

בס"ד

לשימוש משרדי החברה בלבד (אינו מהווה חלק מההסכם)

גוש 80072 חלקה: 19 מגרש: 213 לפי תכנית מפורטת מס' 420-0241646.

הבית: _____ יחידת דיור: _____ הצמדות מיוחדות: _____

מחיר יחיד כולל מע"מ: _____

הסכם מכר – דירת מחיר למשתכן

פרויקט "ELLA" מודיעין

חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מ"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

בין:

ח.צ. 520040304

רחוב הרוקמים 26, ת.ד. 1929

חולון 5885849

בנין B, קומה 5, מרכז עזריאלי

טל': 03-9064607; פקס': 03-5467089

(להלן: "החברה")

-מצד אחד-

1. _____ ת.ז. _____

לבין:

2. _____ ת.ז. _____

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד באחריות ובערבות הדדית ביניהם,

שכתובתם לצרכי הסכם זה:

אצל: _____

רח': _____ עיר: _____

נייד: _____ נייד: _____

דוא"ל: _____

(להלן: "הרוכש")

-מצד שני-

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

הואיל

והואיל	ובכוונת החברה להקים על המקרקעין הנ"ל 4 בנייני מגורים, אשר יכללו 155 יחידות דיור, או במספר שונה, כפי שתאשרנה הרשויות, אשר יכונן להלן: " הפרוייקט ". בנין המגורים בו תבנה יחידת הדיור אותה מתחייב הרוכש לרכוש לפי הסכם זה יכונה להלן: " הבית ";
והואיל	והחברה בונה ו/או עומדת לבנות בעצמה ו/או באמצעות קבלן/ים מטעמה, על פי בחירתה, את יחידת הדיור, הפרוייקט והבית;
והואיל	והודע לרוכש, כי ככל ובמועד חתימת הסכם זה טרם ניתן היתר בניה הרי שיחולו ההוראות הקבועות ב נספח יא' להסכם זה, ובמקרה שתירה בין האמור בנספח לבין הוראות ההסכם יחולו הוראות הנספח;
והואיל	ונחתם הסכם לליווי פיננסי עם הבנק המלווה הנקוב בסעיף 6 של נספח א' של הסכם זה (להלן: " הבנק המלווה ") בקשר לבניית הבית והחברה שיעבדה את זכויותיה במקרקעין לטובת הבנק המלווה והבנק המלווה הסכים להבטיח את זכויות כל אחד מהרוכשים בערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 ;
והואיל	בסמוך לפני חתימת ההסכם ניתנה לו הזדמנות על ידי החברה לבקר במקרקעין ובסביבתם ולראות את המקרקעין שעל חלק מהם נבנה ו/או ייבנה הבית בו תיבנה יחידת הדיור ויתרת הפרוייקט, לבדוק את מצבם הפיסי והמשפטי, לראות ולבדוק בעצמו את הסביבה של המקרקעין, לרבות המגרשים, המבנים, תשתיות, קווי מתח של חשמל, והנכסים הסמוכים לפרוייקט ופעילותם לבדוק את תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין וסביבתם בכלל לרבות את מצב הפיתוח, ואת תכניות הבית ויחידת הדיור שייבנו על המקרקעין בפרט, לבדוק את כל התכניות הרלוונטיות לבניה, ככל שהן קיימות היום, לבדוק את מחיר יחידת הדיור ויתר התשלומים שעליו לשלם לפי הסכם זה, לעשות את כל הבדיקות הנחוצות והחלות עליו כרוכש סביר, לבדוק כל מידע שקיבל בהקשר להסכם זה מן החברה ו/או מי מטעמה. כן הודע לרוכש, כי הוא זכאי לקבל כל ייעוץ משפטי ומקצועי נחוץ אחר בטרם התקשר בהסכם זה, ובמיוחד להיות מיוצג על-ידי עורך דין מטעמו; המוכר מתחייב להראות לרוכש את כל מה שהרוכש מתבקש להצהיר עליו, לרבות מסמכים והמקרקעין.
והואיל:	הודע לרוכש, כי הוא רשאי לעיין בכל המסמכים הנוגעים לזכויות החברה במקרקעין, לרבות תכניות הדירה, תכניות בניין עיר ותכניות היתר הבניה שלפי הוראותיהם תיבנה יחידת הדיור ;
והואיל	והרוכש מבקש לרכוש מאת החברה את יחידת הדיור כהגדרתה ותיאורה בסעיף 2 להלן ובנספחים א', ג' ו-ד' להלן והחברה מוכנה למכור לרוכש את יחידת הדיור האמורה במחיר הנקוב בהסכם זה להלן, בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה ;
והואיל	ולאחר השלמת הבנייה ומסירת החזקה ביחידת הדיור לרוכש ובכפוף למיליון המלא והמדויק ובמועדן של כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה, מתחייבת החברה להפנות את הרוכש לרשות מקרקעי ישראל לשם חתימה על חוזה חכירה בקשר עם יחידת ולגרום לחתימתו על-ידי רמ"י ולחילופין, ככל שיתאפשר הדבר לפי כל דין ולפי הנחיות ונוהלי רשות מקרקעי ישראל ו/או נוהלי לשכת רישום המקרקעין, לרשום הערת אזהרה לטובת הרוכש, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה ;
והואיל	ולאחר השלמת הבנייה ומסירת החזקה ביחידת הדיור לרוכש ובכפוף למיליון המלא והמדויק של כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה במועדן, תפעל החברה לרשום את הבית כבית משותף, וכן לרשום חכירה (מהוונת) ביחידת הדיור בשמו של הרוכש בפנקסי המקרקעין או זכות קניינית אחרת, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה, נוהלי רמ"י ונוהלי לשכת רישום המקרקעין ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים :

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ;
- 1.2 כל הנספחים המצורפים להסכם זה והחתומים על-ידי הצדדים מהווים חלק בלתי-נפרד מההסכם ;
- 1.3 להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים :

פרטים כלליים של יחידת הדיור הנמכרת לרוכש;	נספח א'
מחיר יחידת הדיור ותנאי תשלום;	נספח ב'
מפרט טכני;	נספח ג'
תכניות מכר;	נספח ד'
דוגמת ייפוי-כוח בלתי חוזר;	נספח ה'
נספח ליווי בנקאי;	נספח ו'
הודעה לרוכשים על זכויותיהם לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974;	נספח ז'
נספח בטיחות – ביקורים באתר בניה;	נספח ח'
כתב התחייבות על פי הוראות המכרז ורמ"י;	נספח ט'
תצהיר על פי הוראות המכרז ורמ"י;	נספח י'
נספח היעדר היתר בניה;	נספח יא'
נספח ביחס לתוכניות יחה"ד ו/או הבית ו/או הפרויקט;	נספח יב'
התחייבות לתשלום מס רכישה ולנכונות פרטים להצהרה מקוונת;	נספח יג'

2. הגדרות:

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

<p>"יחידת הדיור"</p> <p>יחידת הדיור המתוארת בנספחים א', ג' ו- ד' של הסכם זה ואשר לה יוצמד אותו חלק יחסי ברכוש המשותף שיוותר לאחר ההצמדות המיוחדות ליחידות דיור אחרות וליחידת הדיור עצמה, וככל שיהיו הצמדות מיוחדות. החלק היחסי הנ"ל יהיה שווה ליחס שבין שטחה העיקרי של יחידת הדיור לכלל השטחים העיקריים של יחידות הדיור בבית או בבית המשותף, בהתאמה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה לקבוע תחשיב יחסיות אחר לעניין חלוקת הוצאות. למען הסר ספק, כל מקום בהסכם זה שנאמר בו יחידת הדיור, משמע גם המחסן ו/או החניה כהגדרתם בנספחים א', ג' ו- ד' של הסכם זה, אלא אם נאמר אחרת ובלבד שצוין בהסכם זה במפורש שהמחסן ו/או החניה אכן נמכרו לרוכש, לפי הסכם זה.</p>	
<p>"הבית"</p> <p>הבית שייבנה על המקרקעין על ידי החברה ו/או ע"י מי מטעמה ושבזו תיבנה יחידת הדיור כהגדרתה בנספח א' להסכם זה.</p>	
<p>"הפרויקט"</p> <p>כל שיבנה על המקרקעין, לרבות פיתוח החצר.</p>	
<p>"המכרז"</p> <p>מכרז במסלול מחיר למשתכן שהוצא על ידי רמ"י ומספרו מר/348/2016 לבנייה במודיעין.</p>	
<p>"מחיר יחידת הדיור"</p> <p>התשלום שעל הרוכש לשלם לחברה תמורת יחידת הדיור כאמור בנספח ב' וביתר הוראות הסכם זה וכן מע"מ והפרשי הצמדה ו/או שער ו/או ריבית שהצטברו עד למועד ביצוע כל תשלום ותשלום.</p>	

"בית משותף"	הבית לכשיירשם (בין לבדו ובין יחד עם בתים נוספים בפרויקט) בפנקסי המקרקעין כבית משותף לפי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, אם ירשם כבית משותף, הכל כאמור בהסכם זה.
"משכנתא"	הלוואה שיקבל הרוכש מאת בנק לצורך מימון ו/או מימון חלקי של רכישת יחידת הדיור כאמור בהסכם זה.
"שעבוד הבנק"	התחייבות לשעבוד ו/או לרישום משכנתא ו/או שעבוד ו/או משכנתא שנרשמה או תירשם על המקרקעין לטובת הבנק המלווה את הבנייה.
"המפרט"	המפרט הטכני המצורף כנספח ג' להסכם זה.
"הצמדות מיוחדות"	חלקים שיוצאו, אם יוצאו, מן הרכוש המשותף ואשר יוצמדו ליחידות דיור מסוימות ואלה שיוצמדו, אם יוצמדו, ליחידת הדיור כמפורט בנספח ג'.
"פיתוח החצר"	עבודות הפיתוח המפורטות במפרט כחלות על החברה ואלו בלבד. 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.
"פיתוח כללי"	עבודות הפיתוח החלות על הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או על החברה המפתחת ו/או על צדדים שלישיים מטעמם של אלה (להלן: "הרשות המפתחת" או "המפתח") ושאינן חלות על החברה.
3. המכירה:	
3.1	החברה מתחייבת בזה למכור לרוכש את יחידת הדיור והרוכש מתחייב בזה לרכוש מאת החברה את יחידת הדיור והכל בכפוף ובהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה.
3.2	הודע לרוכש, כי יחידת הדיור נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר למשתכן, ועל כן חלק ניכר מהוראות הסכם זה מוכתבות על ידי הוראות המכרז, רמ"י ומשב"ש, ובין היתר הרוכש מצהיר ומאשר כי:
3.2.1	הוא עומד בתנאי רמ"י ומשרד השיכון, ומחזיק באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת יחידת הדיור.
3.2.2	הוא מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על כתב התחייבות ותצהיר, נספחים ט' ו- י' להסכם זה, אשר יועברו על ידי החברה לרמ"י ו/או למשב"ש ו/או למי מטעמם.
3.2.3	כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחזרה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.
3.2.4	הודע לרוכש, כי בהתאם להוראות המכרז הרוכש לא יכול לבצע שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות במפרט הטכני החל ממועד חתימת הסכם זה ועד מועד קבלת החזקה בדירה, הכל כמפורט בסעיף 12 להלן.
4. בניית יחידת הדיור:	
בכפוף למילוי המלא, המוחלט ובמועדן של כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה על פי הסכם זה ללא יוצא מן הכלל ובכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה, מתחייבת החברה:	
4.1	למסור לרוכש את יחידת הדיור כאמור בהסכם זה.
4.2	לבנות עבור הרוכש את יחידת הדיור וכן לבנות את הבית בו היא נמצאת מחומרי בניה טובים, כמפורט במפרט ובתכניות (המצ"ב כנספחים ג' ו-ד' להסכם זה בהתאמה), היתר הבנייה שהוצא ו/או שיוצא, ודרישות הרשויות המוסמכות, היינו, בכפוף לשינויים שיתבקשו על ידי הרשויות המוסמכות, ולמוסרה לרוכש עד למועד המסירה הנקוב בהסכם זה ובכפוף להוראותיו. יחידת הדיור והבניין יבנו בהתאם למפרט הטכני נספח ג' להסכם זה, אשר לא יפחת מהמפרט המחייב אשר צורף למכרז.

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

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

כל המידות המסומנות בתוכניות הן מידות בניה לפני ציפוי טיח, קרמיקה או כל ציפוי אחר.

הודע לרוכש, כי בגין דרישת הרשויות המוסמכות, לרבות רשויות התכנון, עשויים לחול שינויים בתב"ע ו/או בהיתר הבניה. במידה ויחולו שינויים כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית להכניס שינויים בפרויקט ו/או בבית ו/או ביחידת הדיור בהתאם לדרישת הרשויות, וזאת מבלי לגרוע מהאמור לעיל.

4.4 החברה תהיה רשאית לבנות את הפרויקט בחלקים או ברצף, לפי שיקול דעתה.

4.5 מובהר בזאת לרוכש, כי בכוונת החברה להקים את הפרויקט באופן מדורג ובשלבים. בכל מקרה עד מועד המסירה יושלמו כל עבודות הפיתוח הצמוד והכללי, וזאת בהתאם להוראות המכרז: שלב 42. האמור בסעיף זה הינו אך ורק ביחס לעבודות הפיתוח החלות על החברה על פי תנאי המכרז, ואינו כולל השלמת עבודות פיתוח החלות על הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או החברה המפתחת ו/או על צדדים שלישיים מטעמם של אלה.

4.6 במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תיאור יחידת הדיור במפרט לעומת תיאורה בתכניות, יחייב התיאור שבמפרט, אלא אם כן משתמעת מן הדברים כוונה אחרת. בכל מקרה, ובכפוף לאמור בסעיף 4.2 לעיל, יחייבו התכניות והמפרטים הסופיים.

