



מיקום הבית והדירה בתרשים המגרש/תוכניות מכר	הצמדות מיוחדות לדירה	מספר הסכמ	שמות הקונים	תעודות זהות	כתובת הקונים
בית: דירה מס': קומה מס': דגם דירה:	מחסן מס': חניה/ות מס':	_____	.1 _____ .2 _____	.1 _____ .2 _____	רח'בית/דירה/עיר/מיקוד _____ _____ Email: _____

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2020

אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217
מרחוב הפטיש 2, טירת הכרמל, מיקוד: 39120

ב ין:



("להלן: "החברה" ו/או "המוכר" ו/או המוכרת)

מצד אחד:

ו ב ין: _____

1. _____ ת.ז. _____ טלפון נייד: _____ טל' בבית: _____

2. _____ ת.ז. _____ טלפון נייד: _____
דואר אלקטרוני: _____
שכתובתם: כאמור בטבלה למעלה
ביחד וכל אחד לחוד

(להלן: "הקונים" ו/או "הקונה" ו/או "הרוכש" ו/או "הרוכשים")

מצד שני:

והואיל והחברה חתמה על חוזה חכירה מהוון (מס' 32641945א) עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) לתקופה של 98 שנים מיום 17.09.2018 עם אופציה להארכה לתקופה של 98 שנים נוספות בקשר עם המקרקעין כהגדרתם להלן וזאת מכח זכייתה במכרז רמ"י מס' חי/169/2018 בחיפה רמת אלמוגי;

והואיל והחברה מקימה על המקרקעין פרויקט כהגדרתו להלן;

והואיל וייתן/ניתן היתר בניה לבניית הבניין בו מצויה הדירה, כהגדרתם להלן;

והואיל ובכוונת החברה למכור דירות שהיא בונה ו/או עתידה לבנות על המקרקעין בעצמה ו/או באמצעות קבלן/ים מורשים מטעמה על פי בחירתה ולגרום לכך שלאחר השלמת הבנייה והתנאים המשפטיים המאפשרים את רישום הבית המשותף, יירשם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין כחוכר לדורות של "הדירה" כהגדרתה להלן;

והואיל וברצון הקונים לרכוש מהחברה וברצון החברה למכור לקונים את זכויות החכירה המהוונות בדירה כהגדרתה להלן והכל על פי תנאי חוזה זה ועל פי תנאי מכרז רמ"י מס' חי/169/2018;

חתימת הקונים: 1. _____ 2. _____



והקונה מצהיר כי הינו בעל תעודת זכאות כ"חסר דיור" וכי אין מניעה מבחינתו מכל מין וסוג שהוא להתקשר בחוזה זה;

והואיל

והודע לקונה כי החברה התקשרה ו/או תתקשר עם בנק מלווה או מוסד פיננסי (להלן: "הבנק") לשם הענקת שירותים בנקאיים לחברה במסגרת פרויקט זה או חלקו ולשם כך שועבדו ו/או ישועבדו המקרקעין והפרויקט לטובת הבנק. הקונים יקבלו בטוחה העונה על דרישות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 מאת הבנק המלווה בגין כל תשלום שיועבר לחשבון הליווי באמצעות פנקסי השוברים שהונפקו ו/או יונפקו על ידי הבנק המלווה, כאשר הבטוחות שיונפקו על ידי הבנק המלווה לא יכללו את רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.

והואיל

אי-לכך בא הסכם זה להעיד כי הוצאה, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

נספח "ד" -	יפוי כוח בלתי חוזר.
נספח "ה" -	נספח הבנק המלווה.
נספח "ו" -	הסכם ניהול אשר יצורף בעתיד ככל וייחתם
נספח "ז" -	הודעה לרוכש בהתאם לסעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.
נספח "ח" -	תצהיר כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון.
נספח "ט" -	מבטל
נספח "י" -	נוהל הזמנת פריטים לבחירה.
נספח "יא" -	חוברת הוראות תחזוקה ושימוש בדירה. - נספח זה מצורף להסכם זה או יצורף במועד מסירת החזקה לפי החלטת המוכר, כשהוא חתום על ידו.

1. מבוא

- 1.1 כל הקביעות וההצהרות שבמבוא להסכם זה, הינן מגוף ההסכם ויש לראותן כאילו נכתבו בו במפורש.
- 1.2 כותרות הסעיפים נועדו לנוחות בלבד אינן מגוף ההסכם.
- 1.3 המוכר אינו רשאי לשלול מחכש הדירה עילות תביעה הנובעת מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת חוזה המכר, כמו למשל עילות בגין הטעייה, מצג שוא, תרמית, חוסר תום לב, וכיו"ב, העומדות לרוכש מכוח חוקים שונים כדוגמת חוק הגנת הצרכן, התשמ"א 1981 - או חוק החוזים (חלק כללי). - התשל"ג 1973. המוכר אינו רשאי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.
- 1.4 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 1.5 במקרה של אי התאמה/סתיירה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות כל מסמך המוזכר בו תגברנה הוראות הסכם זה והכל בכפוף להוראות הדין ו/או המכרז.
- 1.6 הודע לקונה כי כל הצהרה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובד/ים של החברה וגם/או שליח מטעמו בכל הנוגע לחוזה לא תחייב את החברה אלא אם ניתנה בכתב. שום ויתור ו/או הנחה ו/או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו לא יהיה בתוקף אלא אם ייעשה בכתב וייחתם על ידי מורשה החתימה של החברה.

2. נספחים ותוספות

- 2.1 הנספחים והתוספות המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו וכולם יחד ייקראו לשם קיצור "ההסכם".
- 2.2 להלן מרוכזים בטבלה שבסעיף 2.2 להלן. נספחים להסכם זה:

נספח "א" -	ריכוז כללי של פרטי הסכם המכר: מחיר הדירה פרטי הבית/דירה/הצמדות ותנאי הרכישה והתשלומים.
נספח "ב" -	תרשים המגרש המצביע על מיקום הבניין, הדירה והצמדות/המיוחדות במקרקעין כולל מערך תכניות הבניין/הדירה.
נספח "ג" -	מפרט טכני של הבית/הדירה.
נספח "ג2" -	ויתור על פריטים והזיכוי בגינם.

2.3 בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים בטבלה להלן הפירושים שבצדם ובכל מקום שבצד פירוש קיימת הצהרה, התניה, התחייבות ו/או הסכמה יהיו אלה חלק בלתי נפרד מחובותיהם והתחייבויותיהם של הצדדים לפי הסכם זה.

"הסכם או חוזה"	הסכם מכר זה על כל נספחיו.
"המכרז"	מכרז פומבי חי/169/2018 במסלול "מחיר למשתכן" של רשות מקרקעי ישראל-מרחב חיפה, בחיפה - רמת אלמוגי
"המקרקעין" או "החלקה"	מגרשים מס' 111, 112, 113 לפי תכנית מפורטת מס' חפ/2266 המצויים בגוש 11195 (בשלמות), 162 (בשלמות), 166 (בשלמות) וגוש 12725 חלקות 8 (בשלמות), 9 (בשלמות), 10 (בשלמות)
"הפרויקט":	3 בנייני המגורים, נשוא הסכם זה, אשר המוכר ייזום, יתכן ויבנה בעצמו ו/או באמצעות קבלן מבצע מטעמו, בשטח המגרש כהגדרתו לעיל, הכוללים כ"א 6 קומות מגורים, ובסה"כ 60 דירות מתוך 36 דירות במסגרת פרויקט מחיר למשתכן ו-24 דירות לשוק החופשי, הכל כמסומן בתכנית הסביבה וכל שיבנה על המקרקעין על ידי החברה ו/או מי מטעמה. שם הפרויקט "אלמוגי HILLS" או כל שם אחר שתבחר החברה.
"בית/ בניין":	הבית/בניין אשר בו נמצאת הדירה כמתואר בנספח ב' להסכם זה ואשר ייבנה על ידי החברה בין בעצמה ובין על ידי קבלן/ משנה מורשים כדון, בין לחוד ובין ביחד עם בתים, מבנים אחרים.
"הדירה" ו/או "הנסך":	הדירה הנרכשת על ידי הקונים כמתואר בתשריט הבית שבנספח ב' ותיבנה על פי המפרט בנספח



"שיעבוד הבנק"	שיעבוד או משכנתא שנרשמו ו/או ירשמו על המקרקעין או הפרויקט כאמור בסעיף 15 להלן.
"עורכי הדין":	משרד ש. פרידמן ושות' עורכי דין.
"פיתוח החצר ו/או הפיתוח":	עבודות הפיתוח שעל החברה לבצע על פי הוראות המכרז ו/או המפרט ו/או דרישת הרשויות ואלו בלבד.
"משכנתא":	הלוואה שיקבל הרוכש מאת בנק כלשהו (או מספר בנקים) לצורך מימון ו/או מימון חלקי של רכישת הדירה על פי הסכם זה.
"הצמדות מיוחדות":	חלקים שיוצאו, אם יוצאו, מן הרכוש המשותף ואשר יוצמדו לדירה מסוימת ואלה שיוצמדו, אם יוצמדו, לדירה כמפורט בסעיף 9.16 להלן ובתרישימים המצורפים (אם מצורפים תרישימים) בכפוף להוראות הדין
"מדד תשומות הבניה"	מדד תשומות הבניה למגורים אשר מפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כל 15 לחודש, מדי חודש. מובהר כי המוכר לא יחויב לשנות ביזמתו את שיטת ההצמדה במהלך ביצוע הסכם זה.
"המדד הבסיסי"	כהגדרתו בנספח א'.
"הפרשי הצמדה למדד"	[לפי המוגדר להלן בהסכם זה]
"השבורים"	שבורים אשר יונפקו על ידי התאגיד הבנקאי המלווה ויועברו לקונה. תשלום באמצעות השבורים לחשבון המוכר ייחשב כתשלום לעניין הסכם זה. חשבון הליווי של הפרויקט בבנק הוא _____ ע"ש אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ.
"התמורה"	כמפורט בהסכם המכר ובנספח א' להסכם זה.
"יום הפירעון"	(לגבי כל תשלום) - המועד הקובע לפירעון כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כמפורט בנספח א' להסכם זה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספחיו ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פרעונו בפועל
"ימי עבודה":	ראשון עד שישי, לא כולל שבתות, מועדים וחגים.

