדיזור");

הואיל
 והודיע לרוכש כי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם המכ"ר אינם סופיים ואינם
 מבוססים על היתר בניה סופי ו/או קיימים ואין כל ביטחון כי החברה תונכל לבנות על פיהם
 את הפרויקט ו/או הבניין ו/או יראה"ד שרכש הרוכש;

הואיל
 ובמועד חתימת הסכם המכ"ר טרם ניתן היתר בניה ליחידת הדיזור ו/או לבית ו/או לפרויקט
 (כהגדתם בהסכם המכ"ר) (להלן: "ה היתר הבניה");

הואיל
 והודיע לרוכש כי קיימת אפשרות שהיתר בניה כאמור, לא ניתן לחברה כלל, או שהיא שונה
 מהתיכון המפורט בתוכניות ובפרט המכ"ר המצורפים להסכם המכ"ר שהינו תכנון ראשוני
 בלבד, ולפיכך לא תונכל החברה להקים את יחידת הדיזור ו/או את הבית ו/או הפרויקט,
 באופן המתוכנן על-ידה או בכלל;

הואיל
 והודיע לרוכש שלל מנת לקבל את היתר הבניה, ייתכן ותבחר החברה ו/או יאה עליה לסתות
 מכוונת המקורית לבנות את יחידת הדיזור ו/או הבית ו/או הפרויקט כפי שהיא מעוניינת,
 באופן שהיתר הבניה, אם ינתן, יתאפשר למכר המצורפים בלבד בכל הנוגע למספר הבניינים בסופו
 להסכם המכ"ר, בין היתר כדוגמת לבבב בלבב הכלול, ו/או למפרט המצורפים
 צורתם, גודל יחידת הדיזור, מספר הקומות ויחידות הדיזור בכל בניין, תנויות החניה
 והפיתוח וכיו"ב.

והואיל
 וחרף כל האמור לעיל, מוקן הרוכש לחתום על הסכם המכ"ר;

לפייך הוסכם והועתר בין הצדדים בזאת:

1. המבו לנספח זה הינו חלק בלתי - פרט הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכ"ר.
 2. הודיע לרוכש כי מלא האמור במבו לנספח זה לעיל (כמו גם מלא האמור בנספח זה להלן), הוסבר
 לו, והוא מודע כל האמור במבו לעיל, ללא יוצא מן הכלל, ולהשלכות אשר עשויות לנבוע מכך.
 3. הרוכש מוקן ובעוניין לחתום על הסכם המכ"ר, בכפוף לאמור בנספח זה.
 4. בכל אחד מהAKERים המפורטים להלן, יהיה זכאי הרוכש להזיע בכתב, על רצונו לבטל את הסכם
 המכ"ר, ולהסתלק מכל התcheinיגוותיו וזכויותיו על-פי:
- 4.1. בידי החברה לא ניתן היתר בניה המאפשר להקים את יראה"ד באופן המתואר בתוכניות
 והמפרט המצורפים להסכם המכ"ר, למעט שימושים שאינם מהותיים בראה"ד שבכל מקרה
 לא יسطו בהוראות חוק המכ"ר דירות, וזאת בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכ"ר.

4.2 עקב הייתר הבניה אשר יינתן בידי החברה, ניתן יהיה להקים את ייחidot הדיוור באורך השונה מהותית מן המתויר בתוכניות ובפרט המכ'r המצוירפים להסתם זה, בין אם מדובר בשינויים שיזמה החברה ובין אם מדובר בשינויים אשר נקבעו עליה ע"י הרשותות כתנאי או/או עקב הוצאה היתר הבניה.

5.1 .5. בכל מקרה כאמור בסעיף 4 לעיל (ומוביל לגורוע מן האמור סעיף 7 להלן), יבוטל הסתם המכ'r, והורכש יופטר מכל התחייבויות וזכויותו על פיו, בתום 21 ימים מיום קבלת הوذעת הביטול ע"י הרוכש.

