

חוזה מכר

פרויקט

פרויקט "UNIK HILLS"
שכונת הר יונה ד', נוף הגליל

מגרש מס': «מס_מגרש»
מתחם מס': «מס_המתחם»
בנין מס': «מס_בנין»
דירה מס' (זמני): «מס_דירה»

הרוכש/ים:

1. «רוכש_1»

2. «רוכש_2»

פרויקט " UNIK
שכונת הר יונה ד', נוף הגליל

מגרש מס' «מס_מגרש»

מתחם מס' «מס_המתחם»

בנין מס' «מס_בניין»

דירה מס' (זמני) «מס_דירה»

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום «יום» לחודש «חודש» שנת 2022

בין

1. א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ ח.פ. 512480971
 2. מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ ח.פ. 514286020
- כתובת לצרכי הסכם זה: מדינת היהודים 91, הרצליה פיתוח
(ייקראו להלן: "המוכרות")

מצד אחד;

לבין

1. **«רוכש 1»** ת.ז. **«תז 1»**
מרחוב: «כתובת 1»
טלפון נייד: «טלפון נייד 1» דוא"ל:
ע"י מיופה כח: «מיופה כח 1» **«דואל 1»**
2. **«רוכש 2»** ת.ז. **«תז 2»**
מרחוב: «כתובת 2»
טלפון נייד: «טלפון נייד 2» דוא"ל:
ע"י מיופה כח: «מיופה כח 2» **«דואל 2»**

(יחד וכל אחד מהם לחוד, באחריות הדדית ביניהם, ייקראו להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני;

- הואיל** והמוכרות זכאיות להירשם בלשכה, כהגדרתה להלן, בחלקים שווים ביניהן, כבעלים הבלעדי של זכות החכירה, כהגדרתה להלן;
- הואיל** ובכוונתן להקים על המקרקעין האמורים את הפרויקט, כהגדרתו להלן, הכולל את הדירה, כהגדרתה להלן;
- הואיל** והמוכרות מעוניינות למכור ולהעביר לרוכש, והרוכש מעוניין לרכוש ולקבל בהעברה מהמוכרות, את זכות החכירה האמורה ביחס לדירה האמורה וזאת בתמורה ובתנאים כמפורט בהסכם זה להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים ופרשנות

1.1 המבוא לחוזה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים כולל "החוזה" את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו :

- נספח "א'1" אישורי זכויות מרשות מקרקעי ישראל.
- נספח "א'2" חוזי החכירה.
- נספח "ב" תכניות המכר.
- נספח "ג" המפרט הטכני של הדירה, ערוך בהתאם לחוק המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974.
- נספח "ד" נספח תשלומים ומועדים.
- נספח "ה" יפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961.
- נספח "ו" נספח/י הבנק המלווה (יצורף/ו לכשיתקבלו על ידי הבנק המלווה).
- נספח "ז" נוסח כתב התחייבות לרישום משכנתא.
- נספח "ח" עקרונות למתן שירותי ניהול.
- נספח "ט" תצהיר והתחייבות - היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.
- נספח "י" נספח שומה עצמית מס רכישה והתחייבות לתשלום.
- נספח "יא" תצהיר וכתב התחייבות- חסר קרקע/משפר דיור.
- נספח "יב" מבוטל.
- נספח "יג" כל מסמך אחר אשר יצורף על ידי הצדדים במעמד חתימת הסכם זה, כנספח להסכם, ואשר יסומן כסדרו "יג", "יג2" ו-"יג3" וכך הלאה.

1.3. בכל מקרה של סתירה, ו/או אי-התאמה ו/או דו-משמעות בין הוראותיו של מסמך ממסמכי החוזה לבין הוראות שבמסמך אחר של החוזה ו/או בין הוראות מהוראותיו של מסמך כלשהו של החוזה בינן לבין עצמן, יקבע הסדר הבא : חוזה זה, המפרט הטכני (נספח ג') ותכניות המכר (נספח ב').

1.4. הכותרות בחוזה נועדו לנוחות ההתמצאות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

1.5. האמור בחוזה בלשון יחיד - אף לשון רבים במשמע, וכן להיפך. האמור בחוזה בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

1.6. מוסכם כי תנאי חוזה זה משקפים וממצים את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע ממנה וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה בין המוכרות לקונה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהחוזה.

מוסכם כי אין בסעיף זה כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על המוכרות חובה לצייןם על פי דין ו/או כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י דין בנוגע למצגים ופרסומים שהוצגו בפניו לפני חתימת החוזה.

2. הגדרות

נוסף על כל הגדרה אחרת במבוא לחוזה או בגופו ובלי לגרוע מכל הגדרה כאמור, תהא בחוזה זה למונחים הבאים המשמעות שלצדם :

- "המכרז" מכרז במסלול "מחיר למשתכן" שהוצא על ידי רמ"י ומספרו צפ/299/2019, לבניה רוויה בנוף הגליל.
- "רמ"י" רשות מקרקעי ישראל.

- "העירייה"**

- עיריית נוף הגליל.
- "הפרויקט" או "הבניינים"**

- בניינים הכוללים כ- 295 דירות (לרבות היחידות הנוספות שהגדרתן בסעיף 5.4 להלן), אשר יוקמו על ידי המוכרות במגרשים המפורטים בהגדרת "המקרקעין".

והכל בעצמן ו/או באמצעות הקבלן, שהגדרתו להלן, בהתאם להיתר/י הבניה.
- "משרד השיכון" או "משב"ש"**

- משרד השיכון והבינוי.
- "הלשכה"**

- לשכת רישום המקרקעין.
- "הוועדה"**

- הוועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל.
- "הבניין"**

- בניין המזוהה במס' זמני/אות זמנית «מס_בניין», בן «מס_הקומות_בבניין» קומות, אשר יבנה על מגרש «מס_מגרש», מתחם «מס_המתחם», הכולל את הדירה, שהגדרתה להלן.
- "הדירה"**

- שהגדרתה בסעיף 4 להלן.
- "הבנק המלווה"**

- מוסד פיננסי ו/או תאגיד בנקאי ו/או גוף מממן אחר, עימו תבחרנה המוכרות להתקשר בהסכם, לפי שיקול דעתן הסביר, לצורך מתן ליווי פיננסי לפרויקט.
- "ריבית פיגורים"**

- ריבית בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) וככל שטרם נקבע על ידי השר בתקנות כאמור, ריבית בשיעור שהבנק המלווה גובה על חריגות מהחשבון, כפי השיעור הקיים באותה עת, ובלבד שלא יעלה על השיעור המקסימלי של ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961. מוסכם כי אישור בכתב של הבנק המלווה בדבר גובה הריבית תהווה ראיה לכאורה בעניין. היה והריבית מגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה לא ייגבו מהקונה גם הפרשי הצמדה על הריבית.
- "חשבון הפרויקט"**

- חשבון בבנק המלווה, אשר אליו יופקדו הכספים המשולמים ע"י הרוכש על חשבון התמורה, שהגדרתה בנספח ד' (נספח תשלומים ומועדים).
- "התב"ע"**

- תוכנית מפורטת מס' ג/17008.
- "התכניות"**

- התב"ע ובכלל זה כל תכניות המתאר החלות על המקרקעין אשר אושרו עד ליום חתימת חוזה זה וכל תכניות התיקון או השינוי שיעשה בהן בעתיד על ידי המוכרות ו/או מי מטעמן.
- "המגרשים" או "המקרקעין"**

- מגרשים מס' 217-220 לפי תכנית מפורטת מס' ג/17008, גוש 16936 חלקות 232, 233, 234, 235 (לשעבר: חלקות (בחלק) 1, 20-16, 23), ו/או מגרשים מס' 221-224 לפי

תכנית מפורטת מס' ג/17008, גוש 16936 חלקות 228 – 231 (לשעבר: חלקות (בחלק) 1, 15-11) ו/או מגרשים מס' 17471-225-227 לפי תכנית מפורטת מס' ג/17008, גוש 17471 חלקות 94, 95, 96 (לשעבר: חלקות (בחלק) 41-38), בנוף הגליל

- **"זכות החכירה"**
זכות חכירה מהוונת לדורות מהרשות של המגרשים, לתקופה שתחילתה ביום 9/2/2020 וסיומה ביום 8/2/2118 לפי חוזה חכירה שמספרו 21550370א ולתקופה שתחילתה ביום 6/2/2020 וסיומה ביום 5/2/02118 לפי חוזה חכירה שמספרם 21550396א ו-21550288א וכן זכות להארכת התקופה האמורה ב-98 שנים נוספות, הכל בתנאים כמפורט בחוזה החכירה שנחתמו בין המוכרות לבין רמ"י, נספח א'2.
- **"החוזה" או "חוזה זה"**
חוזה זה וכל נספחיו.
- **"חוק המכר"**
חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973.
- **"חוק הבטחת השקעות"**
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
- **"חוק המקרקעין"**
חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- **"ב"כ המוכרות"**
כל עורך דין ממשרד פרל כהן צדק לצר ברץ מרחוב דרך מנחם בגין 121, קומה 53, תל אביב-יפו, וכן כל עורך דין הפועל עבורם ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם.
- **"הקבלן"**
הקבלן שייבחר על ידי המוכרות, אשר יהא קבלן מורשה ובעל סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הפרויקט.
- **"חברת ניהול"**
כל חברה שזהותה תוסכם בין המוכרות לבין מקבלי/הרכוש המשותף, כהגדרת מונח זה בסעיף 7.15 להלן.
- **"מועד מסירת החזקה"**
המועד הנקוב והמפורט בסעיף 7.6 לחוזה זה.

3. המכר

3.1 בכפוף לקיום כל התחייבויותיו של הקונה על פי חוזה זה, מתחייבות בזה המוכרות למכור ולהעביר לקונה, והקונה מתחייב בזאת לרכוש ולקבל בהעברה מאת המוכרות, את זכות החכירה ביחס לדירה, כהגדרתה בסעיף 4 להלן, ובכלל זה את החזקה בדירה האמורה, הכל בתמורה ועל פי הוראות ותנאי חוזה זה.

4. הדירה

דירה מס' (זמני) «מס דירה» בבניין (כהגדרתו לעיל), בת «מס החדרים» חדריים, בקומה «מס הקומה», אליה צמודים:

מחסן מס' (זמני) **«מס מחסן 1»**, אם וככל שמסומן בתכניות המכר (נספח ב') ומפורט במפרט הטכני (נספח ג').

«כמות מקומות חניה» מקומות חניה, אשר מספרו/ם (הזמני) הינו **«מספור מקום חניה 1»**, **«מס מקום חניה 2»** וחלק יחסי ברכוש במשותף.

והכל כמסומן בתכניות המכר המצורפות לחוזה זה.

הצמדה של שטח בקומה, בהצמדה משותפת לכל הדירות בקומה, לצורך הצבה של מערכות ומתקנים כגון ארונות שירות וכיו"ב והכל לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות ובהתאם להנחיית הרשויות. השטחים המפורטים לעיל יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין ו/או ירשמו באופן חוקי אחר, לרבות באופן של רישום חכירה או זיקת הנאה ו/או בשילוב של כל אלו, והכל לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכה. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהוראות המכרז.

(הדירה והשטחים שיוצמדו לדירה, ביחד, יקראו לצורכי החוזה לעיל ולהלן: "הדירה").

הצהרות והתחייבויות הצדדים

.5

הקונה מתחייב כדלקמן:

5.1 הינו מודע לכך שזכות החכירה ביחס לדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת "מחיר למשתכן" ועל כן חלק ניכר מהוראות חוזה זה מוכתבות על ידי הוראות המכרז, רמ"י ומשהב"ש, ובין היתר הינו מתחייב כי:

5.1.1 הינו "זוכה" בהגרלת "מחיר למשתכן", ועומד בכל התנאים לצורך רכישת הדירה נכון למועד חתימת חוזה זה, והינו מעוניין לנצל את זכאותו לרכישת דירה בפרויקט. הודע לקונה שהינו מחויב לתנאי תוכנית "מחיר למשתכן" ותנאי המכרז. כמו כן, הקונה מתחייב להמציא למוכרות תעודת זכאות לרכישת דירת "מחיר למשתכן" בהתאם להוראות משרד הבינוי והשיכון, וזאת במעמד החתימה על חוזה זה או במועד מוקדם לכך, לפי דרישת המוכרות, וכן הקונה מתחייב להמציא למוכרות כל מסמך ו/או אישור שיידרשו למוכרות וזאת מיד עם דרישתן הראשונה, בקשר להיותו זכאי לתכנית "מחיר למשתכן".

ידוע לקונה כי היה ויתברר, בכל עת ממועד חתימת חוזה זה ועד למועד קבלת החזקה בדירה על ידו, כי נכון ליום חתימת החוזה, אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה/משפר דיור, לפי העניין, ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, יבוטל חוזה זה לאלתר, מבלי שהקונה יהא זכאי לכל פיצוי מהמוכרות בגין ביטול חוזה זה.

5.1.2 לא יפר את תנאי המכרז הקשורים לקונה ו/או את תנאי תקנון תוכנית "מחיר למשתכן". המוכרות רשאיות לתבוע את הקונה בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק שייגרמו להן בגין הפרת תנאי המכרז והתקנון הנ"ל, לרבות בגין הוצאות משפטיות.

5.1.3 ידוע לקונה שההגרלה נערכה ובוצעה על פי תקנון תוכנית "מחיר למשתכן" ולמוכרות אין אחריות ו/או חבות כלשהי ו/או חלק כלשהו בהליך ההגרלה ו/או תוצאותיו ו/או ביחס למתן זכאותו לרכישת דירה בפרויקט.

5.1.4 הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת חוזה זה על כתב התחייבות ותצהיר חסר דירה/משפר דיור, נספח י' לחוזה, אשר יועבר על ידי המוכרות לרמ"י ו/או למשהב"ש ו/או למי מטעמם.

5.1.5 ידוע לקונה כי בהתאם להוראות המכרז הוא אינו זכאי להעביר לאחר או לאחרים את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בגינה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מבין המועדים, ובמידה ויעביר את הדירה יהא צפוי לקנס, הכל כמפורט בסעיף 15.2 לחוזה זה, להלן.

למניעת כל ספק יובהר כי הוראות סעיף 5.1 זה על תת סעיפיו מהוות הצהרות ו/או התחייבויות של הקונה כלפי המוכרות, לכל דבר ועניין לצורכי חוזה זה.

5.2 הודע לקונה כי המוכרות רשאיות להעביר לרשויות המוסמכות לרבות רמ"י ומשרד השיכון ו/או לאפשר לרשויות המוסמכות, לעיין במסמכי החוזה לרבות המפרט הטכני, תוכניות המכרז וכל מסמך אחר לבקשת הרשויות המוסמכות.

5.3 הקונה מצהיר כי לא קיימת מניעה כלשהי, חוקית או אחרת, להתקשרותו בחוזה זה ולקיום כל הוראותיו במלואן ובמועדן.

5.4 הודע לקונה כי אושרו על ידי הועדה הקלות, בין היתר, לתוספת של 53 יחידות דיור (15 יחידות דיור במגרשים 217,218,219,220, 217,221,222,223,224 יחידות דיור במגרשים 21,221,222,223,224 יחידות דיור במגרשים 225,226,227 (להלן: "היחידות הנוספות"), כך שהפרויקט יכלול בניה של 295 יח"ד (ולא 242 יח"ד על פי התב"ע).

בעניין זה מובהר כי המוכרות תהיינה רשאיות, עד למועד מכירת הדירה האחרונה בפרויקט, לבקש הקלות נוספות לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ו/או לממש זכויות בנייה נוספות ו/או כל זכות אחרת שהמוכרות זכאיות לממש על פי מסמכי המכר, ככל שיתקבלו ו/או יינתנו בקשר למקרקעין בעקבות שינוי התב"ע ו/או החלטה אחרת ו/או תב"ע חדשה, על ידי צד שלישי שאינו המוכרות, והכל בתנאי שזכויותיו של הקונה בדירה על פי חוזה זה לא תפגענה. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון. הודע לקונה כי במסגרת הוראות המכר תהיינה זכאיות המוכרות, לפי שיקול דעתן הסביר, להשכיר ו/או למכור יחידות דיוור בפרויקט, לרבות את היחידות הנוספות, שלא במסגרת מסלול 'מחיר למשתכן' (להלן: **"יחידות השוק החופשי"**), והכל על פי שיקול דעתן הסביר ובהתאם להוראות המכר ועפ"י כל דין.

5.5 ידוע לקונה כי בסביבת הבניין ייבנו בניינים נוספים, ואשר עבודות הבניה שבהם ייתכן ותימשכנה לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, ובלבד שמבין העבודות הנ"ל, עבודות אשר באחריות המוכרות, לא ימנעו מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה ולא ימנעו ממנו שימוש סביר בדירה. ביצוע עבודות כאמור מתוך דירתו של הקונה אם וככל וידרשו, לאחר מסירת החזקה לידי, יבוצעו לאחר תיאום מראש ובשעות סבירות. המוכרות מתחייבות להשיב את מצב הדירה לקדמותו לאחר התיקון. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על-פי דין.

5.6 הקונה ראה ובדק ביסודיות לפני חתימה חוזה זה, את תנאי המכר, תנאי תוכנית מחיר למשתכן ותנאי התקנון של תוכנית מחיר למשתכן, וכן את היתרי הבניה, חוזי החכירה, המקרקעין, מיקומם וסביבתם, את התוכניות, המפרט ותכניות המכר, לרבות תכניות הדירה והבניין, וכי מצא את הכל מתאים מכל הבחינות למטרותיו.

5.7 המוכרות תהיינה זכאיות להעניק זיקות הנאה, הנדרשות בהתאם להוראות חוזה זה, לפי שיקול דעתן ו/או בהתאם לדרישת הרשויות ו/או בהתאם לדרישות התב"ע ו/או בהתאם להוראות כל דין.

5.8 הודע לקונה שהתכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט על פי התוכניות, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מספור הדירות, סידורן, מקום מתקני האשפה, צובר גז, מאגר מים, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, גדרות, אנטנות (לא סלולאריות) ומתקני עזר אחרים במקרקעין, הינו עקרוני בלבד, ולא סופי. הודע לקונה שהתכנון הסופי של הפרויקט וסביבתו כאמור, נתון לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף, לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראת כל דין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה. הודע לקונה במקרה כאמור, המוכרות תהיינה רשאיות להצמיד את ההצמדות לדירות בפרויקט (כולן או חלקן), לפי שיקול דעתן הסביר ובהתאם להוראות המכר והדין.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, המוכרות תהיינה רשאיות להקים בבניין ו/או בסמוך לו, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים, המשמשים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיעו על כך המוכרות לקונה בכתב. לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל, הודע לקונה כדלקמן:

ביחס לבניינים מסוג טיפוס 4T, 9T הנמצאים במתחם 2:

הודע לקונה, כי לפי דרישת ו/או הנחיות הרשויות, לרבות הנחיות תאגיד המים וכיבוי אש, יתכן שעד לקבלת טופס 4, המוכרות תיזדרשנה להתקנה של מאגר מים ומשאבה/ות תת קרקעית (כל הנ"ל יקרא להלן יחד: **"המערכות"**). במקרה זה יבנו המערכות לרבות מאגר מים וחדר/ עמדה למשאבות, במיקום לפי דרישת הרשויות ו/או מיקום שיאושר על ידי הרשויות. ככל ויבנו מערכות אלו כאמור, יצורפו אלו לרכוש המשותף לכל דבר ועניין, ויחולו עליהן הוראות חוזה זה בהתאם, לרבות ביחס להוצאות אחזקת הרכוש המשותף, והכל בהתאם להוראות הדין והמכר ובפרט שלא תיפגענה זכויות הגישה של הרוכש אל הדירה והצמדות לה וממנה.

ביחס לבניין מסוג טיפוס 3T הנמצא במתחמים 1+3:

הודע לקונה, כי לפי דרישת ו/או הנחיות הרשויות, לרבות הנחיות תאגיד המים וכיבוי אש, יתכן שעד לקבלת טופס 4, המוכרות תידרשנה להתקנה של מאגר מים ומשאבה/ות יחד: **"המערכות"**. במקרה זה יבנו המערכות לרבות מאגר מים וחדר/עמדה למשאבות, במיקום לפי דרישת הרשויות ו/או מיקום שיאושר על ידי הרשויות. ככל ויבנו מערכות אלו כאמור, יצורפו אלו לרכוש המשותף לכל דבר ועניין ויחולו עליהן הוראות חוזה זה בהתאם, לרבות ביחס להוצאות אחזקת הרכוש המשותף והכל בהתאם להוראות הדין והמכרז ובפרט שלא תיפגע זכויות הגישה של הרוכש אל הדירה והצמדות לה וממנה.

5.9. הודע לקונה כי ייתכן שהמוכרות יידרשו לבצע שינויים תכנוניים ביחס למעברים ו/או דרכי הגישה הנובעים מהאמור בסעיף זה לעיל בעניין המערכות, לרבות ביחס למעברים ו/או לדרכי הגישה, ובלבד שלא תפגע זכות המעבר הסביר של הקונה ביחס לדירה על הצמדותיה.

5.10. הודע לקונה כי הפרויקט עשוי לכלול מערכות משותפות לכל הבניינים או לחלק מהם ו/או למבנים סמוכים, לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות ובהתאם להוראות הדין ו/או רשות, וכל מתקן נוסף או אחר המשרת את הבניינים וזאת בין אם יירשמו הבניינים (כולם או חלקם) כבית משותף אחד ובין אם לאו, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה עפ"י כל דין.

הרכוש המשותף המצוי בתחומו של כל בניין ו/או אגף ו/או המשרת בלעדית בניין ו/או אגף כלשהו, ישויך לבניין ו/או לאגף הנוגע בדבר על כל המשתמע מכך, לרבות – אך מבלי לגרוע מכלליות האמור – החובה של בעלי היחידות בבניין ו/או באגף האמור לתחזק ולנהל את הרכוש המשותף האמור לבדם, ללא השתתפות בהוצאות מצד בעלי היחידות בבניינים ו/או האגפים האחרים.

5.11. מובהר כי רכוש משותף המהווה שטחים ו/או מתקנים ו/או מערכות אשר ימצאו ו/או ייבנו ו/או יותקנו ו/או יוצבו בתחום איזה מהמגרשים ו/או בתחום איזה מהבניינים ו/או מהאגפים ואשר ישרתו גם בניינים אחרים ו/או אגפים אחרים במגרש או בניינים אחרים במגרש אחר במקרקעין, חובת ההשתתפות בתחזוקתו וניהולו של רכוש משותף כאמור תחול על כל בעלי היחידות בבניינים ו/או באגפים ו/או במגרשים הנוגעים בדבר, הכל כפי שיקבע על ידי המוכרות בתקנון הבית המשותף ובכפוף לכל דין. הובהר לקונה כי עבודות הפיתוח והתשתית עד לגבול המגרשים תבוצענה על ידי העירייה או באמצעות מי מטעמה ו/או באמצעות משרד השיכון והבינוי או באמצעות מי מטעמו וכי למעט תשלום הוצאות פיתוח לרשות או כל תשלום נדרש אחר בהתאם למסמכי המכרז, אין ולא תהיה למוכרות כל אחריות, לא באשר לאיכות הביצוע ולא באשר למועדי הביצוע של עבודות הפיתוח והתשתית הנ"ל.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, המוכרות תפעלנה להשלמתן של עבודות הפיתוח אשר באחריותן, כמפורט בחוזה הבניה (נספח ג' לחוברת המכרז), על נספחיו.