	ג' הכוללת את ההצמדות המיוחדות ואת החלק היחסי ברכוש המשותף, הכל כמפורט בהסכם זה על נספחיו.
"המפרט":	נספח ג' המצורף להסכם זה - מפרט עבודות בנייה בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון מס' 2), תשל"ד-1974, אשר לא יפחת מן המפרט המחייב.
"בית משותף":	הבית שעתידי להירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף לפי הוראות חוק המקרקעין לכשייווצרו התנאים המשפטיים המאפשרים רישום, כאמור בהסכם זה.
"הרכוש המשותף":	כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1959 (להלן: "החוק") אך למעט חלקים שיוצאו מהרכוש המשותף כאמור בהסכם זה להלן ויוצמדו על ידי המוכר לאחת או ליותר מהדירות בבניין ו/או יוקנו לאחד או יותר מרוכשי הדירות בבניין.
"חלק יחסי ברכוש המשותף"	יחס שטח רצפת הדירה לכלל רצפות הדירות בבניין, ו/או בפרויקט ו/או כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף.
"העירייה"	עיריית חיפה
"משב"ש"	משרד הבינוי והשיכון
"רמ"י"	רשות מקרקעי ישראל
"חוק המכר"	חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.
"חוק המקרקעין"	חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
"חוק מיסוי מקרקעין"	חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963
"חוק התכנון והבניה"	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ו/או כל צו תקנה יותקנו מכוחו, כפי שהיה בתוקפם בכל מועד רלוונטי.
"הליקויים ו/או אי ההתאמה"	ליקויים ו/או אי התאמות שיתגלו, ככל שיתגלו, בדירה בתקופת הבדק, כהגדרתה להלן, ואשר נגרמו כתוצאה מעבודה לקייה ו/או משימוש בחומרים פגומים.
"תקופת הבדק"	תקופת הבדק כפי שנקבעה בחוק המכר ובתקנות שהותקנו על פיו.
"תקנות המכר דירות"	תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של הדירה), התשל"ז-1976.
"מועד המסירה"	המועד הנקוב בנספח א' להסכם זה
"ונסיבות מצדיקות"	כמפורט בסעיף 6.3.2 להלן
"היתר בניה"	היתר הבניה אשר תוציא הועדה המקומית ואשר יאפשר, בין היתר, הקמתו ובנייתו של הבניין (כמשמעו לעיל) כפי שיתקן מעת לעת.
"תכניות המכר"	תכניות בהתאם לחוק המכר המצורפות להסכם זה כנספח ב.
"עבודות הפיתוח"	עבודות הפיתוח אשר יש לבצע ע"פ היתר הבניה בחלקים מהחלקה לרבות דרכים, מדרכות, גיזור, גינות, תאורה, שילוט, ריצוף חץ וכו'.
"מחיר הדירה":	התשלום שנדרשים הקונים לשלם לחברה תמורת הדירה כמפורט בנספח א' וכהגדרתה ותיאורה בנספחים ב' ו-ג' וביתר הוראות הסכם זה בתוספת מע"מ, הפרשי הצמדה וריבית (ככל וחיב הקונה) שהצטברו עד למועד פירעון בפועל של כל תשלום ותשלום, וכל תשלום המתווסף על פי הסכם זה למחיר הדירה כאמור בהסכם זה.
"הבנק":	תאגיד בנקאי מלווה אשר איתו נחתם ו/או עשוי להיחתם הסכם בין החברה לבינו למתן ליווי בנקאי לבניית הפרויקט כפרויקט סגור.

3. הגדרת הדירה והתחייבויות הקונים לגביה

- 3.1 בכפוף להוראות הסכם זה, הקונים רוכשים את הדירה כאמור בסעיף 1 של נספח א' להסכם זה. מיקומה של הדירה בפרויקט הינו כמסומן בתרישימים המגרש שבנספח ב' וכמצוין בנספח א' סעיף 1 (לנוחיות הקונה נתונים אלה מצוינים גם בטבלה שבראש הסכם זה), והיא תיבנה עפ"י תוכניות המכר והמפרט הטכני המצורפים להסכם זה.
- 3.2 לחברה מלאו הזכויות אם תקבל היתר כדון לבנות במקרקעין כל תוספת ו/או שינוי לפרויקט בכל מועד ובכל עת.
- 3.3 הקונים קונים את הדירה ואת כל הצמד לה בלבד בהתאם למוסכם בהסכם זה. יתרת זכויות הבנייה, אחוזי הבנייה הקיימים בחלקה ובפרויקט ו/או שיינתנו ו/או שיתווספו לחלקה ו/או לפרויקט, לרבות בגין הקלות שיינתנו ע"י רשויות התכנון, הינם רכושם הבלעדי של החברה, בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצר הינו לאחר שהחברה מכרה את כלל הדירות בפרויקט.
- 3.4 הובא לידיעתם של הקונים כי מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.3 לעיל ייתכן שלאורך קבלת היתר בניה סופים ו/או כל



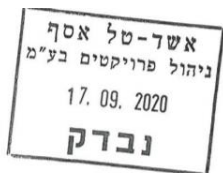
- 5.1 הודע לקונה כי לא יתאפשר לו לעשות שינויים בדירה ו/או במפרט מעבר לקבוע במפרט הטכני נספח ג' לחוזה זה, ובכפוף להוראות נספחים י' ו-1 לחוזה זה.
- 5.2 מפרט הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב שהוכתב ע"י משרד הבינוי והשיכון המצורף לחוזה זה.
- 5.3 על אף האמור לעיל, הקונה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי וזאת עד ולא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 3(ה) לחוק המכר:
- 5.3.1 ארון מטבח;
- 5.3.2 דלת כניסה למרפסת שירות;
- 5.3.3 סוללות למים (כיר, אמבטיה ומקלחת);
- 5.3.4 נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;
- 5.4 נוהל הזמנת פריטים לבחירה ו/או יותר על הפריטים המנויים לעיל מפורט בנספחים י' ו-2 לחוזה זה.
- 5.5 כל עוד לא הסתיימה הבנייה של הפרויקט וכול עוד לא נמסרה החזקה לקונה בדירה: לא יורשה הקונה להיכנס לדירה ו/או לבצע בה עבודות בעצמו ו/או על ידי בעלי מקצוע מטעם הקונים ו/או אספקת חומרי גלם על ידי ספקים מטעמם. כל עבודה כזו תבוצע רק לאחר מסירת החזקה בדירת הקונה ובלבד שהן תעשנה על פי דין וככל שיידרש, לאחר קבלת היתר בניה. כן לא יהיו הקונים רשאים לעשות כל שינוי בעצמם ו/או באמצעות אחרים בחזות החיצונית של הבניין, אלא לאחר קבלת אישור נציגות הבית המשותף וקבלת הדירה או הבניין ו/או לבצע כל עבודה שהיא בדירה מתחייב שלא להביא ו/או להכניס לדירה פריטים או אביזרים כלשהם לדירה או לבניין ו/או לבצע כל עבודה שהיא בדירה עד שתמסר לידי הדירה. הפר הקונה הוראה זו, תחול האחריות בגין אלה על הקונה בלבד, בכפוף לאחריותה של החברה כשומר חינום בהתאם לחוק השומרים. על הקונה תחול מלוא האחריות לכל נזק שהוכח כי נגרם לדירה ו/או לרכוש המשותף בבית ובמקרקעין כתוצאה מכך. יובהר כי החברה אינה אחראית לטיב החומרים ו/או ביצוע עבודה ו/או הפריטים, האביזרים והתוספות הנ"ל מטעמו של הקונה כאמור לעיל.
- 5.6 אם שינוי הקונים את הדירה ו/או המקרקעין למרות האמור לעיל, יהיו הקונים חייבים להחזיר את המצב לקדמותו מיד עם קבלת דרישה מהחברה ו/או מהרשויות, לפי העניין. הפרת הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.
- החברה רשאית להעביר דרך המקרקעין, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר- צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, כבלי טלוויזיה, צנרת בויב, ניקוז וכיוצא בזה, וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וחוטמים- וזאת בין אם המתקנים הללו משרתים את הבית לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים ו/או משמשים את הפרויקט. הקונים יאפשרו לחברה ו/או לרשויות או לגופים העוסקים בכך, לפקדיהם ולפועליהם, להיכנס למקרקעין ולבית ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות שתידרשנה לצרכים הנ"ל ובלבד שהן תעשנה בשעות העבודה המקובלות וכן, בתאום מראש עם הקונה(ככל שיש צורך לבצע את העבודות הנ"ל מתוך דירתו) והשבת המצב לקדמותו.
6. **השלמת הבנייה ומסירת החזקה בדירה**
- 6.1 החברה מתחייבת לבנות הדירה על פי היתר הבנייה ולהשלים את בניית הדירה כאמור בהסכם זה כשהיא ראויה לשימוש למגורים לא יאוחר מהמועד האמור בטבלה שבסעיף 2 לנספח א' ובכפוף לאמור בהסכם זה בקשר לדחיית המועד (להלן: "יום המסירה"), ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילאו הקונים את כל חיוביהם על פי הסכם זה במלואם ובמועדם לרבות מסוה הקונים 12 שיקים לפקודת נציגות ועד הבית של

- היתר אחר לכל מבנה שתחילת החברה לבנות ו/או לצורך קבלת טופס אכלוס (טופס 4) לפרויקט יחולו שינויים בפרויקט ו/או בבניין בו מצויה הדירה ו/או בתוכניות הפיתוח של המקרקעין ו/או בתכניות הדירה ו/או במפרט הטכני ובכלל זה בתוכניות החנייה ו/או המחסנים שבפרויקט. מוסכם כי במקרה כאמור יהיה זכאי הקונה בתוך 30 ימים מיום קבלת הודעה על שינוי כאמור, בכפוף לכך שנתנה לו ההזדמנות לעיין בתכניות המתקנות, להודיע כי ברצונו לבטל הסכם זה. מוסכם בזה כי בכפוף לאמור בסעיף 12 להלן, החברה תישא ותשלם את כל התשלומים שהם אגרות בנייה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או לעירייה, וכן תשלומי חובה לרשויות השונות, שתשלומם נדרש כתנאי לביצוע הבנייה וכן תשלומים שהחברה נדרשה לשלם עד למועד חתימת הסכם זה ו/או כבר שולמו על ידה לפני חתימת ההסכם.
- 3.5 למעט הסר ספק יובהר כי אם תקבל החברה בכל עת החזרים בגין כספים ששילמה לרשויות ו/או לגופים הנקובים בסעיף 3.4 לעיל לא יהיו הקונים זכאים לכל חלק מהחזר כספי זה.