5.2 בוטל הסתם כאמור, תשיב החברה לרוכש ואו לבנק הרוכש, לפי העניין, כל סכום ששולם לה עלידו על חשבונו בגין תשלום הפרשי הצמדה למัดד תושמות הבניה בלבד, ובלבך שבד בעד החשבה, כאמור, יחזיר הרוכש לחברה את מקור הסתם המכ'r, מקור כל החשבניות שקיבל, וכן כל בטוחה שקיבל הוא ואו לבנק הרוכש מוחברת על פי הסכם המכ'r, וכן יהנותם על כל מסמך הקשור לביטול העסקה, כפי הנדרש ו/או כפי שתורה החברה (וכאמור, בין היתר, בהוראות סעיף 8 להלן), לרבות אישור הרוכש מאומת על ידי עורך דין כי הוושבו לו מלאה הכספיים. עלות אימות חתימה בפני עוז'יד כאמור תחול על החברה.

5.3 מבלי פגוע בחובת הרוכש להחזיר לחברה כל בטוחה כאמור, תהא כל בטוחה כזאת בטלה ומボטלת מלאיה לפי תנאה, גם אם בפועל לא תוחזר ע"י הרוכש לחברה, ולרכש אין ולא תהיה כל טענה בעניין.

בלא לגורוע מכך האמור לעיל, ככל שנרשמה לזכות הרוכש הערת אזהרה בקשר למסכם המכ'r, יגרום הרוכש עד להשבה כאמור, למחיקתנה ואו לביטולה של הערת אזהרה הניל'. בנוסף, ובלא לגורוע מכך האמור לעיל, בעצם חתימתו על נספח זה, מורה הרוכש לחברה או פרקליטיה, בהוראה בלתי חזורת ובלתי ניתנת לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, להשתמש בסמכויות המוקנות להם בייפוי הכח הבלתי חזור שמסר לחברה לפי הסכם המכ'r, ולבטל ואו למחוק כל הערת אזהרה כאמור, שנרשמה לטובת הרוכש ואו לטובת לבנק הרוכש, וזאת ככל שהרוכש עצמו לא מחק ואו לא ביטל את החערה תוך 7 ימים מעת שנדרש על-ידי החברה לעשות כן.

5.4 ההשבה - גם של הכספיים, ע"י החברה, וגם של מקור הסתם המכ'r, מקור החשבניות ומוקור הבתוות (להלן: "השבת הרוכש"), ע"י הרוכש - תיעשה במעמד אחד, ניהול, בתוך 45 ימים מיום קבלת הوذעת הביטול, הכל בכפוף לכך שהרוכש עמד בכל המפורט בסעיף 5.2 לעיל. במקרה של ביטול החוזה, מתחייב עוז'יד להסביר את חלק היחס משכר הטרוחה.

עם זאת, במידה והרוכש נטל הלואה לצורך מימון הרכישה, תשיב החברה את כל הכספיים המגיעים לבנק הרוכש, בסמוך לאחר חתימת הצדדים על הסכם ביטול, קבלת וzdpit מתאים מהבנק, חתימת הרוכש על המסמכים כאמור בסעיף 8 להלן, וביצוע השבת הרוכש. רק לאחר קבלת שיחרור מהתחייבויות לרישום משכנתה מأت לבנק הרוכש ו/או ביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובת לבנק הרוכש והחזרת הבתוות שנמסרה לבנק הרוכש, תשיב החברה את יתרת הכספיים (באט יווטרו) לידי הרוכש.

5.5. במידה ולא ניתן היתר הבניה לגבי ייחdot הדיוור כאמור בסעיף 4.1 לעיל תוך פרק הזמן האמור, תעמוד רוכש זכות ביטול אשינה מוגבלת בזמן – עד לקבלת היתר בניתה מלא. זכותו של הרוכש לבטל את הסכם המכ'r כאמור, כפופה לכך שהוא ימסור לחברה הوذעת ביטול בכתב וכן יבצע את מלא התחייבויות על-פי נספח זה לרבות ביצוע השבת הרוכש כהגדרתה בסעיף 5.3 לעיל.

6. בכל מקרה בו יתקבל היתר בניתה אשר יאפשר לבנות את הפרויקט ו/או הבית ו/או יוח'יד באופן שונה מהמפורט בתוכניות ובפרט המצוירפים להסתם המכ'r (לובות היתרונות אופן מהותי, ככל שהרוכש לא נצל וזכה לבטל את הסכם המכ'r כמפורט בסוף זה), יצורפו להסתם המכ'r התוכניות ו/או המפרט המעודכנים - דהיינו אלה המצוים בידי החברה בהתאם להיתר הבניה שיינטן בפועל, בין אם הרוכש חתם עליהם ובין אם לאו. הרוכש מתחייב להתחום, כל עת ובתיאום עם הרוכש, על התוכניות ו/או המפרט המעודכנים, אם יתבקש לעשות כן ע"י החברה.