5.12. הובהר לקונה כי המוכרות רשאיות להתקין בפרויקט ו/או באיזה מהבניינים ו/או בתחום המגרשים ו/או איזה מהם ו/או בסמוך להם מכלי גז ו/או צובר גז ו/או תאי ביקורת לביוב ו/או פחי אשפה ו/או תחנת טרנספורמציה עבור חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: **"חברת החשמל"** או **"חדר טרנספורמציה"**, לפי העניין), לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לפרויקט ו/או לבניינים האחרים במקרקעין או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים וכן כל מתקן נוסף להן יידרשו המוכרות על פי כל דין ו/או דרישות הרשויות המוסמכות ו/או על פי שיקול דעתן הסביר, ובכפוף לסעיף 5.8 לעיל.

הודע לרוכש כי המוכרות יעניקו לחברת החשמל כל זכות אחרת שתידרש על ידה (ובין היתר פטור מהוצאות אחזקה) וכי בתקנון הבית המשותף, תכללנה הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל, ובין היתר הוראות על פיהן חברת החשמל תהיה רשאית לעשות שימוש בחדר הטרנספורמציה אשר החזקה בו תימסר לה; הוראות על פיהן חברת החשמל לא תישא בהוצאות החזקת הבניין ו/או הרכוש המשותף בבניין; הוראות אשר יבטיחו לחברת החשמל זכות מעבר לחדר הטרנספורמציה, בהתאם לשיקול דעתן הסביר של המוכרות ודרישות חברת החשמל.

הודע לקונה שחדר הטרנספורמציה, כל הקשור בו והנובע ממנו, לרבות בנייתו, אינו באחריות המוכרות נכון למועד חתימת חוזה זה, כי ידוע לו שלמוכרות אין אחריות בקשר למיקומו של חדר הטרנספורמציה ו/או שינוי מיקומו, אם וככל שיהיה.

הוראות כל כאמור בסעיף זה, בשינויים המחויבים, יכול ויחולו גם ביחס לחברת התקשורת ו/או חברת המים ו/או העירייה ו/או לכל גוף ו/או רשות ו/או חברה מוסמכים אחרים.

5.13. הקונה מצהיר כי הוא אזרח ישראלי או זכאי לעלות לישראל מכוח חוק השבות, התשי"י - 1950 (להלן: "חוק השבות") והוא מתחייב בזאת בהתחייבות בלתי חוזרת שלא להעביר זכויותיו למי שאינו אזרח ישראלי או למי שאינו זכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, אלא בהתאם לדין, להחלטות ו/או הנחיות הרשויות לרבות רמ"י, וזאת מבלי לגרוע מאיסור העברת הזכויות כמפורט בסעיף 15.2 לחוזה זה.

5.14. הקונה מודע להצהרות המוכרות, כאמור בסעיפים 5.21 ו-5.22 להלן ובהתאם ידוע לו, כי יחולו ההוראות והתנאים שבנספח הבנק המלווה (נספח ו'), לשיתקבל. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה כי המקרקעין וכל הזכויות הקשורות בהם ימושכנו/מושכנו לטובת הבנק המלווה במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה. כן הודע לקונה, כי זכויות הבנק המלווה על פי המשכנתאות והשעבודים דלעיל עדיפות על פני זכויות הקונה בדירה, כל עוד לא שוחררה הדירה על ידי הבנק המלווה, והכל כמפורט בנספח ו', אשר עליו יחתום הרוכש במעמד חתימת חוזה זה או מיד לאחר דרישה ראשונה של המוכרות ובהתאם לחוק הבטחת השקעות. להסרת ספקות, הודע לקונה שהמוכרות זכאיות למשכן לטובת הבנק המלווה ו/או לטובת כל מוסד פיננסי שיהווה את הבנק המלווה במקום בנק מלווה שקדם לו, את המגרשים ואת כל הזכויות הקשורות בהם, לרבות התמורה המגיעה מהקונה על פי חוזה זה, בכל עת לרבות לאחר חתימת חוזה זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, ידוע לקונה כי המקרקעין שועבדו לטובת בנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק") בשעבודים מדרגה ראשונה וניתנה לבנק, על ידי הרשות, התחייבות לרישום משכנתא (להלן: "המשכנתא"), כמתואר באישור הזכויות (נספח א').

בעניין זה יובהר כי אם הבנק לא יהיה הבנק המלווה, כהגדרתו לעיל, תוסר המשכנתא והשעבודים האמורים ובמקומם ירשמו משכנתא ושעבודים מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה.

כמו כן, הודע לקונה כי יחידי המוכרות זכאיות, יחד וכל אחת מהן לחוד, לשעבד ו/או למשכן את הזכויות במקרקעין לטובת בנק ו/או גוף מממן ו/או חברת ביטוח ו/או מוסד פיננסי ו/או כל גוף מממן אחר (להלן: "הגורם המממן הנוסף"), במשכנתא ובשעבודים מדרגה שניה (להלן: "השעבוד מדרגה שניה לטובת הגורם המממן הנוסף"), והכל לפי שיקול דעתן הסביר, בהתאם להסכמת הבנק המלווה ועל פי כל דין.

מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, תחולנה ההוראות הבאות ביחס לגורם המממן הנוסף:

5.14.1. לגורם המממן הנוסף לא תהיה כל התחייבות ו/או אחריות ו/או ערבות בקשר לפרויקט ו/או לביצועו ו/או להשלמתו. יובהר כי מנגנוני ההגנה בגין כספי התמורה ששילם הקונה יובטחו על ידי המוכרות על פי חוק הבטחת השקעות, באמצעות הבנק המלווה, כמפורט בחוזה זה.

5.14.2. יובהר כי בדומה לזכויות הבנק המלווה, זכויות הגורם המממן הנוסף מכח השעבוד ו/או המשכנתא שנוצרו ו/או יוצרו לטובתו, עדיפות על זכויות הקונה כלפי מי מיחידי המוכרות, לפי העניין, וזאת עד להחרגת הדירה מהשעבוד של הגורם המממן הנוסף בהתאם להוראות חוזה זה.

5.14.3. ככל שיירשם שעבוד בגין הדירה ו/או תירשם משכנתא בגין הדירה ו/או המקרקעין לטובת הגורם המממן הנוסף, הגורם המממן הנוסף יחריג מהמשכנתא או מהשעבוד האמורים את הדירה, וזאת עם החרגת הבנק המממן את הדירה מהמשכנתא, ואשר לגביה יאשר הגורם המממן הנוסף, כי השעבוד לטובתו לא יחול לאחר שיתקיימו מלוא התנאים הקבועים במכתב החרגה המותנה ביחס לדירה.

5.15. הודע לקונה שהקניית זכות הבעלות ביחס לדירה במחיר למשתכן, אם וככל שתתאפשר, תהיה באישור הרשות ובהתאם לכללים שיקבעו וזאת כאמור במסמכי המכרז. הקונה מתחייב שלא לפנות לרשות לצורך הקניית זכות הבעלות, זאת עד להשלמת רישום הבית המשותף.

5.16. ידוע לקונה כי במסגרת הוראות המכרז המוכרות זכאיות, לפי שיקול דעתן, להשכיר ו/או למכור דירות בפרויקט, שלא במסגרת מסלול 'מחיר למשתכן', והכל בהתאם להוראות המכרז.

5.17. הודע לקונה שחלק מהמקרקעין הוכרזו כאתר עתיקות, כמפורט במסמכי המכרז.

5.18. הודע לקונה כי לצרכים אחרים, כגון לצרכי חישוב ארנונה, עפ"י דרישת הרשות המקומית, רישום הזכויות מדירה בספרי המקרקעין וכיו"ב, עשוי אופן חישוב שטח הדירה להיערך באופן שונה משטח הדירה כמצוין במפרט הטכני (נספח א').

הודע לקונה כי המוכרות ו/או מי מטעמן יבצעו הכנה קונסטרוקטיבית בלבד לבריכת שכשוד/ג'קוזי/בריכה עונתית בדירות הפנטהאוז, שבקומת המגורים העליונה ביותר בבניינים (להלן: "הכנה לבריכה" ו-"דירות הפנטהאוז"), וכן כי ייתכן שרוכשי דירות הפנטהאוז יממשו את ההכנה לבריכה האמורה, כך שיגישו בקשה להיתר ו/או שיעמידו בריכה בכפוף לדרישות הועדה לתכנון ובניה ולאישורים שיידרשו על פי דין, אם וככל שיידרשו, והכל על חשבונם ובאחריותם הבלעדיים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי רוכשי דירות הפנטהאוז הם האחראים הבלעדיים לליקויים בבריכה ו/או ליקויים אחרים שינבעו ממנה ו/או תחזוקתה, ככל שרוכשי דירות הפנטהאוז יממשו את ההכנה לבריכה כאמור. כמו כן, הודע לקונה כי המוכרת אחראית להכנה לבריכה בלבד, והכל בהתאם להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות) וחוזה זה.

הודע לקונה כי המוכרות יהיו רשאיות לעגן את סעיף זה בתקנון המוסכם שיירשם במסגרת הבית המשותף, לרבות הוראות ביחס להכנה לבריכה/או לבריכה אם וככל שתמומש על ידי רוכשי דירות הפנטהאוז כאמור לרבות הוראות הנובעות מדרישת הרשויות המוסמכות ו/או רשם לשכת הבתים המשותפים, והכל לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות ובכפוף להוראות החוק.

המוכרות מצהירות ומאשרות, כדלקמן:

5.19. המוכרות רכשו מהרשות את זכות החכירה, וזאת מכח זכייתן במכרז ולפיכך זכאיות, יחדיו, להירשם בלשכה, בחלקים שווים ביניהן (50: 50), כבעלים הבלעדי של זכות החכירה האמורה, בהתאם לאישור הזכויות (נספח א'1).

5.20. המוכרות זכאיות לבנות את הפרויקט, על פי היתר/י בניה כדין ובהתאם לתכניות שתכלולנה את הדירה, וזאת מבלי לגרוע מהוראות המכרז.

5.21. הדירה והבניין יבנו בהתאם למפרט הטכני ולתכניות המכר, כאשר המפרט הטכני (נספח ג') לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף למכרז, וזאת בכפוף להיתר/י הבניה, להוראות המכרז, לתכניות, להוראות כל דין ולהוראות חוזה זה.

5.22. הבנק המלווה העמיד/יעמיד להן הלוואה לשם מימון רכישת זכות החכירה וזאת, בין היתר, כנגד שעבוד זכויות המוכרות במגרש וכלפי הרשות, לרבות-אך מבלי לגרוע מכלליות האמור-רישום בלשכה של משכנתא מדרגה ראשונה על זכות החכירה, בד בבד עם הרישום בלשכה של זכות החכירה על שם המוכרות.

5.23. הן התקשרו עם הבנק המלווה בהסדר לקבלת אשראים ממנו לרכישה של המקרקעין, להקמה של הפרויקט ולהוצאת בטוחות כנדרש לפי חוק הבטחת השקעות, ובהקשר לכך מובהר כי:

5.21.1 נחתם הסכם ליווי עם הבנק המלווה.

5.21.2 יחולו ההוראות והתנאים שבנספח הבנק, נספח ו' לחוזה זה. אם הבנק המלווה יהיה מוסד פיננסי אחר שיבחר על ידי המוכרות, לפי שיקול דעתן הסביר, יחולו ההוראות והתנאים שימסרו על ידי הבנק האחר, ייחתמו על ידי הרוכש לפי דרישה ראשונה של המוכרות ויצורפו לחוזה זה כנספח אשר יחליף את נספח ו' ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

5.24. בכפוף לכל הערה קיימת כמצוין בהעתק מאישור הזכויות (נספח א'1), זכות החכירה תהיה נקיה מכל חוב, עיקול, שעבוד, משכנתא ו/או זכות צד שלישי אחרת כלשהי, והכל למעט שעבוד זכויות המוכרות במגרשים ולגביהם לטובת הבנק המלווה, אשר יספק שירותי ליווי בנקאי לבניית הפרויקט, או יעמיד אשראים באופן אחר, לרבות הוצאת בטוחות לפי חוק המכר לרוכשי יחידות הפרויקט, וכן למעט שעבוד מדרגה שניה לטובת הגורם המממן הנוסף, אם יירשם. מובהר כי השעבוד לטובת הבנק המלווה חל גם על התמורה המגיעה מהקונה על פי חוזה זה והכול בהתאם לחוק הבטחת השקעות.

6. הבנייה

6.1. המוכרות מתחייבות כי הדירה תיבנה בהתאם למפרט המצורף לחוזה **כנספח "ג"**, כאשר המפרט לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף למכרז, בכפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט וכן בכפוף לשינויים אם יהיה צריך לבצעם כתוצאה מהנחיות הרשויות המוסמכות.

"שינויים קלים בביצוע" לצורך סעיף זה פירושו: סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט לבין המידות בפועל, וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים המופיעים במפרט לבין המידות בפועל והכל בהתאם להוראות חוק המכר וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008. במקרה שיחולו סטיות העולות על האמור, יחולו הוראות הדין.

6.2. המוכרות רשאיות ליזום ולהכניס שינויים, לפי שיקול דעתן הסביר, בתכנון הפרויקט ובבנייתו, והכל בכפוף להוראות המכרז, לאישור הרשויות, משרד השיכון והחברות המוסמכות מטעמה ככל שיידרש, ובלבד שלא יוכנס על-ידי המוכרות שינוי בתכנון ובבניית הדירה והצמדותיה אלא בהתאם לאמור בסעיף 6.1 לעיל לרבות שלא יחול שינוי במיקום הדירה וכיווניה. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניינים האמורים, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

6.3. כמו כן, ידוע לקונה כי בגין דרישת רשויות מוסמכות, לרבות רשויות התכנון, עשויים לחול שינויים בתב"ע ו/או בהיתר הבניה. במידה ויחולו שינויים כאמור לעיל, תהיינה המוכרות רשאיות להכניס שינויים בפרויקט בהתאם לדרישת הרשויות, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 6.1 לעיל ובלבד שלא יחול שינוי במיקום הדירה וכיווניה. הקונה מתחייב לא להתערב ולא להפריע באיזה אופן שהוא, בעצמו או באמצעות אחרים, על ידי מעשה או חוסר מעשה, בבניית הדירה או הפרויקט, או בפעולה כלשהי שהמוכרות זכאיות לעשותן על פי חוזה זה במשך כל תקופת הבנייה, עד להשלמתו של הפרויקט, אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניינים האמורים, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

6.4. הובהר לקונה שהפרויקט והדירה ייבנו על-ידי המוכרות או על-ידי קבלן/ים שהמוכרות תבחרנה עפ"י שיקול דעתן הסביר. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויותיהן של המוכרות הקבועות בחוק המכר ובחוזה זה.

הודע לקונה כי הבניין בו מצויה הדירה מהווה בניין אחד מתוך הפרויקט וכי בכפוף להוראות המכרז, המוכרות זכאיות להקים את הפרויקט או כל חלק ממנו בעת ובעונה אחת או בשלבים, הכל כפי שתמצאנה המוכרות לנכון וללא שינוי במועד המסירה הקובע בסעיף 7.6 להלן, וכן לבצע עבודות אחרות בכל חלק מהפרויקט, גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, ובלבד שהדירה תיבנה לפי הוראות חוזה זה ולא יהא בביצוען של העבודות הנ"ל, גם לאחר מסירת החזקה בדירה, משום פגיעה בשימוש הסביר והבטוח בדירה ובהצמדותיה כנ"ל. יובהר כי המוכר ינקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות, ככל שניתן כתוצאה מביצוע העבודות הנ"ל. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיינה המוכרות זכאיות לבצע עבודות פיתוח, לאחר מועד מסירת החזקה בדירה, כאמור בסעיף 7.2 להלן, ככל שלא ימנעו מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה ולא ימנעו ממנו שימוש סביר בדירה וכי העבודות כאמור תתבצעה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

6.5. המוכרות רשאיות וזכאיות להתקין או להעביר דרך המקרקעין ו/או המגרשים ו/או איזה מהם ו/או הבניין ו/או קירות הדירה, או כל חלק מהם, בעצמן ו/או באמצעות כל רשות או גוף אחר, מתקנים הנדרשים לשם מערכות התשתית ו/או מתקנים משותפים, ובכלל זאת צנרת ומתקני מים, קווי חשמל, כבלי טלפון, תוואי ביוב, ניקוז, תיעול, כבלים וכיו"ב, מתקנים ומערכות המיועדים לשרת את הבניין ו/או היחידות שבו, וכל יתר השטחים האמורים להיבנות בתחום המגרשים וסביבתם, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור - מגרשים סמוכים למגרשים ו/או איזה מהם, והכל בין שהמערכות משרתות את הדירה ובין אם לאו. ככל ולאחר מסירת הדירה, במהלך תקופת הבדק ו/או האחריות, יהיה צורך לתקן חלק מהעבודות הנ"ל אשר יצריכו ביצוע מתוך הדירה אזי המוכרות תהיינה רשאיות לבצע את התיקונים בתיאום מראש עם הקונה ובהסכמתו – בשים לב למידת הדחיפות. העבודות הנ"ל יבוצעו ע"י המוכרות באופן שיימנע ככל הניתן הפרעה אפשרית לקונה. המוכרות מתחייבות להחזיר את מצב הדירה לקדמותו לאחר ביצוע התיקונים הנ"ל כפי מצבה של הדירה טרם ביצוע התיקונים / העבודות,

מובהר כי התקנה ו/או העברה ו/או תיקונים ו/או בדיקות של המתקנים האמורים דרך הדירה ו/או קירות הדירה, לאחר מועד המסירה, תיעשה בכפוף לתיאום עם הקונה ובלבד שלא ימנעו מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה ולא ימנעו שימוש סביר בדירה.

השלמת הדירה והרכוש המשותף, מסירתה לקונה, בדק ואחריות

.7

7.1 לא יאוחר מן המועד הנקוב בסעיף 7.6 להלן, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר מלוא ההתחייבויות הרלוונטיות למסירה שהיה עליו למלא עד למועד המסירה בהתאם לחוזה זה, במלואן ובמועדן, תשלמנה המוכרות את בניית הדירה ותמסורנה את הדירה לחזקתו של הקונה, בכפוף לאיחורים המותרים למוכרות על פי הוראות חוזה זה ועל פי כל דין, לאחר קבלת טופס 4 ביחס לדירה, כשהדירה פנויה מאדם וחפץ, כשהזכויות בה חופשיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד וזכויות צד ג', למעט אלו שהוטלו בגין הקונה ובכפוף לזכויות הבנק המלווה ו/או הגוף המממן, לגביהם יחול האמור בסעיף 9 להלן ו/או הגורם המממן הנוסף, כשהדירה ראויה לשימוש למגורים (להלן: "מועד גמר הבנייה").

7.2 יובהר, כי הדירה תחשב לבנויה וראויה למגורים למסירה ולשימוש הקונה במועד גמר הבנייה, גם אם במועד הנ"ל טרם הושלמו עבודות הפיתוח של המקרקעין ו/או עבודות במקרקעין הסמוכים. המוכרות מתחייבות כי במועד המסירה, כאמור בסעיף 7.6 להלן, בין אם הושלמו עבודות הפיתוח ובין אם לאו, תובטח לקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה וממנה ולא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה וכי עבודות הפיתוח תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

עבודות פיתוח והשלמה במקרקעין, אשר הינן באחריות המוכרות, בפרויקט ובסביבתו ועבודות נוספות בפרויקט, תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה ולא יאוחר מ-12 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, המוקדם מביניהם.

יובהר כי ככל שעבודות הפיתוח שבאחריות המוכרות תמשכנה לאחר מסירת החזקה כאמור, המוכרות תפעלנה באופן סביר ומקובל על מנת למנוע ככל האפשר הפרעה לקונה. כמו כן, הודע לקונה כי עבודות הפיתוח הכללי תתבצענה באמצעות צד שלישי, והכל בהתאם להוראות המכרז. לפיכך, הודע לקונה כי המוכרות אינן אחראיות לביצוע עבודות הפיתוח האמורות, על כל המשתמע מכך.

כמו כן, הודע לקונה כי עשויים לחול שינויים בעבודות הפיתוח עקב שינויים בתכנון האדריכלי או אחרים, כולל שינוי גבהים, שינוי בשבילים, ומתקנים ציבוריים, מספר מדרגות וכיוצ"ב, והכל לפי דרישת הרשויות המוסמכות ורשויות התכנון ובכפוף לכל דין ולהוראות המכרז ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על פי הוראות חוזה זה.

7.3 למרות כל האמור בחוזה זה, איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה שלא תעלה על 60 ימים, לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרות שבחוזה זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

7.4 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכרות שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח 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 שאינן באשמת המוכרות, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרות, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופות הזמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה בהתאם ללוח התשלומים.

המוכרות ינקטו באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.

למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה, כאמור בסעיף זה, לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכרות, בין במפורש ובין במשתמע, או שיהיה עליהן לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

בסמוך לאחר שנודע למוכרות על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה לעיל ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), תודענה המוכרות לקונה על דחיית מועד המסירה ותפרטנה בהודעתן את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש.

ככל שבמועד הודעת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה הצפוי חדש, תודענה המוכרות על כך בהודעה נפרדת עם היוודע להן אודות הנתונים הנ"ל.

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה לעיל, התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכלנה המוכרות להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע להן על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרות לא היו יכולות לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.

7.5 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף 7.4 לעיל תעלה שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 7.3 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדן. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

ככל שהמוכרות לא מסרו את הדירה לרוכש לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הקונה 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 תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך. הפיצויים הקבועים לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

7.6 המוכרות ימסרו את הדירה לקונה עד ולא יאוחר מיום 31/12/2024 (לעיל ולהלן: **"מועד מסירת החזקה" או "מועד המסירה"**), בכפוף להוראות חוזה זה ובפרט הוראות סעיף 7 זה.

סמוך למועד השלמת הדירה, ישלחו המוכרות לקונה הודעה בכתב, ובה יזמינו את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרות, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלחו לו המוכרות הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו. הקונה מתחייב כי עד למועד המסירה ישלם למוכרות את מלוא התמורה וימלא אחר כל ההתחייבויות הרלוונטיות למסירה שנתרו לו למלא עד מועד המסירה על פי הוראות חוזה זה. הקונה או מי שהקונה ייפה את כוחו כדן מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות החוזה.