4. **התחייבויות כלליות של החברה:**

- 4.1 החברה מצהירה כי הינה בעלת הידע, המיומנות והיכולת לבנות על המקרקעין את הפרויקט בכלל והדירה בפרט. החברה מתחייבת לבנות, להקים ולמסור את החזקה בדירה לידי הקונה, במועד המסירה ובכפוף להוראות הסכם זה, ולגרום לרישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בפנקסי רישום המקרקעין, בהתאם להוראות ונהלי רמ" ולשכת רישום המקרקעין, והקונה מתחייב לרכוש את זכויות החכירה בדירה, בהתאם להוראות ונהלי רמ" ולשכת רישום המקרקעין, ולקבל את החזקה בה, בתנאים ובתמורה האמורים בהסכם זה על נספחיו.
- 4.2 החברה מתחייבת כי הדירה תיבנה בהתאם להיתר הבניה, למפרט ולתוכניות המוצפות בזה כנספחים ב' ו- ג'. וזאת בכפוף להוראות הסכם זה. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין התוכניות לבין המלל במפרט יהא המפרט הטכני המסמך הקובע.
- 4.3 החברה מתחייבת כי הדירה תיבנה במומחיות נאותה, ובהתאם להיתר הבניה, תכניות המכר ולמפרט. הובהר בזאת לקונה מראש כי סטיות בבניית הבית או הדירה המותרות ע"פ חוק המכר (דירות) תשל"ג 1973/ צו מכר דירות(טופס של מפרט) וכל צו ו/או תקנה מכוחו לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה על פי הסכם זה.
- 4.4 עוד הובהר בזאת כי אם הרשויות ידרשו שינויים בתוכנית הבנייה, יותאמו תכניות הדירה והמפרט הטכני לשינויים הנדרשים, מבלי להפחית באיכות ובסטנדרטים שסומו במפרט המצורף והכל ייעשה בכפוף לאישור חברת הבקרה ומשרד הבינוי והשיכון. שינוי כזה של המפרט לא ייחשב כהפרת הסכם מצד החברה.
- 4.5 החברה מתחייבת למסור לקונים או לפקודתם את הדירה כשהיא ראויה למגורים ופנויה מכל חפץ ואדם, ומשוחררת מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כבטחון להלוואה לרכישת הדירה ע"י הרוכש או משכנתא שנרשמה על-פי בקשת הרוכש, ולמעט השעבוד לבנק המלווה אשר יוחרג באמצעות מכתב החרגה מהבנק המלווה, לפיו השעבוד הכללי שהוטל על המקרקעין לא יחול בהתייחס לדירת הקונה ע"פ הסכם זה ולרבות הערה בספרים בקשר עם איסור מכירת הדירה.

5. **שינויים ותוספות למפרט הדירה:**



בת החודשיים המנויה בסעיף 6.3.1 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיבול.

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

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

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

6.3.8 הפיצויים הקבועים בסעיף 6.3.7 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

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

6.5 סמוך למועד השלמת הנכס תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ - 21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ - 10 ימים ממשלוח הודעה זו.

למען הסר ספק, החברה תבחר לקונה בכתב, במעמד ההודעה השנייה כאמור כי, התקופה שבין שני המועדים הנ"ל לא תיחשב כאיחור של החברה במסירת החזקה בדירה על-פי חוק המכר (דירות) ו/או כל דין רלוונטי אחר.

6.6 לא הופיעו הקונים ביום המסירה כאמור, או לא קיבלו הדירה לרשותם (אלא אם אי קיבלתם את הדירה נבעה מקיומם של ליקויים בדירה אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים), או לא היו זכאים לקבל הדירה לרשותם עקב אי מילוי התחייבויותיהם על פי הסכם זה, תהא החברה זכאית ורשאית, להתייחס לדירה כאילו זו נמסרה לידי הקונים לכל דבר ועניין, ומאותו מועד ואילך יהיו הקונים חבים בתשלום כל המיסים ויתר התשלומים המגיעים מהם לפי הסכם זה מיום מסירת החזקה בדירה ואילך.

6.7 בכל אחד מן המקרים המנויים לעיל לא תהא החברה אחראית כלפי הקונים בקשר עם שמירת הדירה או אי-שמירתה או לכל קלקול, פגם, או נזק שהוכח כי ניגרמו לדירה לאחר יום המסירה והקונים לא יהיו זכאים לפיצוי בגין קלקול, פגם או נזק כנ"ל, מלבד אחריותה של החברה כשומר חנים בהתאם להוראות חוק השומרים, התשכ"ז - 1967 ומהמועד האמור תחל תקופת הבדק על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.

6.8 פרוטוקול מסירה:
6.8.1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה,

הבניין ו/או חברת הניהול בהתאם לסכום שייקבע ע"י נציגות ועד הבניין ו/או חברת הניהול (לפי העניין).

6.2 הובהר בזה במפורש כי עבודות החצר וכן עבודות השלמה בחלקים אחרים של הפרויקט והבית ומחוץ לדירה ככל שחובת ביצוען חלה על החברה ו/או עבודות הפיתוח בשטחי הפרויקט ומחוצה לו, תוכלנה להימשך אף לאחר מסירת החזקה לקונים, אך לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד מסירת החזקה כאמור ובלבד שאי השלמת העבודות לא ימנעו מהקונה גישה סבירה לדירה על הצמדותיה ולשימוש הסביר בה. עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש.

6.3 מועד המסירה הנזכר בסעיף 2 של נספח א' לעיל מקבע לאור המועד שבו עתידה להסתיים בניית הדירה על פי הידוע במועד חתימת הסכם זה.

6.3.1 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

6.3.2 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך עליו, לרבות מלחמה,

6.3.3 גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בנעף הבנייה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים),

תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י

הרוכש המקומית שאינו באשמת החברה, ציום ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד

המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף

התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. החברה תנקוט

באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר

ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין

במשמעת, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

6.3.4 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד

הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

6.3.5 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה

מתעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד

המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא היתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

6.3.6 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה



- 7. קבלת הרכוש המשותף והוראות הנוגעות לחברת הניהול**
- 7.1** החברה רשאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק ממנו תיעשה לשלושת הקונים הראשונים שיקבלו חזקה (להלן: "נציגות זמנית") בבניין או לנציגות ועד הבית של הבניין או לחברת הניהול והאחזקה, הכל כפי שהחברה תקבע על פי שיקול דעתה הסביר (להלן: "מקבל הרכוש המשותף").
- 7.2** קבעה החברה את הנציגות הזמנית כמקבלת הרכוש המשותף או כל חלק ממנו, אז לפי הודעת החברה תקבל הנציגות הזמנית את החזקה באותו חלק מהרכוש המשותף. הנציגות הזמנית תקבל את הרכוש המשותף ותפעל כנאמן של כל יתר חוכשי הדירות בבניין וכל פעולה שתיעשה על ידה תעשה אף בשמם ותחייבם והכל בכפוף להוראות הדין.
- 7.3** ככל והחברה תיקבע את הנציגות או חברת ניהול כמקבלת הרכוש המשותף, אזי הובהר לקונה כי אותו מקבל הרכוש המשותף יאה מוסמך בלעדית מטעמו, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותו מקבל הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף תחייב גם את הקונה.
- 7.4** החברה רשאית למסור למקבל הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף וככל שנבדק ע"י אותה רשות ושהאישור מתייחס אליו.
- 7.5** טרם מועד מסירת החזקה בדירה, ולפי דרישת החברה, הקונים מתחייבים לחתום בעצמם ו/או באמצעות הנציגות הראשונה של הבניין על ההסכם עם חברת הניהול שתמציא החברה, כאשר הסכם הניהול יהיה לתקופה של עד שנתיים מיום מסירת החזקה לחוכשי הדירה האחרונה בבניין בו מצויה הדירה. בתום השנתיים תהא רשאית נציגות הדיירים להשאיר או להחליף את חברת הניהול והאחזקה בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 7.17 לחוק המקרקעין. למען הסר ספק, אין באמור על מנת לחייב את החברה למנות חברת ניהול לבניין והיא תעשה כן לפי שיקול דעתה הסביר.
- 7.6** **בוטל.**
- 7.7** הודע לקונים כי יתכן ותנאי למתן טופס 4 לדירה ולבניין יהיה הצגת חוזה חתום בין רוכשי הדירות בבניין ו/או הנציגות הראשונה של הבניין לבין חברת הניהול.
- 7.8** הקונים ינקטו בכל האמצעים והפעולות הסיביות לשם הבטחת, אחזקת ושמידה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי.
- 7.9** **הובהר לקונים והקונים נותנים הסכמתם לכך שהמערכות האלקטרוניות שבמבנה ו/או בשטח הפרויקט, כמו גם הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות ימסרו לחברת הניהול כבאת כוח הדיירים והיא תקבל עבורם את המערכות האלקטרוניות, מכניות, הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות לפי העניין.**
- 7.10** **על חברת הניהול או הנציגות (לפי העניין) לחתום מול הגורמים המתאימים על הסכמי שירות הנדרשים לתחזוקת הרכוש המשותף כולל מבואות, חדרי מדרגות מעליות ומערכות אחרות וכן על הסכמים לאספקת מים, חשמל וגז, לרכוש המשותף על אף האמור מוסכם על הקונים כי החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר להחליט שלא לנתק את החיבורים הזמנים ו/או שלא לנתק את המעליות מזרם החשמל והכל לפי שיקול דעתה הסביר ולשלם להם לפי דרישתם עבור חיבורים ו/או מונים של הדירות ושל הרכוש המשותף, על הסכמים לאספקת מים, חשמל וגז, כולל בעבור הרכוש המשותף: מבואות, חדרי מדרגות, מעליות ומערכות אחרות. חתמו הקונים על הסכמים כאמור, ימציאו אישור על החתימה כאמור לחברה. כל ההוצאות הכרוכות בחיבור**
- בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").
- 6.8.2** פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 6.8.3** אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 6.8.4** אין בפרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.
- 6.8.5** אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 6.8.6** **החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 6.8.3 – 6.8.5 בפרוטוקול המסירה.**
- 6.9** אם יצוינו בפרוטוקול אי-התאמות, פגמים או סטיות, תתקנם החברה בהקדם האפשרי, אך תהיה רשאית לבצע במרוכז תיקונים בדירות אחדות במקרקעין ולקבוע את מועדי התיקונים באופן המתאים לכך, למעט תיקונים שאינם סובלים דיחוי, שאז החברה תתקנם בהקדם האפשרי בהתאם למהות התיקון.
- מוסכם בין הצדדים כי על אף האמור לעיל ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות), ככל ובמועד עריכת פרוטוקול המסירה יבדוק מומחה מטעם הרוכש את התאמת הדירה למפרט ולתכניות, אזי הרוכש יאה מנוע מלטעון כי הבדיקה הינה בדיקה סבירה.**
- 6.10** **מבלי לפגוע באמור בסעיף 6.2 לעיל, יהיו הקונים חייבים לקבל את הדירה במועד שיועד להם על ידי החברה ולקבל את החזקה בדירה, גם אם יהיו בדירה ליקויים או שיחסרו בה פריטים ובלבד שניתן יהיה להשתמש ולגור בה באורח סביר והיא תהיה ראויה למגורים. הובהר לקונים כי החברה מתקינה את אביזרי האינסטלציה החיצוניים כגון בריזים וכיו"ב במועד המסירה למניעת גניבתם ו/או הריסתם בטרם המסירה.**
- 6.11** קבלת מפתחות הדירה על ידי הקונים תהווה הוכחה לכאורה לכך שהדירה נבנתה ונמסרה לקונים בהתאם להוראות הסכם זה כשהיא ראויה למגורים, מבלי לפגוע באמור בפרוטוקול ובכפוף להתחייבויות שעל החברה למלא על פי הסכם זה ועל פי כל דין ובפרט לאחר יום המסירה.
- 6.12** הקונים מתחייבים לחתום עם הגורמים המתאימים על הסכמים לאספקת מים, חשמל וגז. חתמו הקונים על הסכמים כאמור, ימציאו אישור על החתימה כאמור לחברה. מובהר כי כל ההוצאות והעלויות בגין חיבור הדירה לרשת החשמל ו/או המים ולרבות התקנת מונים או תשלום פיקדון יחולו על הקונים וישולמו על ידם ועל חשבונם כאשר תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז עד למונה הידרית וחיבור לרשת החשמל מוטל על החברה, בכפוף לסעיף 12.4 להלן. חל עיכוב בהתקנת המונים השונים והחברה נשאה בהוצאות המים, החשמל, הגז וכו' לאחר שהדירה נמסרה לקונה, ובלבד שחשבו בחוב שאי תשלומם עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, אזי ישלם הקונה לחברה את חלקו היחסי בצריכה (כל צריכה שהיא שנצרכה על ידו) על פי תחשיב שתערוך החברה, וזאת בתוך 7 ימים ממשלוח מכתב דרישה לקונה. לקונה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.