4.7 הודע לרוכש שהתכניות, המפרט והתשריטים אשר מוצגים לו והמצורפים כנספחים להסכם זה אינם סופיים ויתכן ויחולו בהם שינויים כתוצאה מאילוצים ביצועיים ו/או תכנוניים ו/או אחרים, הינו מבין עובדה זו ומסכים לה מראש מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

מבלי לפגוע באמור, מתחייב הרוכש לחתום, בכל עת, על תוכניות ו/או מפרט ו/או תשריטים מעודכנים ו/או מתוקנים ו/או על כל נספח שינויים מתאים, אם יוזמן ויתבקש לעשות כן על-ידי החברה. מוסכם ומודגש, כי בכל מקרה בו יימנע הרוכש מלחתום על התוכניות ו/או המפרט ו/או התשריטים המעודכנים ו/או המתוקנים ו/או על נספח השינויים בתוך המועד שהוקצב בהזמנת החברה כאמור (ואשר לא יפחת מ-7 ימים), יראו בכך משום הסכמה סופית ומכרעת מצד הרוכש לביצוע העדכונים ו/או התיקונים כאמור.

הודע לרוכש, והוא מסכים לכך, כי לחברה שמורה הזכות, לרבות בהתאם להוראות צו המכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974, על תיקוניו, לשנות את תכנון הפרויקט, כולו או מקצתו, מיקום הבית ו/או צורתו, פיתוח החצר, מיקום הדרכים ו/או השבילים ו/או החניות ובכלל זה תכנון הבית ו/או הפרויקט ו/או מיקום החניות בפרויקט, לרבות את מיקום החניה/יות שרכש הרוכש, וכן לפעול להגדלת מספר יחידות הדיור בפרויקט, וזאת בין במסגרת התב"ע הקיימת או במסגרת בקשות להקלות, והכל בכפוף לכל דין ובלבד שיחידת הדיור נשוא הסכם זה תיבנה בהתאם להתחייבויות החברה וזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה. מוסכם בזאת, כי בקשה לשינוי תכנית תוגש רק לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכך שלא תוגבל זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון. הרוכש נותן בזה את הסכמתו הבלתי חוזרת לביצוע כל האמור בסעיף זה וכן את התחייבותו שלא להפריע ו/או להתנגד לתכנון כאמור תוך שהוא נותן בזאת לחברה הוראה בלתי חוזרת לעשות שימוש, ככל הנדרש, ביפוי הכח (נספח

ה' אותו הינו אמור ליתן בידי החברה לצורך מימוש האמור. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

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

הודע לרוכש, כי החברה תהיה רשאית לאחד המקרקעין עם שטחים סמוכים, לנייד אל המקרקעין ו/או מהם זכויות בניה, לערוך ולרשום תוכנית חלוקה ו/או תוכנית איחוד, בתחומי המקרקעין ו/או הכוללות את המקרקעין, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

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

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

5. מועד המסירה:

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

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

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

5.2 סמוך למועד השלמת יחידת הדיור תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את יחידת הדיור לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "**תאריך המסירה**"). לעניין סעיף זה הודעה לרוכש בדוא"ל תחשב הודעה לכל דבר ועניין.

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

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

5.4 לא קיבל הרוכש את החזקה ביחידת הדיור בניגוד לתנאי הסכם זה ו/או לא הופיע לקבל את החזקה בה, ייחשב תאריך המסירה הנוסף כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הרוכש על-פי הסכם זה, ולרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר יחידת הדיור, אחריות למצבה, לאחזקה ושמירתה (כאמור להלן), והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המסים, הארנונות, וההיטלים הנובעים מהחזקת יחידת הדיור ומהבעלות עליה.

5.5 לא יופיע הרוכש לקבל לחזקתו את יחידת הדיור בתאריך המסירה הנוסף אף כי הוזמן לכך, לא תהיה החברה אחראית כלפי הרוכש לתקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, פגם, קלקול או נזק שיגרם ליחידת הדיור ועל החברה לא תחול כל חובת שמירה על יחידת הדיור (למעט אחריות, ככל שקיימת, כ"שומר חנם" כהגדרתו וכקבוע בחוק השומרים, התשכ"ז-1967) מיום תאריך המסירה. לחילופין, ובלא לגרוע מכלליות הנאמר לעיל, תהיה החברה רשאית, על פי בחירתה, לבטח את יחידת הדיור בפוליסת ביטוח הולמת על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ולחייב את הרוכש בהוצאות הביטוח, לפי חשבון החברה. במקרה זה יהווה החזר הוצאות

הביטוח לחברה תנאי מוקדם למסירת החזקה לרוכש. ככל והחברה תחליט לגבות דמי שמירה, תהיה החברה אחראית כשומר שכוך.

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

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

הודע לרוכש כי החברה לא תהא אחראית לכל ליקוי ו/או אי התאמה שיתגלו ביחידת-הדיור ו/או הרכוש המשותף ו/או מתקניו ו/או מתקני יחידת הדיור, אשר מקורם יהיה בהעדר מילוי הוראות התחזוקה והשימוש על-ידו.

5.7 נמסרה יחידת הדיור לרוכש או במקרה בו רואים אותה כאילו נמסרה לו כנ"ל, תחול האחריות לאחזקתה ושמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המסים וההיטלים הנובעים מהחזקת יחידת הדיור ומהבעלות עליה על הרוכש.

5.8 החברה זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה ביחידת הדיור, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירת חזקה מוקדמת, כאמור, לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים, כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

6. איחור במועד המסירה:

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

אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן שליטה עליהם ושלא ידעה עליהם ולא יכולה הייתה לדעת עליהם במועד חתימת הסכם זה, או אם כתוצאה מכך עליו, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כללי ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, עיכוב בקבלת טופס 4 ו/או בחיבור יחידת הדיור לצנרת המים ו/או הביוב ו/או הגז ו/או החשמל וכיו"ב, יחול עיכוב בהשלמת יחידת הדיור, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת יחידת הדיור. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור, בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

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

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

במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר, כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת 60 הימים המנויה לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על

חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטל כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, הרוכש מאשר בזאת כי הוסבר לו היטב והוא מודע לכך שהרשויות ובהן עיריית מודיעין ו/או מי מטעמה הן האחראיות הבלעדיות לפיתוח הכללי וכי ידוע לו שעבודות אלה תבוצענה כולן או חלקן אף לאחר תאריך המסירה כהגדרתו לעיל. הרוכש מצהיר ומתחייב, כי לא תהא לו כל טענה ו/או תביעה ו/או תלונה כלפי החברה בקשר עם איחור במסירת יחידת הדיור והאפשרות לקיים מגורים סבירים בה הנעוץ באי השלמת ביצוע עבודות הפיתוח הכללי הואיל ולחברה אין שליטה על ביצוע עבודות אלה ואיחור עקב אי השלמת עבודות הפיתוח הכללי לא יהווה הפרה.

7. פרטיכל מסירה:

- 7.1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את יחידת הדיור בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך על ידי החברה והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצויין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").
- 7.2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 7.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת יחידת הדיור לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת יחידת הדיור לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 7.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.
- 7.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין ביחידת הדיור ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 7.6 החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 7.3, 7.4 ו- 7.5 בפרוטוקול המסירה.
- 7.7 חתימת הפרטיכל על ידי הרוכש או על ידי אחד מיחיד הרוכש, כשהסכם זה נחתם על ידי שני אנשים או יותר שהם הרוכש, תהווה הוכחה לכאורה כי אכן ניתנה לרוכש הזדמנות נאותה לבדוק את יחידת הדיור, כי יחידת הדיור נבדקה בפועל כאמור בסעיף זה והוכחה לכאורה, כי הרוכש קיבל את יחידת-הדיור לחזקתו כשהיא גמורה ומושלמת בהתאם להוראות הסכם זה ולמעט הליקויים שצוינו בפרטיכל ופגם נסתר שלא ניתן היה לגלותו במעמד מסירת החזקה.
- 7.8 הרוכש זכאי להסתמך על אי התאמה שניתן היה לגלותה בעת העמדת יחידת הדיור לרשותו, אם הודיע עליה לחברה בתוך שנה ממועד העמדת יחידת הדיור לרשותו.
- 7.9 דבר האמור בסעיף 7 זה לא יגרע מזכות הרוכש שלא לקבל את החזקה ביחידת הדיור אם במועד המסירה יתברר שאי אפשר להשתמש ביחידת הדיור לצרכי מגורים ואולם הרוכש לא יהא רשאי לא לקבלה מכל טעם אחר ואף אם ימצאו בה פגמים וליקויים, שאינם מונעים שימוש סביר לצרכי מגורים כאמור.
- 7.10 ליקויים אשר תוארו בפרוטוקול המסירה ואשר אושרו על ידי נציג החברה, יתוקנו על ידי החברה תוך פרק זמן סביר, בהתחשב במהות הליקוי ובמידת הפרעתו לשימוש הסביר ביחידת הדיור למטרת מגורים.

8. תקופות הבדק והאחריות:

- 8.1 תקופת הבדק ותקופת האחריות של החברה כלפי הרוכש בגין יחידת הדיור יהיו כאמור בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 על תיקונו למועד חתימת הסכם זה, והן נמנות ממועד המסירה. בכפוף להוראות הסכם זה, לאחר תום תקופת הבדק ותקופת האחריות המוגדרות בחוק המכר דירות, לחברה לא תהיה כל אחריות לתיקון ליקויים.
- 8.2 דין הרכוש המשותף כדין יחידת הדיור לעניין תקופות הבדק. המועד בו נמסרו 20% מיחידות הדיור בבית לרוכשים כלשהם יהווה המועד לתחילת מניין תקופות הבדק לעניין הרכוש המשותף. תיקונים ברכוש המשותף עליהם הודע לחברה כדין, יבוצעו בהתאם

למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, ובלבד שנמסרה לחברה הודעה מוקדמת על ידי הרוכש בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.

8.3 ניתנת בזאת לרוכשים הזכות למנות נציג מטעמם שיקבל מאת החברה את הרכוש המשותף, וזאת בכפוף לכך שזהותו תועבר לחברה בכתב במהלך 30 ימים ממועד מסירת הדירה הראשונה בפרויקט. ככל שלא ימסר לחברה בפרק הזמן הנקוב בסעיף זה זהות נציג הרוכשים הנבחר כאמור, תמסור החברה את הרכוש המשותף לרוכש הראשון שלו נמסרה החזקה ביחידת הדיוור מבין כל רוכשי יחידות הדיוור. רוכש זה ייחשב כנאמנם של שאר רוכשי היחידות בבית, ימלא ויחתום מול נציגי החברה על פרוטוקול מסירה ביחס לרכוש המשותף.

8.4 בחתימתו על הסכם זה מאשר הרוכש כי במקרה שלא הוא יהיה הרוכש הראשון שקיבל לידיו חזקה באיזו מיחידות הדיוור בבית, יהיה כל רוכש אחר אשר יהיה הראשון לקבל חזקה באיזו מיחידות הדיוור בבית, נאמנו לצורך קבלת הרכוש המשותף, כאמור בסעיף 8.3 לעיל.

9. חזקת שימוש בחומרי בניה טובים:

השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהם הנמכרים לציבור כשהם תקינים וללא פגמים, כנושאים תווי תקן ישראליים (ובהעדרם הנמכרים לציבור כמסומנים על פי תקן ישראלי או על פי תקן אירופאי או אמריקאי, ואין לחברה סיבה סבירה לחשוד שסימון כאמור אינו נכון) ו/או כשהם מקובלים בשימוש בענף הבנייה כבעלי סטנדרט בניה נאות) בעת החתימה על הסכם זה, ייחשב כשימוש בחומרי בניה טובים ולרוכש לא תהיה שום טענה על טיב חומר, מוצר וכו' אם ענה החומר או המוצר על הדרישות האמורות לעיל, הכול כפוף לאמור במפרט.

10. ביצוע תיקונים:

10.1 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה ביחידת הדיוור לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה - "אי התאמה", "אי התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

10.2 התחייבות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת יחידת הדיוור לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נגלתה אי ההתאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").

10.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחוייבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

10.4 הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני המשנה, להיכנס ליחידת הדיוור לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך יחידת הדיוור תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

10.5 החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי החברה כלעיל ייגרם נזק ליחידת הדיוור או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב יחידת הדיוור או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

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

מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלליות, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כללית ולהעביר העתק פנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק, או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

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

10.8 החברה לא תהיה אחראית ולא תתקן כל אי התאמה שנוצרה מעבודות ושינויים שלא נעשו על ידי החברה ו/או לא תהא אחראית על חומרים ומוצרים שנרכשו על ידי הרוכש בשונה מהקבוע במפרט הטכני או מהמסופק על ידי החברה ו/או מחוסר אספקה נאותה של מוצרים כאמור ו/או מאחזקה רשלנית של יחידת הדיוור ע"י הרוכש ו/או מי מטעמו ו/או ממעשה ו/או מחדל של הרוכש ו/או מי מטעמו ו/או מבלאי רגיל וסביר ו/או מחמת שהרוכש לא התקשר, לגבי נשוא אי ההתאמה, בחוזה שירות לגבי מתקנים הטעונים אחזקה שוטפת. מבלי לפגוע באמור מובהר, כי אם החברה תסכים להתקין מוצרים ו/או לבצע עבודה מחומרים שיספק הרוכש, תהא החברה אחראית לטיב ההתקנה ו/או העבודה, ולא להבלבד.

10.9 החברה תעשה כמיטב יכולתה לבצע את התיקונים ביחידת הדיוור ברציפות ואולם, היו התיקונים הדרושים נוגעים למרכיבים שונים ביחידת הדיוור שליקויים כמותם נתגלו גם ביחידות דיוור אחרות, רשאית החברה לתקנם בחלקים ולא ברצף דווקא, הכול לפי העניין ושיקול דעתה הבלעדי.

התגלו אי התאמות ו/או ליקויים וכיו"ב הניתנים לתיקון, יהא הרוכש רשאי לדרוש את ביצוע תיקונים בלבד ובשום מקרה לא יהא זכאי לתבוע 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 בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

10.10 ביקש הרוכש לדחות מועד הביקור מסיבה סבירה, ידחה תאריך הביקור לפרק זמן שלא יעלה על 7 ימים, ובלבד שהדחייה לא תחרף את מצב הליקויים שתיקונים נדרש ושדחיית ביצוע התיקונים כאמור לא תמנע שימוש סביר ביחידות דיוור אחרות בבית ו/או ברכוש המשותף.