במקרה בו המוכרות ישלימו את בניית הדירה לפני מועד מסירת החזקה המתוכנן, המוכרות תהיינה זכאיות להקדים את מועד מסירת החזקה, בכפוף להסכמה מפורשת של הקונה. על אף האמור, המוכרות זכאיות להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים (להלן: **"מועד המסירה המוקדם"**) ובלבד שנמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור, לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה המוקדם.

במקרה של הקדמת מועד המסירה בהסכמה כאמור, יוקדמו בהתאמה כל התחייבויות הקונה שמועד ביצוען נדרש עד למועד מסירת החזקה, והקונה מתחייב להופיע במועד זה בדירה על מנת לקבל את החזקה בה.

7.7 מובהר, כי אם לא יופיע הקונה במועד המסירה (וגם במועד נוסף שיתואם מולו) או לא יקבל את הדירה לרשותו או לא יהיה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב סירובו לחתום על פרוטוקול המסירה האמור בסעיף 7.8 להלן ו/או עקב אי מילוי התחייבויותיו עפ"י החוזה, ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ובכפוף לסעיף 7.1 ייחשב הדבר כהפרת החוזה, והמוכרות תהיינה זכאיות, מבלי לפגוע ביתר תרופותיהן בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה בפועל לידי הקונה (אם המוכרת לא תודענה לקונה על ביטול חוזה בנסיבות של הפרה יסודית, כמתואר בחוזה זה), וממועד זה ואילך תחל תקופת הבדק הנזכרת בסעיף 7.12 להלן, והמוכרות לא תהיינה אחראיות כלפי הקונה בקשר לתיקון ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין אובדן, קלקול, פגם או נזק שיגרמו לדירה בשל אי קבלת החזקה בפועל על ידי הקונה.

בכל אחד מן המקרים המפורטים לעיל, יהיה הקונה חייב לשאת בכל התשלומים שעפ"י דין או שלפי החוזה חל תשלומם ממועד המסירה ואילך על הקונה.

יובהר, כי המוכרות תהיינה אחראיות על שמירת הדירה לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967.

7.8. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרות. במועד המסירה תיערך על ידי המוכרות והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם ובה יצוין כל פגם, ליקוי ו/או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (לעיל ולהלן בהתאמה: "הליקויים" ו- "פרוטוקול מסירה"). פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים. מובהר כי אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.

כמו כן, אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרות על פי כל דין ואין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה המוכרות חייבות לכלול את ההוראות כאמור בסעיף זה בפרוטוקול המסירה.

הודע לקונה כי במהלך ביצוע התיקונים ו/או בגינם עלולה להיווצר לו אי נוחות.

הקונה יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה גם אם ימצאו בה ליקויים, ובלבד שאין באלה כדי למנוע שימוש סביר של הקונה בדירה.

המוכרות יהיו רשאיות לזמן את הקונה בהסכמתו ובתיאום מראש גם טרם מועד המסירה, לצורך עריכת פרטיכל מסירה ראשוני, אשר יחולו לגביו הוראות חוזה זה ביחס לפרוטוקול המסירה.

7.9. קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, ואפילו לא נערך ונחתם פרוטוקול המסירה, תהווה ראיה לכאורה לכך כי הדירה נבנתה ונמסרה לקונה.

7.10. במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחבר אותה לרשת המים, הגז והחשמל. הקונה יחתום, קודם למסירת החזקה בדירה, על חוזים להספקת מים עם העירייה ו/או תאגיד המים והביוב או כל תאגיד מוסמך אחר (להלן: "תאגיד המים והביוב"), על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל, ועל חוזה להספקת גז עם חברת גז, שתיבחר ע"י המוכרות כן יחתום הקונה על כל חוזה שירות אחר שלדעת המוכרות יהיה בו צורך לשם הפעלה שוטפת של הדירה. למניעת כל ספק יובהר כי לאחר מועד המסירה הרוכשים יהיו זכאים להחליף את חברת הגז, וזאת בהתאם ובכפוף להוראות חוק המקרקעין (החלפת ספק גז המספק גז באמצעות מערכת גז מרכזית), תשנ"א-1991.

המוכרות תבצענה על חשבונן את כל הנדרש בגין חיבור הבניין והדירה לתשתיות.

יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכרות, ככל שהתשלום שולם על ידן ובלבד שהציגו לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

מים - גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.

גז - ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכרות ביצעו תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכלנה המוכרות לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכרות קיבלו את הסכמת הקונה.

חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על המוכרות בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על המוכרות.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכרות.

הקונה מתחייב לחתום על חוזים כנ"ל, ולהמציא לידי המוכרות כל אישור שיתבקש על ידן, קודם למסירת החזקה בדירה.

7.11. למען הסר ספק, מותנה בזה כי הקונה לא יהיה רשאי להיכנס לדירה או להכניס אליה חפצים או לתפוס חזקה בדירה, בין בעצמו ובין על ידי אחרים, לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה, פרט לכניסה ביחד עם נציג המוכרות ועל-פי תיאום מראש ובכתב עם המוכרות ולשם הסתכלות בלבד.

7.12. המוכרות מתחייבות לתקן על חשבונן כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות, כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרות על פי הוראות חוק המכר (להלן: "אי התאמה" או "אי התאמות"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

7.12.1 התחייבותן זו של המוכרות לתיקון אי ההתאמות, כאמור לעיל, מותנית בכך שהקונה יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").

7.12.2 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרות מחויבות לתקנה על פי הוראות חוק המכר או חוזה זה, וניתנה למוכרות הודעה בכתב בדבר אי ההתאמה, תתקנה המוכרות את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות חוזה זה והדין ובתנאי שהקונה איפשר למוכרות הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי ההתאמה, לאחר שהמוכרות תיקנו אותה פעם אחת או יותר למשך שנתיים, שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכרות לא תיקנו אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכרות תישאנה בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכרות הודעה מוקדמת על כך בכתב, טרם ביצוע התיקון.

7.12.3 הקונה מתחייב לאפשר למוכרות, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

7.12.4 המוכרות תבצענה את תיקון אי ההתאמות שהן חייבות בביצוען כאמור בחוזה זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי המוכרות כלעיל, ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, תתקנה המוכרות כל נזק כנ"ל ותחזרנה את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם, ככל שניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

7.12.5 המוכרות תוכלנה להמציא לקונה 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 הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאו המוכרות לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרות. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכרות בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרות יתקנו את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בחוזה זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרות אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

7.13 מבלי לגרוע מאחריותן של המוכרות עפ"י חוק המכר, למרות האמור בסעיף 7.12 לעיל, המוכרות לא תהיינה אחראיות לתקן את הליקויים, אם הליקויים נבעו ו/או הוחרפו עקב שימוש בלתי סביר ו/או ע"י כל מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או של מי מטעמו ו/או אם נהג הקונה שלא על פי הנחיות או אזהרות ככל שניתנו לו בדבר הוראות תחזוקה ושימוש בדירה (אשר יימסרו לקונה עד למועד מסירת הדירה, כשהן חתומות על ידי המוכרת) ו/או על פי האמור בכתבי האחריות, אם וככל שהוסבו לטובת הקונה או הומצאו לו על פי סעיף 7.12.5 לעיל, ו/או אם הליקויים קשורים בעבודות נוספות או בשינויים שבוצעו בדירה שלא באמצעות המוכרות ו/או לאחר מסירת הדירה ו/או שבוצעו ע"י הקונה ו/או ביוזמתו ו/או עפ"י תכנונו.

7.14 הודע לקונה כי המוכרות רשאיות לבצע תיקונים בדירות אחרות בפרויקט ו/או בשטחים ו/או מתקנים משותפים, מתוך הדירות או בקירות החיצוניים שלה, לפי קביעת המוכרות וכפי שנדרש ועלולה להיווצר לו אי נוחות כתוצאה מכך. הקונה מתחייב כי יאפשר למוכרות ו/או לעובדיהן ו/או לקבלנים או לקבלני משנה מטעמן, לבדוק את הליקויים ולבצע את התיקונים בדירה ו/או בדירות אחרות בפרויקט ו/או ליקויים אחרים בפרויקט ו/או בשטחים ו/או במיתקנים משותפים, בשעות סבירות, ובתיאום מראש, ככל שניתן, בהתאם לאופי הליקוי.

המוכרות תעשינה כמיטב יכולתן על-מנת לצמצם את אי הנוחות העשויה להיגרם לקונה עקב ביצוע התיקונים. המוכרות ישיבו, ככל שניתן, את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

לא יאפשר הקונה למוכרות ו/או לשליחיהן כאמור לעיל לפעול כאמור, לא ניתן יהיה לבצע את תיקונם, על כל המשתמע מכך. כמו-כן, במידה והתיקון הנדרש מחייב גישה מאת דירה אחרת, אשר בעליה מסרב לאפשר למוכרות ו/או לשליחיהן לעשות כן, יידחה המועד לתיקון הליקוי עד למועד בו תתאפשר להן הנגישות הדרושה למקור הליקוי ובלבד שהמוכרות תפעלנה ככל שניתן על מנת שתתאפשר להן הגישה האמורה. אין באמור לעיל כדי להאריך את תקופות הבדק ו/או האחריות הנקובות בחוק המכר.

הודע לקונה כי בכוונת המוכרות לבצע את תיקוני תקופת הבדק בכל הדירות בפרויקט במרוכז, לפי סוגי הליקויים, ולפיכך ייתכן שהתיקונים יבוצעו במספר מועדים שיתואמו מראש עם הקונה, למעט תיקון דחוף בדירה אותו המוכרות תתקנה מוקדם ככל האפשר.

מוסכם כי לאחר ביצוע תיקוני הבדק כשורה הקונה מתחייב לחתום על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7.12.2 לעיל וחוק המכר.

7.15 ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני המוכרת את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכרות בדרישה לעשות כן תהיינה זכאיות המוכרות למנות את הנציגים בעצמן, באופן שייבחרו על ידן שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "מקבלי הרכוש המשותף").

מועד המסירה של הרכוש המשותף יתואם עם מקבלי הרכוש המשותף ועל תהליך הקבלה יחולו כל ההוראות החלות על מסירת דירה לקונה, על פי חוזה זה ובכפוף לכל דין.

7.16 קבעו המוכרות את מקבלי הרכוש המשותף, כאמור בסעיף 7.15 לעיל, אזי מתחייבים מקבלי הרכוש המשותף לקבל את החזקה באותו הרכוש המשותף או בכל חלק ממנו ולהתקשר עם חברת החשמל, תאגיד המים והעירייה, אם וכלל שיידרש לכך, ביחס לרכוש המשותף ככל שנדרש והוראות סעיף 11.13 להלן יחולו לעניין זה, בשינויים המחויבים. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור יפעלו מקבלי הרכוש המשותף, יחד ולחוד, גם כנאמנים של כל יתר רוכשי דירות הבנין, לפי ההקשר והעניין, וכל פעולה שתיעשה על ידם תיעשה אף בשמם של יתר רוכשי דירות הבנין כאמור ותחייבם.

קבעו המוכרות את מקבלי הרכוש המשותף, אזי הודע לקונה כי אותו מקבל הרכוש המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף.

המוכרות ימסרו לרוכש, אם האמור נדרש על פי דין, אישור מרשות מוסמכת כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותיקנים.

7.17 הוראות סעיף 7 לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו, בשינויים המחויבים, על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, בשינויים הבאים:

7.17.1 תקופות הבדק של הרכוש המשותף יתחילו מיום מסירת הרכוש המשותף בבנין.

7.17.2 כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את המוכרות, אלא אם ניתנה בכתב על ידי נציגותם החוקית של בעלי הדירות בבנין.

מובהר, כי אם לא יופיעו ו/או יסרבו מקבלי הרכוש המשותף לקבל את הרכוש המשותף לרשותם ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הרכוש המשותף אינו ראוי למסירה ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר ברכוש המשותף, המוכרת תהיינה זכאיות, מבלי לפגוע ביתר תרופותיהן בגין הפרה זו, להתייחס לרכוש המשותף כאילו נמסר בפועל לידי מקבלי הרכוש המשותף.

7.18 מובהר כי דחיות הנובעות מן הסיבות המנויות בסעיפים 7.4 ו/או 7.7 ו/או 7.18 ו/או 16.7 לחוזה זה לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרות שבחוזה זה.

7.19 למען הסר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוטר את המוכרות מאחריותן לתקינות הרכוש המשותף בהתאם לחוק המכר.

7.20. הודע לקונה, כי תקופת הבדק/האחריות של המוכרות ביחס לרכוש המשותף לרבות המתקנים ו/או המערכות המשותפות שישרתו את הבניין ובניינים נוספים בפרויקט, אם וככל שהמוכרות יקבעו כך, כמפורט בסעיף 5.8 לעיל, תחל ממועד המסירה של הרכוש המשותף למקבלי הרכוש המשותף, כהגדרתם לעיל, בכפוף להוראות חוזה זה.

7.21. הובהר לקונה כי לגבי דירה שטרם נמכרה, רשאיות המוכרות לפטור עצמן מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו הוכיחו המוכרות שלא צרכו. המוכרות תישאנה בתשלום חלקה היחסי של הדירה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

8. הרישום

8.1. בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה עפ"י החוזה, ובכפוף לרישום פרצלציה במקרקעין ולרישום זיקות הנאה ככל הנדרש וכיו"ב, המוכרות תפעלנה על מנת שהבניין, בין לבדו ובין יחד עם בניינים אחרים בפרויקט, ירשם בפנקס הבתים המשותפים, באופן שיהיה לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות ובכפוף להוראות חוק המקרקעין, וכן המוכרות תפעלנה לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכה כיחידה בבית משותף. בעניין זה, המוכרות מתחייבות לעשות את כל אלה:

8.1.1. לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליהן, אם וככל שמוטלים עליהן, בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של המקרקעין שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;

8.1.2. לגרום לרישום הבניין, בין לבדו ובין יחד עם בניינים אחרים בפרויקט, בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של המקרקעין, כאמור בסעיף 8.1.1 לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר;

8.1.3. לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה, לרבות בהצמדות לדירה (באם נרכשו) בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכרות מתחייבות לרישום זכויות הקונה בדירה בלשכה, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר;

הודע לקונה שהמוכרות תפעלנה להקניית הזכויות בהצמדות לדירה בדרך של רישום ההצמדה לדירה או רישום חכירה או רישום זיקת הנאה ביחס אליה ו/או בשילוב של אלו, או בכל דרך חוקית אחרת שתתאפשר, הכל בהתחשב, בין היתר, באופן רישומו של הבית המשותף בלשכה ובכפוף לאפשרויות הטכניות והמשפטיות שיווצרו להוראות המפקח על רישום בתים משותפים ולפי כל דין;

8.2. הודע לקונה כי אין במועד חתימת חוזה זה אפשרות חוקית לרשום את הדירה על שמו בספרי רישום המקרקעין וכי רישומו כבעל זכויות החכירה של הדירה ייעשה לכשיווצרו התנאים המשפטיים והמעשיים לכך. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה שרישום הדירה כיחידה בבית משותף, יעשה לאחר שיושלמו כל ההליכים המוקדמים לרישום כאמור, ובכללם רישום פרצלציה, אם נדרשת, רישום זיקות הנאה וכל רישום אחר ו/או נוסף כנדרש בלשכה. הקונה מודע לכך כי עד אשר לא יסתיימו ההליכים כאמור בסעיף זה, לא ניתן יהיה לרשום את הפרויקט, או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות, כבית משותף.

8.3. כפוף לאמור בסעיף 8.2 לעיל, רישום הפרויקט או חלקו כבית משותף (אם וככל שהדבר אפשרי) וכן רישום זכות החכירה בדירה על שם הקונה יבוצעו בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר. בחישוב המועדים הקבועים בחוק המכר, לא יבואו במניין המועדים דחיות הנובעות מן הסיבות המנויות בסעיפים 8.5 ו-8.7 להלן.

8.4. המוכרות מתחייבות כי בעת רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, תהיה הדירה חופשיה מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא, למעט אלו שנרשמו בהתאם להוראות חוזה זה ו/או ביוזמת הקונה ו/או לחובתו.

- 8.5 הודע לקונה כי כל עיכוב אשר יגרם ברישום הבית או הבתים המשותפים ו/או ברישום הזכויות על שם הקונה כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרות, בין אם נגרמו על ידי הקונה או על ידי קונים אחרים ו/או על ידי הרשויות השונות, לרבות, אך לא רק, הוועדה, הלשכה, רשות המיסים, רמ"י, ידחה את מועד ביצוע התחייבויות המוכרות, כאמור בסעיף 8.1 לעיל, ובלבד שהוכיחו המוכרות שהעיכובים בתקופות הרישום נגרמו עקב נסיבות שלא בשליטתן של המוכרות והמוכרות לא יכולות היו למנוע את קיומן ובלבד שהמוכרות תפעלנה בשקידה ראויה לבצע את הרישומים החלים עליהן, כאמור לעיל, מיד עם הסרת המניעה או העיכוב. בנסיבות האמורות לא יהווה הדבר הפרה של חוזה זה.
- 8.6 כשיתאפשר רישום זכויות הקונה בלשכה ו/או ברמ"י, יתואם מועד לצורך הגעתו של הקונה למשרדי המוכרות ו/או למשרד עוה"ד המטפל ברישום הדירה על שמו לצורך רישום הזכויות בדירה על ע"י המוכרות ו/או עוה"ד המטפל ברישום הדירה על שמו לצורך רישום הזכויות בדירה על שמו, בין היתר לצורך חתימה על כל המסמכים שידרשו לצורך רישום הבית משותף ו/או המצאה למוכרות של כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המסים, ארנונות, היטלים שחובת תשלומם על פי החוזה מוטלת על הקונה.
- הקונה מתחייב לשתף פעולה ולאפשר למוכרות ו/או מי מטעמן לתאם עימו במועד המוקדם ביותר האפשרי הניתן. כל עיכוב מצד הקונה בקיום הוראות סעיף זה יגרום לדחייה בביצוע פעולת הרישום הרלוונטית, בהתאמה. מודגש כי הזכויות בדירה לא תירשמנה על שם הקונה טרם שהקונה ישלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה.
- כמו כן, מתחייב הקונה להמציא למוכרות ו/או לעוה"ד המטפל את כל המסמכים, התעודות והאישורים הדרושים, שעל הקונה להמציאם לצורך רישום זכויותיו ברמ"י ו/או בלשכה, מכל הרשויות הרלוונטיות, לרבות, אך לא רק, אישור מס רכישה לרישום בפנקסי המקרקעין, אישור עירייה ללשכה (בהתאם לסעיף 324 לפקודת העיריות [נוסח חדש]) ושטרי משכנתא (ככל ששיעבד הקונה זכויותיו לטובת בנק).
- אין במתן יפוי הכוח הבלתי חוזר, כמפורט בסעיף 13 להלן, כדי לפטור את הקונה מהתחייבויותיו בסעיף זה.
- 8.7 אם לא ניתן יהיה לתאם עם הקונה מכל סיבה שהיא או אם הקונה לא יתייצב במועד שתואם עימו כאמור בסעיף 8.6 לעיל או אם התעכב הרישום או שלא בוצע מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לסעיף 8.6 לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת החוזה מצדו, אשר יזכה את המוכרות בכל התרופות הנתונות בידיהן, והמוכרות תוכלנה לתבוע את ההוצאות הנובעות מכך, ובלבד שהועברה לקונה התראה בת 14 ימים מראש ובכתב שבמהלכם לא מילא את התחייבויותיו כאמור. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הקונה מקיום התחייבויותיו כלפי המוכרות על פי החוזה. אין באמור כדי לגרוע מחובת המוכרות לרישום זכויות הקונה בדירה כאמור.
- 8.8 אם כתוצאה מאי חתימת הקונה על מסמכי הרישום ו/או אי המצאת המסמכים הנדרשים כאמור בסעיף 8.6 זה לעיל ו/או חלק מהם, ו/או כתוצאה ממחדלו של הקונה ו/או עיכוב ברישום הנובע ממעשה ו/או מחדל של הקונה, ייגרם למוכרות נזק כספי לרבות בגין כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שייגרמו למוכרות בשל כך, לרבות הוצאות הנובעות מהערבויות או נזק אחר, תהיינה המוכרות זכאיות לתובעם מהקונה, והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים להן מכוח חוזה הזה ו/או מכוח כל דין.
- 8.9 ידוע לקונה שהמוכרות רשאיות לרשום את הבניין נשוא חוזה זה, כבית משותף או כבית משותף מורכב, לפי חוק המקרקעין ו/או אגף/ים ו/או בניין/ים נוסף/ים שיוקם/ו על המגרש ו/או המגרשים, עם ו/או בלי חלוקה לאגפים ו/או כניסות ו/או מבנים, או לנקוט בכל פעולה רישומית מקובלת בנוגע לרישום הבניין כבית משותף לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות, דרישת הרשויות המוסמכות, האפשרויות החוקיות ובכפוף להוראות הדין והמכרז.
- ידוע לקונה כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל בניין ו/או אגף בבית המשותף יתכן שיוצמד במסגרת רישום הבית המשותף ליחידות שבאותו בניין או אגף וכן כי ייתכן שתניתן זכות שימוש ו/או יירשמו זיקות הנאה ו/או כל רישום אחר הנדרש בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות ו/או בהתאם להוראות הדין בקשר עם מערכות ו/או מתקנים מכל מין וסוג שהוא שבתחומי המקרקעין ו/או הבניין ו/או אגף מסוימים, המשרתים אגף ו/או בניין אחרים בבית המשותף או בית משותף אחר.

8.10 המוכרות תהיינה רשאיות לרשום בלשכה הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרשנה עפ"י שיקול דעתן הסביר, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור, זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות, לרבות חדר טרנספורמציה, גנרטור, מאגר מים וכיו"ב, אם אלו נועדו לשימושם של דירות אחרות ואם נועדו לשימושם של בעלי חלקים אחרים בפרויקט ו/או בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים, על פי שיקול דעתן הסביר של המוכרות עפ"י כל דין ובהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.

כן תהיינה המוכרות רשאיות לפי שיקול דעתן הסביר ובהתאם לדרישות הרשויות, להקנות ו/או להעביר לעירייה זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה ו/או בהצמדותיה.

המוכרות תהיינה זכאיות, אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, והכל לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות, ובלבד שאין באמור להקנות למוכרות הזכות לשנות את הדירה ו/או תיאורה כפי שמופיע בחוזה זה ובנספחים, למעט שינויים כאמור בסעיף 6.1 לעיל.

8.11 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה שייתכן כי הבית המשותף, אם כולו או חלקו, יירשם כבית משותף מורכב, רק לאחר השלמת כל או חלק מהבניינים הנוספים במקרקעין, וכן הודע לקונה כי המוכרות רשאיות לרשום הערה ו/או זיקת הנאה ו/או זכות מעבר על המקרקעין בגין חדר טרנספורמציה, לטובת כל צד שלישי לרבות הציבור ו/או העירייה ו/או חברת החשמל, לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות ולפי דרישת הרשויות ו/או הדין, ומתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך, אם וככל שיידרש.