9. רישום הבית המשותף והדירות

- 9.1** בכפוף למילוי התחייבויות הקונים על פי הסכם זה מצהירה החברה כי בכונתה, לרשות את הדירה ביחד עם הדירות האחרות, בפנקס הבתים המשותפים, ואת זכויות החכירה בדירה על שם הקונים כשהדירה משוחררת מכל עיקול, חוב, שעבוד, משכנתא או זכויות אחרות לטובת צד שלישי, פרט לשעבדים שהוטלו עליה בשל חובות הקונים ו/או בגין משכנתאות שקיבלו הקונים, ולמעט שעבוד לטובת הבנק המלווה אשר יוחרג באמצעות מכתב החרגה מהבנק המלווה.
- 9.2** החברה תגרום, לרישום הבניין (לבד או ביחד עם הבניין הנוסף בפרויקט) כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים (להלן: "הבית המשותף") לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר דירות או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. החברה מתחייבת לגרום לרישום זכויות הרוכש בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדן בהוראה אחרת.
- 9.3** הודע לקונה כי יכול הבניינים בפרויקט יירשמו כבית משותף אחד הכולל אגפים או כל אופן אחר או שכל בניין ירשם כבית משותף, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ודרישת המפקח על הבתים המשותפים.
- כמו כן, החברה יידעה את הקונה כי ייתכן ובשני הבניינים המקומים בפרויקט יוקם לובי דיירים משותף, הכל לפי שיקול דעתה הסביר.
- 9.4** החברה תהיה רשאית לרשום שעבדים, הערות אזהרה וזיקות הנאה על המקרקעין ולהעביר זכויות בחלק מהמקרקעין כפי שתידרש לפי שיקול דעתה הסביר, בין היתר, להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש של החברה ו/או של מי שהחברה נתנה לו זכויות במקרקעין או של בעלי נכסים אחרים ולהבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש של בניינים אחרים או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין.
- 9.5** למען הסר ספק, יובהר כי בחישוב תקופות הרישום כמפורט לעיל לא יבואו במניין תקופות לגביון עיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות מצדיקות כהגדרתן במבוא להסכם זה שאינן בשליטת המוכר ושהמוכר לא יכול היה למנוע את קיומן.
- 9.6** החברה תשלח לקונים הודעה בכתב בה תציין את היום, השעה והמקום בו על הקונים להתייצב על מנת לחתום על כל המסמכים הנדרשים לביצוע הרישום והחכירה. ההודעה תימסר לקונים לפחות 14 יום קודם למועד הנקוב בה והקונים יתבקשו למלא, לפני מועד הרישום, אחר ההתחייבויות האמורות וכן להופיע במועד הרישום במקום הנקוב בהודעה ולהצהיר ולחתום ככל שיידרש כדן לשם ביצוע הרישום. המועד יותאם עם הקונים.
- 9.7** לא הופיעו הקונים במועד הרישום, או לא בוצע הרישום מחמת שהקונים לא מילאו קודם לכן אחר התחייבויותיהם בהתאם להודעת החברה, הרי שהדבר יהווה הפרת הסכם זה מצדם.
- 9.8** הקונים מתחייבים להמציא לחברה במועד הרישום, וכתנאי לרישום, אישור תקף לתקופה של לפחות 60 יום מרשויות המס העירוניות והממשלתיות המופנה לרשם המקרקעין (או למי שיבצע את הרישום המכין) והמאשר כי כל המיסים, כהגדרתם בסעיף 12 להלן, החלים על הדירה לתקופה שמיום חתימת הסכם זה ועד לסוף השנה הקלנדארית שבה עתיד להתבצע הרישום אמנם שולמו במלואם, ובמידה

ביחס לרכוש המשותף לגבי נזק נגרם על ידי אחד או יותר מרוכשי הדירות או מי מטעמם ו/או אחר שאינו קשור במוכר. החברה לא תהיה אחראית לכל פגם או קלקול או ליקוי הנובעים מבלאי סביר והכול בכפוף להוראות הדין.

החברה לא תהיה אחראית גם לגבי כל תיקון שיעשה על ידי צד ג' כלשהו ללא אישור החברה מראש ובכתב ו/או כל נזק הנובע מתיקון כאמור.

8.9

במעמד המסירה, או במעמד חתימת הסכם זה, לפי החלטת החברה, תמסור החברה לקונים חוברת הוראות תחזוקה ושימוש בדירה (להלן "החוברת"), המצורפת כנספח יא' להסכם זה, כשהן חתומות על ידה והכוללת בין היתר הוראות בדבר תחזוקה ושימוש בדירה ובמערכותיה והוראות תחזוקה של הרכוש המשותף, המערכות והמתקנים ובכלל זה המעליות, החשמל, מערכות אספקת המים, מערכת כיבוי אש וכו'. הקונים מתחייבים לחתום על אישור קבלת החוברת הנ"ל, ולמלא אחר כל ההוראות המפורטות בה והחובות המוטלות עליהם ועל הנציגות ובכלל זה ביצוע בדיקות שוטפות ותחזוקה שוטפת של הדירה והרכוש המשותף והמערכות באמצעות אנשי מקצוע מתאימים. החברה לא תהיה אחראית לכל פגם או ליקוי ו/או להחמרה של פגם או ליקוי שנובע מאי קיום הוראות החוברת במלואם ובכלל זאת בגין אי שימוש בדירה או במתקניה ו/או ברכוש המשותף, במערכות ובמתקנים השונים לפי ההוראות ו/או אי ביצוע תחזוקה ובדיקות באמצעות אנשי מקצוע מתאימים בהתאם להוראות החוברת. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות החברה לפי כל דין. הקונים מתחייבים כי בעת שימכרו את הדירה לצד שלישי אחר ימסרו את החוברת לצד השלישי ובחזרה המכר שיהחטם עמו ייכלל סעיף בו יתחייב הצד השלישי לפעול בהתאם להוראות החוברת וייכתב מפורשות שהחברה לא תהא אחראית לכל פגם ו/או ליקוי ו/או החמרה של פגם או ליקוי שנובע מאי קיום הוראות החוברת במלואם, כאמור לעיל ובכלל זאת בגין אי שימוש בדירה או במתקניה ו/או ברכוש המשותף ובמערכות והמתקנים השונים לפי ההוראות ו/או אי ביצוע תחזוקה ובדיקות באמצעות אנשי מקצוע מתאימים בהתאם להוראות החוברת. לא מסרו הקונים את החוברת כאמור ו/או לא כללו הקונים סעיף כאמור בחוזה המכר בעת שמכרו את הדירה, יהיו הקונים אחראים לכל פגם ו/או ליקוי שנובע מאי קיום הוראות החוברת במלואם ובכלל זאת בגין אי שימוש בדירה או במתקניה ו/או ברכוש המשותף, במערכות ובמתקנים השונים לפי ההוראות ו/או אי ביצוע התחזוקה ובדיקות באמצעות אנשי מקצוע מתאימים בהתאם להוראות החוברת.

8.10

התיקונים המפורטים בסעיף זה לעיל יבוצעו בדירות שבמקרקעין במרכז וברצף, פרט לתיקונים שאינם סובלים דיחוי שיתוקנו בסמוך, ככל האפשר בנסיבות העניין, לדרישה לתיקונם. לשם ביצוע העבודות במרכז תהא החברה רשאית לדחות ביצוע התיקונים מעבר למועדים שבהסכם זה והכול בכפוף להוראות הדין.

הקונים יאפשרו לחברה או לעובדיה או לקבלני משנה מטעמה, לבצע את התיקונים בדירה, ובלבד שהחברה תחזיר, בסיום התיקונים, את הדירה למצבה קודם לביצוע התיקונים. אחריותו של החברה הינה לביצוע התיקונים האמורים בלבד, בכפוף להוראות הדין. לצורך ביצוע התיקונים מתחייב הרוכש לעשות כל מעשה סביר בנסיבות העניין. בנוסף, בכל עת במהלך ביצוע תיקונים בדירה על ידי החברה, יא הרוכש או מי מטעמו נוכח בדירה.

8.11

8.11 בוטל.