7. הوذע לרוכש, כי הوذעה על קבלת היתר בניתה יכול ותימסר לו ע"י החברה כעבור זמן רב, ולכן עליו החובה להתעדכן מעת לעת אצל החברה ו/או אצל הוודה בשלבי קבלת היתר הבניה ומועד קבלתו בפועל.

- .8. בוטל הסכם המכרכ על פי האמור לעיל יש תפוקה הצדדים פעולה בגיןיהם לכל דבר ועניין שייהי נדרש לצורך ביטול הסכם המכרכ, לרבות חתימה על כל מסמך ו/או הצהרה רלוונטיים, ובכלל זה גם על מנת לקבל את אישור שלטונות המש לביטול הסכם המכרכ, ולהחזיר כל מס אשר שולם בגיןו.
- .9. אין באמור בנספח זה כדי להקנות לרכוש כל זכויות ו/או סעד אשר לא ננקטו במפורש בנספח זה ובמיוחד מובהר כי לא תהיה לרכוש זכויות לבטל את הסכם-המכרכ אלא בחיקויים התנאים האמורים בנספח זה לעיל.
- .10. לכל המונחים בנספח זה, תינגן אותה משמעות שנייה לחם בהסכם המכרכ, בשינויים המחויבים, לפי העניין.
- .11. מובהר ומודגש בזאת כי נספח זה מתייחס אך למצב של העדר היתר בניה בקשר לפROYיקט ולא יהול על מקרים הנוגעים להעדר היתר בניה בקשר לבית ו/או פרויקט בכללותם, אף אם יש בהם כדי להשפיע על מקום ייחידת הדיור, על החלק אותו היא מתחוו בכל היחידות וכל כיו'יב.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרוכש

התברת

ג.ת.ב. בע"מ	נבדק
שם הבודק: <u>בן ציון כהן</u>	שם המנקר:
מספר מסמך: <u>8026802600</u>	שם החברה: <u>ELLA נספח יב' להסכם מכ"ר – פרויקט "</u>
אנו בבודקה זו מושם אישור לסתיטה מכל הוראות החוק או התקנות או המכוז או הווה או המבוקש	

נספח יב' להסכם מכ"ר – פרויקט "ELLA"

גוש 80072 חלקת 19

ביחס לתוכניות יחה"ד ואו הבית ואו המבוקש

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"ממצד אחד

בין :

(להלן: "החברה")

1.

לבין :

2.

שנייהם במאוחד ובפרט

מצד שני

(להלן: "הרוכש")

הואיל ובמועד חתימתה נספח זה נחתם בין הצדדים הצדדים הסכם מכ"ר לרכישת יחידת דירות (להלן בחתימה: "הסכם המכ"ר" ו-"יחידת הדירות");

הואיל וביום _____ ניתן היתר בנייה להקמת יחידת הדירות ואו הבית ואו הפרויקט (כהגדירם בחסכם המכ"ר) (להלן: "ההיתר הנוכחי");

הואיל והודיע לרשות שיתכנן והחברה תפעל לשינוי ההיתר הנוכחי להלן (לשיט הנוחות, ההיתר שיתקיים, אם יתקבל, לאחר ביצוע השינויים בחלוקת הבית יקרא: "ההיתר המתווך"), יובהר, כי בקשה לשינוי תוכנית תוגש רק בהתאם לטעיף 147 לתקן התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965;

הואיל והודיע לרשות כי התוכניות והפרט המצורפים להסכם המכ"ר מבוטסים בעיקר על ההיתר הנוכחי;

הואיל והודיע לרשות כי ככל והחברה תבקש היתר מותקן שיתה שונה מהותכוון המפורט בתוכניות ובפרט המכ"ר המצורפים להסכם המכ"ר, יחולו השינויים בחלוקת הבית ויח"ד כמפורט לעיל;

הואיל וחuffed כל האמור לעיל, ולאחר שהודיע לרשות המצב מוקן הרושש לחתום על הסכם המכ"ר;

לפיכך הוסכם והוצהר בין הצדדים בדילקמן:

1. המבוأ לנספח זה הינו חלק בלתי - נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסעיף המכ"ר.
 2. הודיע לרשות כי מלאה האמור במבוأ לנספח זה לעיל (כמו גם מלא האמור בנספח זה להלן), הוטבר לו, הובן לו והינו מודע לכל האמור במבוא לעיל, ללא יוצא מן הכלל, ולהשלכות אשר עשויות לנבוע מכך.
 3. במידעה מלאה של האמור לעיל, הרושש מוקן ומעוניין לחתום על הסכם המכ"ר, בכפוף לאמור בנספח זה.
 4. מובהר בזאת, כי במקרה המפורט להלן, יהא זכאי הרושש להודיע לחברת בכתב, בתוך 7 ימים מיום שיוזמן לעיין במפרט והתוכניות העדכניות, על רצונו לבטל את הסכם המכ"ר, ולהסתלק מכל התחייבויותיו וזכויותיו על-פיו:
- על פי ההיתר המתווך, ניתן יהיה להקים את יחידת-הדירות באופן השונה מהותונית מן המתווך בתוכניות ובפרט המכ"ר המצורפים להסכם, בין אם מדובר בשינויים שיזמה החברה ובין אם מדובר בשינויים אשר נקבע עליהם עשי רשותות כתנאי/או עקב הוצאת ההיתר הנוכחי/או ההיתר המתווך/או במקרה בו השינויים יעלו על הסטייה המותרת בחוק, למעט אם מדובר בשינויים בחלוקת הבית על פי ההיתר המתווך לרבות בתוכנית הקומה בה נמצא יחה"ד של הרושש, כהגדרותם לעיל אשר אינם ביחס-הדירות ולמעט ככל שהשוני יהיה ברגע למופצת השימוש ביחס-הדירות ואו לגודלה (אשר בשום מקרה לא יזכה את הרושש לבטל את הסכם).