10.11 לא יאפשר הרוכש את הביקור או יתנה את הביקור ו/או התיקונים בתנאים שאינם קבועים במפורש בהסכם זה או במקרה שהרוכש לא יאפשר את ביצוע התיקונים, לא תהיה החברה חייבת לבצע תיקונים אלה ביחידת הדיוור והדבר ייחשב כוויתור מוחלט של הרוכש כלפי החברה בקשר עם ביצוע תיקונים אלה ויהיה מנוע מלבקש ו/או לתבוע סעד כלשהו לרבות - תשלום ביצוע תיקונים אשר נעשו על-ידו ו/או סעד חליפי ו/או נוסף עקב הליקויים ו/או בעטיים מאת החברה.

10.12 האמור בסעיף 10.12 לא יגרע מחובתו של הרוכש לאפשר לחברה לבצע תיקונים שנוגעים ליחידת דיוור אחרת או לרכוש משותף, שביצועם דרוש להיעשות מתוך יחידת הדיוור שלו ו/או קירותיה החיצוניים.

10.13 אחריותה של החברה הינה לביצוע התיקונים האמורים בלבד. לצורך ביצוע התיקונים מתחייב הרוכש לפנות כל רכוש ומיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים לאורזים, לכסותם ולעשות כל מעשה דרוש על מנת שלא יפגעו. כמו כן, ככל שהתיקון מצריך פינוי ו/או פירוק ציוד ו/או אביזרים ו/או מתקנים ו/או חיפויים אשר בוצעו כשינויים ו/או שדרוגים ע"י הרוכש, הרוכש מתחייב להסירם ו/או לפנותם וכן להתקנים מחדש בתום ביצוע התיקונים, ככל ויבחר להתקנים מחדש. הרוכש לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי מאת החברה בגין כל נזק העלול להיגרם למצוי ביחידת הדיוור אם לא ינהג כאמור ו/או בגין צמצום אפשרות שימוש בה או ההנאה ממנה ו/או בגין כל נזק עקיף שיגרם לו כתוצאה מליקוי, פגם או אי התאמה וכיו"ב, שנתגלו בתקופת הבדק ו/או האחריות או עקב ביצוע תיקונים ביחידת הדיוור או מתוכה. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

10.14 בכל עת במהלך ביצוע תיקונים ביחידת הדיור על-ידי החברה יהא הרוכש או מי מטעמו נוכח ביחידת הדיור וינקוט בכל האמצעים על-מנת לשמור ולהגן על כל ריהוט ו/או אביזרים ו/או כל רכוש אחר המצוי ביחידת הדיור.

10.15 לעניין האמור בסעיף 10 זה, דין הרכוש המשותף כדין יחידת הדיור, בשינויים המחויבים.

10.16 בכל פעם בו תבצע החברה תיקונים ביחידת הדיור, מתחייב הרוכש לאשר בחתימתו כי התיקונים בוצעו על-ידי החברה וזאת לבקשת נציג החברה ו/או נציג הקבוצה המבצעת את התיקונים. הרוכש יהיה רשאי להעיר הערות לגבי טיב התיקון.

11. לחברה זכות ראשונית לתקן כל פגם ו/או ליקוי ו/או קלקול ו/או אי התאמה ביחידת הדיור ו/או בבית.

12. הגבלות המכרז על המפרט הטכני וביצוע שינויים בו:

12.1 הרוכש מצהיר ומתחייב כדלקמן:

12.1.1 ידוע לו כי יחידת הדיור תבנה בהתאם למפרט הטכני נספח ג' להסכם זה, אשר לא יפחת מהמפרט המחייב אשר צורף למכרז.

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

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

א. ארון מטבח;

ב. ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט;

ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

ד. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

12.3 מיום מסירת יחידת הדיור לרוכש ועד לרישום הזכויות ביחידת הדיור על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, לא יהא הרוכש רשאי לבצע כל שינוי או תוספת ביחידת הדיור הטעונים היתר בניה בלא שהקדים וקיבל היתר בניה כדין ו/או לתוספת, ויהא חייב להרוס כל שינוי ו/או תוספת כזו, להשיב את המצב לקדמותו ולפצות את החברה ו/או רוכשי יחידות אחרות על כל נזק שיגרם למי מהם עקב מעשה כאמור של הרוכש.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הרוכש מתחייב שלא לבצע שינוי כלשהוא עד לרישום הזכויות ביחידת הדיור על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, במרפסות יחידת הדיור או בצד החיצוני של הקירות החיצוניים שלה, לרבות אך מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל סגירת מרפסת, פתיחת חלונות ו/או שינוי בגודלם, שינוי בצבע החיצוני או הציפוי החיצוני, שינוי בטיח החיצוני, שינוי במעקה או באדניות, החלפה או שינוי התריסים החיצוניים של יחידת הדיור או המרפסות, שינוי באלמנטים חיצוניים של הבית, התקנת מתקן כביסה שלא במקום המיועד, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי שמש, התקנת שלטים מכל סוג שהוא, התקנת מזגן אוויר שלא במקום המיועד, התקנת פרגולה וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את המראה החיצוני של הבית.

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

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

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

התחייבות לרישום שעבוד ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או שעבוד ו/או משכנתא שניתנו כבטחון להלוואה לרכישת יחידת הדיר על-ידי הרוכש ו/או שנרשמה לבקשתו ולמעט כל עיקול שהוטל על-ידי צד שלישי על זכויות הרוכש ולמעט השעבוד לטובת הבנק המלווה שיחידת הדיר תוחרג ממנו כפי הוראות הסכם זה ו/או הוראות נספח הלווי הבנקאי (נספח ו') ולמעט הערות ו/או זכויות שלטובת הרשויות (כגון זיקת הנאה ו/או הפקעה ו/או זכויות שנובעות מן התב"ע).

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

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

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

13.3 החברה מתחייבת לעשות את כל הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשותם על מנת שיחידת הדיר תירשם כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף- על פי חוק המקרקעין, לרבות רישום הבית כבית משותף, כשהבניין לבדו יהא בית משותף או ביחד עם הבניינים האחרים בפרויקט, אשר יהוו יחד בית משותף אחד לעניין חוק המקרקעין, הכל לפי בחירת החברה ובהתאם להוראות חוק המקרקעין. החברה מתחייבת לעשות את כל אלה:

13.3.1 לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי במקרקעין של חלוקה ואיחוד של המקרקעין שבהם נמצאת יחידת הדיר, במועד המוקדם ביותר האפשרי;

13.3.2 לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של המקרקעין כאמור בסעיף 13.3.1 לעיל או ממועד העמדת יחידת הדיר לרשות הרוכש, לפי המאוחר;

13.3.3 לגרום לרישום זכויותיו של הרוכש ביחידת הדיר בפנקס הבתים המשותפים, כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת יחידת הדיר לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

13.4 מודגש כי בכלל התקופה הנקובה לעיל לביצוע הרישום ו/או התקופות הנקובות בחוק המכר (דירות), לא יבוא במניין עיכוב בביצוע הרישומים אשר החברה הוכיחה לגביו כי נגרם בנסיבות שלא בשליטת החברה והיא לא יכלה למנוע את קיומן.

13.5 ידוע לרוכש כי הואיל ובין היתר, לא מן הנמנע כי קיים צורך בביצוע פרצלציה וכיוצא"ב - פעולות בנוגע למקרקעין, אין עתה אפשרות אובייקטיבית ולא יהיה ניתן במועד המסירה או במועד סמוך לו לבצע את האמור בסעיף 13.3 לעיל (להלן: "הרישום"). לפיכך אין באפשרות החברה לקבוע מראש תאריך לביצוע הרישום או להתחייב לתאריך כלשהו. הרוכש מסכים בזה שהרישום יתבצע כשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לכך.

13.6 הודע לרוכש שאפשר שמחסנים או חניות הנמצאים בתחום הבית או חלקת הרישום או המגרש בו נמצאת יחידת הדיר, יוצמדו לרוכשים בעלי יחידות דיר בבתיים אחרים בפרויקט ולהיפך. כמו כן, הודע לרוכש, כי יתכן והמחסן או החניה אשר נמכרו לרוכש על

פי חוזה זה, ככל ונמכרו, יירשמו בדרך של הצמדה ליחידת הדיור או בדרך של רישום חכירה נפרדת או בדרך של זיקת הנאה או בכל דרך חוקית אחרת.

13.7 הרוכש מסמיך את החברה ו/או עורכי-הדין מטעמה לבצע במקומו כל פעולה, ללא יוצא מן הכלל בנוגע לפרוייקט, למקרקעין, לבית וליחידת הדיור, ולצורך רישום הזכויות ביחידת הדיור על-שמו בלשכת רישום המקרקעין (ומבלי לפגוע בחובתו לעשות כל פעולה כ"ל בעצמו). יפוי הכח אשר יימסר לחברה על ידי הרוכש לצורך ביצוע האמור, כמפורט בסעיף 15.7 להלן, ישמש בידי החברה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו.

13.8 הרוכש מתחייב להמציא לחברה לפי דרישתה הראשונה, אישורים ו/או תעודות המעידים כי הרוכש שילם את אותם התשלומים המגיעים ממנו לממשלה ולרשות המקומית ו/או לכל גוף אחר בגין יחידת הדיור, אחזקתה ו/או השימוש בה ו/או בגין חלקו היחסי בבית ו/או בפרוייקט, שחובת המצאתם במפורש או מכללא חלה על הרוכש-ככל שהינם נחוצים לרישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין (על כל הפעולות הכרוכות בכך) ו/או לרישום הזכויות ביחידת הדיור על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין וכל פעולה אחרת הנדרשת בקשר לרישום או הכרוכה בו, וכן כל תעודה, כתב, שטר, בקשה, אישור, יפוי כוח וכל מסמך אחר שיהיה בו צורך או יידרש, לפי הדין על ידי לשכת רישום המקרקעין או כל גוף רלוונטי אחר בקשר עם ביצוע האמור לעיל, לרבות בכל הקשור למשכנתאות, ואשר המצאתו חלה על הרוכש על פי הוראות הסכם זה ו/או הדין ו/או העניין וכן לחתום על כל מסמך כאמור.

הרוכש מתחייב להופיע ברשות מקרקעי ישראל, בלשכת רישום המקרקעין, במשרדי החברה ובכל מקום אחר ומועד שתורה לו החברה או מי מטעמה לשם ביצוע האמור לעיל (וזאת על אף יפוי הכוח הנוטריוני שאותו מתחייב הרוכש לחתום ולהמציא) וזאת בסמוך לאחר בקשת החברה ובמועד שיתואם עם הרוכש.

13.9 לא יפעל הרוכש כאמור בסעיף 13.8 לעיל, תהא החברה פטורה מהתחייבויותיה כלפיו לפי סעיף 13 זה, עד שימציא הרוכש את המסמכים והאישורים האמורים.

13.10 החברה תהיה פטורה מהתחייבויותיה על פי סעיף 13.3 לעיל אם על פי החלטת רמ"י /או חוזה החכירה ייטול רמ"י על עצמו את ביצוע, במקרה כזה תפעל החברה על פי הוראת רמ"י בעניין זה.

14. מחיר יחידת הדיור ותנאי התשלום:

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

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

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

14.4 שונה שיעור המע"מ בטרם שילם הרוכש לחברה את מלוא מחיר יחידת הדיור ושאר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, יתווסף ו/או יופחת לכל תשלום שטרם שולם-לפי העניין-מס הערך המוסף כשיעורו החדש, לפי הוראות הדין.

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

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

15. תשלומים ופעולות נוספים החלים על הרוכש:

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

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

15.2 במעמד חתימת ההסכם הקונה ישלם בהמחאה נפרדת לעוה"ד של החברה, לפקודת: יעיש-צברי, עורכי דין, סך של 5,039 ₪ (חמשת אלפים שלושים ותשעה ₪) בתוספת מע"מ או סך השווה למחצית האחוז מהתמורה בתוספת מע"מ, לפי הנמוך מביניהם, או כל סכום אחר שיקבע בחוק כהשתתפות בהוצאות המשפטיות שתהיינה לחברה בקשר לכל האמור בסעיף 6ג' לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973. במקרה של ביטול החוזה, מתחייב עוה"ד להשיב את החלק היחסי משכר הטרחה.

15.3 מס רכישה כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963, (שישולם לאוצר המדינה) כדין ובמועדו. הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה האמור מיד לאחר שחלפו 60 ימים ממועד חתימת הסכם זה. כל קנס ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה אשר יחויב בהם הרוכש לאוצר המדינה, בגין איחור בתשלום מס הרכישה והדיווח עליו, מכל סיבה שהיא, יחול וישולם על ידי הרוכש. הרוכש מאשר, כי הודע לו, כי עליו לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין על ההתקשרות בחוזה זה ללא קשר לחברה, אולם לפני משורת הדין החברה מוכנה לדאוג להגשת הדיווח לרשויות מיסוי מקרקעין אף עבורו, אך מבלי שהדבר יטיל עליה כל אחריות באשר לדיווח מטעם הרוכש. הודע לרוכש, כי דיווח משותף לרשויות המס יבוצע ע"י החברה רק לאחר כניסת ההסכם לתוקף - עם ביצוע התשלום הראשון ע"י הרוכש, ומבלי לגרוע מזכותה של החברה לדווח אף קודם לכן. אם וככל והרוכש לא ימציא לחברה במועד את טופס ההצהרה כשהוא חתום על ידו ומאומת בידי עורך דין כדין ו/או לא ישלם במועד את התשלום הראשון, החברה תהיה משוחררת מדיווח בשם הרוכש ותהא רשאית לדווח על העסקה נשוא הסכם זה חד צדדית, בשם החברה בלבד. הרוכש אחראי לבצע מעקב מול החברה לאחר הגשת ההצהרה לרשויות מיסוי מקרקעין ואחראי לדאוג לקבלת שובר לתשלום מס רכישה מרשויות מיסוי מקרקעין ולשלם את מס הרכישה במועד הקבוע לכך ע"פ כל דין. הרוכש לא יהיה זכאי לבוא בטענות כלפי החברה בכל הקשור לדיווח לרשויות מיסוי מקרקעין, לרבות ביחס לאיחור בדיווח ו/או איחור בתשלום, וזאת למעט במקרה של מעשה או מחל, ברשלנות או בזדון מצד החברה. יובהר, כל עניין ודבר הקשור בשומת מס רכישה ותשלומי, יטופל ישירות ע"י הרוכש מול רשויות מיסוי מקרקעין, לרבות השגות, עררים, תיקון טעות, עדכון על מכר דירה נוספת וכיו"ב.

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

15.6.1 חברת החשמל, לגבי אספקת מונה חשמל וחיבורו ליחידת הדיור ולשלם לחברת החשמל את התשלום הנדרש על-ידה לשם כך.