8.12 סירבו הקונים לאפשר לחברה לבצע בעצמה ו/או על ידי מי מטעמה תיקון ליקויים בדירה, או לשוב ולבצע תיקונים משלימים, אם יהיה בהם צורך, או יתנו את ביצוע התיקונים בתנאים שאינם קבועים במפורש בהסכם זה לא תהא חייבת החברה בביצוע התיקונים בדירה.



- 9.14** לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף. "חסי" בסעיף זה, פירושו יחס שטח רצפת הדירה לכלל רצפות הדירות בבניין ו/או בפרויקט או כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף ו/או כפי שידרש ע"י המפקח על הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין.
- 9.15** הקונים מסכימים לכך כי הרכוש המשותף לא יכלול:
- 9.15.1** מחסנים ו/או שטחים המיועדים לבניית מחסנים.
- 9.15.2** שטחי חניה מקורים ובלתי מקורים ו/או שטחים המיועדים לשמש כחניה.
- 9.15.3** קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית דירה או דירות מסוימות בפרויקט.
- 9.15.4** גגות, למעט החלקים המיועדים להתקנת מתקנים משותפים ומרפסות שהוצמדו לדירות.
- 9.15.5** שטחים בהתאם לדרישות הרשויות ו/או היתר הבניה.
- 9.15.6** שטחים אשר מיועדים ו/או יועדו בעתיד לשמש מדרכות מעברים משטחי חניה ומשטחים ציבוריים.
- 9.15.7** השטח הבלתי בנוי המיועד להקמת מבנים אחרים לפי היתר הבניה שניתן ו/או ינתן.
- 9.15.8** שטח החצרות.
- 9.15.9** שטחים המיועדים לשמש כגינה.
- 9.9** והקונים נטלו משכנתא לצורך מימון רכישת הדירה ו/או גררו משכנתא לדירה מתחייבים הקונים לחתום טרם מועד הרישום על השטרות הנדרשים לצורך רישום המשכנתא הנ"ל ו/או להמציא כל מסמך אחר ו/או אישור אחר הנדרשים לצורך רישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין.
- 9.9** הקונים נותנים בזה הסכמתם המפורשת והבלתי חוזרת לרישום ולהצמדות כמפורט בחוזה זה בכלל, וסעיף זה בפרט, ונותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת למוכר ולעוה"ד מיופה הכח לחתום על המסמכים שידרשו לצורך ביצוע הוראות חוזה באמצעות י"פיו כוח הבלתי חוזר המצ"ב. החברה תהא רשאית לרשום תקנון לבית המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין והובהר לקונים כי התקנון ינוסח על ידי החברה, בהתאם לדרישות המפקח על רישום המקרקעין ובכפוף להוראות כדלקמן:
- 9.9.1** השטחים שלא הוצמדו לדירה אינם רכוש משותף. שטחים אלה הינם רכוש החברה.
- 9.9.2** מוסכם בזאת כי הצמדת שטחים (ובייחוד שטחי קרקע ו/או שטחים מקורים) לדירות מסוימות, אינה מונעת פתיחת חלונות לתוך השטח הצמוד ו/או ביצוע עבודות תיקונים ואחזקה בדירות אחרות ו/או ברכוש המשותף מתוך דירות אלה.
- 9.9.3** החברה תהא רשאית לרשום הדירה בכל מספור שתמצא לנכון גם אם אינו תואם הסכם זה ובלבד שלא יחול שינוי בדירה עצמה, מיקומה, שיטחה ו/או תכנונה הפנימי על הצמדותיה.
- 9.9.4** החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות שתקבענה, כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לנייד/להעבירן וכד' בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות ו/או היחידות בבניין.
- 9.10** בכפוף לאמור לעיל, ישמש התקנון הנזכר את הבית, וסדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף יהיו בהתאם לקבוע בתקנון זה. יובהר כי סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיו"ב יפורט בהרחבה במפרט המצ"ב כנספח ג' להסכם זה.
- 9.11** החברה תהיה רשאית, אף לאחר מסירת החזקה בדירה לקונים ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידות המיוחדות ולשינוי הרכוש המשותף וחלקי הדירה ברכוש המשותף הנבועים מהכללת מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף. החברה תהא זכאית לעשות האמור לעיל גם מבלי צורך בהסכמת הקונים לכך ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונים על פי הסכם זה.
- 9.12** בעל דירה כלשהי בבית המשותף לא יהיה זכאי למנוע כניסה לשטחים הצמודים לדירתו (או לדירתו) לצורך טיפול/אחזקה/ שיפוץ של מערכות משותפות או לא משותפות. בעלי הדירות נותנים בזאת הסכמתם מראש לכניסה כ"ל ובלבד שאלה ייעשו בתאום מראש ויושב המצב לקדמותו.
- 9.13** המונח "הרכוש המשותף" ייחשב לצורכי חוזה זה- הרכוש המשותף כמוגדר בסעיף 52 לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, פרט לאותם חלקים הימנו, אשר יוצמדו לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובכפוף להוראות הדין, ליחידות מסוימות הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר וכמפורט להלן בהסכם זה.
- 9.16** ההצמדות המיוחדות יהיו כדלקמן: חניה ומחסן, גגות, חצרות, קרקע וכו' כמפורט "בתכניות" שבנספח ב', במפרט הטכני, בנספח ג' ובטבלה ג-1 של המפרט, וכן כמצוין בכותרת של הסכם זה. החלקים המוצמדים לדירה נשוא הסכם זה וכן הצמידות המיוחדות של שאר הדירות בבית/ בפרויקט יוצאו מן הרכוש המשותף. יובהר כי ההצמדות המיוחדות אינן כוללות זכויות בניה כלשהן.
- 9.17** בכפוף לכל הוראה מיוחדת בהסכם זה ובכפוף להוראות כל דין, אין הקונים רשאים לנצל זכויות בניה כלשהן בפרויקט ו/או במקרקעין ומלוא זכויות הבניה שייכות אך ורק לחברה, אך בכפוף לסעיף 9.10.4 לעיל. על הקונים לקבל הסכמת החברה בנפרד לכל שימוש בזכויות בניה ולשלם בעבור שימוש זה תשלום כפי שיידרש ע"י החברה. החברה תקבע לפי שיקול דעתה והסביר האם לאפשר למי מרוכשי הדירות שימוש בזכויות הבניה שבחלקה.
- 9.18** המתאר והמימדים הסופיים של ההצמדות המיוחדות ו/או של הצמדות מיוחדות לנכסים אחרים שהוצאו מן הרכוש המשותף ו/או של חלקים שלא יוצמדו לממכר ויוותרו כרכוש משותף ו/או של השטחים הכלליים- ייקבעו על פי היתר הבניה הסופי של הבית, הממכר והנכסים האחרים בפרויקט, והמסומן בתוכניות המכר הרצ"ב הינו כללי בלבד ולא יהווה בכל מקרה שהוא התחייבות המוכרת לעניין גודלן הסופי של ההצמדות המיוחדות לממכר ו/או לנכסים אחרים ו/או הרכוש המשותף ו/או השטחים הכלליים וייתכנו שינויים סבירים במתואר בתוכניות המכר הנ"ל הן לעניין המתאר והן לעניין הגודל ובלבד שהאמור לא יפגע בדירה, גודלה, מיקומה, מתארה, על הצמדותיה.
- 9.19** הודע לקונים כי בחלקה יבנו בין היתר, חדר משאבות, מאגרי מים, חדרי אשפה, חדר חשמל, חדר טרנספורמציה וצובר גז (להלן: "המתקנים") והחברה תהא רשאית לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות בקשר למתקנים אלו ולצורך תקנון הבית המשותף את תקנון חברת החשמל בקשר עם חדר הטרנספורמציה של חברת חשמל לישראל. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב.



נמסרה. לאחר שהתקיימו כל התנאים לעיל במצטבר וכנגד החזרת הבטוחה, במקרה המתאים, תגרום החברה שהבנק ימציא לרוכש מכתב החרגה נקי, לבקשתו.

10.5. בוטל.

10.6. החברה תהא רשאית לשלם במקום הקונה כל סכום שהקונה חייב בתשלום על פי הוראות החוזה ולא שילם במועד,

ובלבד שאי ביצוע תשלום זה ימנע ו/או יעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. הקונה יהיה חייב להשיב כל סכום כנ"ל לחברה בתוספת ריבית פיגורים, כמפורט בהסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר לו זכאית החברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין, ומבלי לגרוע מטענות הגנה של הקונה כלפי הנמשה המקורי, ככל שקיימות. לקונה תעמודנה כלפי החברה כל טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנמשה המקורי.

10.7. מבלי לגרוע מהאמור, תנאי התשלום ומועדיהם כמפורטים בחוזה זה הינם תנאים יסודיים של החוזה אשר הפרתם תהווה הפרה של

חוזר זה. באם הקונים לא ישלמו אילו מתשלומי התמורה בהתאם למועדים הנקובים בנספח א', אזי יהיו הקונים מחויבים לשלם לחברה על הסכום שבפיגור גם ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א – 1961 לתקופה המתחילה במועד המוסכם לתשלום ועד למועד התשלום בפועל או כל ריבית בשיעור שיקבע בתקנות לפי ס' 5ב' לחוק המכר (דירות), ככל שיותקנו, למען הסר ספק, תשלום ריבית הפיגורים, לא יפגעו בזכויות החברה לכל סעד אחר, הניתן לה על פי הסכם זה ו/או על פי דין. מובהר בזאת כי שיעור ריבית הפיגורים כאמור לעיל הדדי ויחול הן על התשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש(למשל, איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.

10.8. אין האמור בסעיף 10.7 לעיל לפגוע בזכויות החברה לראות במחדלי הקונים לשלם התמורה, כולה או חלקה, במועדים המוסכמים הפרה יסודית של הסכם זה. פיגור של 30 יום בתשלום ממועד הקבוע לתשלום מתשלומי התמורה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

10.9. בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 12.4 להלן הקונים ישלמו את כל העלויות הכרוכות, בחיבור הדירה לרשת החשמל ו/או המים ולרבות התקנת מונים או תשלום פיקדון ו/או רישום בערייה לצרכי תשלום ארנונה וכו' יחולו על הקונים וישולמו על ידם ועל חשבונם וזאת טרם מסירת הדירה. חל עיכוב בהתקנת המונים והחברה במקום לנתק את הבינו/הדירה מהחיבורים הזמניים נשאה בהוצאות המים, החשמל, הגז/בזק וכו' לאחר שהדירה נמסרה לקונה (ובלבד שאי ביצוע התשלום ע"י החברה ימנע ו/או יעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה) אזי ישלם הקונה לחברה את החלק היחסי בצריכה על פי תחשיב שתערך החברה. הקונה ישלם חוב זה לחברה תוך 7 ימים ממשלוח מכתב הדרישה לקונה. למען הסר ספק, תשלום בגין חיבור הבינו לרשת המים, למיכל האספקה לגז(מיכל או צובר בית/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על המוכר, להבדיל מתשלום בגין מונה דירתי אשר יחול במלואו על הרוכש.