- 5.1. בכל מקרה כאמור בסעיף 4 לעיל (ומבלי לגרוע מן האמור סעיף 8 להלן), יבוטל הסכם המכՐ, והצדדים יופרטו מכל התחביבותם וזכויותיהם על פיו, בתום 21 ימים מיום קבלת הודעתה הרווכש.
- 5.2. בוטל ההסכם כאמור, תשיב החברה לרוכש כל סכום ששולם לה על-ידיו על חשבו מוחיר יחידת-הדיור - בתוספת הפרשי הצמדה למדד תsharpות הבניה בלבד, ובכלל שבד בבד עם החשבה, כאמור, לחזור הרווכש לחברת את מקור הסכם המכՐ, מkor כל החשבוניות שקיבל, פנקס השוברים שנמסר לו וכן כל בטוחה שהוא קיבל מהחברה על פי הסכם המכ\R, וכן יחוותם על כל מסמך הקשור לביטול העסקה, כפי הנדרש /או כפי שתורה החברה (וכאמור, בין היתר, בהוראת סעיף 9 להלן), לרבות אישור הרווכש מאומנת על ידי עורך דין כי חושבו לו מלא הכספיים.
- מבלי לפגוע בחותמת החוזר לחברה כל בטוחה כאמור, ומהא כל בטוחה כזו את בטלה ומボטלת מלאיה לפי תנאייה, גם אם בפועל לא תוחזר ע"י הרווכש לחברה, ולרוכש אין ולא תהיה כל טענה בעניין.
- בלא לארוע מצלילות האמור לעיל, ככל שנרשמה לזכות הרווכש הערת אזהרה בקשר להטכם המכ\R, יגורום הרווכש עד להשבה כאמור, למחיקתה /או לביטולה של הערת אזהרה הניל. בוגם, ובלא לארוע מצלילות הנאמר לעיל, בעצם חתימתו על נספח זה, מורה הרווכש לחברה ואו לב"כ החברה, בחוראה בלתי חוזרת ובלי תינוג לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, להשתמש בסמכויות המוקנות להם בייפוי הכח הבלתי חזור שמסר לחברה לפי הסכם המכ\R, ולבטול ואו למחוק כל הערת אזהרה כאמור, וזאת ככל שהרווכש עצמו לא מחק ואו לא ביטל את הערתתו תוך 7 ימים מעת שנדרש על-ידי החברה לעשות כן.
- ההשבה - גם של הכספיים, ע"י החברה, וגם של מקור הסכם המכ\R, מקור החשבוניות, פנקס השוברים ומקור הבטווחות (להלן: "הثبتת הרווכש"), ע"י הרווכש - תיעשה במעמד אחד, שיחול, בתוך 45 ימים מהמועד שפינה הרווכש את יחידת הדיוור, או לאחר קבלת הודעתה הרווכש על ביטול ההסכם אם טרם נמסרה לרוכש החזקה ביחס הדיוור.
- עם זאת, במידה והרווכש נטל הלואה לצורך מימון הרכישה, תשיב החברה את כל הכספיים המגיעים לבנק הרווכש, בסמוך לאחר חתימתה הצדדים על הסכם ביטול, קבלת גזיפס מתאים מהבנק, חתימת הרווכש על המסמכים כאמור בסעיף 9 להלן, וביצועثبتת הרווכש. רק לאחר קבלת שחרור מהתחייבות לרישום משכנתא מאות בנק הרווכש /או ביטול הערת אזהרה שנרשמה לטובה בנק הרווכש, תשיב החברה את יתרת הכספיים (באם יותרו) לידי הרווכש.
- 5.4. מובהר, כי במידה ולא תינוגן הודעת ביטול כאמור בתוקף פרק הזמן האמור, והרווכש לא ניצל זכותו להודיע לחברת על ביטול ההסכם, יוסיף הlettes המכ\R ויחייב את הצדדים.
6. למקרה ספציאלי, מובהר כי כל שינוי שאנו נוגע ליחידת הדיוור וכן כל שינוי הנוגע למופצת השימוש של ייחודה, אין בו כדי להשפיע לרוכש כלפי החברה /או מי מטעמה כל זכות /או סעד ובמיוחד מובהר כי לא תעמוד לרוכש כל זכות לבטל את הסכם המכ\R בגין כך, למעט שינויים שישעו על הステיטה המותרת בחוק.
7. מובהר, כי ככל מקרה בו היתר בניה מאפשר לבנות את הפרוייקט /או הבית /או יחידת הדיוור באופן חדש מהמפוארת בתוכניות ובפרט המצוירפים להסכם המכ\R (לרובות היתר השונה באופן מהותי, והרווכש לא ניצל זכותו לבטל את הסכם המכ\R כמפורט בנספח זה), לרבות במקרה בו יוצא היתר מזמן כניל, יצורפו להסכם המכ\R התוכניות /או המפרט המעודכנים - דהיינו אלה אשר יהיו מצויים בידי החברה בהתאם לחייבת הבנייה שניתן בפועל /או היתר המתוון, בין אם הרווכש חתם עליהם ובין אם לאו, בכפוף לכך שלא תיפגע זכותו של הרווכש לבטל את חוזה המכ\R ככל והינויים יעלו על הסטייה המותרת בחוק ביחס למפרט והתוכנית, כפי שהוא במועד החתימה על חוזה המכ\R. מבלי לפגוע כאמור, מתחייב הרווכש לחותם, בכל עת, על התוכניות /או המפרט המעודכנים, אם יתבקש לעשות כן ע"י החברה.
8. עוד מובהר, כי זכותו של הרווכש לבטל את הסכם המכ\R כאמור בסעיף 4 לעיל, כפופה לכך שהוא מסור לחברת את הודעת הביטול תוך 7 ימים לכל המאוחר מהמועד בו יוזמן על ידי החברה לעיין בתוכניות המכ\R והפרט המעודכנים (ומבלי לפגוע בהוראת סעיף 5.6 לעיל) וכן יבצע את מלאה התחביבותיו על-פי נספח זה לרבות ביצועثبتת הרווכש.
- הודע לרוכש, כי הודעה על קיום תוכניות ומפרט עדכניים יכול ותימסר לו ע"י החברה בעבר זמן רב, ولكن עליו החובה להתעדכן מיידי 12 חודשים עד מועד מסירת החזקה אצל החברה בעניין זה.