15.6.2 ככל ויבחר הרוכש להתחבר לחברת הגז תהא זו חברת הגז שתיקבע אך ורק על ידי החברה. במקרה כאמור, הרוכש יישא בעלויות החיבור ביחס ליחידת הדיור, בהתאם למחירון חברת הגז שיהיה בתוקף והמאושר על ידי משרד המסחר והתעשייה, באם יש צורך באישור זה.

15.6.3 הרשות המקומית, לגבי אספקת מונה מים וחיבורו ליחידת הדיור ולשלם לרשות המקומית את התשלום הנדרש על-ידה לשם כך.

15.6.4 חברת הניהול האמורה בסעיף 19.2 להלן או כל חברת ניהול חלופית כפי שתורה החברה.

יובהר, כי החברה תהא זכאית לפנות לרוכש מספר חודשים טרם למועד המסירה המשוער, על-מנת שיחתום אל מול חברת הניהול על כל המסמכים ו/או האישורים ו/או ההסכמים הדרושים וכן יפקיד בידה שיקים ו/או הרשאה לחיוב חשבון לצורך תשלומי דמי הניהול, הכל לפי הוראות החברה ו/או חברת הניהול וכתנאי למסירת יחידה לחזקתו. ההסכמים מול חברת הניהול ינוסחו בהתאם לתנאי השוק במועד חתימתם.

15.7 לחתום על חשבון החברה ולמסור לחברה מיד לאחר חתימת הסכם זה ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ה' וזאת כהתחייבות יסודית בהסכם זה, וכתנאי לחתימתה של החברה על ההסכם ומסירת עותק חתום הימנו לידי. יפוי הכח ישמש בידי החברה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו. אי מסירת יפוי הכח הנ"ל תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, ובין היתר - תקנה לחברה את הזכות לדחות את מועד מסירת החזקה עד להמצאת יפוי הכח ומבלי שהדבר ייחשב לאיחור במסירה המחייב בתשלום פיצוי כפי הקבוע בסעיף 17.10 להלן.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.14 ככל שתוצג בפני החברה, דרישה ו/או הודעה כלשהי מכל גורם מוסמך שהוא בקשר עם הגבלת/עיקול זכויותיו של הרוכש לפי הסכם זה, כגון: עיקולים, צווים, פסקי-דין, זכויות צד ג' כלשהן וכד', ואשר תדרוש התייחסותה/טיפול של החברה, יישא הרוכש בהוצאות החברה בקשר עם כך, עפ"י דרישה ראשונה של החברה, וככל שהתשלום יידרש טרם מסירת החזקה ביחידת הדיור לידי הרוכש, הרי שפירעון התשלום הנ"ל יהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה ביחידת הדיור לידי הרוכש.

16. נטילת הלוואה מובטחת במשכנתא על-ידי הרוכש:

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

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

החברה תהיה רשאית לתקן תיקונים (שנוסחם ייקבע ע"י יועציה המשפטים על סמך ניסיונם בנושא זה) בנוסח כתב ההתחייבות. בכל מקרה לא תהיה החברה חייבת להחזיר לרוכש את הכתב האמור, עם או בלי תיקונים חתום על- ידה לפני חלוף 14 יום לפחות מהיום בו נמסר לה. יובהר, כי לא יתאפשר רישום הערת אזהרה לטובת בנק הרוכש בשלב שטרם קבלת חזקה בדירה והבטוחה שתינתן לבנק הרוכש בשלב זה הינה הוראה בלתי חוזרת ביחס לתשלום הערבות בנקאית לפי חוק המכר הבטחת השקעות.

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

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

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

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

17. סעדים ותרופות:

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

- 17.2 איחור בביצוע איזה מן התשלומים החלים על הרוכש לפי הסכם זה העולה על 10 ימים, ואשר לא שולם בחלוף 10 ימים מהמועד בו ניתנה התראה לרוכש על ידי החברה, יחשב כהפרה יסודית של ההסכם. התראה לעניין סעיף זה משמעה גם התראה באמצעות דואר אלקטרוני.
- 17.3 איחור הרוכש בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי הסכם זה, מבלי שהדבר יהווה הסכמה לאיחור ומבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומד לחברה על פי הסכם זה ואו על פי כל דין ובנוסף לכל סעד כאמור, יישא התשלום שבפיגור מהיום הקבוע או הנכון לתשלום (לפי העניין) ועד לתשלומו בפועל, ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד לתשלום, ריבית שנתית בשיעור שיהיה קבוע באותה עת לריבית פיגורים בחוק פסיקת ריבית והצמדה באופן יחסי בגין כל יום של איחור. הריבית תחושב מן היום שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל. האמור יחול עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5 לחוק המכר (דירות).
- 17.4 במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה יסודית או במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה שאינה יסודית וההפרה לא תתקן על ידו תוך 7 ימים (או זמן ארוך יותר שיקבע בכתב החברה) מעת קבלת התראה בכתב מהחברה בדבר ההפרה, תהיה החברה זכאית לבטל הסכם זה וזאת מבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.
- 17.5 בוטל ההסכם על-ידי החברה עקב הפרה יסודית או כאמור בפסקה 17.4 לעיל, הרי שמבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה על פי כל דין ו/או על-פי הוראות הסכם זה, תהיה החברה רשאית למכור, להעביר ולמסור את יחידת הדיוור לכל צד ג' לפי התנאים שתקבע אותם וזאת החל מהיום ה- 14 שלאחר משלוח הודעת הביטול מאת החברה אל הרוכש, אם לא תיקן הרוכש את ההפרה בתקופה זו. מיד עם משלוח הודעה לרוכש בדבר ביטול ההסכם על-ידי החברה, תהא החברה רשאית להפסיק את ביצוע העבודות ביחידת הדיוור, בין היתר, על-מנת להקטין את נזקיה.
- 17.6 בכל מקרה של הפרת הסכם על ידי הרוכש, הרי שמבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומד לחברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה ו/או על פי כל דין, רשאית החברה לעכב תחת ידה את יחידת הדיוור לפרק זמן זהה לתקופת ההפרה, ולמנוע את מסירתה לרוכש. בנוסף לכך או לחילופין לפי החלטתה הבלעדית של החברה ואף זאת מבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לחברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה ו/או על פי כל דין תהיה החברה רשאית לעכב את הפניית הרוכש לרמ"י לשם חתימת הסכם חכירה ו/או לעכב את רישום הזכויות על שמו ו/או להורות על ניתוק יחידת הדיוור מזרם החשמל ו/או המים הכול לפי העניין (ובתנאי שהחיבור הזמני הותקן על ידי החברה ובכפוף למתן התראה לרוכש פרק זמן סביר מראש), אופי ההפרה וטיבה ולפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- 17.7 פעלה החברה כאמור בסעיף 17.5 לעיל (או 17.4 - לפי העניין), יהיה על החברה להשיב לרוכש כל יתרה מהכספים ששילם לה לפי הסכם זה, תוך 45 ימים לאחר שהרוכש פנה את יחידת הדיוור, או לאחר ביטול ההסכם אם החזקה טרם נמסרה לרוכש, כשהסכום המוחזר צמוד למדד תשומות הבניה החל מיום ביצוע תשלום אחרון לחברה על ידי הרוכש ועד למועד החזר בפועל. החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לנכות מכל סכום שהיה עליה להשיב לרוכש סכומים אלה או חלקם:
- 17.7.1 סכומים שנדרשת החברה לשלם על ידי בנק הרוכש כנגד חתימת החברה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת אותו בנק ושנמסרו לחברה ואשר החברה נדרשת להחזיר לבנק הרוכש לפי חשבונו (כולל ריבית, הפרשי הצמדה, עמלת/קנס פירעון מוקדם, שכר טרחת ע"ד, הוצאות וכו'), כשדרישתו של בנק הרוכש תשמש אסמכתא מכרעת עבור החברה לתשלום כאמור. הוראות פסקה זו לא יחשבו בכל מקרה שהוא כהסכם לטובת בנק הרוכש.
- 17.7.2 הפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 17.9 להלן.
- 17.8 מובהר, כי תנאי להשבת יתרת הכספים כמפורט בפסקה 17.7 לעיל הינו כי תבוטל הערת האזהרה אשר נרשמה לטובת הרוכש (אם נרשמה), כי הרוכש פנה את יחידת הדיוור (אם וככל שקיבל חזקה בה) השיב לחברה את הבטוחות ופנקס השוברים שנתנו לו וכן חתם על כל מסמך ו/או הצהרה הנדרשים לביטול ההסכם כפי שיידרש ע"י החברה. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, עם קבלת אישור הרוכש כי קיבל את כל הכספים המגיעים לו מאת החברה, לא תהיינה לרוכש כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות תביעה כנגד החברה וכן הוא יהא מנוע מלהעלות טענות, דרישות, או תביעות נגד החברה לאכיפת ההסכם ו/או למניעת התקשרות של החברה למכירת יחידת הדיוור לאחר, תוך שמירה על כל טענה אחרת, ככל ועומדת לרוכש על פי דין.

17.9 במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי דין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה על ידי הרוכש.

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

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

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

בגין איחור במסירה של עד שנים עשר חודשים מתום 60 הימים הנ"ל, לא יהא הרוכש זכאי לסעד של ביטול הסכם או לכל סעד אחר זולת הפיצוי המוסכם הנזכר לעיל.

בתום התקופה האמורה, יעמדו לרוכש התרופות שעל-פי דין באשר לאיחור מאותו יום ואילך, אך לא לדמי הפיצוי הנ"ל.

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

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

18. איסור כניסה מוקדמת:

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

19. הוצאות החזקת הבית המשותף וניהולו:

19.1 החל מתאריך המסירה (ואף אם לא תפס הרוכש חזקה בפועל ביחידת הדיור) מתחייב הרוכש לשאת על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף, בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבית או בבית המשותף, ולשלם חלקו בהוצאות אלו (אף אם לא השתמש ברכוש המשותף) לפי דרישת נציגות הדיירים או ועד הבית או החברה, אף אם טרם נמסרה החזקה בכל יחידות הדיור שבבית או בבית המשותף. לחילופין – תהא החברה זכאית לקבוע, בהתאם לשיקול דעתה, כל דרך חוקית אחרת לחלוקת נטל תשלומי הוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבית או בבית המשותף, לרבות - תשלום אחיד של כלל יחידות הדיור בבית ו/או לפי חלוקת סוגי יחידות בבית ו/או בכל אופן אחר – הכל כפי שיקבע על ידה. למען הסר ספק, החל ממועד מסירת החזקה ברכוש המשותף, החברה תישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף עבור יחידות הדיור שטרם נמכרו, וזאת להבדיל מהוצאות עבור צריכה בפועל לגביהן יכולה החברה להוכיח כי לא צרכה.

19.2 הודע לרוכש, כי ככל ותתקבל דרישת הרשויות למינוי חברת ניהול כתנאי לקבלת טופס 4 או לכל עניין אחר, הרי שבמקרה כאמור תוך 14 ימים ממועד הודעת החברה לרוכשים בדבר דרישת הרשויות למינוי חברת ניהול, ימסרו הרוכשים לחברה פרוטוקול חתום על ידי רוכשי היחידות בבית, לפיו התקבלה החלטת רוכשי היחידות בבית למנות חברת ניהול, וזאת ברוב הנדרש הקבוע בחוק המקרקעין, התשכ"ט- 1969 בדבר מינוי מתחזק. ככל ולא יועבר לחברה פרוטוקול כאמור לעיל ובמועד לעיל ולא תמונה לבית חברת ניהול על ידי רוכשי יחידות הדיור בהתאם לאמור, תמונה חברת ניהול על ידי החברה.

19.3 יצוין, כי ישנה אפשרות כי הבית ירשם כבית משותף ביחד עם בית או בתים נוספים. במקרה כאמור, ייחשב הבית המשותף כ "בית מורכב" כהגדרתו בס"ק 59 (א) לחוק

המקרקעין תשכ"ט-1969, באופן שבתקנון הבית המשותף יקבע, כי הרכוש המשותף שבתחומי כ"א מהבתים המרכיבים את הבית המשותף יהיה צמוד לדירות בבית הרלוונטי, כי אחזקתו וניהולו של הרכוש המשותף שבתחומי כ"א מהבתים יהיה נפרד, כי הוצאות האחזקה וניהולו של הרכוש המשותף שבתחומי כל בית יחולו על בעלי הדירות בבית הרלוונטי, וכי לכל בית תהינה נציגות נפרדת.

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

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

20.1 בהתאם להוראות המכרז, הרוכש לא יהיה זכאי להעביר לאחר או לאחרים את יחידת הדירור, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדירור) – לפי המוקדם מביניהם, וכן לא יהא רשאי לחתום על הסכם להעברת הזכויות לאחר תום חמש השנים טרם חלוף 5/7 השנים כאמור. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את יחידת הדירור, למטרת מגורים בלבד.

20.2 להבטחת האמור בסעיף 20.1 לעיל כלפי רמ"י, משב"ש והחברה, יחתום הרוכש במעמד חתימת הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו המצורפים כנספחים ט' ו- י' להסכם זה.

20.3 ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את יחידת הדירור טרם חלוף המועד הנקוב לעיל, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

20.4 להבטחת עמידת הרוכש בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי החברה, בגין התחייבות זו, והרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום הערת אזהרה כאמור על פי דרישת החברה.

20.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עד לרישום יחידת הדירור בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכש, הרוכש יהיה רשאי להשתמש ביחידת הדירור למטרות הקבועות בתב"ע, בהיתר ובהתאם להוראות והנחיות רמ"י בלבד ולא לכל מטרה אחרת.