אם הוקנו לקונה עפ"י החוזה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה, כגון: מקום חניה ו/או מחסן, יפעלו המוכרות להקניית הזכויות בשטחים אלה לקונה, אם וככל שהקונה רכש, בדרך של הצמדה או חכירה או שילובן של אלו, בהתחשב באופן רישומו של השלב הרלוונטי או הפרויקט בלשכה.

לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שיוצאו על ידי המוכרות ממסגרת הרכוש המשותף וייצמדו בצמידות מיוחדת לדירה או לדירות מסוימות או לאגף מסוים של הבית המשותף, כמפורט במפרט הטכני (נספח ג') ו/או בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות ו/או להוראות המפקחת לרישום הבתים המשותפים.

"**ביחסי**", בסעיף זה ובחוזה זה להלן, פירושו - קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף (לפי העניין), בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שיידרש על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

הודע לקונה כי המוכרות זכאיות, אך לא חייבות, להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, גגות, קירות חיפויים, מתקני הסקה או מים, מתקני מיזוג אוויר, מעברי חניה, שבילים, מדרכות וכיו"ב, מרתפים, מחסנים, חדר טרנספורמציה, או חדר בזק ו/או חדר תקשורת, חדר אשפה ו/או חדר משאבות ו/או מאגר מים ו/או חדר גנרטור, שייבנו בבית המשותף, אם ייבנו, שטחי חוף מקורים ובלתי מקורים, לרבות חניות ו/או זיקת הנאה או זכות מעבר לציבור, והכל לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות ובכפוף לכל דין והוראות המכרז. כמו כן, תהיינה המוכרות רשאיות להצמיד כל שטח כאמור לעיל לדירות אחרות, הכל לפי שיקול דעתן הסביר ועפ"י כל דין והוראות המכרז ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הקונה על פי הסכם זה. כן תהיינה המוכרות רשאיות לייעד שטחים בפרויקט לשימוש לשבילים, חניה, מעברים לחניה, מעברים בין הדירות, שטחי גינון וציבור, מתקנים כגון אנטנות (שאינן סולאריות) ומיכלים לאספקת גז ובכל בהתאם להוראות כל דין ו/או רשות, וכן להקנות את הזכויות בהם לעירייה ו/או לצדדים שלישיים, וזאת בין אם השימוש והמתקנים קשור בדירה ובין אם לאו עפ"י כל דין והוראות המכרז.

8.12 מובהר, כי זכויות הבנייה בנוגע למקרקעין ו/או לפרויקט, באם קיימות או עתידיות, שייכות למוכרות בלבד והמוכרות רשאיות לעשות בהן כראות עיניהן לפי שיקול דעתן, לרבות ניווד/העברה/הצמדה וכד' ובכפוף לכל דין.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי האמור לא יחול על זכויות בניה עתידיות, שיווצרו, אם יוצרו, לאחר שהמוכרות תמכורנה את כל הדירות בבנין.

בכל שלב, אף לאחר רישום כל הדירות בפרויקט על שם בעליהן, תהיינה המוכרות רשאיות להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, ו/או לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ו/או לשינוי המכנה המשותף של הרכוש המשותף ו/או חלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, ואת כל או חלק מהאמור בלי צורך לקבל את הסכמת הקונה לבקשה הנוגעת בדבר, ובלבד שלא נפגעות זכויותיו של הקונה על פי חוזה זה ו/או כל דין.

8.13 המוכרות תהיינה רשאיות לגרום לכך שיירשם תקנון מוסכם לבית המשותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין (להלן: "תקנון מוסכם"). בהתאם לכך תוכלנה המוכרות לגרום שתיכללנה בתקנון המוסכם, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות לבין עצמם, הסדרת אפשרות מעבר ושימוש בדירה לשם בדיקת, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק ממנה לצורך ביצוע השירותים והפעולות כאמור, הוראות בדבר קביעת הצמידויות המיוחדות הנוכרות בסעיף 8.11 לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו, הבטחת זכויות המוכרות, הקונה, העירייה ובעלי זכויות אחרים במקרקעין וכיוצא בזה כל הוראה הקבועה בחוזה זה אשר יש להכלילה בתקנון הבית המשותף.

8.14 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.13 לעיל, תהיינה המוכרות רשאיות לקבוע בתקנון המוסכם את ההוראות הבאות, כולן או חלקן:

8.14.1 הוראות האוסרות שימוש כלשהו בדירה, שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ביתר הדירות בפרויקט, וכן שימוש שיהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין, למוכרות ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר הדירות בפרויקט.

8.14.2 הוראות האוסרות על הקונה להציב שלטים ואמצעי פרסום כלשהו שלא עפ"י דין.

8.14.3 הוראות האוסרות להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף; הוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והוראות האוסרות על הדיירים להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה, מבלי לקבל הסכמה מראש של נציגות הבית המשותף.

8.14.4 הוראות האוסרות על הקונה לעשות שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בדירה, במערכות מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב, הניקוז, מבלי לקבל הסכמה מראש של המוכרות בטרם החזקה בדירה, ולאחר קבלת החזקה בדירה, הסכמה של נציגות הבית המשותף, אם וככל שתמונה.

8.14.5 הוראות האוסרות לבצע שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות), לאחר קבלת החזקה בדירה, ללא הסכמה של נציגות הבית המשותף ומבלי לקבל, בנוסף לכך, ומבלי לגרוע, את הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים עפ"י כל דין.

8.14.6 הוראות בדבר התקנת סורגים על החלונות ואופן עיצובם והוראות בדבר התקנת סוככי שמש ואופן עיצובם.

8.14.7 הוראות המחייבות את הקונה להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לפי חלקו היחסי, כאמור בסעיף 8.10 לעיל או בשיעור אחר כפי שיקבע בתקנון.

8.14.8 הוראות המזכות את המוכרות בזכות, ללא צורך בהסכמת הקונה, לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום בית משותף, להיתרים, לשינויים או לתוספות בנייה, בכפוף לכך שזכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה ועל פי כל דין לא תיפגענה.

- 8.14.9. הוראות המזכות את המוכרות להציב שילוט הנושא את שם המוכרות ו/או את שם הפרויקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של המוכרות ו/או של הפרויקט לאחר תום עבודות הבניה, לפי שיקול דעתן הסביר, לרבות על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים של הבניין ו/או במקרקעין ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. המוכרות תהיינה רשאיות להציב את השילוט כאמור בגודל סביר, לרבות שילוט מואר אשר יהיה מחובר לשעון החשמל של הרכוש המשותף, אשר יכלול את שם המוכרות ו/או מי מטעמן ו/או את לוגו המוכרות ו/או מי מטעמן ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין. מובהר כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים רשאים לפנות למוכרות בדרישה להסיר את השילוט והמוכרות יפעלו להסרה כאמור. כמו כן, הוצאות הצבת השילוט ותחזוקתו, לרבות אגרת שילוט, תשלום צריכת החשמל ופירוק השילוט, יחולו על המוכרות בלבד.
- 8.14.10. הוראות לעניין חדר השנאים ו/או חדר הטרינספורמציה של חברת החשמל וחדר תקשורת, באם יוקמו בפרויקט, בנוסח כפי שיוסכם עם חברת החשמל לרבות זכויות וחובות הקונה, חברת החשמל ו"בזק", לרבות כמפורט בחוזה זה.
- 8.14.11. הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף.
- 8.14.12. הוראות הקובעות קיום אסיפות נפרדות ו/או נציגויות קבועות ו/או זמניות לכל בית משותף ו/או נציגות על לכל האגפים ו/או המבנים שיהוו את הבית המשותף ו/או כל הוראה רלבנטית אחרת לגבי ניהול ורישום הבית המשותף לרבות אלו שבפרק ו' לחוק המקרקעין.
- 8.14.13. הוראות לעניין אחזקה ובדק של הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו ומתן שירותים בו לרבות באמצעות חברת/ות ניהול ו/או מתחזקים מורשים, כהגדרתם להלן, בכפוף להוראות חוק המקרקעין וחוק המכר.
- 8.14.14. הוראות בדבר זיקות הנאה בפרויקט.
- 8.14.15. הוראות האוסרות על הנחת מערכות ו/או מתקני מיזוג אויר, אלא במקום המיועד לכך, כפי שייקבע על ידי המוכרות.
- 8.15. הודע לקונה כי יהיה עליו להסיר כל מניעה שנגרמה על ידו למניעת רישום הבית המשותף וזאת מיד עם דרישה ראשונה של המוכרות, ובלבד שהסרת המניעה נדרשה על ידי רשות מוסמכת.

9. הבטחת כספי הקונה

- 9.1. ידוע לקונה כי הפרויקט ילווה על ידי הבנק המלווה וכי המקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שתקבלנה המוכרות בקשר עם הפרויקט שועבדו/שועבדו לטובת הבנק בשעבוד מדרגה ראשונה להבטחת האשראי שיועמד על ידי הבנק המלווה למוכרות למטרת הפרויקט, ולטובת גוף מממן נוסף בשעבוד בדרגה שניה, להבטחת אשראי שיועמד על ידי גוף מממן נוסף (להלן: "הגוף המממן הנוסף").
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל - המוכרות רשאיות להוסיף ולשעבד את כל אחד מהנ"ל לפי שיקול דעתן הסביר לטובת מוסד פיננסי ו/או תאגיד בנקאי ו/או גוף מממן ו/או חברת ביטוח. כמו כן, הקונה מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת הבנק המלווה ו/או הגורם המממן ככל שיידרש, מיד עם דרישתן הראשונה של המוכרות.
- 9.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הודע לקונה כי המוכרות הודיעו לו כי בכונתן לשעבד ולהמחות על דרך השעבוד את כל זכויותיהן כלפי הקונה לפי חוזה זה לטובת הבנק המלווה ולפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות - גם לטובת מוסד פיננסי אחר, ובמקרה של שעבוד כאמור, תיתנה המוכרות ו/או מי מטעמן לקונה הוראות בלתי חוזרות, בנוסח נספח ו' או בכל נוסח אחר, להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו למוכרות על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלומן, בהתאם לקבוע בהוראות הבנק המלווה.
- 9.3. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת הזכויות לטובת הבנק המלווה, ומתחייב לחתום, מיד עם דרישת המוכרות, על כתב התחייבות לטובת הבנק המלווה ועל כל מסמך נדרש אחר, בנוסח כפי שיידרש על ידי הבנק, אשר יהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

9.4. הודע לקונה, כי מחיר הדירה ישולם באמצעות פנקס שוברים, כהגדרתו להלן, במועדים ובשיעורים בהתאם למפורט בנספח התשלומים (נספח ד').

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי:

9.4.1. הדרך היחידה והבלעדית לתשלום על ידי הרוכש של סכומים על חשבון מחיר הדירה, כהגדרתו בנספח התשלומים (נספח ד'), הנה באמצעות שוברים שיונפקו על ידי הבנק המלווה, על חשבון המוכרות (להלן: "השוברים" או "פנקס השוברים") וכי תשלום על ידי הקונה של סכום כלשהו על חשבון מחיר הדירה, באמצעות שובר, כאמור לעיל, מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכרות לבנק המלווה להוציא בטוחה לרוכש, כאמור בסעיף 9.6 להלן.

9.4.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ידוע לקונה כי לא יהיה בביצוע תשלומים באמצעות שובר כאמור, כדי להקנות לו זכות מעבר לזכותו לקבלת בטוחה, כאמור בסעיף 9.6 להלן ו/או לא יהא בהנפקת הבטוחה האמורה על ידי הבנק המלווה כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לזכויותיו על פי הבטוחה, לרבות זכויות לשחרור הדירה מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק המלווה על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט.

9.4.3. השוברים ימסרו על ידי המוכרות לרוכש במועד חתימת חוזה זה ובמעמד מסירת השוברים יחתום הקונה על **נספח ו'** (נספח הבנק) או על כל נספח אחר שיידרש על ידי הבנק המלווה. עובר לביצועו של כל תשלום על חשבון מחיר הדירה, מתחייב הקונה למלא בכתב יד קריא וברור על גבי השובר, את שמו ומספר תעודת הזהות שלו, בהתאם לנתונים שצוינו בחוזה זה וכן את הסכום לתשלום.

9.4.4. הקונה מתחייב להשיב למוכרות, לאחר תשלום מלוא התמורה בגין רכישת הדירה, את יתרת פנקס השוברים, וזאת עם דרישתן הראשונה של המוכרות.

9.5. המוכרות מודיעות לקונה, כי בהתאם לחוק הבטחת השקעות, הקונה זכאי להבטחת כספי התמורה שישולמו על ידו על פי חוזה זה וזאת על ידי מתן בטוחה באחד מהאופנים הקבועים בחוק הבטחת השקעות (סעיפים 1)2 או 2)2), ובכפוף להוראות המכרז.

9.6. הודע לקונה שהמוכרות מתחייבות להבטיח את הכספים שישלם הקונה למוכרות על חשבון התמורה עפ"י הוראות החוזה, בהתאם לחוק הבטחת השקעות והוראות המכרז וזאת ע"י מתן **ערבות בנקאית** מאת הבנק המלווה, בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכרות על חשבון התמורה, למעט רכיב מס הערך המוסף, הכלול בתשלומים האמורים (להלן: "המע"מ"), בהתאם לחוק הבטחת השקעות ובכפוף לאמור בנספח ד' (נספח תשלומים ומועדים) (לעיל ולהלן: "הערבות" או "הבטוחה") או ע"י מילוי הוראות חוק הבטחת השקעות באחד מאופני ההבטחה הקבועים בחוק המכר, לפי שיקול דעתן הסביר ובחירתן של המוכרות.

ידוע לרוכש כי בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק הבטחת השקעות, על הקרן שהוקמה על ידי משרד האוצר לשלם לקונה את סכום המע"מ במקרה בו תמומש הערבות, בהתאם לתנאיה, וכי תשלום המע"מ יועבר לרוכש באמצעות הבנק המלווה.

המוכרות יישאו בעלות מימון הערבות ו/או כל בטוחה אחרת באמצעותה תבטחנה את כספי הקונה.

9.7. המוכרות תהיינה זכאיות להחליף את הערבות שניתנה בבטוחה אחרת, בהתאם לתנאי חוק הבטחת השקעות (סעיפים 1)2 או 2)2) והוראות המכרז, ובלבד שהמוכרות תודענה לקונה על כך. מוסכם, כי כנגד יצירת הבטוחה המחליפה כאמור וכתנאי לה, מתחייב הקונה להחזיר למוכרות את הבטוחה המוחלפת. בכל מקרה, עם יצירת הבטוחה המחליפה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ללא צורך בהסכמה או באישור כלשהו של הקונה.

9.8. אם וככל שזכויות המוכרות תירשמנה בלשכה, הקונה מצהיר כי בכל אופן לא יגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו בלשכה על פי חוזה זה. אם הקונה יפר את התחייבותו האמורה, אזי תהיינה המוכרות זכאיות למחוק את הערת האזהרה ולעשות לשם כך שימוש ביפוי הכח הנזכר בסעיף 13 שלהלן, והקונה לא יהיה זכאי להתנגד למחיקת הערת האזהרה. הקונה ישא בכל ההוצאות שהמוכרות יאלצו לשאת בהם בשל רישום ההערה ובשל ההליכים למחיקתה.

9.9. הקונה מתחייב להחזיר למוכרות את הבטוחה במועד העמדת הדירה לרשותו, בכפוף לרישום הערת אזהרה לזכותו או לחתימה על חוזה חכירה בין הקונה לבין רמ"י, לפי העניין. לא התקיימו התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות להשבתה של הבטוחה במועד המסירה, מתחייב הרוכש למסור את מלוא הבטוחות שקיבל מהמוכרות לפי חוק הבטחת השקעות, לידיו הנאמנות של עורך דין עליו תורנה המוכרות (שאינו נמנה מבין ב"כ המוכרות), לפי שיקול דעתן הסביר (להלן: "הנאמן"), אשר יחזיקם בנאמנות עד להתקיימות התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות. בהתקיים התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות, ימסור הנאמן את הבטוחות לידי הבנק המלווה והן תיחשבנה בטלות ומבוטלות. יובהר כי המוכרות יהיו רשאיות לתבוע מהקונה את כל הנזקים שייגרמו להן אם הקונה לא ימסור את הבטוחות כמתחייב עפ"י חוק המכר הבטחת השקעות.

הודיעו המוכרות לקונה כי עליו לחתום על חוזה חכירה בקשר עם הדירה, יתייצב הקונה במשרדי הרשות, או במשרדי המוכרות, לפי העניין, במועד שיתואם 14 ימים לפחות מראש עם הקונה, לשם חתימה על חוזה החכירה ועל כל מסמך נוסף שיידרש בקשר עם האמור. לא התייצב הקונה במשרדי הרשות כאמור או לא התייצב במשרדי המוכרות במועד שתואם עמו כאמור, לפי העניין, או לא נענה הקונה לפניית המוכרות לשם תיאום מועד לחתימת חוזה חכירה כאמור, כי אז לאחר משלוח התראה לקונה ותיאום מועד נוסף 10 ימים לפחות מראש בו לא יתייצב הקונה, או העדר הענות לפניית המוכרות לתיאום מועד נוסף, יהווה הדבר הפרה של חוזה זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הקונה ישא בכל הוצאות המוכרות בקשר עם כל עיכוב מצידו בחתימה על חוזה החכירה.

להסרת ספקות, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות המוכרות ו/או מיופי הכח מטעמן, לעשות שימוש ביופי הכח לשם חתימה על חוזה החכירה ו/או ביצוע כל פעולה אחרת הנדרשת בעניין זה.

הואיל והמקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שיקבלו המוכרות בקשר עם הפרויקט ישועבדו לטובת הבנק המלווה, מתחייב הקונה בזאת כדלקמן:

9.9.1. ידוע לקונה כי העברת זכויותיו בדירה לצד ג', ללא הסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו על פי חוזה זה, ולא תקנה לנעבר ממנו זכויות מכח הערבות בפרט ובקשר לדירה.

9.9.2. ידוע לו כי רק בגין הסכומים שיופקדו לחשבון הליווי כאמור, יהיה זכאי לקבלת הערבות על פי חוק המכר.

9.9.3. אם יממש ערבות כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק המלווה בקשר לדירה, הוא ימחה ויעביר מייד לבנק המלווה את כל זכויותיו בדירה, כפי שיהיו בעת ההמחאה, בהתאם לחוזה זה, או יבטל חוזה זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלות המוכרות - הכל לפי בחירת הבנק המלווה ובהתאם להוראות הבנק המלווה.

9.9.4. ידוע לו שאין לבנק המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או הדירה, למעט בקשר עם הערבות שתוצא על ידי הבנק המלווה לטובתו, כאמור בסעיף 9.6 לעיל.

9.9.5. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש בזה, כי ידוע לקונה שאין לבנק המלווה כל מחויבות כלפי המוכרות ו/או כלפיו להשלים את בניית הפרויקט ו/או הדירה, וכי כל הסכם שבין המוכרות לבין הבנק המלווה ו/או הוראותיו אינם מקנים לו זכויות כלשהם.

9.10. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 9 זה, מוסכם כי תחולנה גם ההוראות הבאות ביחס לגורם המממן, אם וככל שיהיה כאמור:

9.10.1. לגורם המממן אין כל התחייבות או אחריות ו/או ערבות בקשר לפרויקט ו/או לביצועו ו/או להשלמתו. יובהר, כי מנגנוני ההגנה בגין כספי התמורה שישלם הקונה יובטחו על ידי המוכרות על פי חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974) באמצעות הבנק המלווה, כמפורט בחוזה זה.

9.10.2. יובהר, כי בדומה לזכויות הבנק המלווה, כאמור בנספח ו' להסכם זה, זכויות הגורם המממן מכוח השעבוד ו/או המשכנתא שנוצרו או ייווצרו לטובתו, עדיפות על זכויות הקונה כלפי המוכרות, וזאת עד להחרגת הדירה מהשעבוד של הגורם המממן בהתאם להוראות חוזה זה.

- 9.10.3 הגורם המממן יחריג את הדירה מהשעבוד הרשום /שירשם לטובתו, וזאת עם החרגת הדירה מהמשכנתא, ואשר לגביה יאשר הגורם המממן, כי השעבוד לטובתו לא יחול לאחר שיתקיימו מלוא התנאים הקבועים במכתב ההחרגה המותנה ביחס לדירה.
- 9.11 הקונה מצהיר כי כתובתו לצרכי חוזה זה, היא הכתובת המפורטת במבוא לחוזה. הקונה מתחייב בזאת להודיע למוכרות ולבנק המלווה על כל שינוי בכתובתו המפורטת לעיל.
- 9.12 המוכרות מאשרת בזה, כי נתנה הסכמתה לבנק המלווה לפעול, בין היתר כדלקמן:
- 9.12.1 למסור מידע לרוכש על דרך אישור, כי הפרטים שמסר תואמים את הפרטים הרשומים בבנק המלווה.
- 9.12.2 תנאי לקבלת מידע, כאמור, על ידי הרוכש מהבנק המלווה הוא מסירה של פרטים בדבר מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט. המידע האמור יימסר לרוכש על ידי הבנק המלווה בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט באמצעות מענה טלפוני ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה.
- 9.12.3 למסור לבנק למשכנתאות, כהגדרתו להלן, אשר יציג את עצמו כמי שעומד לתת לרוכש הלוואה למימון הרכישה, מידע על דרך אישור כי פרטי חשבון הפרויקט המצויים בידי הבנק למשכנתאות כאמור תואמים את הפרטים הרשומים בבנק המלווה.