- .9. בוטל הסכם המכרכ על פי האמור לעיל - ישתפנו הצדדים פעולה ביניהם לכל דבר ועניין שייהי דרוש לצורך ביטול הסכם המכרכ, לרבות חתימה על כל מסמך ואו החכרה רלוונטיים, ובכלל זה גם על מנת לקבל את אישור שלטונות המל לביטול הסכם המכרכ, ולהחזיר כל מס אשר שולם בגיןו.
- .10. מובהר,obil לפגוע באמור לעיל, כי במקרה של שינוי מהותי במיקום התניה או המתחסן שירכשו על ידי הרכש במסגרת הסכם המכרכ, אם ירכשו, יזמן הרכש על ידי החברה למחרת תניה או מחסן אחרים תוך שימושו מיוקם כאמור לא יהיה בו כדי להקנות לרכש זכות לבטל את ההסכם ו/או כל סعد מאת החברה, למעט במקרה בו השינוי יעלה על הסטיה המותרת בחוק.
- .11. 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 ההסכם-המכרכ אלא בהתאם התנאים האמורים בנספח זה לעיל ובהסכם המכרכ.
- .12. לכל המונחים בנספח זה, תינן אותה משמעות שנייה להט בהסכם המכרכ, בשינויים המוחייבים, לפי העניין.
- .13. מובהר כי אין באמור בנספח זה כדי לפגוע בזכותה של החברה לשינוי ו/או תיקון היתר הבניה כאמור בהסכם המכרכ. מובהר במפורש כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות ההסכם המכרכ תגברנה הוראות נספח זה.
- .14. במקרה בו נספח זה מנתט טרם מתן היתר בנייה, מובהר, כי הוראות נספח זה תחולנה רק לאחר קבלת היתר בנייה והאמור בנספח זה יחול ביחס לתקינות שתואשרנה במסגרת היתר הבניה שיתקיים.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרכש

החברה

נפקת יג' – התchieיות לתשלוט מס רכישה ולנכונות פרטיט להצהרת מקוונת

תאריך :

לכבוד
חברת בניין התקיכון הנדרשה אזרחית ותשתיות בע"מ
מרחוב הרוקמים 26
מולון

א.ג.ג.

הנדון: התchieיות לתשלוט מס רכישה ולהמצאת אישור על ביצוע התשלוט

נון ח"מ, רוכשי דירה _____ במבנה מס' _____, הוואיל ויוזע לנו כיbla המצתת אישור מס רכישה מטה משרד מיסוי מקרקעין לא ניתן יהיה להעביר על שמו את הזכויות בדירה בראשות מקרקעין ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין, הננו מתchieיבים ומטכחים כדלקמן -

לשלים לאוצר המדינה את מס הרכישה בגין רכישת הדירה ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעזין נותר לתשלוט ולהמציא לכמ' בתקדם האפשר אישור רשות המס לשכת רישום המקרקעין על תשלום מלא מס הרכישה שתל עליינו.

באים שומתנו "תיקוף" עד למカリית דירות המגורים הנוספת שברשותנו, אנו מתחייבים להסדיר את הדיווח לרשות המס מיד עם מכירת הדירה הנוספת, ולהילופן להאריך במידות הצורך את הקפאת השווה בהתאם להוראות החוק, וכן להסדיר את תשלום המס כאמור ולהמציא ליכם אישור מס-רכישה לשכת רישום המקרקעין.

הננו מתחייבים להעביר לידי החברה את טפסי הדיווח לרשותי מיסוי מקרקעין, ככל שאנו מעוניינים שהחברה תודיע גם בשמו, זאת לא יותר 过后 14 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר, כשהוא חתום על ידינו ומאותת ע"י ע"צ. אם הדיווח יומצא על ידינו באחרו, אנו נישא בכל תשלום כס ו/או ריבית ו/או הצמדה שיחולו בתוצאה מאיתרו זה, מכל סיבת שהיא.

אין באמור כדי לפגוע בהתחייבותינו בהתאם להסכם המכ

שם/ם המלא של הרוכשים :

חותימה

חותימה

ג.ת.ב. בע"מ	
נבדק	
שם הבוחר:	<u>הננו מתחייבים</u>
שם המבקר:	<u>ס.ב.ר.ב. כ.ב. כ.ב. כ.ב.</u>
תאריך:	<u>29/06/20</u>
אין בדיקה או שם אישור לטטיה מכל הוראות החוק (או התקנות או המכרז או החוזה)	

תאריך: _____

לכבוד
בוני התיכון הניסח אזרחית ותשתיות בע"מ

ג.א.ג.