20.6 בכפוף להוראות סעיף 20.1 לעיל, וכל עוד לא נרשמו זכויות הרוכש ביחידת הדירור על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה זכאי הרוכש להעביר ו/או למכור ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד את זכויותיו ביחידת הדירור ללא קבלת הסכמת החברה בכתב ומראש. החברה לא תתנגד להעברת זכויות והתחייבויות הרוכש ביחידת הדירור על פי ובהתאם לתנאי הסכם זה, אלא מטעמים סבירים ורלבנטיים לרישום הזכויות, ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר:

20.6.1 הרוכש ו/או הנעבר יישאו במלוא העלויות הכרוכות בהעברת הזכויות ביחידת הדירור (לרבות עלויותיה של החברה);

20.6.2 במידת הנדרש - יתקבל אישור רמ"י להעברה (בין היתר - לעניין חוק השבות);

20.6.3 העברת הזכויות לנעבר תוכר ותירשם בספרי החברה רק לאחר ובכפוף לתשלום מלוא התמורה עבור יחידת על ידי הרוכש בהתאם להסכם זה, באופן שעל אף חתימת הסכם למכר יחידת בין הרוכש לנעבר, ימשיך הרוכש לחוב במלוא חובותיו כלפי החברה, בין היתר – עד להשלמת תשלום מלא התמורה והתשלומים החלים עליו בהתאם להסכם המכר;

20.6.4 הרוכש קיים באופן מלא את כל התחייבויותיו עד למועד ההעברה;

20.6.5 שהרוכש הודיע לנעבר, בין היתר, את כל התנאים המוקדמים להעברה כאמור בסעיף זה, בטרם התקשרות חוזית ביניהם, וכן תיכלל במסגרת החוזה שיחתם הוראה ברוח ס"ק זה.

20.6.6 יומצא לחברה הסכם חתום כדין בין הרוכש לבין הנעבר בדבר מכירת זכויותיו ביחידת הדירור (עותק מקורי או "מתאים למקור");

20.6.7 הנעבר קיבל על עצמו באותו הסכם או במסמך נפרד את כל התחייבויותיו של הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה (ולרבות לפי כל הסכם ו/או נספח ו/או מסמך אשר נחתם על-ידי הרוכש) החלות עליו לאחר המסירה;

- 20.6.8 הנעבר חתם על יפוי כוח נוטריוני בנוסח נספח ה' להסכם זה (או בכל נוסח אחר כפי שתורה החברה) ומסרו לחברה;
- 20.6.9 הרוכש ו/או הנעבר שילמו לחברה דמי טיפול בהתאם לסכום הנקוב בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום בפנקסי המקרקעין), התש"ס 1999, בקשר עם טיפולה של החברה בהעברת הזכויות מאת הרוכש לנעבר;
- 20.6.10 הרוכש והנעבר חתמו ומסרו לחברה טופסי בקשה להעברת הזכויות ביחידת הדיור מאת הרוכש לנעבר על פי הנוסח שיהיה קיים בחברה;
- 20.6.11 כל המסים ההוצאות האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במידה שיהיו כאלה, שולמו על-ידי הרוכש ו/או הנעבר, והרוכש המציא לחברה אישור המופנה לרשם המקרקעין המעיד על העדר חובות במס שבח, ומס רכישה בגין העברת הזכויות, וכן אישור הרשות המקומית לרבות בדבר היטל השבחה להעברת הזכויות;
- כמו כן ימציא הרוכש אישור ששולמו כל התשלומים החלים על הרוכש עד אותו מועד לפי הסכם זה.
- 20.6.12 הרוכש ייתן תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח חדש) המעיד שהזכויות של הרוכש על פי ההסכם ו/או זכויותיו ביחידת הדיור חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי כלשהו;
- 20.6.13 באם ניתנה לרוכש ערבות בנקאית לפי חוק המכר ותוקפה עוד לא פג, תהיה העברת הזכויות כפופה גם לקבלת הסכמה מוקדמת של הבנק מלווה. לחילופין, קבלת אישור הבנק המלווה ו/או החברה, לפי הוראות החברה, כי הערבות הוחזרה לבנק המלווה או לחברה (לפי העניין) על-ידי הרוכש וכן נמסרה בקשת הרוכש לבנק המלווה לביטול הערבות;
- 20.6.14 הרוכש המציא מבנק הרוכש אישור כי ההלוואה סולקה או כי בנק הרוכש הסכים להעברת זכויות הרוכש על-שם הנעבר. כן המציא הרוכש אישור מאת הגורם הנ"ל כי הינו משחרר את החברה מכל התחייבויותיה כלפיו;
- 20.6.15 הרוכש המציא לחברה אישור מאת חברת הניהול (ככל שתהא) על קיום התחייבויותיו כלפיה עפ"י הסכם הניהול והסדרת התחייבויותיו של הנעבר כלפיה;
- 20.6.16 הרוכש המציא לחברה כל מסמך נוסף, כפי שתורה החברה, לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 20.7 החברה רשאית וזכאית להסב ו/או להעביר את זכויותיה במקרקעין, כולן או מקצתן, וכן היא זכאית להסב ו/או להעביר ו/או למשכן את זכויותיה ואת חובותיה מכח הסכם זה, כולן או חלקן, לכל אדם או גוף משפטי מבלי שתצטרך לקבל את הסכמת הרוכש לכך. העבירה החברה את זכויותיה/התחייבויותיה כאמור, תודיע החברה על כך לרוכש ובכפוף לכל הוראה אחרת בהסכם זה תיוותר החברה אחראית כלפי הרוכש למילוי התחייבויותיה על פי הסכם זה.

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

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

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

מבלי לגרוע מכלליות הנ"ל והמובא להלן, ידוע לרוכש כי ייתכן ויוקם בפרוייקט ו/או בבית חדר שנאים, אשר אפשר וירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף והזכויות בקשר אליו יוקנו לחברת החשמל (לרבות זכויות גישה, מעבר, זיקת הנאה וכו' - הכל כפי שיידרש על-ידי חברת החשמל ו/או החברה). לחברת החשמל יוענק פטור מלא מהשתתפות בהוצאות הרכוש המשותף, על אף זכויותיה כאמור (ובכלל זה – הוצאות שוטפות ו/או עתידיות ו/או חד פעמיות).

21.2 להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם, לרבות גגות, מחסנים, חניות, זכויות בניה, שטחי קרקע, גינה, מתקנים, שטחים מבונים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ולעשותם יחידות רישום נפרדות ו/או להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידות דיור בבית או ליחידות נפרדות אחרות או לרשום בכל דרך אחרת את היחידות ו/או השטחים הנ"ל ובלבד שלא תפגע יחידת הדיור עצמה ולא יגרעו או יפגעו ההצמדות לה, אם קיימות במפורש בנספחי הסכם זה ו/או במפרט.

21.3 להצמיד מקומות חניה, מחסנים וכל שטח ו/או זכות אחרים ליחידות דיור, לפי שיקול דעתה הבלעדי וכראות עיניה, לפי סדר וקדימות שתמצא לנכון, ובכמות כפי שתמצא לנכון, אלא אם נקבע במפורש אחרת בנספחי הסכם זה.

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

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

21.6 לקבוע בתקנון הוראות כי כל מי שליחידתו יוצמדו זכויות בניה נוספות, יהיה רשאי לבקש לגביהן היתרי בניה ללא צורך בהסכמתם ו/או בחתימתם של בעלי יחידות דיור אחרות בבית ובבית המשותף, כי הוא יהיה רשאי לבנות את הבניה נשוא זכויות הבניה הנוספות ללא צורך בהסכמתם של בעלי יחידות אחרות בבית ובבית המשותף, כי הוא יהיה רשאי לתקן את צו הבית המשותף ו/או את התקנון ע"י הכללתה בהם של הבניה נשוא זכויות הבניה הנוספות, ואף זאת ללא צורך בהסכמתם ו/או בחתימתם של בעלי יחידות אחרות בבית ובבית המשותף, וכי אף אחד מבעלי היחידות האחרות בבית ובבית המשותף, לא יהיה רשאי להתנגד לכל הפעולות הנ"ל שיבקש לבצע בעל יחידת הדיור לה הוצמדו זכויות בניה נוספות כאמור, וכי הוא יהיה מנוע מלעשות כן.

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

יובהר, כי זכויות בנייה לא מנוצלות, עכשוויות ועתידיות, שייכות לחברה ובלבד שמועד היווצרן קודם למכירת כל יחידות הדיור (מכר אובליגטורי). כמו כן, יובהר, כי החברה לא תשאיר ברשותה כל חלק מזכויות הבניה ו/או הרכוש המשותף אשר יהוו חלק בלתי נפרד משיווק יחידות דיור מחיר למשתכן.

21.7 לבקש ולבצע בכל עת בעתיד כל פעולה תכנונית לרבות שינוי בתכנית בנין עיר החלה על המקרקעין, לרבות שינוי בבניה המותרת על פיה, כולל תוספת יחידות דיור, לרבות בקשת הקלות, בתנאי שכל שינוי כנ"ל לא יפגע ביעוד הבית ויחידת הדיור. מובהר, כי בקשה לשינוי תכנית תוגש רק בהתאם לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, 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 ולחזור ולתקן את צו רישום הבית המשותף וזאת ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש.

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

21.10 מובהר, כי מיקומם הסופי של חדרי ו/או פחי אשפה, מתקני גז, מתקני (פילרים) טלפון ו/או חשמל, ברזים ומוני מים, מתקני ומכסי בויב, מתקנים אחרים בבית וכיו"ב המשרתים את יחידת הדיור לבדה ו/או ביחד עם יחידות דיור אחרות, טרם נקבע סופית במועד חתימת הסכם זה ו/או עתיד להשתנות, וכי קיימת אפשרות כי אלה ימוקמו במיקום שונה מהמוצג במפרט ו/או בתכניות המכר ו/או בשטח הרכוש המשותף של הבית ו/או הבית המשותף ו/או כי אלו מהם ימוקמו בשטח החצר/גינה של יחידת הדיור (ככל שקיימת חצר/גינה) ו/או יחידות דיור אחרות, ככל שיהיו שטחי גינה שיוצמדו ליחידות דיור כאמור, והרוכש מצהיר כי הדבר הודע לו מראש וכי הינו מסכים לכך. מיקומם המדויק יקבע במהלך הבנייה ע"י החברה ו/או על פי התכניות המאושרות על- ידי הרשויות, ככל שאישורן דרוש. במידה ומיקומו של אחד המתקנים האלו ישתנה, החברה תידע את הרוכש על כך בכתב, כאשר לעניין זה הודעה בכתב תחשב גם הודעה באמצעות דואר אלקטרוני. כמו כן זכאית החברה ליעד שטח מסוים מהבית לחדר טרנספורמציה שבו יוקנו לחברת חשמל זכויות, לרבות זכויות מעבר (אף בדרך של רישום זיקת הנאה), והכל בהתאם לדרישות חברת חשמל. הודעה לרוכש שהחברה תעניק לחברת החשמל את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידה וכי במידת הצורך הרוכש ו/או מיופה כוחו יחתום על כל מסמך שיידרש בקשר עם האמור לעיל. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה אחרת הנתונה לרוכש על פי דין.

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

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

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

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

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

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

22.3 מבלי לפגוע באמור לעיל, היה ונרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכש לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תחול ההערה על זכותו של הרוכש ביחידת הדיור בלבד והרוכש נותן בזה את הסכמתו המפורשת לייחוד הערת האזהרה ליחידת הדיור נשוא הסכם זה בלבד. יפוי הכוח נספח ה' מסמך את החברה ו/או באי כוחה לעשות כן, ובעצם חתימתו על הסכם זה, מורה הרוכש למיפוי הכח לפי יפוי הכח הנ"ל, בהוראה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, להשתמש בסמכויות המוקנות להם ביפוי הכח הנ"ל. נרשמה התחייבות לרישום משכנתא לטובתו של הבנק שהלווה כספים לרוכש לצורך רכישת יחידת הדיור, מתחייב הרוכש להמציא לחברה, לפי דרישתה גם את אישור בנק הרוכש לרישום וללייחוד הערת אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתא שנרשמה לטובתו ליחידת הדיור.

22.4 בגמר הבנייה ועם מסירת יחידת הדיור לרוכש ובלבד שקודם לכן נרשמה לטובת הרוכש הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או נחתם חוזה חכירה בין רמ"י לרוכש, לאחר

שהתמלאו במלואם התנאים הקבועים בחוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974, ימסור הרוכש לחברה את כל הבטחות שקיבל בגין תשלום התמורה.

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

22.6 העדר אפשרות החברה לפעול לביטול ערבויות חוק המכר מסיבות הנעוצות ברוכש יהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הרוכש אשר תזכה את החברה לתבוע את נזקה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר ו/או נוסף של החברה.

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

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

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

23. לוי בנקאי ואופן ביצוע תשלום התמורה:

23.1 הרוכש מאשר כי הובא לידיעתו שהחברה מקבלת אשראי מהבנק המלווה לצורך בניית הפרוייקט שיוקם על המקרקעין ויחידת הדיור בכללו, בשיטה של מימון בניה (construction loan).

23.2 כל התשלומים בגין תמורת יחידת-הדיור (לרבות תשלומים שהעביר מוסד כספי שנתן לרוכש הלוואה לרכישת יחידת), ישולמו על-ידי הרוכש לחברה, לזכות חשבון הפרוייקט הנקוב בנספח א' של הסכם זה (לעיל ולהלן: **"חשבון הפרוייקט"**), אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיופקו בגין יחידת הדיור הנמכרת לרוכש על-ידי הבנק המלווה (לעיל ולהלן: **"שוברי התשלום"**) ואשר ימסרו לו במועד חתימת הסכם המכר ובכפוף לחתימת אישורו כי קיבל לידי שוברי תשלום כאמור.

התשלום באמצעות שוברי התשלום מהווה הוראה בלתי-חוזרת של החברה לבנק המלווה להפיק ערבות בנקאית לטובת הרוכש.

הבנק המלווה יפיק ערבות בנקאית בשל הסכום ששולם על-ידי הרוכש, למעט בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשע"ד 2013, לפי הסדר שוברי התשלום כנ"ל, תוך 14 ימי עסקים מיום ששולם הסכום כאמור.

כל תמורה שהתקבלה ושלא הופקדה באמצעות שוברי התשלום כאמור, לא תחשב כחלק מהתשלומים על חשבון רכישת יחידת הדיור.

23.3 הודע לרוכש כי שוברי התשלום ניתנים לתשלום בכל הבנקים. תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי, יזכה את חשבון הפרוייקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על-ידי הרוכש באותו יום עסקים.

23.4 הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס שוברי התשלום אשר יימסר לידו כנ"ל בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על-ידי הרוכש, מכל סיבה שהיא, מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון יחידת או אם בוטל הסכם זה, מייד עם ביטולו.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, בכל מקרה של אובדן פנקס שוברי התשלום אשר נמסר לרוכש ו/או צורך בהפקת שוברי תשלום חדשים על-ידי הבנק המלווה, מסיבה שאינה תלויה בחברה ו/או בבנק המלווה, מתחייב הרוכש לשאת במלא עלות הפקת שוברי התשלום החדשים.