10. שירותים ואחזקה

- 10.1 הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש, לאותן מטרות להם הם יועדו. על אף האמור בסעיף 7.19 לעיל, המוכרות לא תהיינה אחראיות לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף ככל שהתיקונים בהם ייעשו שלא ע"י מי שהמוכרות יפנו אליו את הקונה בהתאם ומבלי לגרוע מאחריות המוכרות עפ"י הוראות חוק המכר.
- 10.2 הקונה מתחייב להשתתף, על פי חלקו היחסי (כהגדרתו בסעיף 8.10 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן), בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, ניקיון, תאורה, שמירה של הרכוש המשותף בפרויקט וכן בכל ההוצאות הכרוכות בטיפול בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, אם וככל שישנו, בחדר המדרגות, במעליות, בגז, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול במעברים לשטחי החניה, במדרכות ובשטחי הגינון, אם קיימים ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את מרבית דיירי הבניין. ההוצאות הנ"ל יחולו על הקונה עם מסירת הדירה. למען הסר הספק, אין המוכרות רשאיות לפטור עצמן מנשיאה בהוצאות הקבועות של החזקת הרכוש המשותף ביחס לדירות שטרם נמכרו. המוכרות תוכלנה לפטור את עצמן רק מאותו החלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותה תוכלנה המוכרות להוכיח שלא צרכו וזאת בגין הדירות שטרם נמכרו על ידם.
- יובהר כי בגין השטחים המשותפים שיעשה בהם שימוש ע"י הדיירים בבנייני המגורים אז כל דייר ישלם את חלקו היחסי בצריכה המשותפת בגינם.
- 10.3 הודע לרוכש כי לפי שיקול דעתן של המוכרות ו/או לפי דרישת כל רשות מוסמכת ו/או על פי דין, אחזקת הרכוש המשותף בפרויקט או באיזה מהבניינים תבוצע על ידי חברת ניהול, כהגדרתה לעיל, לתקופה של 24 חודשים מיום תחילת מתן שירותי הניהול. לאחר התקופה כאמור, ההסכם מול חברת הניהול יתחדש רק בהחלטה שתתקבל על ידי רוב הדיירים (רוב דיירים כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין). בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה את עיקרי הסכם הניהול המצורפים לחוזה זה כנספח ח' (להלן: "עיקרי שירותי הניהול"). יובהר, כי חברת הניהול תהיה כל חברה שזהותה תוסכם בין המוכרות ומקבלי הרכוש המשותף כהגדרתם בסעיף 7.15 לעיל.
- ידוע לקונה כי טרם מונתה חברת ניהול וכי ככל שתמונה חברת ניהול כאמור, הסכם הניהול הנזכר להלן ייערך על בסיס עיקרי הסכם הניהול נספח ח'. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לחתום על הסכם הניהול הנ"ל עד ולא יאוחר מ-60 ימים קודם למועד מסירת החזקה בדירה או בכל מועד אחר שיקבע על ידי המוכרות בשל דרישת הרשויות המוסמכות.

מובהר כי התחייבות הקונה בסעיף זה הינה התחייבות יסודית, על כל המשתמע מכך. מבלי לגרוע מכלליות האמור והתחייבותו של הקונה לחתום על הסכם הניהול כאמור, הקונה נותן את הסכמתו הבלתי חוזרת למוכרות לחתום בשמו על הסכם הניהול כאמור וכן הודע לרוכש כי המוכרות רשאיות להסב את הסכם הניהול לקונה או למקבלי הרכוש המשותף.

10.4. הודע לקונה כי בהתאם למפרט הטכני (נספח ג') ו/או לתכניות המכר (נספח ב') ו/או לדרישות כל הוראת דין ו/או תקן מחייב ו/או רשות מוסמכת, יותקנו בשטחים במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או בבניין, המהווים רכוש משותף, מערכות ו/או מתקנים מכל מין וסוג שהוא, לרבות – אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, ציוד אלקטרו - מכני, מאגר מים, מערכת כיבוי (ספרינקלרים) גנרטור וכיו"ב, המהווים אף הם רכוש משותף (להלן: **"המתקנים ו/או המערכות"**) המחייבים, לאור אופיים ויעודם, החזקה תקינה ושוטפת על ידי בעלי מקצוע מורשים ומיומנים (להלן: **"מתחזקים מורשים"**).

במקרה שאחזקת הרכוש המשותף בפרויקט או באיזה מהבניינים תבוצע על ידי חברת ניהול, תהא חברת ניהול כאמור אחראית לאחזקת המתקנים ו/או המערכות לרבות באמצעות מתחזקים מורשים עמם תתקשר. אם לא תבוצע אחזקה של הרכוש המשותף על ידי חברת ניהול, מכל סיבה שהיא, ומבלי לגרוע מהוראות סעיפים 10.1 ו- 10.2 לעיל, הקונה, אם הוא נמנה על מקבלי הרכוש המשותף, כהגדרת מונח זה בסעיף 7.15 לעיל, יתקשר בהסכמי שירות ואחזקה עם מתחזקים מורשים וזאת במועד קבלת הרכוש המשותף או במועד עליו תורנה המוכרות כתנאי לקבלתו.

הקונה מתחייב לקיים אחר הוראות הסכמי השירות והאחזקה האמורים לעיל ולהקפיד לנהוג בדירה וברכוש המשותף בהתאם להוראות הנ"ל.

11. מסים ותשלומים

11.1. כל המסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, תשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים וכל התשלומים האחרים, מכל מין וסוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה, לרבות דמי ניהול ו/או ועד בית (להלן: **"המסים"**), לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו. הקונה ישלם את המסים לתקופה הנ"ל לפי דרישת המוכרות, במקרה שבו המוכרות נדרשו לשלם את המסים החלים על הרכוש, ו/או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המסים, ישירות לזכאי לקבלם, לא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך בדין.

11.2. הקונה יישא בכל האגרות הקשורות ברישום משכנתא או הערת/ות אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות, כהגדרתו בסעיף 14 לחוזה זה ו/או כל זכות צד שלישי שמקורה בקונה.

11.3. ידוע לקונה כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, נקבעה ע"י המוכרות בהתחשב בסוגי המסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין והמכרז, יישא הקונה במסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאנם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספות למסים קיימים - ככל שהם מתייחסים לרוכש דירה בהתאם לקביעת החיקוק שמכוחו מוטל המס החדש. בהתאמה, ככל שיחולו מיסים חדשים ו/או תוספות למיסים קיימים החלים על מוכר דירה מכוח חיקוק שתוכו מוטל המס החדש, תישאנה המוכרות בתשלומם.

11.4. הודע לקונה כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט הטכני ו/או בהיתר הבניה ו/או עפ"י הוראות המכרז. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שידרשו ע"י רשות מוסמכת לאחר מועד המסירה יחול על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלמו במועד.

11.5. מס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה יחול על הקונה וישולם על ידו במועדים הקבועים לכך בדין. הקונה מתחייב להמציא למוכרות בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה ו/או 60 ימים ממועד החתימה על הסכם זה, לפי המאוחר. אישור רשויות המס מופנה ללשכה על תשלום מלוא מס הרכישה שחל עליו, אם חל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי הקונה יחתום במועד החתימה על חוזה זה על הצהרה לעניין השומה העצמית והתחייבות לתשלום מס רכישה (נספח י') אשר תוגש באמצעות המוכרות לרשות המסים, בהתאם ובכפוף להוראות נספח י' להלן.

11.6. מס שבח ו/או מס הכנסה, ישולמו על ידי המוכרות.

- 11.7. המוכרות תישאנה בהיטל השבחה בגין הדירה לפי חוזה זה. ככל שקיימות ו/או תהיינה זכויות בניה נוספות אשר תהיינה ניתנות לניצול בדירה, אך לא מומשו בדירה לפי חוזה זה, וזכויות אלה לא נוצלו על ידי המוכרות, היטל ההשבחה בגין אלה יחול על הקונה בלבד.
- 11.8. המוכרות רשאיות לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה ובמקומו, בגין חוב החל על הרוכש על פי הדין ו/או חוזה זה ושאי תשלומו עלול לעכב את המוכרות בביצוע התחייבויותיהן, ובלבד שנתנה על כך הודעה בכתב בת 10 ימים מראש לרוכש, ככל שהנסיבות מאפשרות זאת. שילמו המוכרות תשלום כאמור, יהיה הרוכש חייב להחזירו למוכרות תוך 7 ימים מיום דרישתן הראשונה. לא שולם הסכום האמור תוך המועד הנזכר לעיל, יישא הסכום ריבית פיגורים, כהגדת מונח זה לעיל, מיום הדרישה עד יום התשלום בפועל. להסרת ספק, לרוכש תעמודנה כלפי המוכרות אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 11.9. אין באמור בסעיף 11.8 לעיל כדי להטיל על המוכרות את החובה לשאת בתשלום כלשהו החל על הקונה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין ו/או כדי להוות הרשאה כלשהי לקונה להמשיך ולפגר בתשלום.
- 11.10. הקונה מתחייב לשלם לב"כ המוכרות, במועד חתימת החוזה, סך של 4,999 ש"ח או 0.5% מהתמורה, לפי הנמוך מביניהם, בתוספת מע"מ כדן, בעד הטיפול ברישום הבית המשותף, רישום היחידה כיחידה נפרדת בבית המשותף ע"ש הקונה בהתאם להוראות חוזה והקונה לא יתבקש לשאת בתשלום נוסף ו/או אחר עבור רכיב זה.
- 11.11. התשלומים שצוינו בהוראות חוזה זה ואשר לא ננקב מועד לתשלומם, ישולמו למוכרות בתוך שבעה ימים ממועד דרישתן ובכל מקרה עד למסירת החזקה בדירה, לרשות המוסמכת - מיד עם דרישתה הראשונה מאותה רשות ו/או במועד הקובע לפי דין ולכל גורם אחר - במועד הנדרש על ידו ו/או על ידי המוכרות ו/או על פי המוסכם עמה. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מסעיף 16.7 להלן.

שינויים ותוספות בדירה

12.

- 12.1. יובהר כי המפרט הטכני (נספח ג') לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף למכרז.
- 12.2. הודע לקונה כי לא יהיה רשאי להזמין מהמוכרות ו/או הקבלן תוספות ושינויים ביחס למפרט הטכני (נספח ג'), וכן לא יתאפשר לקונה לקבל כל זיכוי כספי כנגד ויתור על רכיבים במפרט הטכני, למעט זיכוי כספי שהקונה יקבל בהתאם לקבוע במפרט הטכני, וזאת במקרה שהקונה יוותר על רכיבי המפרט הבאים (כולם או חלקם) ואלו בלבד:
- 12.2.1. ארון מטבח;
- 12.2.2. ארון אמבטיה, במידה ונכלל במפרט;
- 12.2.3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
- 12.2.4. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.
- 12.3. מובהר כי הקונה יהא מחויב להודיע לקבלן בדבר ויתור על אחד ו/או יותר מהרכיבים הנ"ל וזאת עד ולא יאוחר מהמועדים שיקבעו לכך על ידי הקבלן, אשר יימסרו לקונה מראש בהתאם לאמור בסעיף 3(ה) לחוק המכר, אחרת – יראו את הקונה כאילו ויתר על זכותו לקבלת הזיכוי הנ"ל.
- 12.4. ביצוע שינויים כלשהם על ידי הקונה, לאחר שהדירה נמסרה לידי, אשר משנים את חזית הבניין, לרבות הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות החיצוניים של הדירה ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל סגירת מרפסות, שינוי מעקה, החלפה או שינוי תריסים, התקנת סוכך ו/או פרגולה, שינוי צבע במרפסות, התקנת צינורות, חוטי חשמל, ייעשה בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף מראש ובכתב, והכל בכפוף להוראות כל דין, לתקנון הבית המשותף ובאם קיבל היתר בניה כדן, ככל שנדרש לכך.
- להסרת ספק מובהר כי תידרש הסכמת המוכרות לביצוע השינויים האמורים אך ורק במסגרת זכויותיהן כבעלים של דירות אחרות בבניין שטרם נמכרו.
- ביצוע שינוי ו/או שינויים כאמור על ידי הקונה, שלא בהתאם להוראות דלעיל, מהווה הפרה של חוזה זה והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה שיעמדו למוכרות כלפי הקונה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

- 13. יפוי כוח**
- 13.1. במעמד חתימת החוזה ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות המוכרות שעל פי החוזה, מתחייב הקונה לחתום בפני ב"כ המוכרות על שני עותקים מיפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה **כנספח "ה"**. יובהר כי המצאת יפויי הכח הינו תנאי יסודי לחוזה זה.
- 13.2. יפוי הכוח ישמש לשם ביצוע הוראות החוזה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, חתימה על חוזה החכירה בשם ועבור הקונה, חתימה על חוזה ניהול בשם ועבור הקונה, רישום בית משותף וחתימה על תקנון, ייחוד הערות אזהרה, מחיקת הערות אזהרה שנרשמו לטובת הקונה ו/או על פי הוראות חוזה זה (הן בפנקסי המקרקעין והן בספרי המוכרות - אם וככל שנרשמו) או במקרה של ביטול החוזה, רישום הדירה בשם הקונה בלשכה, רישום וביצוע פעולות בלשכה שהמוכרות זכאיות לרשום ו/או לבצע בהתאם להוראות החוזה וכן לקיום ו/או ביצוע כל מעשה ו/או פעולה אחרים שזכאיות המוכרות לבצע בהתאם להוראות חוזה זה.
- 13.3. מתן יפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו שבחוזה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.
- 13.4. האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיפוי הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכוח. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי, ובין היתר של המוכרות, תלויות בכך.
- 14. הלוואה למימון רכישת הדירה**
- ירצה הקונה לממן את רכישת הדירה באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא מבנק למשכנתאות (להלן בהתאמה: "**ההלוואה**", "**הבנק למשכנתאות**"), תחולנה ההוראות דלהלן:
- 14.1. האחריות המלאה לקבלת ההלוואה ולכל תנאיה מוטלת אך ורק על הקונה ואין בקבלת ההלוואה או באי קבלתה כדי לשנות ו/או לגרוע מהתחייבויותיו על פי חוזה זה.
- 14.2. הקונה ישא על חשבונו וישלם את כל ההוצאות, התשלומים והעמלות, לרבות דמי ביול, אם וככל שיחולו, הכרוכים בקבלת ההלוואה.
- 14.3. על המוכרות לא תחול כל חובה או התחייבות לטפל ו/או להשיג את הסכמת הבנק למשכנתאות למתן ההלוואה ו/או לגרום לביצועה, בכפוף לקיום התחייבויותיה בסעיף 14.5 להלן.
- 14.4. גם אם לא יעלה בידי הקונה לקבל הלוואה כאמור, לא יהיה בכך כדי לפטור את הקונה מאיזו מהתחייבויותיו שעל פי חוזה זה ו/או לדחות מועד כלשהו לביצוע איזו מהתחייבויות הקונה שעל פי חוזה זה, ובכלל זה תשלום כל חלק מתוך התמורה במועדים האמורים בנספח התשלומים והמועדים.
- 14.5. עלה בידי הקונה לקבל את הסכמת הבנק למשכנתאות למתן הלוואה כאמור, תסכמנה המוכרות, לאשר לבנק למשכנתאות, כי לא תעביר את הזכויות בדירה על שם הקונה אלא אם תירשם במקביל המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות (ככל שזו לא סולקה עד למועד זה), ובלבד שהקונה קיים את כל התחייבויותיו שעל פי החוזה ושהחוזה לא בוטל. אישור המוכרות כאמור יינתן בתנאי מוקדם כי יתקיימו כל התנאים הבאים:
- 14.5.1. הקונה שילם לפחות 10% (עשרה אחוזים) ממחיר הדירה או 100,000 ₪, לפי הגבוה מביניהם, ממקורותיו העצמאיים.
- 14.5.2. נוסח ההתחייבות עליה תידרשנה המוכרות לחתום יהיה בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח ז'**.
- 14.5.3. אישור כאמור יותנה בין היתר בכך, כי הבנק למשכנתאות ישלם ויעביר את כל כספי ההלוואה במישרין לחשבון הליווי, בהתאם להסדר השוברים.
- 14.5.4. כל סכום שישולם ו/או יושב לקונה ו/או לבנק למשכנתאות בהתאם, ישולם אך ורק כנגד פינוי החזקה בדירה (אם נמסרה לקונה) ובתנאי כי בד בבד עם התשלום תימחקנה הערת/ות האזהרה אם נרשמה/ו לטובת הקונה ו/או הבנק למשכנתאות, בלשכה.

העברת זכויות

.15

15.1 המוכרות תהיינה זכאיות לשעבד את זכויותיהן במקרקעין ובפרויקט וכן תהיינה זכאיות להעביר את זכויותיהן ו/או את חובותיהן שלפי החוזה לכל אדם או גוף משפטי זולתן, מבלי שיצטרכו לקבל את הסכמת הקונה לכך, ובלבד שזכויות הקונה על פי חוזה זה לא תפגענה ובלבד שהמוכרות תוותרנה ערבות כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירו.

הקונה יחתום, לבקשת המוכרות, על כל מסמך אשר הבנק המלווה ידרוש כי רוכשי דירות בפרויקט יחתמו עליו, במקרה של העברת זכויות כאמור, ובלבד שאותו מסמך לא יכלול הוראות שאינן מקובלות במסגרת הסכמי ליווי ו/או הסכמי הלוואה. כמו כן הקונה יחתום לבקשת המוכרות על כל מסמך אשר הגורם המממן הנוסף, ככל שיהיה, ידרוש כי רוכשי דירות יחתמו עליו.

15.2 הקונה מתחייב לא למכור את הדירה החל ממועד רכישתה ועד חלוף חמש שנים מיום מתן טופס 4 לפרויקט או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בגינה נבחרה הדירה), לפי המוקדם מביניהם. כמו כן, לא יהא הקונה רשאי לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל. יחד עם זאת, הקונה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

(לעיל ולהלן: **"תקופת איסור העברת זכויות"** ו- **"איסור העברת זכויות"**).

ידוע לקונה כי בעטיה של הפרת סעיף זה, הוא יחויב בתשלום בסך של 250,000 ש"ח לרשות.

15.3 יובהר כי הנ"ל יהווה התחייבות כלפי המוכרת. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למוכרות על פי הוראות חוזה זה, המוכרות תהיינה רשאיות לתבוע את הקונה בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק שייגרמו להן בגין הפרת ההתחייבות הנ"ל, לרבות בגין הוצאות משפטיות להבטחת איסור העברת הזכויות הנ"ל. הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת חוזה זה על התחייבות להימנעות מעשיית עסקה כלפי רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצורף לחוזה זה כנספח יא', ככל שהקונה הינו חסר דירה/משפר דירור כמובנו על פי המכרז (להלן: **"כתב ההתחייבות להימנעות מעשיית עסקה"**).

הקונה מצהיר כי ידוע לו שהימנעות מעשיית עסקה הנ"ל הינה התחייבות שהפרתה יסודית, ושבמקרה של הפרה כאמור על ידי הקונה יחויב בתשלום סך של 250,000 ש"ח. הודע לקונה שהמוכרות יעבירו את כתב ההתחייבות להימנעות מעשיית עסקה לרשות מקרקעי ישראל, כמתחייב על פי המכרז.

כמו כן, הקונה מצהיר שידוע לו כי לצורך הבטחת עמידתו בכתב ההתחייבות להימנעות מעשיית עסקה, המוכרות ירשמו הערת אזהרה ביחס לדירה בדבר הימנעות מעשיית עסקה במרשם המקרקעין ו/או בספריהן. יובהר כי במקרה של הפרת החוזה על ידי הקונה שבעטיה בוטל החוזה ו/או בתום התקופה הקבועה בסעיף 15.2 לעיל, המוכרות תפעלנה למחיקת הערת האזהרה הנ"ל שנרשמה בספרי המוכרות ובמרשם המקרקעין, אם וככל שנרשמה.

15.4 ככל שבתום תקופת איסור העברת הזכויות, זכויות הקונה טרם נרשמו בפנקסי המקרקעין בהתאם להוראות חוזה זה, הקונה יהיה זכאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו לפי החוזה (להלן: **"הנעבר"**), בכפוף להסכמת המוכרות, מראש ובכתב, אשר לא תסרבנה אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד, וכן בתנאי שהקונה שמילא אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכרות, בכפוף לסעיף 15.2 לעיל ובתנאי מוקדם שהקונה ימלא את כל התנאים המוקדמים הבאים:

15.4.1 ימציא למוכרות הסכם מכר חתום כדין בינו לבין הנעבר.

15.4.2 קיבל את החזקה בדירה בהתאם להוראות חוזה זה ושילם למוכרות את מלוא התמורה, את כל המסים והתשלומים האחרים המוטלים עליו בהתאם לחוזה, לרבות תשלומים בגין שינויים, ככל שבוצעו.

15.4.3 הנעבר קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה על כל נספחיו, חתם על יפוי כח בנוסח המצורף נספח ה' לחוזה זה, על הסכם ניהול ועל כל המסמכים שיידרש על ידי המוכרות ו/או על ידי הרשויות.

15.4.4 הקונה והנעבר יחתמו על כתב העברת זכויות וחובות בנוסח שייקבע על ידי המוכרות.

- 15.4.5. המציא למוכרות את כל האישורים והמסמכים הנדרשים ממנו במסגרת רכישת הדירה (בין היתר, אך לא רק, אישור מס רכישה וכל מסמך אחר שיידרש על ידי הלשכה לצורך העברת הזכויות מהמוכרות לקונה).
- 15.4.6. הקונה והנעבר המציאו למוכרות את כל האישורים המתאימים בקשר עם העברת הזכויות, לרבות אישורי מס שבת, מס מכירה, מס רכישה, מס רכוש, אישור העירייה (לרבות אישור היטל השבחה) ואישור ועד הבית וכיוצ"ב.
- 15.4.7. הקונה ישלם למוכרות ו/או לעוה"ד את דמי הטיפול בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999.
- 15.4.8. במידה ולצורך רכישת הדירה נטל הקונה הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה, כאמור בסעיף 14 לעיל, ימציא הקונה למוכרות אישור מאת הבנק למשכנתאות המופנה למוכרות והמעיד כי ההלוואה הנ"ל סולקה במלואה או כי הבנק למשכנתאות הסכים לגרירת המשכנתא לנכס אחר ולמחיקתה מהדירה, כי תנאי הבנק למשכנתאות להעברה זו ולמחיקת המשכנתא, אם יהיו כאלה, נתמלאו, וכי המוכרות משוחררת מההתחייבויות שנתנה לבנק למשכנתאות.
- 15.4.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיינה המוכרות רשאיות לדרוש שהקונה ומקבל הזכות ימציאו כל אישור ויחתמו על כל מסמך, לרבות יפוי כוח נטריוני למי שתורנה המוכרות, כפי שיידרש על ידי המוכרות לשם שמירת זכויות המוכרות ולשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות בין הקונה והנעבר.
- 15.4.10. אם הרוכש קיבל ערבות להבטחת כספו, כמשמעו בסעיף 9.6 לעיל, או כל בטוחה אחרת על פי דין, ותוקפה טרם פג במועד העברת הזכויות, תהיה העברת הזכויות כפופה לקבלת הסכמה מוקדמת של הבנק המלווה ולהתחייבות הרוכש לדאוג להעמדתה של בטוחה.
- 15.4.11. הקונה ו/או הנעבר ימציאו למוכרות ו/או לב"כ המוכרות, מיד עם דרישתן הראשונה, כל מסמך אחר ו/או נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 15.5. הקונה מאשר ומצהיר כי ידוע לו שהעברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי החוזה לצד שלישי, כולן או מקצתן, שלא בהתאם להוראות סעיף 15 זה לעיל על תת סעיפיו, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ופרט להיותה מנוגדת לתנאי המכרז והפרה כלפי רמ"י, מהווה גם הפרה יסודית של החוזה ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהמוכרות ככל שהדין מאפשר זאת, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכרות על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

16. הפרות ותרופות

- 16.1. על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.
- 16.2. מבלי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות המוכרות על פי חוזה זה, מוסכם בין הצדדים כי בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן, תהיינה המוכרות רשאיות, לבטל את החוזה, בהתאם להוראות סעיף 16.4 להלן ולדרוש את הפיצוי המוסכם, כאמור בסעיף 16.6 להלן:
- 16.2.1. הקונה לא שילם את התמורה (כולה או חלקה) במועדים שנקבעו בנספח התשלומים והמועדים (נספח ד') ואף לא שילם תוך 10 ימים ממועד מתן ארכה בכתב לקונה (כי אז יהווה הדבר הפרה יסודית).
- 16.2.2. הקונה הפר את החוזה בהפרה יסודית או הפרה כלשהי שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 יום מיום שנדרש לכך בכתב על ידי המוכרות.
- 16.3. בגין כל יום של איחור מעבר ל- 7 ימים בתשלום התמורה ו/או בכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי חוזה זה ו/או חלק מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכרות ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מהמועד שנועד לביצוע התשלום ועד פירעונו המלא בפועל. אין באמור כדי להעניק לקונה זכות כלשהי לפגר בפירעון התשלומים, ואין באמור כדי לגרוע מזכויותיהם של הצדדים על פי החוזה ו/או על פי כל דין. שיעור ריבית הפיגורים יהא הדדי ויחול הן על תשלומים שעל המוכרות לשלם לקונה והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכרות.