10.10. הלוואה בנקאית

11.1. היא והקונה יממן חלק מרכישת הדירה, על ידי קבלת הלוואה במשכנתא, יחתום המוכר בתוך 14 ימי עסקים, מהיום שהומצא לידיו (על ידי הקונה) כלל המסמכים הנדרשים מטעם הבנק למשכנתאות לצורך קבלת המשכנתא ובלבד ששולמה למוכר, קודם לחתימתו על מסמכים אלה, סך השווה בשקלים ל 10% מערך הדירה כולל מע"מ ובכפוף לכך כי נוסח כתב ההתחייבות שהחברה נדרשת לחתום עליו יהיו בנוסח הרגיל והמקובל בבנקים למשכנתאות בכפוף

מובהר כי לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי הדין.

9.20. הודע לקונה כי ככל וקיימת מערכת סולארית בבניין, המערכת תופעל רק לאחר אכלוס של לפחות 70% מדירות הבניין.

10. מחיר הדירה והתמורה שתשלום לחברה

10.1. תמורת הדירה, ישלמו הקונים את "מחיר הדירה" במועדי התשלום ושיעורי התשלום כאמור בנספח א', וכן כל סכום אחר הנזכר בחוזה זה. לכל תשלום מסוג כלשהו יתווסף מע"מ כדין לפי שיעורו ביום התשלום בפועל, המע"מ ישולם על ידי ועל חשבון הקונים.

10.2. מוסכם במפורש כי כל תשלום למוכר על חשבון רכישת הדירה ישולם אך ורק לחשבון הפרויקט כהגדרתו בסעיף 15.5.4 לחוזה זה, באמצעות שוברי תשלום שינפיק הבנק, הכול על פי הוראות חוזה זה. חשבון הקונה אצל החברה יזוכה בתשלום רק עם זיהוי בפועל של השובר המשולם בחשבון הבנק של הפרויקט. הקונה מתחייב להעביר לחברה העתק מכל שובר תשלום אותו שילם.

10.3. הקונים יהיו רשאים להקדים כל תשלום מתשלומי התמורה לפני מועד פירעונם בכפוף לקבלת אישור החברה מראש ובכתב בהתאם לשיקול דעתה הסביר, ובלבד שהתשלום שהוקדם לא יפחת מ 100,000 ש"ח כולל מע"מ. במקרה שהקונים הקדימו תשלומים כאמור, ישלמו הקונים את התשלום הרלוונטי ביחוף הפרשי הצמדה מחושבים כאמור בסעיף 3.2 שבנספח א' למועד בו בוצע התשלום (דהיינו יש להוסיף הפרשי הצמדה לתשלום) והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים בגין תשלום זה.

10.4. התמורה על פי הסכם זה, וכן כל סכום אותו חייבים הקונים על פי הסכם זה, יהיה צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים, כדלהלן:

כל סכום לתשלום יתואם לשינוי שחל בין "מדד הבסיס" ל"מדד החדש", כהגדרתם בסעיף 3.2 לנספח א'. חישוב ההצמדה יערך בעת ביצוע התשלום בפועל. הקונים ישלמו את הפרשי ההצמדה במועדי התשלום המפורטים בנספח א' ובהיעדר אפשרות אובייקטיבית לחשב את השיעור המדויק של ההצמדה, לא יאוחר מ- 14 ימים מיום הודעת החברה לקונים. מוסכם כי בשום מקרה לא יחושב מדד חדש נמוך ממדד הבסיס ו/או נמוך מהמדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל ו/או מהמדד של החודש בו היה צריך להיות משולם התשלום ככל שהתשלום לא שולם במועד.

בנוסף לאמור, ש"ט עוה"ד ועלויות חיבור הדירה לתשתיות כמפורט בחוזה זה לעיל ולהלן. החברה תגרום לכך שהבנק המלווה ימסור לרוכש מכתב החרגה מותנה, בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות, לפיו בהתקיים במצטבר התנאים הנהוגים בבנק המלווה והנקובים באותו מכתב ובהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות, ולפיו יודיע הבנק המלווה לרוכש כי עס: 1. תשלום מלוא התמורה עבור הדירה, 2. השלמת בניית הדירה. 3. חתימת החברה ו/או הרוכש מכוח ייפוי הכוח הבלתי חוזר על הסכם חכירה עם רמ"י בקשר לדירה או נרשמה הערת אזהרה ככל וניתן לרשמה. 4. הרוכש מסר את הבטוחה השעבוד הקיים על כל המקרקעין, לא יחול בהתייחס לדירתו הספציפית של הרוכש (להלן: "מכתב החרגה המותנה"). החברה מתחייבת לגרום לכך שהבנק ינפיק לרוכש אישור המשחרר את זכויות הרוכש בדירה נשוא הסכם זה מכל שעבוד ו/או התחייבות כלפי הבנק (להלן: "מכתב החרגה נקי") ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר (א) החזקה בדירה נמסרה לרוכש; (ב) הרוכש ו/או החברה חתמה מכוח ייפוי הכוח הבלתי חוזר על חוזה חכירה עם רמ"י בקשר לדירה או נרשמה לטובת הרוכש הערת אזהרה; (ג) ככל ששידרש, כמפורט בהסכם זה, הבטוחה



במועד ו/או אי תשלום במועד לפי העניין. הקונים מצהירים כי מס הרכישה עפ"י שומה עצמית נעשה על פי הצהרתם ביחס להיותם זכאים לדירה "מחיר למשתכן" על כל המשתמע מכך ועל סמך נתונים אחרים שנמסרו על ידם ויכול להשתנות במידה ויתגלה אחרת, הקונים מצהירים כי בכל מקרה תיעשה הערכת השומה על פי אגף מיסוי מקרקעין והשומה העצמית לא היוותה בסיס להתקשרות בהסכם זה. הקונים מתחייבים לדאוג לקבלת שובר מס הרכישה ולתשלומם במידה והקונים בקשו לקבל הטבה במס הרכישה מחובתם האישית להמציא לרשויות המס את המסמכים הנדרשים לצורך קבלת ההטבה, ומחובתם האישית לדווח לרשויות ולחברה בטרם הדיווח בפועל, וזאת בין היתר לשם סגירת שומת מס הרכישה והימנעות מהטלת עיקולים על חשבונם בגין אי תשלום מס הרכישה. הודע לקונים כי הקפאת שומת מס הרכישה הינה לזמן קצוב ומחובתם לברר ברשויות המס מתי מסתיימת תקופת ההקפאה. ובכל מקרה לקונים לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או באי כוח החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור למס הרכישה, ובכל מקרה לקונים לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או עורכי הדין בכל הקשור למס הרכישה.

12.4. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקודון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל החברה לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתאות לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל - החברה לא תגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך, מוטלת על החברה בלבד.

הרוכש יחבר את הדירה, כתנאי למסירתה לידי, לרשת המים ויפרע ממועד המסירה ואילך, את התשלומים השוטפים שידרשו בגין צריכת המים, הגז והחשמל בדירה, ולפי חלקי היחסי את ההוצאות האמורות שיחולו על הרוכש המשותף.

מובהר כי האמור בסעיף זה הינו בכפוף לכל החלטה שתתקבל, אם תתקבל, על ידי משב"ש או כל רשות מוסמכת אחרת לעניין זה, במקרה בו החלטה כאמור תאפשר לגבות מהרוכש תשלומים נוספים בגין חיבור הדירה לתשתיות כאמור לעיל והכל בכפוף לכל דין בעניין גביית תשלומים נוספים כאמור או ביצוע תשלומם על ידי הרוכש ישירות לגורמים כאמור.

12.5. ממועד קבלת החזקה בדירה ואילך יהא על הקונים לשאת בחלק יחסי בהוצאות אחזקת הבית המשותף ו/או החלקים של הרוכש המשותף בבית, גם טרם נרשם הבית כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין כאשר ההוצאות כאמור יחולקו בין הדירות בהתאם לחלקים היחסי ברוכש המשותף. החברה לא תשתתף בהוצאות ניהול ואחזקת הרוכש המשותף עבור צריכה בפועל, וזאת בכל מקרה לגבי דירות שטרם מכרה, ובלבד ששלב הוצאות אלה יכולה החברה להוכיח שלא צרכה. למען הסר ספק, יובהר כי אין החברה רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרוכש המשותף והכל לגבי דירות שטרם מכרה. הוצאות ניהול ואחזקת הרוכש המשותף דהיינו, הוצאות צריכה המשותפות לכל בעלי הדירות בבית כגון השתתפות בחשמל, במים ו/או בניקיון ו/או הגינון ו/או מעליות במידה

לתיקונים מקובלים על בנק הקונה, שהחברה תהיה רשאית לערוך בהם, בין השאר שינויי הקביעה לפיה כל סכום ההלוואה שיושב לגורם המממן בשל ביטול חוזה זה, יישא הפרשי ריבית והצמדה. בעניין זה יובהר כי החברה תחזיר לגורם המממן את הסכום שהופקד לחשבון הפרויקט בלבד וכי התחייבויות של המוכר בכתב ההתחייבות תמוצה בעצם רישום המשכנתא ולא תטיל על המוכר התחייבויות אחרות כלשהן ובלבד שמלוא כספי המשכנתא ישולמו לחשבון הסגור של הפרויקט בבנק המלווה מטעם החברה, כאמור לעיל. מובהר בזאת כי אין בכל דבר הקשור במשכנתא של הקונה, ו/או בהתחייבות לרישומה ו/או בקבלתה או באי קבלתה בכדי לגרוע מהתחייבויות הקונה לשלם את מלוא התמורה ובמועדה על פי חוזה זה.