23.5 הודע לרוכש מפורשות, כי עומדת לו האפשרות לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט, וזאת בכל אחת מן הדרכים הבאות:

23.5.1 פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרוייקט, כמפורט בנספח א' להסכם זה.

23.5.2 פניה למענה טלפוני של הבנק המלווה, שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום.

23.5.3 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

23.6 הרוכש מתחייב לחתום על נספח הבנק המלווה וכן על אישור עבור הבנק המלווה, המצורף כנספח ו', וזאת במעמד חתימת הסכם זה וכחלק בלתי נפרד ממנו או בכל מועד אחר כפי שתורה החברה.

23.7 הרוכש מתחייב להתקשר למשרדי החברה בסמוך לאחר ביצוע כל תשלום, לוודא כי התשלום נקלט ונזקף לזכותו וכן להמציא לחברה ביום התשלום העתק השובר המשולם עם חותמת ביצוע התשלום, תוך ציון שמו וזיהוי יחידת הדיור.

23.8 הרוכש מתחייב לבצע תשלום כל סכום המגיע ממנו לחברה על פי הסכם זה, אך ורק בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט. הודע לרוכש כי כל תשלום שלא ישולם על ידו באמצעות פנקס השוברים לא ייחשב כתמורה על פי הסכם זה, והרוכש לא יהיה זכאי לקבל ערבות בנקאית לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. כמו כן עלול הבנק המלווה שלא להתחשב בתשלומים שבוצעו בניגוד לאמור, אם יחליט להמשיך ולסיים את הבנייה בעצמו ו/או באמצעות אחר מטעמו.

23.9 הודע לרוכש כי על המקרקעין והפרוייקט נרשמו שעבודים בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הבנק המלווה, וכי בזכות החברה לשנות השעבודים ו/או להוסיף עליהם שעבודים נוספים אשר יגברו על זכויות הרוכש, הכל כפי שתמצא לנכון ולפי שיקול דעתה המוחלט, ובלבד שכל שעבוד שכזה יוחרג באופן מפורש מדירת הרוכש באמצעות מכתב החרגה מותנה ומכתב החרגה סופי ובלתי מותנה, בכפוף להוראות הסכם זה.

24. שונות:

24.1 ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה מותנה בכך כי הרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה שמועד קיומן הינו עד וכולל מועד קיום התחייבות החברה.

24.2 שום ויתור, ארכה או הנחה, שינוי בתנאי מהותי כלשהו בהסכם זה על נספחיו (לרבות בכל הנוגע ל-תשלומים אותם אמור הרוכש לשלם לחברה ו/או ללווה התשלומים ו/או בנוגע למפרט ו/או לתכניות המכר ו/או למועד מסירת החזקה ו/או לשינויים ו/או לשיפורים ביחידת הדיור ו/או להמצאת יפוי-הכח לחברה) לא יהיו בני תוקף אלא אם ייעשו בכתב ובחתימת הצדדים, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת (וכן למעט שינוי מהמפרט ו/או התוכניות המותר מפורשות לפי הסכם זה ו/או המהווה סטייה קבילה מהגדרתה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974), ולא תשמע הטענה כי צד הסכים לשנות מהסכם זה בהתנהגותו.

שום איחור בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים לא ייחשב כוויתור מצידו.

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

24.3 הסכם זה בא להסדיר ולקבוע סופית את שהוסכם בין הצדדים ומסדיר סופית היחסים שביניהם. לא יהיה תוקף או נפקות לכל מצג, הבטחה, חוזר, פרסום, אמירה סיכום דברים, בקשת רכישה, טיוטה וכיו"ב, בין בעל פה ובין בכתב, שקדמו לחתימת הסכם זה ושלא מצאו בו את ביטויים המפורש. הסכם זה מבטל כל מצג, פרוספקט, הבטחה, חוזר, פרסום, אמירה, סיכום דברים, בקשת רכישה, טיוטה וכיו"ב, בין בעל פה ובין בכתב, ובא במקומם, ואלה לא ישמשו ראיה בכל הליך שהוא.

אין באמור כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לציינם עפ"י דין. מובהר, כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הרוכש על פי דין בנוגע למצגים, ככל שהוצגו בפניו טרם חתימת הסכם זה.

הסכם זה ייכנס לתוקף רק אם נחתם על ידי מורשי החתימה של החברה.

הובהר לרוכש על ידי נציגי החברה כי השטח של יחידת הדיור המצוין בפרוספקט, חוזר, הבטחה, פרסום וכיו"ב, (אם אכן הוזכר שטח היחידה) הינו שטח ברוטו הכולל, בין היתר, חלק יחסי ברכוש המשותף והשטחים הציבוריים, קירות חוץ של יחידת הדיור וכן שטח הממ"ד ביחידת הדיור, ולרבות מרפסות ומחסן אם קיים מחסן כזה, ובכל מקרה - אך ורק שטח יחידת הדיור הנקוב במפרט המכר, הוא הקובע לצרכי הסכם זה (בכפוף לשינויים ו/או סטיות מותרות לפי דין ו/או הוראות הסכם זה).

24.4 כתובות הצדדים הינן כאמור בכתורות הסכם זה ולאחר מועד המסירה, כתובתו של הרוכש תהיה כתובת הדירה נשוא הסכם זה.

במקרה והרוכש ישנה את כתובתו (לרבות לכתובת יחידת הדיור) הינו מתחייב להודיע על כך לחברה בכתב ומיד, ואם לא יעשה כן - יהא אחראי לתוצאות מחדלו.

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

24.6 כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר לפי הכתובות לעיל, תחשב שהגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה למשלוח בדואר רשום, או מיד - אם נמסרה בהמצאה ידנית.

24.7 כותרות הסעיפים בהסכם זה נעשו לצורך הנוחות בלבד ולא תהיה להן כל נפקות לצורך פירוש.

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

24.9 כשהחותמים על ההסכם בתור רוכש הם שניים :

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

- כל התייחסות לרוכש בהסכם מתייחסת לכל אחד ואחד מיחיד הרוכש בחלקים שווים ביניהם (ככל שלא צוינו במפורש חלקים אחרים), וכן לכולם ביחד.

- כל מסמך, מכל סוג שהוא, בקשר להסכם זה, אשר יחתם על-ידי אחד מיחיד הרוכש, יחייב לכל דבר ועניין את כל יחיד הרוכש, למעט במקרה של ביטול ההסכם שאז כל מסמך יחתם על ידי שני יחיד הרוכש.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרוכש

החברה

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

חתימת המחתיים

נספח א' - פרטים כלליים

1. יחידת הדיור מס': _____ מטיפוס: _____ בית מספר _____ קומה: _____
מס' חדרים: _____
הכל כמפורט בתוכניות המצורפות ו/או במפרט הטכני.
2. הצמדות ליחידת הדיור: _____
מחסן מס': _____
חניה מס': _____
הכל כמפורט בתוכניות המצורפות ו/או במפרט הטכני.
3. מועד המסירה הצפוי הינו: **15.5.2023** ובכפוף לאמור בהסכם המכר.
4. הרוכש יקבל את הבטוחה הבאה: ערבות בנקאית לפי חוק המכר (דירות), (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974, צמודה.
5. החשבון הוא: _____
חשבון מס': 399110 בסניף מספר: 600 של בנק הפועלים בע"מ ע"ש בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ.
6. הבנק המלווה הוא: בנק הפועלים בע"מ

הרוכש

החברה

נספח ב' - תשלומים

יחידת דיור מספר _____ בית מספר _____

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

2. מועד ותנאי תשלום:

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

- עד ולא יאוחר מארבעים וחמישה ימים ממועד חתימת ההסכם ישולם על ידי הרוכש סך בשקלים המהווה השלמה ל- 20% ממחיר יחידת הדיור ובתוספת הפרשי הצמדה, בכפוף לקבלת פנקסי שוברים לתשלום.

- עד ולא יאוחר מחמישה חודשים מחתימת ההסכם סך בשקלים המהווה 14% ממחיר יחידת הדיור ובתוספת הפרשי הצמדה, ובכפוף לקבלת היתר בניה מלא.

- עד ולא יאוחר מעשרה חודשים מחתימת ההסכם סך בשקלים המהווה 14% ממחיר יחידת הדיור ובתוספת הפרשי הצמדה.

- עד ולא יאוחר מחמישה עשר חודשים ממועד חתימת ההסכם סך בשקלים המהווה 14% ממחיר יחידת הדיור ובתוספת הפרשי הצמדה.

- עד ולא יאוחר מעשרים חודשים ממועד חתימת ההסכם סך בשקלים המהווה 14% ממחיר יחידת הדיור ובתוספת הפרשי הצמדה.

- עד ולא יאוחר מעשרים וחמישה חודשים מחתימת ההסכם סך בשקלים המהווה 14% ממחיר יחידת הדיור ובתוספת הפרשי הצמדה.

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

למען הסר ספק, התשלום השלישי ואילך מותנה בקבלת היתר בניה מלא.

בנוסף לאמור לעיל, ולמען הסר ספק, כל תשלום מכל סוג שהוא, גם זה שאינו על חשבון המחיר הכולל, שעל הרוכש לשלם לחברה על פי הסכם זה על נספחיו, יישא מע"מ וישולם ע"י הרוכש.

בנוסף במעמד חתימת ההסכם הקונה ישלם בהמחאה נפרדת לעוה"ד של החברה, לפקודת: יעיש-צברי, עורכי דין, סך של 5,039 ₪ (חמשת אלפים שלושים ותשעה ₪) בתוספת מע"מ או סך השווה למחצית האחוז מהתמורה בתוספת מע"מ, לפי הנמוך מביניהם, או כל סכום אחר שיקבע בחוק כהשתתפות בהוצאות המשפטיות שתהיינה לחברה בקשר לכל האמור בסעיף 6' לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973. במקרה של ביטול חוזה, יהא עוה"ד מחויב להשיב לרוכש את שכר הטרחה באופן יחסי לפעולות שבוצעו על ידי עוה"ד ביחס לרישום הזכויות ע"ש הרוכש.

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

3. הפרשי הצמדה:

3.1 הגדרות:

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

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

הרוכש

החברה

נספח ה'

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אני/ו הח"מ: _____ ת.ז. _____
 _____ ת.ז. _____

כולם ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, מייפים בזאת את כוחם של – בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ ו/או עו"ד רן מלאך ו/או עו"ד עומר יעיש ו/או מעיין צברי ו/או נעמה שלמה ו/או תומר שני (להלן: "מייפי הכח"), להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם יחידת הדיור אשר נרכשה על-ידנו (להלן: "הדירה") והבנויה/אשר תיבנה בבית/באחד מן הבתים שייבנה/על חלקה 19 גוש 80072 מגרש 213 לפי תוכנית מפורטת מס' 420-0241646, ב- מודיעין, ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "הקרקע") והדירות הבנויות ו/או שייבנו עליה, כדלקמן:

1. לפעול בשמנו ו/או במקומנו בכל הנוגע לקרקע, לבצע ורישום החכירה ו/או הבעלות ו/או הבעלות ללא תמורה, פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.
2. 2.1 להגיש בשמנו ו/או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הדירות שנבנו או ייבנו על הקרקע הנ"ל כבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמי שיתוף בקרקע, על תקנון לבית משותף, על תיקון לו ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד ותיקון לו, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדה של שטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כלשהן בבית המשותף או בבתים משותפים ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית המשותף בפרט.
- 2.2 לבקש בשמנו ובמקומנו לבקש היתרי בניה לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות בקרקע ו/או בבית ו/או בכל מה שבנוי ו/או שייבנה על הקרקע, להצמיד את זכויות הבניה הנ"ל ליחידות מסוימות שנבנו ו/או שייבנו על הקרקע, לבקש היתרי בניה לגבי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לבקש לתקן צווים של בתים משותפים ו/או תקנונים של בתים שייבנו על הקרקע כדי להכליל בהם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שייבנו כאמור, ולעשות כל פעולה אחרת שתדרש בקשר לכך.
3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על הקרקע, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ולטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על הקרקע וכן לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתרשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למגרש או לייחודן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או בעלות ללא תמורה ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת.
5. לחתום בשמנו על חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי הדירה שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל, לרשום על שמנו את החכירה ו/או חכירת המשנה הנ"ל וכן לחתום בשמנו על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או כל חלק ממנה ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על הקרקע וכיו"ב.
6. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה על הקרקע הנ"ל מבוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ.
7. לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי הקרקע, לרבות הכנת תכניות בינוי, תכניות עיצוב אדריכלי, תכניות ארכיטקטוניות, תכניות העמדת בנינים, בקשות להיתר שינויים ולהגישן לאישור הרשויות ולטפל בקבלת אישורים כאמור. לבקש לאשר תוכנית בינוי ו/או תוכנית אדריכלית בקשר עם הקרקע ו/או על כל חלק מהקרקע ו/או לבקש לשנות ו/או לתקן ו/או לבטל כל תוכנית בינוי ו/או תוכנית אדריכלית ובכלל לעשות כל פעולה הקשורה לתכנון על הקרקע כולם או חלקם ו/או בקשר למקרקעין סמוכים.

לבקש היתרי בניה על הקרקע או בכל החלקות שתיווצרנה כתוצאה מאיחוד וחלוקה של הקרקע, לבטלם ו/או לשנותם ו/או לתקנם ובכלל לעשות כל פעולה הקשורה בקבלת היתרי בניה על הקרקע. לפעול בשמנו ובמקומו בכל הנוגע, הקשור והנדרש להכנת כל תכניות הפיתוח והבניה שידרשו לצורך בניה על הקרקע וכל הקשור ו/או הנובע מכך, לרבות תכניות לחפירה, הריסה, תכניות מים, חשמל, תאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביוב הקצאת שטחים לציבור, להולכי רגל, למעבר וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך קבלת היתרים ורישיונות לכל מטרה שהיא ולכל יעוד ושימוש במסגרת הקרקע. ליזום, לפעול, להכין ולחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות בקשות להיתרים, להקלות, לשימוש חורג, על פי התכניות החלות על הקרקע ועל פי התוכניות כפי שתאושרנה וכל הקשור והנובע מכך; לקבל היתרים, רישיונות, תעודות בכל הקשור לבניה על הקרקע ולהתקשר בהסכמים עם הרשויות ו/או עם כל גוף אחר בקשר לכך. לחתום בשמנו ובמקומו ולהגיש לוועדת בנין ערים, עירונית ו/או מחוזית, על בקשה להיתר הריסה חפירה ודיפון ו/או היתר בניה ו/או תוכנית עיצוב אדריכלית ולצורך כך לחתום על בקשות, תכניות, ערעורים, התנגדויות ומסמכים אחרים כלשהם ולפעול כל פעולה שהיא בקשר לכך, לרבות אך לא רק לשינוי ו/או לתיקון התוכניות ו/או הבקשות הנ"ל.