- 16.4. הודע לקונה כי איחור בתשלום התמורה או חלק ממנה שלא תוקנה כמפורט בסעיף 16.2.1 לעיל או כל הפרה אחרת שלא תוקנה, כאמור בסעיף 16.2.2 לעיל, יקנה למוכרות את הזכות לבטל את החוזה ע"י מתן הודעת ביטול בכתב לקונה והחווה ייחשב כבטל עם תום 7 ימים ממשלוח הודעת הביטול או מעת מסירתה ביד לקונה.
- 16.5. במקרה בו המוכרות יבטלו את החוזה כאמור בסעיף 16.4 לעיל או מסיבה אחרת כלשהי על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, יחולו ההוראות כדלקמן:
- 16.5.1. הקונה יחזיר למוכרות לאלתר כל ערבות או בטוחה אחרת שקיבל מהמוכרות או מהבנק המלווה בקשר עם חוזה זה.
- 16.5.2. אם במועד ביטול החוזה ירבצו על זכויות הקונה בדירה משכנתא ו/או שעבוד אחר ו/או עיקולים, בין אם נרשמו בפועל ובין אם לאו - יסירם הקונה בתוך 14 ימים, בכפוף לעיכובים שאינם בשליטתו, מיום ביטול החוזה. מבלי לגרוע מחובת הקונה כאמור, המוכרות תהיינה רשאיות לעשות כל פעולה, לרבות תוך שימוש בייפוי הכוח, אשר תיזדרש לשם ביטול החוזה ו/או ביטול הערות האזהרה ו/או המשכונות שנרשמו לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק נותן ההלוואה בלשכה או ברשם המשכונות ו/או ביטול הרישום בספרי רמ"י לפי ההקשר והעניין, אם נרשמו ו/או ביטול הבטוחות האחרות שניתנו, אם ניתנו, לקונה עפ"י סעיף 8 לעיל. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערות האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות.
- 16.5.3. הקונה יחתום על הצהרה ו/או על כל מסמך אחר שיזדרש ע"י שלטונות מיסוי מקרקעין לצורך ביטול החוזה.
- 16.5.4. בכפוף לקיום האמור בסעיף 16.5.3 לעיל ובכפוף לקיום על ידי הקונה של התחייבויותיו כאמור בס"ק 16.5.1-16.5.6, כל שנדרשות לקיום עובר להשבה, כמפורט להלן, תשבנה המוכרות לקונה, בתוך 45 יום לאחר שהקונה פינה את הדירה מכל אדם וחפץ, או תוך 45 יום לאחר קבלת הודעת הביטול, כאמור בסעיף 16.3 לעיל, אם החזקה בדירה טרם נמסרה לו, את הסכומים ששולמו על ידו בפועל, עד למועד הביטול, בערך הריאלי, בניכוי סכום הפיצויים האמור בסעיף 16.6 להלן ובניכוי כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון הלוואה שנטל, כאמור בסעיף 16.5.5 להלן ומבלי לגרוע מכל סעד נוסף ו/או זכות העומדות למוכרות על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- 16.5.5. אם הקונה קיבל הלוואה מבנק או מכל גוף אחר והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק הלוואה - ינכו המוכרות מן הסכומים שעליהן להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון הלוואה הנ"ל.
- 16.5.6. הקונה ימציא למוכרות אישור בכתב של הבנק למשכנתאות אשר העמיד לקונה הלוואה לצורך רכישת הדירה (אם וככל שהעמיד), המעיד על סילוק המשכנתא ו/או המשכון על זכויות הקונה בקשר עם הדירה, וכן אישור כי בנק הקונה משחרר את המוכרות מהתחייבותן לרישום המשכנתא האמורה.
- 16.6. במקרה שהמוכרות יבטלו חוזה זה עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכרות סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת החוזה ועד מועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול החוזה, אין באמור כדי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרות על דין ובכפוף לו. המוכרות יהיו רשאיות לחלט לטובתן את סכום הפיצוי המוסכם לעיל מתוך הסכומים ששולמו להן על ידי הרוכש.
- 16.7. איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו שבחוזה במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת הדירה בפועל, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות המוכרות על פי החוזה ו/או על פי כל דין - יתיר הדבר למוכרות דחייה מקבילה במילוי התחייבויותיהן בגין התקופה שהמוכרות הוכיחה לגביה כי גרמה לעיכוב מסירת הדירה בפועל.
17. כללי
- 17.1. כל אימת שאחד מיחידי הקונה יחתום על מסמך או אישור או יבצע כל פעולה שהיא בקשר להתחייבויותיו לפי חוזה זה, יהיה בכך כדי לחייב גם את יתר יחידי הקונה, אך לא יהיה בכך לזכותם בכל מקרה שבו נדרשת פעולה מצד כל יחידי הקונה.

- 17.2. הודע לקונה כי ב"כ המוכרות, כהגדרתם בחוזה זה, מייצגים את המוכרות בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר. למרות האמור לעיל, מוסכם, כי ב"כ המוכרות או כל משרד עורכי דין אחר שהמוכרות ימנו, יטפלו בביצוע הרישום, כאמור בסעיף 11.10 לעיל.
- 17.3. אם הקונה הוא תושב חוץ, עליו לקיים את הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ בכל הקשור לרכישת נכס מקרקעין בישראל.
- 17.4. אם הקונה או מי מיחידיו הינו קטיין או פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי החוזה, טרם מחתימת החוזה.
- 17.5. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי הצדדים לחוזה זה לא יחשב כוויתור מצידם והם רשאים להשתמש בזכויותיהם, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי החוזה והן לפי כל דין, בכל עת שימצאו לנכון.
- 17.6. הקונה לא יהיה רשאי לקזז מהתשלומים המוטלים עליו על פי החוזה חיובים כספיים כלשהם שהמוכרות תהינה חייבות לקונה, אם בכלל, בין מכוח חוזה זה ובין מכוח עסקאות אחרות.
- 17.7. כל תוכנית, הצהרה, הבטחה, פרסום, מידע בעל-פה ו/או מצג שלא פורטו בחוזה זה לא יהיה להם כל תוקף מחייב, לרבות ובמיוחד לעניין כל מידע אשר נמסר לקונה לעניין זכויות ו/או מענקים ו/או כספים שעשויים להגיע לו מאת כל גוף, אם וככל שנמסר. חוזה זה מבטל כל זיכרון – דברים קודם שנעשה בין הצדדים, אם נעשה. אין באמור כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על המוכרות חובה לציין עפ"י דין. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו קודם לחתימת החוזה.
- 17.8. המידע אשר נמסר על ידי הקונה למוכרות, יוחזק כולו או חלקו אצל המוכרות ו/או גופים אחרים מטעמן. מוסכם, כי המידע ישמש את המוכרות ו/או גופים מטעמו לצרכי קיום וביצוע ההסכם וכל הקשור והנלווה לכך. כמו כן, מוסכם, כי המידע יימסר לבנק המלווה ו/או לגוף המממן, וכן לרשויות ולגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין, וכן כי יימסרו פרטים מהמידע לרשויות המוסמכות אשר ידרשו את הפרטים לרבות הרשות המקומית. הודע לקונה על מסירת הפרטים לגופים והרשויות הנ"ל, והכל בכפוף לחוק הגנת הפרטיות.
- 17.9. על החוזה יחולו דיני מדינת ישראל.
- 17.10. ביצוע התחייבויותיהן של המוכרות לפי החוזה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי החוזה, במלואן ובמועדן.
- 17.11. הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה. שינה צד לחוזה את כתובתו, יודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובת (בישראל) שצוינה בהודעה הנ"ל תהיה כתובתו לצורך החוזה.
- 17.12. כל הודעה שתשלח המוכרת לקונה באמצעות דוא"ל המצוין בחוזה זה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה עם משלוח הדוא"ל לקונה. כל הודעה שתשלח ע"י צד אחד למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 5 ימי עסקים מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.
- 17.13. 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 או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מבני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ
מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ
המוכרות

«רוכש 2»

«רוכש 1»

אישור

אני/ו הח"מ מאשר/ים בזה כי המוכרות הודיעו לי/נו כי משרד עורכי הדין פרל כהן צדק לצר ברץ (להלן: "ב"כ המוכרות") מייצגים את המוכרות לצורכי חוזה זה, וכי אני/ו רשאים להיות מיוצגים על ידי עורך דין בעסקה של רכישת הדירה שביני/נו לבין המוכרות וכי אין בתשלום ההוצאות המשפטיות, כהגדרתם בסעיף 2 לנספח התשלומים והמועדים (נספח ד'), בכדי ליצור יחסי שליחות ביני/נו לבין ב"כ המוכרות בכל הקשור לחוזה.

הסכמת/נו מפורשות לכך שעורכי הדין הנ"ל או מי מטעמם יבצעו עבורי/נו את הגשת הדיווח לרשות המסים על חוזה זה ויטפלו עבורי/נו ברישום הבית המשותף וברישום הזכויות בדירה על פי חוזה זה וכי ידוע לי/נו שלא נהיה זכאים לקבל מב"כ המוכרות שירות נוסף.

אני/ו נותנים הסכמת/נו המפורשת לכך שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את המוכרות, לרבות בהליכים משפטיים ביני/נו לבין המוכרות בכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה.

«רוכש_2»

«רוכש_1»

נספח ד' - נספח תשלומים ומועדים

לחווה מיום «יום» לחודש «חודש» שנת 2022 (להלן: "חוזה המכר")

בין:

1. מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ ח.פ. 514286020

2. א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, ח.פ. 512480971

אשר כתובתן לצורכי חוזה זה הנה:

מדינת היהודים 91, הרצליה פיתוח

(להלן: "המוכרות")

מצד אחד;

לבין:

	1.	«רוכש 1»	ת.ז.	«תז 1»
		מרחוב: «כתובת 1»	דוא"ל:	«דואל 1»
		טלפון נייד:		
		ע"י מיופה כח:		
		«טלפון נייד 1»		
		«מיופה כח 1»		
	2.	«רוכש 2»	ת.ז.	«תז 2»
		מרחוב:	דוא"ל:	«דואל 2»
		טלפון נייד:		
		ע"י מיופה כח:		
		«כתובת 2»		
		«טלפון נייד 2»		
		«מיופה כח 2»		

(יחד וכל אחד מהם לחוד, באחריות הדדית ביניהם, ייקראו להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני;

1. כללי
 - 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת החוזה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בחוזה.
 - 1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות החוזה תגברנה הוראות הנספח.

2. הגדרות

בנספח זה:

- "מחיר הדירה" או "התמורה"
סך של «M_100» נה, כולל מע"מ.
- "הוצאות משפטיות"
סך של «שכר טרחה» ש"ח, כולל מע"מ שהנו 4,999 ₪ בתוספת מע"מ או 0.5% מהתמורה בתוספת מע"מ, לפי הנמוך, כהשתתפות בהוצאות משפטיות שתהיינה למוכרות בקשר לרישום הבניין כבית משותף והעברת הזכויות בדירה על שם הרוכש על פי חוזה זה, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.
להסרת ספקות, יובהר כי הסכום הנקוב בפסקה דלעיל אינו כולל הוצאות ואגרות הקשורות ברישום משכנתא או הערת/ות אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות, כהגדרתו בסעיף 14 לחוזה ו/או כל זכות צד שלישי שמקורה בקונה.
במועד הנוגע בדבר, ימציא הרוכש למוכרות אמצעי תשלום שיהא בתוקף בעת ביצוע רישום בלשכה כאמור, בסכום האגרות הנוגעות בדבר.
- "המדד"
מדד מחירי תשומה בבניה למגורים, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כפי שיתפרסם על ידי גוף אחר שיבוא במקום הלשכה הנ"ל, וכן כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
- "מדד הבסיס"
מדד חודש «מדד חודש» שנת «מדד שנה» שהתפרסם ביום «מועד פרסום מדד» ועומד על «ניקוד מדד» נקודות. יובהר כי מדד הבסיס הינו המדד במועד חתימת הסכם המכר.
- "מע"מ"
מע"מ בשיעור של 17%. אם בעת תשלום סכום כלשהו על חשבון מחיר הדירה יהיה שיעור המע"מ הנהוג קטן או גדול מ- 17%, יהיה הרוכש זכאי, במקרה הראשון, להקטנת הסכום שעליו לשלמו על החשבון כאמור, בסכום השווה להפרש בין 17% ובין המע"מ כשיעורו החדש, כשהוא מחושב לפי קרן הסכום הנוגע בדבר; או יהיה הרוכש חייב, במקרה השני, בתאריך בו חל תשלום השיעור, להוסיף לסכום הנוגע בדבר סכום השווה להפרש בין המע"מ כשיעורו החדש ובין 17% כשהוא מחושב לגבי קרן הסכום הנוגע בדבר.
- "חשבון הפרויקט" או "חשבון הליווי"
חשבון מס' 9314 על שם המוכרות אשר מתנהל בבנק הפועלים בע"מ בסניף 600, אשר אליו יופקדו הכספים המשולמים ע"י הרוכש על חשבון התמורה, כהגדרתה לעיל.
- "ימי ביצוע תשלום"
ימי העסקים שבין היום ה-16 לחודש ליום האחרון בחודש התשלום.

3. תשלומים

3.1 הקונה מתחייב לשלם למוכרות את מחיר הדירה בתשלומים כדלקמן, כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה, כאמור בסעיף 8 להלן:

- 3.1.1 סכום של «M_7» נה (המהווה סך של 7% מהתמורה) (להלן: "התשלום הראשון"), ישולם ביום חתימת חוזה המכר, באמצעות שובר תשלום מפנקס השוברים, ישירות לחשבון הפרויקט.
- 3.1.2 סכום של «M_13» נה (המהווה סך של 13% מהתמורה), ישולם בתוך 45 יום מחתימת הסכם זה.
- 3.1.3 סכום של «M_14» נה (המהווה 14% מהתמורה) ישולם ביום 30.6.2022.

- 3.1.4 סכום של «M_14» נה (המהווה 14% מהתמורה), ישולם ביום 31.12.2022
- 3.1.5 סכום של «M_14» נה (המהווה 14% מהתמורה), ישולם ביום 30.6.2023.
- 3.1.6 סכום של «M_14» נה (המהווה 14% מהתמורה), ישולם ביום 31.12.2023
- 3.1.7 סכום של «M_14» נה (המהווה 14% מהתמורה), ישולם ביום 30.6.2024
- 3.1.8 סכום של «M_10» נה (המהווה כ- 10% מהתמורה), ישולם 7 ימים טרם מועד המסירה.
- 3.1 מוסכם בזאת במפורש, כי התשלומים שהקונה מחויב לשלם כאמור בסעיף 3.1 לעיל, יבוצעו אך ורק באחד מימי ביצוע התשלום, במועדים ובשעות בהם הבנקים המסחריים פתוחים (להלן: "יום עסקים"). במקרה שאיזה ממועדי ביצוע התשלום הנ"ל אינו חל ביום עסקים, יוקדם התשלום ליום העסקים הראשון שחל באחד מימי ביצוע התשלום, לפני מועד ביצוע התשלום הנ"ל.
- 3.2 מבוטל.
4. התמורה תשולם ישירות לחשבון הפרויקט, אך ורק באמצעות שוברי התשלום שימסרו לקונה על ידי המוכרות (לעיל ולהלן: "שוברי התשלום" או "פנקס השוברים").
5. כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי כאמור לעיל, יחשב כתשלום ביום ביצוע התשלום הקונה. הקונה מתחייב להמציא למוכרות העתק משובר התשלום, מיד עם דרישתן הראשונה.
6. המוכרות לא תהיינה חייבות לקבל מהקונה תשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף 3 לעיל, לפני המועד הקבוע לתשלום.
- אם תסכמנה המוכרות להקדמת תשלום כלשהו, לפי שיקול דעתן הסביר כי אז, בכל מקרה, יתבצע התשלום המוקדם, במהלך החודש בו הסכימו המוכרות לקבל את התשלום, אך ורק באחד מימי ביצוע תשלום. קונה המבקש להקדים תשלום כאמור, ישלח למוכרות הודעה בכתב בדבר בקשתו לנהוג כאמור וזאת לפחות 10 ימים לפני המועד המבוקש לתשלום. לא השיבו המוכרות לפנייה כאמור, יראו בכך סירוב להיענות לבקשת הקונה. ככל שאושרה על ידי המוכרות הקדמת התשלום, באופן הקבוע לעיל, ישלם הקונה את התשלום, בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל.
7. בכפוף לאמור בסעיף 7.5 בהסכם המכר אם מועד המסירה יהיה לפני מועד כלשהו ממועדי התשלומים הקבועים בסעיף 3 לעיל, ישלם הקונה את מלוא התמורה (כולל הפרשי הצמדה עד ליום ביצוע התשלום בפועל, מע"מ ותשלומים אחרים החלים על הקונה בהתאם להוראות החוזה ו/או הדין) עד למועד מסירת החזקה, ולא יאוחר מ- 7 ימי עסקים לפני מועד המסירה. מובהר כי האמור בסעיף זה מתייחס אך ורק להקדמת התשלומים המשתלמים על ידי הקונה למוכרות ואין בו הרשאה לאיחור או לדחייה כלשהם במועדי התשלומים הקבועים בסעיף 3 לעיל.
8. **הפרשי הצמדה**
- כל התשלומים והסכומים המצוינים בנספח זה, יישאו הפרשי הצמדה לפי התנאים הבאים:
- אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים והסכומים הנ"ל יהיה המדד שהתפרסם לפני פירעונו בפועל של אותו סכום (להלן: "המדד החדש") גבוה ממדד הבסיס, ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד מתחת למדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם.
- על אף האמור לעיל, לגבי תשלומים וסכומים כנ"ל שישולמו בין היום הראשון לבין החמישה עשר (כולל) של חודש לועזי או לבין יום פרסום המדד בפועל, לפי המאוחר (בכפוף להסכמת המוכרות לקבלת כספים במועדים אלו) יהיה המדד החדש – המדד שיתפרסם באותו חודש בו מבוצע התשלום או המדד הידוע באותו מועד, לפי הגבוה מביניהם.
- מובהר בזאת כי אי עמידה של הרוכש בתשלום הפרשי הצמדה לאחר 14 ימים מיום דרישת המוכרות, מהווה הפרה יסודית של החוזה ע"י הרוכש, וכי אז המוכרות תוכלנה לחייב את הרוכש בריבית פיגורים.
9. **ריבית פיגורים**

לכל תשלום שלא יבוצע במועד ובשלמות, תיתווסף ריבית פיגורים, כהגדרת מונח זה בחוזה המכר, ללא תוספת של הפרשי הצמדה, כמפורט בסעיף 8 לעיל. ריבית הפיגורים תחול על כל תשלום שהקונה חב בו על פי נספח זה, ואשר לא שולם בשלמות ובמועד, וזאת מהיום שחל בו פירעונו (להלן: "מועד הפירעון") ועד לסילוקו המלא בפועל, ובלבד שחלפו שבעה ימים ממועד הפירעון. האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מכל זכות או סעד הנתונים למוכרות על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

10. בנוסף לתמורה, כמפורט בנספח זה לעיל, יהיה על הקונה לשלם גם את התשלומים הבאים:
- 10.1. מס רכישה, בגין רכישת הדירה, אשר ישולם על ידי הקונה עפ"י הוראות הדין.
- 10.2. הוצאות משפטיות, כהגדרתם לעיל, ישולמו במעמד חתימת חוזה המכר לב"כ המוכרות, בגין הטיפול ברישום זכויות הקונה בדירה על פי חוזה המכר. יובהר כי התשלום הנ"ל לא יושב לקונה במקרה של ביטול חוזה המכר, מכל סיבה שהיא.
- 10.3. כל התשלומים האמורים בסעיף 11 לחוזה המכר.
11. התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של חוזה המכר. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של חוזה המכר.

א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ
מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ

וקראיה באו הצדדים על החתום:

א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ
מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ
המוכרות

«רוכש_2»

«רוכש_1»

נספח ה' - יפוי כוח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961

אנו החתומים מטה :

שם הרוכש	מס' זהות

כולנו ביחד וכ"א מאתנו לחוד ממנים בזה את עוה"ד בנימין ברץ ו/או שגית שחמון ו/או אדר אלטמן ו/או יניב שמש ו/או שני מנשרוב ו/או עומר ביטון ו/או כל עו"ד אחר ממשרד עו"ד פרל כהן צדק לצר ברץ, כשהנ"ל פועלים ביחד או לחוד להיות בא"י כוחינו מורשנו ומיופיי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם :

1. לרכוש ולקבל בשמינו ובשבילינו את הזכויות בממכר הידוע כדירה מס' (זמני) _____ בבניין מס' _____ מגרש מס' _____ מתחם מס' _____ (להלן: "הממכר"), הבנוי/שייבנה במקרקעין הידועים כמגרשים מס' 217-220 לפי תכנית מפורטת מס' ג/17008, גוש 16936 חלקות 232, 233, 234, 235 (לשעבר: חלקות (בחלק) 1, 20-16, 23), ו/או מגרשים מס' 221-224 לפי תכנית מפורטת מס' ג/17008, גוש 16936 חלקות 228 – 231 (לשעבר: חלקות (בחלק) 1, 15-11) ו/או מגרשים מס' 225-227 לפי תכנית מפורטת מס' ג/17008, גוש 17471 חלקות 94, 95, 96 (לשעבר: חלקות (בחלק) 41-38), בנוף הגליל (להלן: "הפרויקט" או "הבניין", או "המקרקעין", או "התב"ע" לפי העניין), וזאת בהתאם לחוזה מכר דירת "מחיר למשתכן" שנחתם ביני לבין מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ ח.פ. 514286020 ו-א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, ח.פ. 512480971 (להלן: "המוכרות") (להלן: "חוזה המכר").