11.2. כל ההוצאות והאחריות הכרוכות בקבלת הלוואות משכנתא לרבות עמלת הבנק המלווה בגין הסבת ערבות ו/או בטוחה וכן לרבות בגין שינוי תנאי ההלוואה והריבית של הלוואות הקונה וברישומה של המשכנתא, יחולו וישולמו על ידי הקונה בלבד. מקונה ימלא על חשבונם ועל אחריותו המלאה אחר כל טופס או מסמך הגורם המממן, המהוות תנאי לקבלת הלוואות המשכנתא ולתשלומה לחברה. עצם המצאת מסמכי הגורם הממן על ידי הקונה לחתימת החברה, תחשב כהסכמה בלתי חוזרת מצד הקונה לכך שהחברה תפעל בהתאם להתחייבויות שיקבל כלפי הגורם המממן כאמור במסמכי הגורם המממן האמורים, לרבות כפי שיתקנו או ישונו על ידי החברה בתאום עם הגורם הממן.

11.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.1 לעיל, החברה לא תחתום על מסמכי גרירת משכנתא אלא אם ישולם מלוא הסכום הנגזר ישירות לחשבון הליווי של החברה, קודם לחתימת החברה על מסמכי גרירת משכנתא או לחילופין יובהר במסגרת מסמכי הגרירה כי ההתחייבות לא תיכנס לתוקף אלא לגבי סכומים שישולמו בפועל לחשבון הליווי. על ידי הבנק למשכנתאות – למען הסר ספק יובהר, כי בכל מקרה לא יחתמו מסמכי גרירת משכנתא קודם לתשלום 10% ממחיר הדירה כולל מע"מ על ידי הקונה לחשבון הליווי.

12. תשלומי מיסים הוצאות ותשלומי חובה

12.1. הודע לקונים כי כל המיסים ו/או היטלים ותשלומי חובה למיניהם, עירוניים / ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה (להלן "המיסים") לתקופה שתחילתה במועד המסירה לרשות הקונה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו, כאשר עד למועד המסירה תשלומים אלה יחולו על המוכר. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת החברה ו/או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המיסים.

12.2. טרם רישום החכירה בדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, ישלם הקונה את האגרות הכרוכות ברישום המשכנתא לטובת הבנק המממן ממנו נטל משכנתא (ככל ונטל).

12.3. הקונה מתחייב לשלם מס רכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין. המוכר ידווח לרשויות המס על העסקה נשוא העסקה בהתאם להוראות הדין גם עבור הרוכש. המוכר בהתאם לעדכון הקונה את המוכר במידע הרלוונטי עבורו בגין הדיווח. מובהר כי לא תחול על המוכר כל אחריות לתוכן הדיווח בגין העסקה לרשויות המס מטעם הקונה או לשומה העצמית שתדווח עבורו. הובהר לקונים במפורש כי החובה לדווח על עסקה זו הינה תוך 30 יום מיום חתימת הסכם זה וכן כי החובה לשלם מס רכישה עפ"י שומה עצמית היא תוך 60 יום מיום חתימת הסכם זה ועל כן אם לא תדווח העסקה במועד בגין נסיבות הקשורות בקונים ו/או לא ישלמו את הסכום של מס הרכישה לפי השומה העצמית במועד, יהיו צפויים לתשלום ריבית פיגורים ו/או קנסות בגין אי דיווח



בחלוף 7 שנים מיום ביצוע ההגדרה, לפי המוקדם לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות, אולם הקונים יהיו רשאים להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונים באמור לעיל, יחתמו הקונים על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח נספח ח' המצ"ב להסכם זה. ככל שהרכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום לרשות או למשרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪, וזאת מבלי לגרוע מכל פיצוי ו/או שיפוי בו חייב הקונה למוכר בגין כל נזק ו/או הוצאה שנגרמו למוכר. הפרת סעיף זה תחשב הפרה יסודית של חוזה זה על כל המשתמע מכך.

14.4. הודע לקונה כי בגין האמור בסעיף 14.3 לעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת משרד השיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל. יובהר כי כל עוד לא נרשמו זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין תירשם ההערה בספרי החברה.

14.5. בכפוף לאמור לעיל, ולאחר תום התקופה בת 5 או 7 השנים האמורה בסעיף 14.3 לעיל, הקונים מתחייבים קודם להעברת זכויותיהם בדירה לאחר לפנות לחברה על מנת לקבל הנחיות מפורטות בדבר דרך ביצוע העברת הזכויות וזאת בין היתר במטרה למנוע אי סדרים ומניעות בהעברת הזכויות וברישום הבית המשותף בעתיד. בכפוף לאמור לעיל, החברה לא תסרב להעברה כזו בתנאי שהקונים מילאו את כל חובותיהם והתחייבויותיהם כלפי החברה ובתנאי שהתמלאו כל הדרישות החוקיות המתחייבות מהעברת הזכויות ובתנאי שיהיו זכאים לקבל החזקה בדירה על פי תנאי הסכם זה, ורק לאחר שהקונים ומקבל הזכויות ימציאו לחברה את המפורט להלן לצורך העברת הזכויות.

14.5.1. הסכם מכר מקור ערוך כדון וחותום המתייחס להעברת הזכויות על פי הסכם זה ותצהיר יחוד הערת אזהרה חתומים על ידי הנעברים בנוסח שיהא מקובל באותה העת אצל החברה.

14.5.2. אישור המוסד הפיננסי בדבר סילוק המשכנתא - אם נטלו הקונים הלוואה המובטחת במשכנתא או הסכמת המוסד הפיננסי להעברתה. וכן שחרור החברה מהתחייבות לרישום משכנתא - אם נתנה החברה התחייבות כזו.

14.5.3. במידה ונרשמה הערת אזהרה לטובת הקונים ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או משכנתא ו/או עיקול על הערת אזהרה של הקונים, נסח טאבו לאחר מחיקתה של המשכנתא ו/או העיקול וכן נסח טאבו לאחר מחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובת הקונים וכל שנרשם עליה ורישומה של הערת האזהרה לטובת הנעברים. למניעת ספק יובהר כי החברה תאפשר רישומה של הערת אזהרה לטובת הקונה אך ורק לאחר שתקבל לידיה את המסמכים המפורטים בסעיף 14.5.1 לעיל ובסעיף 14.5.5, 14.5.6 להלן וזאת בכפוף לכך שניתן לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ובכפוף להסכם הליווי עם הבנק המלווה. למען הסר ספק יובהר כי לא תירשם הערת אזהרה בגין הסכם זה אלא על ידי החברה בלבד במועד בו תחליט לעשות כן לפי שיקול דעתה הסביר.

וקיימת ו/או כל הוצאה אחרת הנוגעת לרכוש המשותף, ניהולו ו/או אחזקתו, ככל שהוכיחה החברה כי לא צרכה אותם בפועל.

12.6. במקרה שהקונים לא ישלמו תשלומים שהם חייבים לשלם על פי הסכם זה, ובייחוד, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לא יחזירו לחברה את התשלומים ששילמו במקומם או לא יחזירו לחברה, תשלומים בגין אגרות, היטלים ותשלומי חובה, החלים על רוכשי דירות על פי הדין ו/או על פי הסכם זה, לרשויות השונות כאמור, החברה תדרוש מהקונים להשלים את יתרת תמורת הדירה החסרה. לא עשו כן הקונים בתוך 15 יום מיום משלוח ההודעה להם, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם והחברה תהיה רשאית לפעול על פי הוראות סעיף 17 להלן.

12.7. מס ערך מוסף ישולם על ידי הקונים לחברה בהתאם לשיעורו ביום התשלום בפועל. מקום בו צוין בהסכם זה מחיר כולל מע"מ, אזי זה על פי שיעור המע"מ ביום חתימת הסכם זה.

13. ייפוי כוח- בלתי חוזר

13.1. הקונים יחתמו על ייפוי כוח בלתי חוזר (להלן: "ייפוי הכוח") בנוסח נספח ד' במעמד חתימת הסכם זה. מובהר כי הקונים מסמיכים באופן מפורש את מיופי הכוח המפורטים בנספח ד' לבצע כל אחת מהפועלות המפורטות בנספח ד'.

13.2. ייפוי הכוח יישמש בידי החברה ועורכי הדין (מטעם החברה בלבד) אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה והנבע ממנו לרבות חתימה על התקנון, רישום הדירה בשם הקונים בלשכת רישום המקרקעין, רישום המשכנתא ו/או רישום הערת אזהרה וכד'.

13.3. אין במתן ייפוי הכוח שחרור הקונים מן החובה למלא בעצמם אחר התחייבויותיהם על פי הסכם זה ולחתום בעצמם על כל המסמכים הקשורים בהן.

13.4. הקונים מורים בזה הוראה בלתי-חוזרת למיופי הכוח לפעול על פי ייפוי הכוח. הוראות אלה של הקונים הינן בלתי-חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בכך. הקונים משחררים במפורש ומראש את מיופי הכוח מכל אחריות כלפיהם בגין מעשה או מחדל שבשימוש (או אי שימוש) בייפוי הכוח.

14. העברת זכויות לאחרים:

14.1. החברה תהיה זכאית להעביר זכויותיה או חובותיה על פי הסכם זה לאחר ו/או אחרים וזאת בתנאי מפורש כי במקרה של העברה כזו תישאר החברה אחראית למילוי התחייבויותיה על פי ההסכם ותהיה ערבה כלפי הקונה ושאר הקונים בפרייקט למילוי ההתחייבויות שהעבירה לאחר לרבות חתימה על כתב ערבות ו/או התחייבות כפי שיידרש ממשרד הבינוי והשיכון.

14.2. הקונה מצהיר כי הוא "חסר דיור" או "משפר דיור" בהתאם להגדרתו לפי משרד הבינוי והשיכון (לעיל ולהלן: "המשפר"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות הנדרש לכך מטעם המשרד, לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, מצהיר הקונה כי לא רכש דירה אחרת במכרזי מחיר למשתכן. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב שהוא עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות במועד חתימת החוזה, יודיע על כך מיד לחברה וכמו כן מסכים הקונה לכך שהסכם המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיו זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור. במקרה כאמור, יחשב הדבר כהפרת ההסכם ויחולו ההוראות המתייחסות לביטול ההסכם ע"י המוכר וה"פיצוי המוסכם" כאמור בסעיף 17.

14.3. הקונים לא יהיו רשאים להעביר זכויותיהם בדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או



14.7. בכפוף לאמור בסעיף 14.2 לעיל וכל עוד לא הושלמו מלא התחייבויות הקונים לפי הסכם זה ו/או כל עוד לא קיבלו הקונים את הדירה, אין הקונים, או מי מהם רשאי להעביר ו/או להסב ו/או לוותר ו/או לשעבד לטובת אחרים את זכויותיו בדירה או על פי הסכם זה בשלמותן או בחלקן או בכל דרך אחרת ללא קבלת הסכמת החברה במפורש ומראש.