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

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

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

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

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

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

ולראיה באנו על החתום :

הרוכשים: 1. _____ 2. _____

נספח "ו"

לכבוד

בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

א.ג.נ.,

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "ELLA";

כתב התחייבות בלתי חוזרת

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

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

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

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

הקונה מסכים ומאשר בזאת כי ערבויות חוק המכר ימסרו לו על ידי הלווה בהתאם למוסכם בינו לבין הלווה.

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

8. כפי שהוצהר על ידי הלווה, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("**קרן המע"מ הממשלתית**") לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. כן הודע לקונה כי הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.

9. הלווה מתחייבת כי העמלות בגין ערבויות חוק מכר יחולו על הלווה וישולמו על ידה וכי הלווה לא תשית את העמלות כאמור על הקונה וכי לא תפעל בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות.

10. הקונה מתחייב כי ישיב לבנק את פנקס השוברים עם דרישת הבנק במקרה של מימוש ערבות חוק מכר כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה.

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

מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, הודע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי הלווה או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בד"ן או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות הלווה כלפי הקונה על פי ההסכם.

12. הודע לקונה, כי אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון ללווה או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי הלווה וכי כל הסכם שבין הלווה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין הלווה לבין הבנק בקשר לפרויקט. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הקונה מאשר כי הודע לו כי הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר ללווה (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף ללווה במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

13. הודע לקונה שהפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של הלווה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.

הקונה מאשר בזה כי הודע לו שהוא אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.

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

15. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק ללווה, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.
- הקונה מתחייב לפעול בהתאם להנחיות הבנק בקשר לאמור בסעיף זה לעיל, לרבות ככל שיידרש לכך על ידי הבנק המשך קיום הוראות ההסכם על ידי הקונה וביצוע התשלומים על פיו כלפי הבנק (או כלפי מי שהבנק יורה לקונה), חתימה על מסמכים שיידרשו בקשר לאמור, מתן ארכה להשלמת הבניה (מעבר ללוחות הזמנים על פי ההסכם) וכיו"ב, הכל בהתאם להוראות הבנק.
- הקונה מסכים שאין באמור לעיל כדי לחייב את הבנק לנקוט באילו מההליכים הנזכרים לעיל או לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לרוכש, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.
16. הלווה מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.
17. הקונה והלווה מסכימים כי אם וככל שהלווה תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף ("הנושה הנוסף") את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק ("השעבוד הנחות") ואם הבנק יתן את הסכמתו לבקשת הלווה כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה הלווה תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הודע לקונה כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הנוגע לשעבוד הנחות,
18. הקונה מאשר כי כל האמור בכתב זה הודע לו מראש עוד לפני חתימת ההסכם, וכי ניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.
19. הלווה והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.

ולראיה באנו על החתום היום: _____:

הקונה

הלווה

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

פרויקט " ELLA " במודיעין

_____ **יחידת דיור מספר**

_____ **בית מספר**

בין:	בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן: "החברה")
	<u>מצד אחד</u>
לבין:	1. _____ 2. _____
	שניהם במאוחד ובנפרד (להלן: "הקונה")
	<u>מצד שני</u>

1. ניתנת לקונה בזאת, על-ידי החברה, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן:
2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה (קרי: "כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה"), אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:
 - (1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
 - (2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
 - (3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);
 - (4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
 - (5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
- א2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1)2 או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3)2, (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין

בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 שלהלן.

ב2. (א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 דלעיל אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

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

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

א3. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק (להלן – "ההוצאות"), יחולו על המוכר.

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

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

ב3. (א) תאגיד בנקאי מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.

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

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

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

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

שמו/ם המלא של הרוכש/ים :

חתימה

חתימה

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

פרויקט " ELLA " במודיעין

יחידת דיור מספר _____
בית מספר _____

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

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

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

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

החברה

נספח ט'

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

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

_____, ת"ז _____

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

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת עלי ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/348/2016 בו זכה המוכר (להלן: "**המכרז**"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

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

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

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

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

3.

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

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

שם _____

שם _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____ ה"ה _____, ת"ז _____, _____ המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד _____

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

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

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט ELLA במודיעין.

(להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/348/2016 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

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

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

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

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

3.

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

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

שם _____ שם _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____ ה"ה _____, _____ ת"ז _____ ו- _____, _____ המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד _____

נספח י'

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

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

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

הגדרות :

תא משפחתי :

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב-6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

שם _____ שם _____
- -

אישור :

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____ ה"ה
ת"ז _____, ת"ז _____ ו- _____
המוכרים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת,
וכי יהיה/ צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל
וחתם/מו עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין _____ מס' רישיון _____ תאריך _____ חתימה וחותמת _____

נספח יא' להסכם מכר – פרויקט " ELLA " במודיעין גוש 80072 חלקה 19

נחתם ביום _____

העדר היתר בניה

	בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן: "החברה")	בין:
<u>מצד אחד</u>	1. _____ 2. _____	לבין:
	שניהם במאוחד ובנפרד (להלן: "הרוכש")	
<u>מצד שני</u>		

הואיל	ובמעמד חתימת נספח זה נחתם בין הצדדים הסכם מכר לרכישת יחידת-דיור בפרויקט החברה במודיעין (להלן בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"יחידת הדיור");
והואיל	והודע לרוכש כי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם-המכר אינם סופיים ואינם מבוססים על היתר בניה סופי ו/או קיים ואין כל ביטחון כי החברה תוכל לבנות על פיהם את הפרויקט ו/או הבנין ו/או יחידת הדיור שרכש הרוכש;
והואיל	ובמועד חתימת הסכם המכר טרם ניתן היתר בניה ליחידת הדיור ו/או לבית ו/או לפרויקט (כהגדרתם בהסכם המכר) (להלן: "היתר הבניה");
והואיל	והודע לרוכש כי קיימת אפשרות שהיתר בניה כאמור, לא יינתן לחברה כלל, או שיהיה שונה מהתכנון המפורט בתוכניות ובמפרט המכר המצורפים להסכם המכר שהינו תכנון ראשוני בלבד, ולפיכך לא תוכל החברה להקים את יחידת הדיור ו/או את הבית ו/או הפרויקט, באופן המתוכנן על-ידה או בכלל;
והואיל	והודע לרוכש שעל מנת לקבל את היתר הבניה, ייתכן ותבחר החברה ו/או יהא עליה לסטות מכוונתה המקורית לבנות את יחידת הדיור ו/או הבית ו/או הפרויקט כפי שהיא מעוניינת, באופן שהיתר הבניה, אם ינתן, יתייחס לתוכניות ו/או למפרט שונים מאלה המצורפים להסכם המכר, בין היתר וכדוגמא בלבד בכל הנוגע ל-מספר הבניינים בפרויקט, העמדתם, צורתם, גודל יחידת הדיור, מספר הקומות ויחידות הדיור בכל בניין, תכניות החניה והפיתוח וכיו"ב.
והואיל	וחרף כל האמור לעיל, מוכן הרוכש לחתום על הסכם המכר;

לפיכך הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה הינו חלק בלתי - נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
2. הודע לרוכש כי מלא האמור במבוא לנספח זה לעיל (כמו גם מלא האמור בנספח זה להלן), הוסבר לו, והוא מודע כל האמור במבוא לעיל, ללא יוצא מן הכלל, ולהשלכות אשר עשויות לנבוע מכך.
3. הרוכש מוכן ומעוניין לחתום על הסכם המכר, בכפוף לאמור בנספח זה.
4. בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן, יהא זכאי הרוכש להודיע בכתב, על רצונו לבטל את הסכם המכר, ולהסתלק מכל התחייבויותיו וזכויותיו על-פיו:
 - 4.1 בידי החברה לא יינתן היתר בניה המאפשר לה להקים את יחידת הדיור באופן המתואר בתוכניות והמפרט המצורפים להסכם המכר, למעט שינויים שאינם מהותיים ביחידת הדיור שבכל מקרה לא יסו בהוראות חוק המכר דירות, וזאת בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר.

- 4.2 עקב היתר הבניה אשר יינתן בידי החברה, ניתן יהיה להקים את יחידת הדיור באופן השונה מהותית מן המתואר בתוכניות ובמפרט המכר המצורפים להסכם זה, בין אם מדובר בשינויים שיזמה החברה ובין אם מדובר בשינויים אשר נכפו עליה ע"י הרשויות כתנאי ו/או עקב הוצאת היתר הבניה.
- 5.1.5 בכל מקרה כאמור בסעיף 4 לעיל (ומבלי לגרוע מן האמור סעיף 7 להלן), יבוטל הסכם המכר, והרוכש יופטר מכל התחייבויותיו וזכויותיו על פיו, בתום 21 ימים מיום קבלת הודעת הביטול ע"י הרוכש.
- 5.2 בוטל ההסכם כאמור, תשיב החברה לרוכש ו/או לבנק הרוכש, לפי העניין, כל סכום ששולם לה על-ידו על חשבון מחיר יחידת הדיור בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה בלבד, ובלבד שבד בבד עם ההשבה, כאמור, יחזיר הרוכש לחברה את מקור הסכם המכר, מקור כל החשבוניות שקיבל, וכן כל בטוחה שקיבל הוא ו/או בנק הרוכש מהחברה על פי הסכם המכר, וכן יחתום על כל מסמך הקשור בביטול העסקה, כפי הנדרש ו/או כפי שתורה החברה (וכאמור, בין היתר, בהוראת סעיף 8 להלן), לרבות אישור הרוכש מאומת על ידי עורך דין כי הושבו לו מלוא הכספים. עלות אימות חתימה בפני עו"ד כאמור תחול על החברה.
- מבלי לפגוע בחובת הרוכש להחזיר לחברה כל בטוחה כאמור, תהא כל בטוחה כזאת בטלה ומבוטלת מאליה לפי תנאיה, גם אם בפועל לא תוחזר ע"י הרוכש לחברה, ולרוכש אין ולא תהיה כל טענה בעניין.
- בלא לגרוע מכלליות האמור לעיל, ככל שנרשמה לזכות הרוכש הערת אזהרה בקשר להסכם המכר, יגרם הרוכש עד להשבה כאמור, למחיקתה ו/או לביטולה של הערת האזהרה הנ"ל. בנוסף, ובלא לגרוע מכלליות הנאמר לעיל, בעצם חתימתו על נספח זה, מורה הרוכש לחברה ו/או פרקליטיה, בהוראה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, להשתמש בסמכויות המוקנות להם ביפוי הכח הבלתי חוזר שמסר לחברה לפי הסכם המכר, ולבטל ו/או למחוק כל הערת אזהרה כאמור, שנרשמה לטובת הרוכש ו/או לטובת בנק הרוכש, וזאת ככל שהרוכש עצמו לא מחק ו/או לא ביטל את ההערה תוך 7 ימים מעת שנדרש על-ידי החברה לעשות כן.
- 5.3 ההשבה - גם של הכספים, ע"י החברה, וגם של מקור הסכם המכר, מקור החשבוניות ומקור הבטוחות (להלן: **"השבת הרוכש"**), ע"י הרוכש - תיעשה במעמד אחד, שיחול, בתוך 45 ימים מיום קבלת הודעת הביטול, הכל בכפוף לכך שהרוכש עמד בכל המפורט בסעיף 5.2 לעיל. במקרה של ביטול החוזה, מתחייב עוה"ד להשיב את החלק היחסי משכר הטרחה.
- עם זאת, במידה והרוכש נטל הלוואה לצורך מימון הרכישה, תשיב החברה את כל הכספים המגיעים לבנק הרוכש, בסמוך לאחר חתימת הצדדים על הסכם ביטול, קבלת תדפיס מתאים מהבנק, חתימת הרוכש על המסמכים כאמור בסעיף 8 להלן, וביצוע השבת הרוכש. רק לאחר קבלת שיחרור מהתחייבות לרישום משכנתא מאת בנק הרוכש ו/או ביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובת בנק הרוכש והחזרת הבטוחה שנמסרה לבנק הרוכש, תשיב החברה את יתרת הכספים (באם יוותרו) לידי הרוכש.
- 5.4 במידה ולא יינתן היתר הבניה לגבי יחידת הדיור כאמור בסעיף 4.1 לעיל תוך פרק הזמן האמור, תעמוד לרוכש זכות ביטול שאינה מוגבלת בזמן – עד לקבלת היתר בניה מלא. זכותו של הרוכש לבטל את הסכם המכר כאמור, כפופה לכך שהוא ימסור לחברה הודעת ביטול בכתב וכן יבצע את מלא התחייבויותיו על-פי נספח זה לרבות ביצוע השבת הרוכש כהגדרתה בסעיף 5.3 לעיל.
6. בכל מקרה בו יתקבל היתר בניה אשר יאפשר לבנות את הפרוייקט ו/או הבית ו/או יח"ד באופן השונה מהמפורט בתוכניות ובמפרט המצורפים להסכם המכר (לרבות היתר השונה באופן מהותי, ככל שהרוכש לא ניצל זכותו לבטל את הסכם המכר כמפורט בנספח זה), יצורפו להסכם המכר התוכניות ו/או המפרט המעודכנים - דהיינו אלה המצויים בידי החברה בהתאם להיתר הבניה שיינתן בפועל, בין אם הרוכש חתם עליהם ובין אם לאו. הרוכש מתחייב לחתום, כל עת ובתיאום עם הרוכש, על התוכניות ו/או המפרט המעודכנים, אם יתבקש לעשות כן ע"י החברה.
7. הודע לרוכש, כי הודעה על קבלת היתר בניה יכול ותימסר לו ע"י החברה כעבור זמן רב, ולכן עליו החובה להתעדכן מעת לעת אצל החברה ו/או אצל הועדה בשלבי קבלת היתר הבניה ומועד קבלתו בפועל.