המונח "הממכר" המופיע בייפוי כח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויותי ו/או התחייבויותיי בקשר לממכר, הן במקרקעין שעליו הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, והן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, ו/או כל בניין או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבניין ו/או חלק ממנו ו/או כל דירה ו/או חלק ממנה נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבניין ו/או הממכר נרשמו כבר כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה ייוצרו ו/או ירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים לבית/ים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, בתנאים כפי שמורשינו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/הסביר.

2. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך, בקשה, הצהרה, הסכם, שטר מכר, שטר חכירה, חוזה חכירה, שטר העברת זכויות חכירה, בקשה להעברת זכויות חכירה, מש"ח, שטר משכנתא, בקשה לכתב התחייבות לרישום משכנתא, הודעות משכון זכויות חוזיות, ו/או כל מסמך הנזכר בחוזה המכר עם הממכר ו/או הבניין ו/או המקרקעין, כמפורט בחוזה המכר ו/או כל מסמך הנחוץ לפי ראות עיניו ושיקול דעתו הסביר של כל אחד ממינופי כוחנו, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רשום המקרקעין על שמינו את הממכר ו/או חלקינו במקרקעין בבעלות או בזכויות החכירה או בכל דרך אחרת אפשרית, וכן את חלקי הפרויקט, הרכוש המשותף, מחסן ו/או חצר ו/או גג הצמודים לו (אם צמודים), אותם רכשתנו מאת המוכרות על פי חוזה המכר, וכן לחתום על כל תכנית, מפה, התחייבויות למיניהן, וכל מסמך אחר כאמור לעיל, שיהיו דרושים לצורך ביצוע כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הן בלשכת רישום המקרקעין, והן בכל משרד ממשלתי ו/או אחר הבאה להבטיח את המוכרות ו/או אותנו ו/או את זכויות רוכשי הדירות בפרויקט נשוא חוזה המכר ו/או המתייחסים למקרקעין, ו/או לפרויקט ו/או לממכר הנ"ל כפי שיהיה מספר המקרקעין מפעם לפעם כתוצאה מפעולות איחוד חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או רישום הבית/בתים משותפים על המקרקעין הנ"ל ו/או חלקה ותת חלקות מהמקרקעין הנ"ל ולחתום על ייפוי כח בלתי חוזר להבטחת זכויות העירייה לצורך העברת שטחים המיועדים לצרכי ציבור והעברתם על שם העירייה.
3. לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הבאה להבטיח את זכויות המוכרות הנובעות מחוזה המכר.
4. לרשום הערות אזהרה בלשכת רשום המקרקעין, ליחד אותן ולבטלן בפנקסי המקרקעין וזאת לטובתנו, לטובת רוכשי דירות, לרבות רוכשי דירות מרוכשים ו/או לטובת המוכרות ו/או לטובת בנקים ומוסדות כספיים ו/או חברות ביטוח וכיו"ב, ו/או לטובת העירייה ו/או לטובת כל רשות מוסמכת אחרת.
5. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הבניין שייבנה על המקרקעין הנ"ל בפנקס בתים משותפים, לרבות בקשה לרישום הבניין כבית משותף ו/או בקשה לרישום הממכר כיחידה ו/או אגף נפרד בבית המשותף ו/או בקשה לרישום הבניין כבית משותף בכל דרך אחרת אפשרית, לפי ראות עיניו ושיקול דעתו הסביר של כל אחד ממינופי כוחינו, ו/או בקשות לתיקון ו/או ביטול צו בתים ר בממכר ו/או בבנין ו/או בקשה לרישום צו חדש במקום הצו שותף ולהצמידם לדירות, לרשום זיקת/ות הנאה, לרשום תקנון כל אחד ממינופי כוחינו, לשנות את התקנון, לקבל הודעות,
- א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ
מגדלים בר. ייזום ובנייה בע"מ
השקעות נדל"ן ופיתוח תשתיות
6. להעביר ו/או לקבל זכויות בכל חלק מהמקרקעין לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה עם כל אדם, חברה או אישיות משפטית אחרת שהיא, בקשר לממכר ו/או למקרקעין ו/או ביחס לחכירתו ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בו ו/או ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותינו ו/או חובותינו בקשר לממכר, יהא מספרו של כל חלק במקרקעין אשר יהיה כתוצאה מפעולות פרצלציה ו/או איחוד ופרצלציה.
7. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע לביצוע פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או הפרדה של שטח או שטחים במקרקעין יהיה מספרן אשר יהיה (להלן: "החלקות") ו/או כל החלקות אשר תבואנה במקומן, ו/או מקרקעין אחרים הסמוכים להם, ולהעביר חלקים מתוכם לצרכי ציבור, בתמורה או ללא תמורה, להעניק כל זיקת הנאה מכל מין וסוג, ולצורך זה לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור על דרכים, ייחוד הערות אזהרה הרשומות לטובתנו ו/או לבנק למשכנתאות ו/או מוסד פיננסי מטעמנו לחלקות וכיוצ"ב.
8. לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם שיתוף ו/או חלוקה וצרופותיהם, לרבות התשריט הנלווה להם, המתייחס למקרקעין ולמקרקעין סמוכים להם, והכל בהתאם לזכויותינו ככתוב בהסכם המכר וכן לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם ניהול עם חברת ניהול, לרבות כל מסמך הנלווה להסכם הניהול.
9. להסכים בשמינו ובמקומינו לכל בקשה להיתר בניה, לשינוי ו/או בניה נוספת שתמצנה המוכרות לבקש לגבי המקרקעין ו/או מקרקעין גובלים, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ולקבל בשמינו ובמקומינו הודעות על פי דין בקשר לכך.

10. לייצגנו ו/או להופיע בשמינו ובמקומינו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהוא, בלשכת רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין, מנהל מס שבח מקרקעין ו/או פקיד שומה ו/או מחלקת מדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהם, ו/או ברשם המשכונות, במשרדי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ו/או במוסד מוניציפלי ו/או אחר ובפני כל ערכאה משפטית ו/או כל סמכות שלטונית אחרת ו/או בפני כל נושא משרה במשרדים והלשכות כאמור, המוסמכים על פי כל חוק לדון ו/או לפסוק בכל עניין הקשור במישרין ו/או בעקיפין בחוזה המכר הנ"ל ובביצוע מטרותיו, ולעשות ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על הצהרות, תעודות, בקשות, חוזים לרבות חוזי חכירה, התחייבויות, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקאות, שטרות מכר ו/או חכירה ו/או משכנתא, שעבוד, זיקות הנאה למיניהן, הסכמי שיתוף, תקנון בית משותף, וכל תיקון ו/או שינוי של המסמכים הנ"ל, והכל בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה ו/או אישיות משפטית אחרת, ולנקוט לפי ראות עיניו ועל פי שיקול דעתו הסביר בכל הצעדים ו/או בכל האמצעים הדרושים ו/או המועילים לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנוגעות בממכר ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.
11. לשלם בשמינו ובמקומינו, ועל חשבונינו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, וההיטלים למיניהם, החלים עלינו ו/או על הממכר, ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או כל מסמך שיידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה, לעיל ולהלן.
12. לרשום על שמו בלשכת רישום המקרקעין זכות בעלות ו/או זכות חכירה ו/או זכות אחרת לגבי הממכר שהוא חוזה המכר לעשות כל פעולה שימצאו לנכון כדי לבטל את הזכות שלי/נו על הממכר.
13. למשכן ולשעבד את זכות הבעלות ו/או זכות החכירה ו/או כל זכות אחרת שיש לנו ו/או שתהיה לנו במקרקעין, במשכנתא בדרגה ראשונה או שניה ו/או בכל דרך שימצאו לנכון כל אחד ממיפוי כוחינו, לטובת כל בנק (להלן: "הבנק") או לפקודתו או בכל צורה ואופן כמשכנתא או כמשכנתאות, לפי התנאים ולאותה תקופה כפי שיורה הבנק, וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק ו/או לחברה מאתנו ללא הגבלה בסכום הכולל ו/או באותו סכום שיורה הבנק, והכל בהתאם לאמור בחוזה המכר. כמו כן - לרשום הערת האזהרה בספריכם ו/או בלשכת רישום המקרקעין בגין הימנעות מעשיית עסקה לצורך הבטחת איסור העברת זכויות בממכר למשך תקופה של חמש שנים ממועד מסירת הדירה ו/או לתקן את הערת האזהרה הנ"ל, ולצורך כך לחתום על כל מסמך שיידרש ולעשות כל פעולה חוקית שתידרש לצורך כך.
14. להודיע לבנק על פקיעת הערבויות הבנקאיות שמסרו לנו המוכרות, אם חלה עלינו חובה לעשות כן על פי חוזה המכר.
15. אם יבוטל חוזה המכר שנחתם בינינו לבין המוכרות, כדין, להודיע לכל הרשויות והגורמים הנוגעים לענין, אודות ביטול חוזה המכר, ולקבל בשמינו ובמקומינו אישורים על כך. להסכים לביטול ולבטל כל הערה ו/או התחייבות שנרשמו לטובתנו בכל מרשם שהוא, לרבות הערת האזהרה שנרשמה לטובתינו, אם נרשמה, בגין הממכר לרבות אך לא רק - הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה, למחקה ולחזור לרשמה ו/או ליחדה לממכר כשירשם הבניין כבית משותף, ולחתום בשמינו ובמקומינו על מסמך ו/או שטר הנדרשים לצורך כך.
16. להסכים לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו בגין הממכר וזאת לצורך רישום משכנתא לטובת בנק מלווה לפרויקט במקרקעין, וכן לרשום לאחר רישום המשכנתא הנ"ל את הערת האזהרה לטובתנו.
17. להעביר ייפוי כח זה על כל הסמכויות שבו, או כל חלק מהן, לעו"ד לאחר ו/או לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ו/או למנות אחרים במקומם ולנהל את עניינינו הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות כל צעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם עניינינו הנ"ל והננו מאשרים את מעשיהם ו/או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כח זה מראש.
18. הננו מסכימים כי בא/י כוחי יטפלו בהעברת הממכר ו/או המקרקעין ו/או בכל האמור לעיל ו/או בטיפול בפנקסי המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל גם בשמנו וגם בשם הקונה/המוכרות, המעביר הממשכן, המלווה ו/או הצד השני, והיננו מצהירים כי ידוע לנו שמיפוי כוחינו רשאים לייצג אף את המוכרות לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנזכרות ביפוי כח זה לעיל ולהלן.
19. ייפוי כח זה הוא בלתי חוזר יפורש במובן הרחב ביותר מאחר ותלויות בו זכויות צד ג' ועל כן לא יהיה ייפוי כח זה ניתן לביטול ו/או לשינוי והנני/נו מאשר/ים בזאת את כל הפעולות שיעשו באי כוחנו הנ"ל בתוקף ייפוי כח זה, ייפוי כח זה ישאר בתוקפו גם אם חס וחלילה נלך לעולמנו ו/או ימונה לנו אפוטרופוס ו/או כונס נכסים בפשיטת רגל ו/או אם חו"ח נאבד את כשרותנו המשפטית בכל דרך אחרת.

20. ייפוי כח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים המהווים חלק מהמקרקעין כהגדרתם לעיל, גם אם ינתנו למקרקעין מספרי גוש ו/או חלקות אחרים, ככל שיינתנו, בעקבות פרצלציה, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בספרי רמ"י ו/או בפנקסי הבתים המשותפים ובין שנכסים אלה יוצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת.
21. אני/ו לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל בייפוי כח זה, אלא באמצעות מיופי כוחי/נו או מי מהם, או על פי הסכמה בכתב של מיופי כוחינו או מי מהם.

לראיה באנו על החתום היום ____ לחודש _____ שנת 2022:

אני הח"מ מאשר/ת את חתימת הנ"ל:

_____/_____/2022
תאריך

עו"ד,

נספחי ו' - נספחי הבנק המלווה

לכבוד
בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "UNIK HILLS"
כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום «תאריך» נחתם בין «רוכש_1», ת.ז. «תז_1» ו-«רוכש_2», ת.ז. «תז_2» (ביחד ולחוד: «הקונה») לבין א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, ח.פ. 512480971 ו- מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ, ח.פ. 514286020 («המוכרת») הסכם לרכישת דירה בפרויקט, כהגדרתו להלן («ההסכם»);

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

לפיכך, המוכרת והקונה מאשרים ומתחייבים בזה באורח בלתי חוזר, כדלקמן:

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו- "הדירה", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק

במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "השעבודים"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישום), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 3ג(ב) 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. המוכרת 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 למוכרת ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי המוכרת ("השוברים") בהתאם לחוק המכר דירות.

4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו למוכרת בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים למוכרת בקשר עם רכישת הדירה ישולמו למוכרת באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו 9314 בסניף 600 בבנק הפועלים בע"מ אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.

אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון למוכרת בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין המוכרת והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו מצוין לעיל, אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.

5. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף מרכז שירות חולון (מס' סניף 600) שכתובתו הרוקמים 26, חולון, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il.

6. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.

7. הבנק ימסור את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("ערבויות חוק המכר") למוכרת על מנת שתמסור אותן לקונה.

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

לחלופין, הבנק רשאי להודיע למוכרת בכל עת, כי החל ממועד הודעתו - ערבויות חוק המכר יונפקו בפורמט של קובץ ושרת. הקונה יוכל לאמת את תוקף החתימה האלקטרונית המאושרת זאינטרנט של הגורם המאשר, חברת קומסיין בע"מ, בכתובת info@komsim.com. לענין זה יובהר שבמקרה של דרישת כספים על ידי הממציא את הקובץ האלקטרוני החתום דיגיטלית. להמציא את הקובץ האלקטרוני החתום דיגיטלית.

א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ
מגדלים ב.ר. יזום ובנייה בע"מ

8. כפי שהוצהר על ידי המוכרת, 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 למוכרת 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. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.

9. המוכרת תהיה רשאית להשית על הקונה את סכומי העמלות בגין ערבויות חוק מכר שיונפקו לטובת הקונה בקשר עם הדירה (בניכוי כל סכום שיושב למוכרת על ידי הבנק בגין עמלות אלה) בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות ובכפוף לאמור להלן:

9.1. ידוע לקונה שהבנק מנפיק באופן שוטף הודעות, לאחר גביה בפועל של סכומי העמלות המתייחסות לכלל הערבויות שהונפקו באותו מועד ושהבנק אינו מנפיק אישור פרטני המתייחס לעמלות בגין ערבויות חוק המכר שהוצאו לרוכש מסוים באופן נפרד.

9.2. כל התשלומים המשולמים באמצעות שוברים יגבו כתשלומים החייבים במע"מ וחשבוניות המס שהמוכרת

תמציא לקונה תכלולנה מע"מ החל על מלוא התשלום. הקונה מסכים שלאחר ביטול ערבויות חוק מכר על פי תנאיהן תפעל הלווה מול רשות המסים לקבלת החזרי תשלומי מע"מ ביחס לעמלות ערבויות חוק מכר שהוצאו בקשר לדירה הנרכשת.

9.3. למניעת ספק מובהר, כי לבנק אין ולא תהא כל אחריות או חבות בכל הקשור לנושא החזרי המע"מ כאמור, והקונה מתחייב שאין ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כלפי הבנק בעניין זה.

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

11. במקרה שרק אחד מיחידי הקונה יחתום על מסמך המעיד כי הדירה נמסרה לקונה, תחייב חתימתו את כל יחידי הקונה ובחתימתם על כתב התחייבות זה מסמך כל אחד מיחידי הקונה את משנהו לחתום על מסמך כאמור.

12. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה 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, אין לבנק כל מחויבות כלפי המוכרת או כלפי הקונה מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדין או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות המוכרת כלפי הקונה על פי ההסכם.

13. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם העמדת מימון למוכרת או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי המוכרת וכי כל הסכם שבין המוכרת 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 המוכרת לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק למוכרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העמדת מימון למוכרת מותנה בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכרת מותנה בעמידתה בהתחייבויותיה כלפי הבנק. כמו כן, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר למוכרת (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף למוכרת 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.

14. הפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של המוכרת 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 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.

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

16. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.

במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לקונה, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.

17. המוכרת 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.

18. אם וככל שהמוכרת 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 המוכרת כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה המוכרת תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הנוגע לשעבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויהיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הנוגעת לאמור לעיל.

19. כל האמור בכתב זה הודע לקונה מראש עוד לפני חתימת ההסכם וניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את

רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.

20. המוכרת והקונה 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.

21. חיובי המוכרת והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.

22. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

23. אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיור (משכנתה) - המופנה לבנק ולמוכרת:

בכפוף לאישור הקונה, כמפורט להלן, תוכל המוכרת למסור את פרטי הקונה לבנק על מנת שהבנק יפנה אל הקונה בהצעה להלוואה לדיור (משכנתה) לרכישת הדירה. הקונה מאשר, כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצונו החופשי וידוע לו, כי אין לו חובה חוקית או חוזית למסירתם. כמו כן, מאשר הקונה כי הפרטים ישמרו במאגרי המידע של הבנק ויעשה בהם שימוש לצורך פניה אליו בהצעת משכנתה.

אישור הקונה:

מסכים למסור את הפרטים שמסרתי למוכרת לבנק הפועלים בע"מ על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

בנוסף לפרטים שמסרתי למוכרת ניתן לפנות אלי גם בטלפון _____.

לא מסכים למסור את הפרטים שמסרתי למוכרת לבנק הפועלים בע"מ, על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום _____:

א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ
מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ

המוכרת

הקונה

נספח ז' - נוסח כתב התחייבות לרישום משכנתא

תאריך: _____
מספר הלוואה: _____

לכבוד
בנק _____ בע"מ

הנדון: כתב התחייבות

הואיל וה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ (להלן יחד: "הרוכשים") רכשו מאתנו יחידת מגורים בת _____ חדרים (מס' החדרים) בקומה _____ המסומנת במס' (זמני) _____ בתשריט המצורף כנספח ב' להסכם כהגדרתו להלן, וכן הצמדותיה (_____ חניה/חניות ומחסן, אם וככל שמצוין בחוזה המכר), בפרויקט שיוקם/המוקם על ידנו על המקרקעין הידועים כמגרשים מס' 217-220 לפי תכנית מפורטת מס' ג/17008, גוש 16936 חלקות 232, 233, 234, 235 (לשעבר: חלקות (בחלק) 1, 20-16, 23), ו/או מגרשים מס' 221-224 לפי תכנית מפורטת מס' ג/17008, גוש 16936 חלקות 228 – 231 (לשעבר: חלקות (בחלק) 1, 15-11) ו/או מגרשים מס' 225-227 לפי תכנית מפורטת מס' ג/17008, גוש 17471 חלקות 94, 95, 96 (לשעבר: חלקות (בחלק) 41-38), בנוף הגליל (להלן: "המקרקעין"), הכול כמפורט בהסכם שנחתם בין הרוכשים לבינינו ביום _____ (להלן: "היחידה" או "ההסכם", לפי העניין).

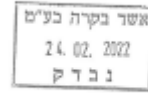
והואיל והרוכשים אושרו על ידכם והם קיבלו ו/או עומדים לקבל מכם הלוואה/הלוואות בצירוף כל ריבית, הפרשי הצמדה וכל סכום אחר שיגיע לכם (להלן: "ההלוואה") שיובטחו בין השאר ברישום משכנתא בדרגה ראשונה או אחרת על היחידה בסכום של _____ ₪ בתנאים שיקבעו על ידכם (להלן: "המשכנתא").

והואיל והסכמתם להעמיד את ההלוואה לרשות הרוכשים לפני רישום המשכנתא בתנאי שתקבלו, בין השאר, התחייבותנו זו.

והואיל ואתם מצהירים כי ידוע לכם, שעל המקרקעין רובץ שעבוד בדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק המלווה"), וכן ככל שהמוכרת תבחר, שעבוד בדרגה שנייה לטובת גורם מממן, אשר יגברו על זכויותיכם, למעט בהתקיים כל התנאים הקבועים במכתב ההחרגה המותנה בנוסח הסטנדרטי של הבנק הנ"ל.

לפיכך, הננו מאשרים ומתחייבים כלפיכם כדלקמן:

1. המבוא להתחייבות זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הרוכשים יהיו זכאים לקבל זכויות ביחידה על שמם וכן לחזקה בלעדית בה בכפוף למילוי התחייבויותיהם עפ"י ההסכם.
3. אין התנגדות מצדנו שכל זכויותיהם של הרוכשים ביחידה ישועבדו לטובתכם להבטחת מילוי התחייבויות הרוכשים בגין ההלוואה.
4. לכשתיווצר האפשרות לכך ויומצאו לנו כל האישורים המתאימים, נרשום את הזכויות ביחידה על שמות הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין כשהיחידה חופשית מכל חוב, התחייבות או שעבוד שהוא לטובתנו והכל בכפוף לכך שהרוכשים שילמו את מלוא התמורה המגיעה מהם על פי ההסכם ולמעט אם תהיה מניעה שלא מטעמנו.
5. בכפוף למשכנתא בדרגה ראשונה הרשומה/שתירשם לטובת הבנק המלווה הרובצת על המקרקעין בגין הלווי הפיננסי ובכפוף למשכנתא בדרגה שנייה הרשומה/תירשם לטובת גורם מממן בגין קבלת אשראי לפרויקט, אם וככל שרשומה/ תירשם, עסקאות ו/או פעולות שקשורות בפרצלציה, רישום בית משותף, כבישים, מדרכות, שירותים ציבוריים, הערות לפקודת הרשויות הפועלות על פי כל דין וכיוצא באלה, לא עשינו ולא נעשה כל עסקה שהיא ביחידה הסותרת את ההסכם ולא נסכים שתיעשה כל עסקה בה, לרבות רישום הזכויות בה על שם הרוכשים, אלא אם באותו מעמד תרשם המשכנתא לטובתכם.