תנדון: שומה עצמית לצורך תשלום מס-רכישת

דירה: _____ בינוי מס' _____, בפרויקט: " _____" במודיעין

הסכם מכירת מים: _____

הרוכש/ים: _____

בקשר לחסכם המכיר, במשגרתו רכשתי מחברותכם את הדירה הנדונה, אני מאשר/ת בזאת כדלקמן:

1. הודיע לי כי בהתאם להוראות החוק (חוק מס' 50 מקרקעין), עלי לשלם לשלטונות מס האוצר מס רכישה בגין רכישת הדירה, עפ"י הסכם המכיר.
2. הודיע לי עלי לשלם את מס הרכישה תוך 60 ימים, לכל המאוחר, ממועד חתימת הסכם המכיר, ומכל שלא יומצא לי שובר מס-רכישה בתוך 35 ימים מהיום,ఆדא ג ledger עדככם על כך באופן מיידי.
3. הבהיר לי כי שיעור מס הרכישה הינו גבוה יותר לרשות שיש בראשותו דירת מגורים נוספת ואין בכוונתו למוכרה, לעומת זאת רוכש שאין לו דירת מגורים נוספת (או שיש לו דירה נוספת ובכוונתו למוכרה בהתאם לשיעור שלוחה).
4. לפיכך אני מצהיר/ה ומאשר/ת בזאת כדלקמן (שם בעיגול וחתום ליד האפשרות הנכונה):
 - 4.1 יש לי או לבני/ת זוגי (או למי מילדי שמתהה לגיל 18) דירות מגורים נוספת בלבד המצויה בגוש:

- 4.2 יש לי או לבני/ת זוגי (או למי מילדי שמתהה לגיל 18) דירות מגורים נוספת בלבד בלבד המצויה בגוש: _____, ברוח: _____, בעיר: _____, ובכוונתי למוכרו אותה תוך 18 חודשים מיום רכישת הדירה הנכונה או תוך 12 חודשים מהמועד בו אמורה הדירה הנרכשת להימסר לחזקתי עפ"י הסכם המכיר (אאי' יכול לעמוד במסירה שלא יהיה באשתי ו敖 תחול התקופה האמורה מהמועד בו יימסר הדירה החנוכה לחזקתי בפועל).
- 4.3 אין לי או לבני/ת זוגי (או למי מילדי שמתהה לגיל 18) דירות מגורים נוספת כלשהי (וגם לא חלקים בדירה מגורים נוספת כלשהי).

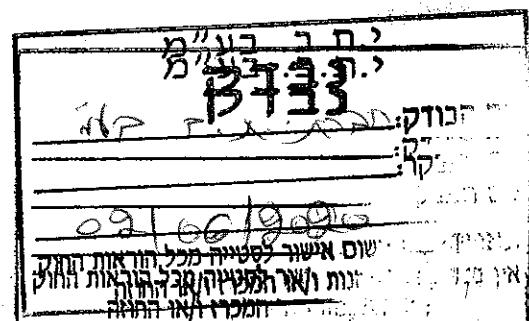
4.4 הנני / אינני "יתושב ישראל".

5. אינני / הנני עולה חדש ו/או נכה ו/או נגע פועלות איכה ו/או בן משפחה של חיל שנטפה במערכה וככל שכן הריני מתחייב להמציא לכל אופן מיידי בקשה מתאימה לקבלה פטור חלקי מעתיקות המש וכנ מסמכים נדרשים התומכים בבקשתך, שאליך ידוע לי כי לא אהיה זכאי ליהנות מקלט הפטור החלקי.

6. אבקשכם לדוחות לרשותם על הסכם המכיר, בהתאם לנדרונות הניל שמשמעותו לכם, אשר הנני מצהיר על כוונותם, לאחר שחוורתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק.

ברכה,

חתימת הרוכש/ים



דף פתיחה ונתונים
לשימוש משרדי החברה בלבד
(אינו מהו חלק מהתהסוכס)

מיקום האתר : מודיעין

תאריך רביצה: _____

שמות הרוכשים: 1. _____ ת.ג. _____
_____. 2. _____ ת.ג. _____

מחיר (כולל מע"מ): _____

גוש: 80072 חלקה: 19 תוכ-חלוקת/מגרש: 213

יחידת דיר מ"ר _____ בינוי מ"ר _____ דגם/טיפוס _____

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

חנייה מ"ר _____ (מקורה / לא מקורה) מחסן מ"ר _____ (יש / אין)

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

מעליות (יש / אין), מיקום דירה (חוית / עורף)

מספר קומות במבנה _____ מספר דירות בבניין _____ מספר כניסה _____

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

שם המשווק _____