8. בוטל הסכם המכר על פי האמור לעיל ישתפו הצדדים פעולה ביניהם לכל דבר וענין שיהיה דרוש לצורך ביטול הסכם המכר, לרבות חתימה על כל מסמך ו/או הצהרה רלוונטיים, ובכלל זה גם על מנת לקבל את אישור שלטונות המס לביטול הסכם המכר, ולהחזר כל מס אשר שולם בגינו.
9. אין באמור בנספח זה כדי להקנות לרוכש כל זכות ו/או סעד אשר לא ננקבו במפורש בנספח זה ובמיוחד מובהר כי לא תהיה לרוכש זכות לבטל את הסכם-המכר אלא בהתקיים התנאים האמורים בנספח זה לעיל.
10. לכל המונחים בנספח זה, תינתן אותה משמעות שניתנה להם בהסכם המכר, בשינויים המחוייבים, לפי העניין.
11. מובהר ומודגש בזה כי נספח זה מתייחס אך למצב של העדר היתר בניה בנוגע לפרויקט ולא יחול על מקרים הנוגעים להעדר היתר בניה בנוגע לבית ו/או לפרויקט בכללותם, אף אם יש בהם כדי להשפיע על מיקום יחידת הדיור, על החלק אותו היא מהווה בכלל היחידות וכל כיו"ב.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרוכש

החברה

נספח יב' להסכם מכר – פרויקט " ELLA " במודיעין
גוש 80072 חלקה 19
ביחס לתוכניות יח"ד ו/או הבית ו/או הפרויקט

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

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

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

- הואיל** ובמעמד חתימת נספח זה נחתם בין הצדדים הסכם מכר לרכישת יחידת דיור (להלן בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"יחידת הדיור");
- והואיל** וביום _____ ניתן היתר בניה להקמת יחידת הדיור ו/או הבית ו/או הפרויקט (כהגדרתם בהסכם המכר) (להלן: "ההיתר הנוכחי");
- והואיל** והודע לרוכש שייתכן והחברה תפעל לשינוי ההיתר הנוכחי להלן (לשם הנוחות, ההיתר שיתקבל, אם יתקבל, לאחר ביצוע השינויים בחלקי הבית יקרא: "ההיתר המתוקן"), יובהר, כי בקשה לשינוי תכנית תוגש רק בהתאם לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
- והואיל** והודע לרוכש כי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם המכר מבוססים בעיקרם על **ההיתר הנוכחי**;
- והואיל** והודע לרוכש כי ככל והחברה תבקש היתר מתוקן שיהיה שונה מהתכנון המפורט בתוכניות ובמפרט המכר המצורפים להסכם המכר, יחולו השינויים בחלקי הבית ויח"ד כמפורט לעיל;
- והואיל** וחרף כל האמור לעיל, ולאחר שהודע לרוכש המצב מוכן הרוכש לחתום על הסכם המכר;

לפיכך הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה הינו חלק בלתי - נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
2. הודע לרוכש כי מלוא האמור במבוא לנספח זה לעיל (כמו גם מלא האמור בנספח זה להלן), הוסבר לו, הובן לו והינו מודע לכל האמור במבוא לעיל, ללא יוצא מן הכלל, ולהשלכות אשר עשויות לנבוע מכך.
3. בידיעה מלאה של האמור לעיל, הרוכש מוכן ומעוניין לחתום על הסכם המכר, בכפוף לאמור בנספח זה.
4. מובהר בזאת, כי במקרה המפורט להלן, יהא זכאי הרוכש להודיע לחברה בכתב, בתוך 7 ימים מיום שיוזמן לעיין במפרט והתוכניות העדכניים, על רצונו לבטל את הסכם המכר, ולהסתלק מכל התחייבויותיו וזכויותיו על-פיו:

על פי ההיתר המתוקן, ניתן יהיה להקים את יחידת-הדיור באופן השונה מהותית מן המתואר בתוכניות ובמפרט המכר המצורפים להסכם, בין אם מדובר בשינויים שיזמה החברה ובין אם מדובר בשינויים אשר נכפו עליה ע"י הרשויות כתנאי ו/או עקב הוצאת ההיתר הנוכחי ו/או ההיתר המתוקן ו/או במקרה בו השינויים יעלו על הסטייה המותרת בחוק, למעט אם מדובר בשינויים בחלקי הבית על פי ההיתר המתוקן לרבות בתוכנית הקומה בה נמצאת יח"ד של הרוכש, כהגדרתם לעיל אשר אינם ביחידת-הדיור ולמעט ככל שהשינוי יהיה בנוגע למרפסת השמש ביח"ד ו/או לגודלה (אשר בשום מקרה לא יזכו את הרוכש לבטל את ההסכם).

- 5.1. בכל מקרה כאמור בסעיף 4 לעיל (ומבלי לגרוע מן האמור בסעיף 8 להלן), יבוטל הסכם המכר, והצדדים יופטרו מכל התחייבויותיהם וזכויותיהם על פיו, בתום 21 יום מיום קבלת הודעת הרוכש.
- 5.2. בוטל ההסכם כאמור, תשיב החברה לרוכש כל סכום ששולם לה על-ידו על חשבון מחיר יחידת-הדיור - בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה בלבד, ובלבד שבד בבד עם ההשבה, כאמור, יחזיר הרוכש לחברה את מקור הסכם המכר, מקור כל החשבוניות שקיבל, פנקס השוברים שנמסר לו וכן כל בטוחה שהוא קיבל מהחברה על פי הסכם המכר, וכן יחתום על כל מסמך הקשור בביטול העסקה, כפי הנדרש ו/או כפי שתורה החברה (וכאמור, בין היתר, בהוראת סעיף 9 להלן), לרבות אישור הרוכש מאומת על ידי עורך דין כי הושבו לו מלוא הכספים.
- מבלי לפגוע בחובת הרוכש להחזיר לחברה כל בטוחה כאמור, תהא כל בטוחה כזאת בטלה ומבוטלת מאליה לפי תנאיה, גם אם בפועל לא תוחזר ע"י הרוכש לחברה, ולרוכש אין ולא תהיה כל טענה בעניין.
- בלא לגרוע מכלליות האמור לעיל, ככל שנרשמה לזכות הרוכש הערת אזהרה בקשר להסכם המכר, יגרם הרוכש עד להשבה כאמור, למחיקתה ו/או לביטולה של הערת האזהרה הנ"ל. בנוסף, ובלא לגרוע מכלליות הנאמר לעיל, בעצם חתימתו על נספח זה, מורה הרוכש לחברה ו/או לב"כ החברה, בהוראה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, להשתמש בסמכויות המוקנות להם ביפוי הכח הבלתי חוזר שמסר לחברה לפי הסכם המכר, ולבטל ו/או למחוק כל הערת אזהרה כאמור, וזאת ככל שהרוכש עצמו לא מחק ו/או לא ביטל את ההערה תוך 7 ימים מעת שנדרש על-ידי החברה לעשות כן.
- 5.3. ההשבה - גם של הכספים, ע"י החברה, וגם של מקור הסכם המכר, מקור החשבוניות, פנקס השוברים ומקור הבטוחות (להלן: "**השבת הרוכש**"), ע"י הרוכש - תיעשה במעמד אחד, שיחול, בתוך 45 ימים מהמועד שפינה הרוכש את יחידת הדיור, או לאחר קבלת הודעת הרוכש על ביטול ההסכם אם טרם נמסרה לרוכש החזקה ביחידת הדיור.
- עם זאת, במידה והרוכש נטל הלוואה לצורך מימון הרכישה, תשיב החברה את כל הכספים המגיעים לבנק הרוכש, בסמוך לאחר חתימת הצדדים על הסכם ביטול, קבלת תדפיס מתאים מהבנק, חתימת הרוכש על המסמכים כאמור בסעיף 9 להלן, וביצוע השבת הרוכש. רק לאחר קבלת שחרור מהתחייבות לרישום משכנתא מאת בנק הרוכש ו/או ביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובת בנק הרוכש, תשיב החברה את יתרת הכספים (באם יוותרו) לידי הרוכש.
- 5.4. מובהר, כי במידה ולא תינתן הודעת ביטול כאמור בתוך פרק הזמן האמור, והרוכש לא ינצל זכותו להודיע לחברה על ביטול ההסכם, יוסיף הסכם המכר ויחייב את הצדדים.
6. למען הסר ספק, מובהר כי כל שינוי שאינו נוגע ליחידת הדיור וכן כל שינוי הנוגע למרפסת השמש של יחידה, אין בו כדי להקנות לרוכש כלפי החברה ו/או מי מטעמה כל זכות ו/או סעד ובמיוחד מובהר כי לא תעמוד לרוכש כל זכות לבטל את הסכם המכר בגין כך, למעט שינויים שיעלו על הסטייה המותרת בחוק.
7. מובהר, כי בכל מקרה בו היתר בניה מאפשר לבנות את הפרוייקט ו/או הבית ו/או יחידת הדיור באופן השונה מהמפורט בתוכניות ובמפרט המצורפים להסכם המכר (לרבות היתר השונה באופן מהותי, והרוכש לא ניצל זכותו לבטל את הסכם המכר כמפורט בנספח זה), לרבות במקרה בו יוצא היתר מתוקן כנ"ל, יצורפו להסכם המכר התוכניות ו/או המפרט המעודכנים - דהיינו אלה אשר יהיו מצויים בידי החברה בהתאם להיתר הבנייה שניתן בפועל ו/או ההיתר המתוקן, בין אם הרוכש חתם עליהם ובין אם לאו, בכפוף לכך שלא תיפגע זכותו של הרוכש לבטל את חוזה המכר ככל והשינויים יעלו על הסטייה המותרת בחוק ביחס למפרט והתוכנית, כפי שהיו במועד החתימה על חוזה המכר. מבלי לפגוע באמור, מתחייב הרוכש לחתום, בכל עת, על התוכניות ו/או המפרט המעודכנים, אם יתבקש לעשות כן ע"י החברה.
8. עוד מובהר, כי זכותו של הרוכש לבטל את הסכם המכר כאמור בסעיף 4 לעיל, כפופה לכך שהוא ימסור לחברה את הודעת הביטול תוך 7 ימים לכל המאוחר מהמועד בו יוזמן על ידי החברה לעיין בתוכניות המכר והמפרט המעודכנים (ומבלי לפגוע בהוראת סעיף 5.6 לעיל) וכן יבצע את מלוא התחייבויותיו על-פי נספח זה לרבות ביצוע השבת הרוכש.
- הודע לרוכש, כי הודעה על קיום תוכניות ומפרט עדכניים יכול ותימסר לו ע"י החברה כעבור זמן רב, ולכן עליו החובה להתעדכן מידי 12 חודשים עד מועד מסירת החזקה אצל החברה בעניין זה.

9. בוטל הסכם המכר על פי האמור לעיל - ישתפו הצדדים פעולה ביניהם לכל דבר ועניין שיהיה דרוש לצורך ביטול הסכם המכר, לרבות חתימה על כל מסמך ו/או הצהרה רלוונטיים, ובכלל זה גם על מנת לקבל את אישור שלטונות המס לביטול הסכם המכר, ולהחזיר כל מס אשר שולם בגינו.
10. מובהר, מבלי לפגוע באמור לעיל, כי במקרה של שינוי מהותי במיקום החניה ו/או המחסן שירכשו על ידי הרוכש במסגרת הסכם המכר, אם ירכשו, יוזמן הרוכש על ידי החברה לבחור חניה ו/או מחסן אחרים תוך שמובהר כי שינוי מיקום כאמור לא יהא בו כדי להקנות לרוכש זכות לבטל את ההסכם ו/או כל סעד מאת החברה, למעט במקרה בו השינוי יעלה על הסטייה 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 הסכם-המכר אלא בהתקיים התנאים האמורים בנספח זה לעיל ובהסכם המכר.
12. לכל המונחים בנספח זה, תינתן אותה משמעות שניתנה להם בהסכם המכר, בשינויים המחויבים, לפי העניין.
13. מובהר כי אין באמור בנספח זה כדי לפגוע בזכותה של החברה לשינוי ו/או תיקון היתר הבניה כאמור בהסכם המכר. מובהר במפורש כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות הסכם המכר תגברנה הוראות נספח זה.
14. במקרה בו נספח זה נחתם טרם מתן היתר בניה, מובהר, כי הוראות נספח זה תחולנה רק לאחר קבלת היתר בניה והאמור בנספח זה יחול ביחס לתכניות שתאושרנה במסגרת היתר הבניה שיתקבל.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרוכש

החברה

נספח יג' – התחייבות לתשלום מס רכישה ולנכונות פרטים להצהרה מקוונת

תאריך: _____

לכבוד

חברת בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

מרחוב הרוקמים 26

חולון

א.ג.נ.

הנדון: התחייבות לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור על ביצוע התשלום

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

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

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

הננו מתחייבים להעביר לידי החברה את טפסי הדיווח לרשויות מיסוי מקרקעין, ככל שאנו מעוניינים שהחברה תדווח גם בשמנו, זאת לא יאוחר מתוך 14 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר, כשהוא חתום על ידינו ומאומת ע"י עו"ד. אם הדיווח יומצא על ידינו באיחור, אנו נישא בכל תשלום קנס ו/או ריבית ו/או הצמדה שיחולו כתוצאה מאיחור זה, מכל סיבה שהיא.

אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם להסכם המכר

שמו/ם המלא של הרוכש/ים: _____

חתימה

חתימה

תאריך: _____

לכבוד
בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

ג.א.נ.

הנדון: שומה עצמית לצורך תשלום מס-רכישה

דירה: _____ בניין מספר _____, בפרויקט: " _____ " במודיעין

הסכם מכר מיום: _____

הרוכש/ים: _____

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

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

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

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

4.4 הנני / אינני "תושב ישראל".

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

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

בברכה,

חתימת הרוכש/ים

דף פתיחה ונתונים

לשימוש משרדי החברה בלבד
(אינו מהווה חלק מההסכם)

מיקום האתר : מודיעין

תאריך רכישה : _____

שמות הרוכשים : 1. _____ **ת.ז.** _____

2. _____ **ת.ז.** _____

מחיר (כולל מע"מ): _____

גוש : 80072 חלקה : 19 תת-חלקה/מגרש : 213

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

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

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

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

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

מספר קומות בבניין _____ מספר דירות בבניין _____ מספר כניסות _____

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

שם המשווק _____