6. במועד רישום הזכויות ע"ש הרוכשים נדאג לרשום משכנתא על פי שטרי המשכנתא שיומצאו לנו על ידיכם חתומים ע"י הרוכשים וע"י הבנק, בכפוף להמצאת כל האישורים והמסמכים

- | הקונה | הסכמתנו לביטול ו
חידה. | א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ
מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ |
|-------|---------------------------|---|
| | | 8. התחייבות זו על כל סעיפיה היא בלתי חוזרת, מאחר וזכויותיכם תלויות בה. |
| | | 9. התחייבות זו מותנית בתשלום בפועל של כספי ההלוואה לפקודתנו בחשבון הליווי מס' 9314 בסניף _____ 600 , בבנק המלווה על שם א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ ח.פ. 512480971 ומגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ ח.פ. 514286020. |
| | | 10. הסכום המובטח עפ"י התחייבות זו לא יעלה בכל עת על הסכום ששולם לנו בפועל ע"י הרוכשים בקשר עם המשכנתא כהגדרתה לעיל בגין היחידה, ובכל מקרה לא ניתן יהיה להיפרע מאתנו אלא רק מהזכויות של הרוכשים ביחידה. במקרה של ביטול ההסכם ובכפוף לאמור לעיל, אנו נשיב לכם את סכום ההלוואה כרשום בספרכם, כמוגדר לעיל, בגבולות הכספים שקיבלנו על חשבון הרכישה, מתוך הכספים להם זכאים הרוכשים בשל הביטול ובמועד בו יהיה עלינו להשיב להם כספים אלה, כקבוע בהסכם, והכל בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם בקשר עם ביטול ההסכם וכנגד ביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתכם (אם וככל שנרשמה/ תרשם) על פי כתב התחייבות זה. |
| | | 11. אם וככל שהדבר יתאפשר, אנו נגרום לרישומה של הערת אזהרה בגין התחייבותנו זו לא יאוחר ממועד רישום הערת אזהרה לטובת הרוכשים (מבלי להתחייב לרישומה של הערת אזהרה כאמור), ובלבד שתמציאו לידינו את כתב התחייבותנו זה כשהוא חתום על ידיכם וכן תשולם האגרה הנדרשת לצורך רישום הערות האזהרה בלשכת רישום המקרקעין. להסרת ספק אתם מצהירים כי ידוע לכם שנכון למועד חתימת כתב התחייבות זה, אין אפשרות לרשום הערות אזהרה על המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין. |

ולראיה באנו על החתום :

א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ
מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ

אימות החתימות על- ידי עורך - דין

הנני מאשר בזה כי על המסמך דלעיל חתמו א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ ח.פ. 512480971 ומגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ ח.פ. 514286020, וכי החותמים בשמן מורשים לחתום בשמן ולחייבן בחתימותיהם.

תאריך: _____

חתימה וחותמת עוה"ד

**נספח ח' - נספח עקרונות למתן שירותי ניהול
למניעת כל ספק יובהר כי נספח זה ישמש אך ורק את רוכשי הדירות בפרויקט
שנערך ונחתם ב _____ ביום «תאריך»**

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה שנערך בין מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ ח.פ. 514286020 וא.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, ח.פ. 512480971 (להלן "המוכרות") לבין «רוכש_1» ת.ז. «תז_1» ו-«רוכש_2» ת.ז. «תז_2» (להלן "הרוכש" או "הדייר") (להלן: "הסכם המכר").

נספח זה כולל את עיקרי הסכם הניהול שייחתמו בין המוכרות לבין חברת הניהול אשר יפעלו אך ורק עפ"י כל דין בהתאם לתנאים המקובלים בענף ובאזור ולתקופה שלא תעלה על 24 חודשים, אשר יפורטו להלן:

1. חברת הניהול תפעיל מוקד שירות דיירים.
 2. חברת הניהול תתחזק את הפרויקט או איזה מהבניינים ובכלל זה את כלל השטחים והמתקנים המשותפים של הפרויקט או של איזה מהבניינים.
 3. חברת הניהול תדאג לניקיון השטחים המשותפים בפרויקט או באיזה מהבניינים.
 4. חברת הניהול תספק שירותי גינון לכל השטחים המגוננים המשותפים בפרויקט.
 5. חברת הניהול תהא רשאית לספק לדיירים שירותים מיוחדים לרבות, אך לא רק, רכישת ביטוח צד שלישי כנגד נזקים העלולים להיגרם לאדם או לרכוש בשטחים המשותפים, ביטוח מבנה הפרויקט או איזה מהבניינים עבור כל הרוכשים הנוגעים בדבר, ביצוע עבודות חידוש.
 6. חברת הניהול תהא רשאית לשלם את תשלום ההיטלים ו/או התשלומים ו/או המיסים העירוניים ו/או הממשלתיים אשר יוטלו על ידי הרשויות העירוניות ו/או הממשלתיות בגין השטחים המשותפים בפרויקט או באיזה מהבניינים, ולרבות תשלומי המים, הארנונה, החשמל וכיו"ב.
 7. חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף הנמצא בתחומו של כל אחד מהבניינים שיבנו בפרויקט והמשרת את דיירי הבניין הנוגע בדבר תחול על בעלי הדירות שבאותו בנין לפי חלקו ברכוש המשותף בבניין.
 8. ככל שיוקמו מתקנים משותפים או שיהיו שטחים משותפים שימשו את בעלי הדירות בכל הבניינים בפרויקט או בחלק מהם (כגון חניון משותף לכל הבניינים או לחלק מהם וכיו"), תחול חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של אותו מתקן/שטח משותף על כל בעלי הדירות בפרויקט או בבניינים הנוגעים בדבר ובהתאם לחלקם של בעלי הדירות ברכוש המשותף האמור.
 - הוראות סעיף זה יחולו בהתאמה במקרה שבו השטחים / המתקנים המשותפים ישמשו ו/או ימצאו בתחומם של חלק מהבניינים שיבנו בפרויקט וישמשו את הדיירים בחלק מהבניינים כאמור, כי אז ההשתתפות בהוצאות תהיה של בעלי הדירות בבניינים הרלוונטיים, על פי חלקם של בעלי הזכויות בבניינים האמורים ברכוש המשותף.
 9. הדיירים בפרויקט או בבניינים הרלוונטים יהיו רשאים להחליף את חברת הניהול בחברת ניהול אחרת בחלוף תקופה של 24 חודשים מיום תחילת מתן שירותי הניהול והאחזקה וזאת בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב לחוק המקרקעי).
 10. הרוכש מתחייב לשאת, ביחד עם יתר הדיירים בפרויקט, בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים שיוספקו על ידי חברת הניהול, לרבות הוצאות מימון הכרוכות בתפעול חברת הניהול ולרבות פחת של מתקנים בשטחים המשותפים (להלן "ההוצאות").
 11. חברת הניהול תהא רשאית להוציא את כל ההוצאות.
- חלקו של הרוכש בכלל ההוצאות ייקבע בהתאם למפתח שיוכן על ידי חברת הניהול ויאושר ע"י רואי החשבון שלה ובכפוף לכך שחלוקת ההוצאות בין הדיירים תהא בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כפי שנקבע בהסכם המכר עם המוכרות.
- להוצאות הנזכרות בסעיף זה, יתווסף סכום השווה ל-15% מהן והסך המצרפי עליו יתווסף מע"מ כדין כאמור להלן, יהוו את שכרה של חברת הניהול תמורת קיום התחייבויותיה בהסכם הניהול שייחתם עימה (להלן "דמי הניהול").

12. דמי הניהול ישולמו אחת לחודש (ביום הראשון לכל חודש קלנדרלי), מראש, עבור החודש העוקב וכן הפרשים ככל שיהיו בגין חודשים קודמים, ככל שיהיו ידועים באותו מועד, וזאת עפ"י חישוב סך ההוצאות שהוצאו ע"י חברת הניהול, כאשר לצורך הערכת ההוצאות הצפויות כאמור וגביית דמי הניהול החודשיים, תערוך חברת הניהול, אחת לשנה, תקציב הוצאות שנתית.

עד ולא יאוחר מ- 14 ימים קודם למועד המסירה ימסרו לחברת הניהול 12 שיקים מראש עבור הוצאות החודש הקודם הראשונה או שייחתמו הוראות קבע לטובת חברת הניהול

א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ ויזום ובנייה בע"מ
 וכששים על הוראות קבע יהא על הרוכשים למסור לחברת
 זים כאמור לעיל.

בתום כל תקופה שתסוכם עם חברת הניהול יהא עליה להמציא דו"ח המפרט את ההוצאות שהוצאו על ידה. ככל שההוצאות שהוצאו על ידי חברת הניהול בתוספת דמי הניהול יעלו על הסכומים שנגבו על ידי חברת הניהול, יהא על הרוכשים לשלם לחברת הניהול בתוך 7 ימים מקבלת הדו"ח האמור את הכספים שנגבו בחסר.

13. חברת הניהול תהא רשאית לכלול בחישוב דמי הניהול הנגבים מהרוכש, סכום בשיעור של עד 3% מהסכום הכולל של ההוצאות עפ"י התקציב השנתי (להלן: "קרו החידוש"). התשלומים לקרו החידוש ייחשבו כפיקדון בידי חברת הניהול, כנאמן של הדיירים, יוחזקו ע"י חברת הניהול בחשבון בנק נפרד, ויושקעו על ידה בהשקעות סולידיות עפ"י שיקול דעתה המקצועי ובאישור רואה החשבון שלה. ככל שעפ"י הדין תחול חובה לשלם מע"מ בגין הסכומים שישולמו לקרו החידוש, יוסיף הרוכש את המע"מ גם על הסכומים הנ"ל. ככל שחברת הניהול תגבה את הסכומים האמורים היא תשתמש בהם לשם ביצוע עבודות חידוש לפרויקט או לבניינים הרלוונטיים. בתום תקופת ההסכם כפי שיוחלט בתיאום הנציגות יועבר לחשבון הנציגות יתרת קרו החידוש כפי שתהיה באותו מועד.

14. לדמי הניהול יתווסף מע"מ כדין. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהא במועד שבו ייחתם הסכם עם חברת הניהול או בכל מועד מאוחר אחר שיסוכם עם חברת הניהול.

15. הקונה יעשה כמיטב יכולתו על מנת שכל מי שאליו ו/או ישכיר ו/או ישאיל לו את זכויותיו בדירה ו/או חלק מהם, יקיים את כל ההתחייבויות על פי הסכם הניהול ויחתום על הסכם ניהול.

16. הודע לקונה כי המוכרות תהיינה רשאיות להחליט, אך לא חייבות להחליט, כי הסכם הניהול ו/או הוראות סעיף 10 להסכם המכר יירשמו בלשכה, בין ע"י הכללתם בתקנון הבית המשותף ובין ע"י צירוף הסכם הניהול לתקנון, בין ע"י רישום הערה בפנקס המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות. הודע לקונה, כי גם טרם רישום התקנון ורישום הבניין בבית משותף יראה הסכם הניהול כאילו הוא מהווה חלק מתקנון הבית המשותף המחייב את כל בעלי הדירות ו/או הזכויות בבניין.

17. הודע לקונה שככל שתמנה נציגות לבית המשותף, כמשמעותה בחוק המקרקעין, יהיו סמכויות הנציגות כפופות להוראות הסכם הניהול.

18. הקונה מתחייב לנהוג בהתאם להוראות הסכם הניהול, בכל הקשור לאחזקת הדירה ובכל הקשור לשימוש ברכוש המשותף ומערכותיו, אחזקתם וניהולם, והכל מתוך מגמה לסייע לחברת הניהול לתחזק את הבניין ולנהלו ברמה הנדרשת.

אישור:

אני מאשר את עיקרי הסכם הניהול הנזכרים לעיל. כמו כן, אני מתחייב לחתום על הסכם ניהול על בסיס עיקרי הסכם הניהול דלעיל עם חברת הניהול שתיבחר על ידי והמוכרות, אם תיבחר על ידן, עד לא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת החזקה בממכר, ובלבד שהסכם הניהול יעשה בהסכמה עם נציגות הבית המשותף ו/או מקבלי הרכוש המשותף וכן מתחייב למסור לחברת הניהול האמורה 12 שיקים בגין דמי הניהול או לחתום על הוראת קבע לתשלום דמי הניהול.

«רוכש_2»

«רוכש_1»

נספח ט' - תצהיר והתחייבות - היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/ו הח"מ:

מר «רוכש_1», «תז_1»

גב' «רוכש_2», «תז_2»

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות כלפי מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ ח.פ. 514286020 ו.א.י אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, ח.פ. 512480971 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכיתי/נו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "מחיר למשתכן" שהחברה בונה בשכונת הר יונה ד' – מתחמים 54529, 54530, 54531, בנוף הגליל (להלן: "הדירה").

2. ידוע לי/לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש את הדירה מהחברה, בתנאי מחיר למשתכן, הינו כי לא מתקיימים ביני/נו או בין קרובי/נו לבין החברה (או קרוב שלה) "יחסים מיוחדים", כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו, 1976, כמפורט להלן:

2.1 אחד מהצדדים לעסקה הוא נושא משרה בעסקו של אחר; לעניין זה, "נושא משרה" – דירקטור, מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, מנהל אחר הכפוף במישרין למנהל הכללי וכל ממלא תפקיד כאמור בחברה, אף אם תיאורו שונה;

2.2 הצדדים לעסקה מוכרים על פי דין כשותפים לעסקים;

2.3 הצדדים לעסקה הם עובד ומעביד;

2.4 אדם כלשהו הוא בעלים, שולט או מחזיק, בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או מהמניות בכל אחד מהצדדים לעסקה, במישרין או בעקיפין;

2.5 אחד מהצדדים לעסקה שולט באחר, במישרין או בעקיפין;

2.6 הצדדים לעסקה נשלטים בידי צד שלישי, במישרין או בעקיפין;

2.7 הצדדים לעסקה שולטים ביחד בצד שלישי, במישרין או בעקיפין;

2.8 הצדדים לעסקה הם קרובי משפחה; לעניין זה, "קרוב משפחה" – בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה;

לעניין הגדרה זו יראו אדם כשולט באחר, כאשר הוא מצוי בעמדה חוקית או מעשית, המאפשרת לו להגביל או לכוון את פעילותו;

2.9 סוכן בלעדי, מפיץ בלעדי או בעל זכיון בלעדי, בעסקו של אחר, יהא תיאור היחסים ביניהם אשר יהא, יראו כאילו מתקיימים ביניהם יחסים מיוחדים רק אם מתקיים לגביהם לפחות אחד התנאים שבס"ק 2.1-2.8 לעיל;

3. הנני/ו מאשר/ים כי הצהרתי/נו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתי/נו זו, כולה או חלקה, אינה אמת, א/נפצה וא/נשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

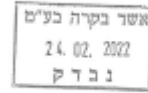
ולראיה באנו על החתום, היום: _____

«רוכש_2»

«רוכש_1»

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ לחודש _____ שנת 2022 הופיע בפניי, עו"ד _____, בכתובת «מיקום», מר «רוכש_1» ת.ז. «תז_1» וגב' «רוכש_2»



ת.ז. «תז_2», אשר זהו על ידי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו 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 בפניי.

תאריך: חתימה וחותמת עו"ד:

נספח י' - נספח שומה עצמית מס רכישה והתחייבות לתשלום

א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ
מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ

לכבוד

מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ וא.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ ("המוכרות")

פרל כהן צדק לצר ברץ - משרד עורכי דין ("ב"כ המוכרות")

ג.א.ג.

הנדון: התחייבות לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור בדבר היעדר חובות מס רכישה

אנו הח"מ, רוכשי דירה מספר (זמני) «מס_דירה» בבניין מס' «מס_בניין» בפרויקט, לפי חוזה מכר מיום «תאריך» (להלן: «חוזה המכר» ו- «הדירה», בהתאמה), מצהירים בזה כי ידוע לנו כי בלא המצאת אישור שלטונות מס שבח ללשכת רישום המקרקעין בדבר היעדר חובות מס רכישה בקשר עם רכישת הדירה, לא ניתן יהיה להעביר על שמנו ו/או לפקודתנו את הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל, ולפיכך הננו מתחייבים ומסכימים כדלקמן -

1. לשלם לרשויות המיסים את מס הרכישה בגין רכישת הדירה ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום ולהמציא לכם בהקדם האפשרי לא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה כהגדרתו בהסכם המכר או 60 ימים ממועד חתימת חוזה זה, לפי המאוחר מביניהם, אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על היעדר חובות במס רכישה.

2. אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם לחוזה המכר.

«רוכש_2»

«רוכש_1»

תאריך: _____

הנדון: שומה עצמית לצורך תשלום מס-רכישה

דירה מס' (זמני) «מס_דירה», בבניין מס' «מס_בניין» מגרש מס' «מס_מגרש» מתחם מס' «מס_המתחם», בפרויקט "UNIK HILLS" בנוף הגליל חוזה מכר מיום: «תאריך»

הרוכש/ים: «רוכש_1» ו-«רוכש_2»

1. שהובא לידיעתנו כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963, עלינו להגיש דיווח לרשות המסים בגין רכישת הדירה מהמוכרות (תוך 30 ימים מיום המכירה) וכן לשלם מס רכישה בגין הדירה וזאת במועדים הקבועים בחוק (תוך 60 ימים מיום המכירה). את המס עלינו לשלם ללא כל קשר עם רישום הדירה על שמנו בספרי המקרקעין.

2. הובא לידיעתנו כי במעמד החתימה ב"כ המוכרות יסייעו בידנו במילוי פרטי הצהרתנו בדיווח, לאמת את חתימתנו וכן להגיש, כשירות עבורנו, את הדיווח בגין רכישת הדירה עבורנו לרשויות מיסוי מקרקעין.

באם מסיבה זו או אחרת הדיווח לא יומצא לידי ב"כ המוכרות במעמד החתימה על חוזה המכר, ידוע לי/נו כי היה ולא נשיב לכתובת המוכרות הנקוב בחוזה את הדיווח חתום על ידינו ומאומת על ידי עורך דין לכל המאוחר בתוך 14 ימים ממועד חתימת חוזה המכר, תפעלו בשמנו להגשת הדיווח בגין רכישת הדירה לרשות המסים.

מסרנו לב"כ המוכרות פרטים נכונים ומלאים והודע לנו כי המוכרות ו/או מי מטעמן לרבות באי כוחה לא יישאו באחריות בכל תקלה בדיווח שאינה נובעת מהמוכרות ו/או מעורכי דינה, לרבות בגין איחור בתשלום המס ולמעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד המוכרות ו/או מצד באי כוחה.

3. לצורך קביעת סכום מס הרכישה אני/נו מצהיר/ים בזאת כי אני/נו תושבי ישראל ואין לי/לנו דירת מגורים והדירה הנרכשת היא דירתנו הראשונה. ידוע לי/נו כי ההצהרה הנ"ל משפיעה על גובה מס רכישה.

4. ידוע לי/נו כי:

4.1 את המס, אם חל בגין רכישת הדירה, עלינו לשלם בתוך 60 ימים מיום חתימת חוזה המכר על ידי תשלום בשובר שנקבל לכתובת שציינו על גבי ההצהרה או שניתן לקבלו אצל מנהל מס שבח. באם לא מתקבל השובר לכתובת שציינו על גבי ההצהרה, באחריותי לפנות למס שבח להוצאת השובר עד ולא יאוחר מ-60 ימים ממועד חתימת חוזה המכר.

4.2 אי תשלום המס במועד יגרור אחריו תוספת הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וקנס על אי תשלום במועד בהתאם לשעורים שיהיו נהוגים מעת לעת ע"י רשויות המס.

5. ידוע לי כי ב"כ המוכרות ו/או כל מי שימונו על ידי המוכרות יטפלו מטעמן ברישום הזכויות בדירה על שמני. למעט האמור ידוע לי והובהר לי כי ב"כ המוכרות אינם מייצגים אותי לעניין חוזה זה, לרבות לצורך הדיווח לרשות המסים ו/או כל המשתמע ממנו זה וכי אם איני מיוצג על ידי עו"ד מטעמי, נעשה הדבר מרצוני החופשי ומסיבות השמורות עימי.

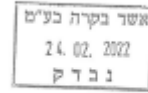
6. ידוע לנו כי כל האמור לעיל מוגש לנו כשירות בלבד מטעם ב"כ המוכרות, מבלי שמוטלת עליהם כל חובה בעניין.

7. האמור במסמך זה אינו מגדר יעוץ מס ו/או יעוץ משפטי.

בברכה,

«רוכש_2»

«רוכש_1»



נספח י'א'
תצהיר וכתב התחייבות רוכש בהתאם להוראות המכרז

אני _____
 «רו א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ
 מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ»

חתמתי/נו על "חוזה מכר-דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "UNIK HILLS" בנוף הגליל (להלן: "דירת מחיר למשתכן"), עם המוכרות: מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ ח.פ. 514286020 ו-א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, ח.פ. 512480971 (להלן: "המוכרות").

ידוע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרות כ"דירת מחיר למשתכן", כהגדרת מונח זה במכרז רמ"י מס' צפ/299/2019 (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

1.
 - א. אני/אנו מצהירים כי אני/נו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/נו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן- חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב כנספח "1" לנספח זה.
 - ב. אני/נו מתחייבים שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בגינה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מביניהם. כמו כן, אני/נו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
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 ידינו לבנק.
3.
 - א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן על פי כתב התחייבות/ינו זו.
 - ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכימים כי ככל שאפר/נפר את התחייבות/ינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

«רוכש_2»

«רוכש_1»

אישור

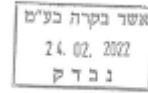
הריני לאשר כי ביום _____ לחודש _____ 2022 הופיע בפניי, עו"ד _____, בכתובת רחוב «מיקום», מר «רוכש_1» ת.ז. «תז_1» וגב' «רוכש_2» ת.ז. «תז_2», אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

חתימה + חותמת עו"ד

תאריך

הקונה

א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ
מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ



תצהיר וכתב התחייבות- משפר דיור

אני/ו הח"מ:

«רוכש_1», ת.ז. «תז_1»

«רוכש_2», ת.ז. «תז_2»

חתמתי/נו על "חוזה מכר-דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "UNIK HILLS" בנוף הגליל (להלן: "דירת מחיר למשתכן"), עם המוכרות: מגדלים ב.ר. יזום ובנייה בע"מ ח.פ. 514286020 ו-א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ, ח.פ. 512480971 (להלן: "המוכרת").

ידוע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כ"דירת מחיר למשתכן", כהגדרת מונח זה במכרז רמ"י מס' צפ/299/2019 (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

1. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

א. אני/אנו מצהירים כי אני/נו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/נו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן- חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב כנספח "1" לנספח זה.

ב. אני/נו מתחייבים שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בגינה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מביניהם. כמו כן, אני/נו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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 ידינו לבנק.

3.

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

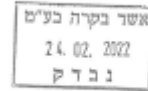
ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכימים כי ככל שאפר/נפר את התחייבותי/נו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

«רוכש_2»

«רוכש_1»

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע בפניי, עו"ד _____, בכתובת «מיקום», מר «רוכש_1» ת.ז. «תז_1» וגבי «רוכש_2» ת.ז. «תז_2», אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיו/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.



חתימה + חותמת עו"ד

תאריך

נספח "1"תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

ר א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, ו מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע"מ ווי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (גורמק שעורו על שישו) נקו קע שמיזעו ונמגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בניה, 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/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/נו מצהיר/ים כי ככל ויהיה בידינו/נו ו/או לתא משפחתינו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

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 חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עימו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם: «רוכש_1», מספר ת.ז. «תז_1» חתימת המצהיר: _____

שם: «רוכש_2», מספר ת.ז. «תז_2» חתימת המצהיר: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום «יום» לחודש «חודש» 2022 הופיע בפניי, עו"ד _____, בכתובת «מיקום», מר «רוכש_1» ת.ז. «תז_1» וגבי «רוכש_2» ת.ז. «תז_2», אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיו/ צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרת/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

חתימה + חותמת עו"ד

תאריך

נספח יב' – מבוטל

אשר בקרה בע"מ
24.02.2022
נבדק