14.8. למען הסר ספק כל עוד לא הורג הבנק את הדירה מהשעבוד שלטובתו אזי העברת זכויות לאחרים, טענה אישור מראש ובכתב של הבנק.

15. בטוחות

15.1. החברה הודיעה לקונים כי לצורך קבלת שירות ליווי בנקאי לבניית הפרויקט כגון: אשראי לבנייה, קבלת ערבויות בנקאיות לטובת רוכשי הדירות לצורך הבטחת כספיהם, ניהול חשבון בנק מיוחד לפרויקט ושירותים בנקאיים נוספים (להלן "האשראי") יצרה ו/או תיצור החברה שעבוד ו/או משכנתא בדרגה ראשונה על הפרויקט (המקרקעין לרבות כל מה שנבנה או ייבנה עליהם) לטובת הבנק כאמור בנספח ה' להסכם זה.

15.2. הובהר לקונים שהחברה תבטיח את הכספים שישולמו לה ע"י ערבות על פי הוראות חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות התשל"ה-1974, אשר תוצא לפי הוראות החוק בגין כל תשלום (להלן: "הערבות") ע"י הבנק. הודע לקונים כי כל עוד עומדות בתוקפן ערבויות אשר הוציא הבנק תהא העברת זכותם בדירה כפופה לאישור בכתב ומראש של הבנק. ערבויות חוק המכר שיונפקו על ידי הבנק המלווה בגין התשלומים שישולמו על ידם באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה לא יכללו את רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974.

הקונים יחתמו על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק בקשר להחזרת הערבויות הבנקאיות. מובהר בזאת כי אם יתקיימו התנאים להחזרת הבטוחות על ידי הקונה, תהיינה הבטוחות שנתן המוכר לקונה על פי חוזה זה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, בין שהחזיר הקונה את הבטוחות כולן או מקצתן ובין אם לאו וזאת ללא כול צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.

15.3. בכל מקרה שהבנק ישלם את הסכום המגיע לקונים על פי הערבות, מורים בזה הקונים לחברה בהוראה בלתי חוזרת באמצעות בא-כוחם להסיר, במקרה כזה, את הערת האזהרה שתרשם, אם תירשם, לזכותם בלשכת רישום המקרקעין בגין קיומו של הסכם זה. במקרה של מימוש הערבות/יות יראו את ההסכם כבטל לעניין זה שהזכויות מכל מן וסוג שהוא שהוקנו לקונים בדירה תחזרנה לחברה ולחזקתה כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת ג' שאינו הבנק.

15.4. החברה תשחרר את הדירה של הקונה מהשעבוד הכללי שהוטל על המקרקעין לפיו לא יחול על זכויות הקונה על פי הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי הקונה לבקש מהחברה כי יונפק לו על ידי התאגיד הבנקאי המלווה, מכתב החרגה מותנה על פי התנאים המפורטים בתיקון 7 לחוק. ומכל השעבודים שנרשמו לטובת הבנק שניתנו להבטחת חובות החברה (לא ישוחררו שעבודים שניתנו להבטחת הלוואות קוני הדירות) לפני העברת הזכויות בדירה לשם הקונים בספרי רשם המקרקעין. הזכויות בדירה יועברו לשם הקונים ללא כל שעבוד לבנק המלווה המבטיח הלוואות וחובות החברה והכל ייעשה בהתאם לחוק המכר(דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.

15.5. התשלומים בגין רכישת הדירה יהיו רק באמצעות שוברי תשלום.

14.5.4. אישור שכל המיסים, האגרות והתשלומים מכל סוג ומין שהוא הקשורים בהעברה סולקו או שהמעבירים פטורים מתשלומם לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור: אישור מס שבח, אישור הרשות המקומית ואישור על תשלום מס רכישה (כל אלה מופנים לרשם המקרקעין) ואישור החברה ששולמו כל התשלומים החלים על הרוכש עד אותו מועד לפי הסכם זה.

14.5.5. ייפוי כוח בלתי חוזר יחתם ע"י הנעבר מקבל הזכויות בנוסח שהיא מקובל באותה עת בחברה ו/או בנוסח נספח ד', וכן ייפוי כוח בלתי חוזר ע"י המעביר.

14.5.6. הקונים ומקבל הזכויות (וכל אחד מיחידיהם) יחתמו על כתב העברת זכויות בנוסח מקובל שייקבע ע"י החברה וישלמו לה דמי טיפול בקשר להעברה הנ"ל כקבוע בזה פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.

14.5.7. תשלום בנוסף יעבירו הקונים לחברה בגין טיפול בכתב התחייבות לרישום משכנתא של הנעבר.

14.5.8. עוד יוסיפו הקונים וישלמו כל הוצאות עבור אישור הזכויות בהתאם להסכם זה.

14.5.9. הקונים ימציאו לחברה אישור מועד הבית כי סולקו כל החובות לוועד עד ליום ההעברה.

14.5.10. עוד יעבירו הקונים כל מסמך נוסף שיידרש ע"י החברה לצורך ההעברה (גם אם זה כרוך בתשלום נפרד בנוסף).

14.5.11. העבירו הקונים את זכויותיהם בתנאים לעיל- מתבטלות התחייבויות החברה לפי הסכם זה כלפיהם ונפקות, יקבל את הדירה ללא כל זכות חוזית כלפי החברה. הזכויות היחידות שהיה הנעבר זכאי להן הינן הסדרת זכויות הרישום שלו כאמור בהסכם זה ואחריות עפ"י הוראות חוק המכר (דירות) ובתנאי שהרוכש החדש ימציא לחברה אישור בכתב מאת הקונים לפיהם הקונים ויתרו לטובת הרוכש החדש על מלא זכויותיהם בכל דבר וענין הקשור לט"ב הבנייה. בהסכם העברת הדירה ו/או מכירתה יכניסו המוכרים סעיפים זהים לסעיפים דלעיל וזאת במידה והמוכרים מכרו ו/או העבירו את דירתם לאחר קודם לרישומה בלשכת רישום המקרקעין.

14.5.12. האמור לעיל בסעיפים 14.5.1 - 14.5.10 יעמוד בתוקפו עד רישום הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הקונים או מי שיקבל הזכויות מהם עפ"י העברה שאושרה ע"י החברה.

14.6. כל עוד לא נרשמו הזכויות ע"ש הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין הקונים מתחייבים להודיע לחברה על כל שעבוד ו/או זכות לטובת צד שלישי בקשר עם הדירה ולהמציא לחברה את כל המסמכים הקשורים בכך וכן להוסיף סעיף בנוסח זהה בחוזה המכירה של דירתם במידה וימכרו את דירתם קודם לרישומה בלשכת המקרקעין. הפרת הוראה זו הינה הפרה יסודית של ההסכם, ותזכה את החברה בכל הסעדים הקבועים בחוק לרבות בגין נזקים לחברה בקשר עם הפרת הוראה כאמור.



בלשכת רישום המקרקעין ו/או עד לחתימת הרוכש על חוזה החכירה ובכפוף להתמלא כל התנאים הקבועים בחוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974.

15.10. החברה זכאית בכפוף להוראות הדין ולהסכמת הבנק, לשעבד חלקים מהמקרקעין לטובת גורמים פיננסיים שילוו לה כספים לצורך מימון הבניה והקונים מתחייבים שלא לנקוט בכל צעדים למניעת שעבוד זה, ובלבד שזכויותיו של הקונה על פי הסכם זה לא תפגענה.

מוסכם בזה, כי אם תחליט החברה להתקשר עם כל חברה אחרת ו/או כל מוסד פיננסי אחר לשם קבלת מימון לפרויקט (דירות)

תהא החברה רשאית (אך לא חייבת) לשעבד את המקרקעין ו/או את הפרויקט ולרשום הערת אזהרה על המקרקעין ו/או הפרויקט לטובת החברה האחרת ו/או המוסד הפיננסי, לפי העניין ובלבד שזכויותיו של הקונה על פי הסכם זה לא תפגענה.

16. ייצוג

16.1. החברה הסבירה לקונים במפורש שעורכי הדין ממשרד ש. פרידמן ושות' עורכי דין פועלים ויפעלו בכל הנוגע להסכם זה כעורכי הדין של החברה, ומטעמה בלבד, והקונים רשאים, אם רצונם בכך, להיות מיוצגים ע"י עורך דין מטעמם.

16.2. על אף האמור לעיל, עורכי הדין ממשרד ש. פרידמן ושות' ייצגו את שני הצדדים בפעולות הרישום הנובעות מהסכם זה לרבות רישום צו בתים משותפים ורישום הדירה הזכויות בפנקס רישום המקרקעין ע"ש הרוכש כיחידה נפרדת במסגרת רשות המשותף (לכשייווצרו התנאים המשפטיים לכך), וכן בהגשת הטכנית של הדיווח לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הרוכש. מובהר בזאת כי עורכי הדין יבצעו את הדיווח המשותף לרשויות מיסוי המקרקעין, גם עבור הקונה מבלי שהדבר יטיל עליהם ו/או על החברה כל אחריות בכל הקשור לדיווח מטעם הרוכש וכי הרוכש אחראי על חשבונו ואחריות המלאים לדאוג לקבל לידיו שובר לתשלום מס רכישה ולשלמו במועדים הקבועים בדין. הרוכש לא יהיה זכאי לבוא בטענות כלפי עורכי הדין ו/או החברה בכל הנוגע לדיווח לרשויות מיסוי מקרקעין, לרבות ביחס לאיחור בתשלום ומובהר כי כל עניין ודבר הקשור בשומת מס רכישה ותשלומי, יטופל ישירות ע"י הרוכש מול רשויות מיסוי מקרקעין, לרבות השגות, ערעורים, תיקון טעות, עדכון על מכר דירה נוספת וכיו"ב.

16.3. הקונה ישלם לעורכי הדין של המוכר במעמד חתימת הסכם זה סך של 5,039 ₪ בצירוף מע"מ או 0.5% מההתמורה בצירוף מע"מ לפי הנמוך מביניהם וזאת עבור הטיפול המשפטי בכל הפעולות הכרוכות ברישום הפרויקט והבניין כבית משותף ורישום הזכויות בדירה על שם הקונה ברישומי רשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין וברישום הדירה והמשכנתא על שם הקונה בספרי המקרקעין וזאת לכשייווצרו התנאים המשפטיים המאפשרים זאת. למען הסר ספק, מובהר מפורשות כי משרד עורכי דין ש.פרידמן ושות' מייצג אך ורק את המוכר, כי אינו מייצג את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עו"ד מטעמו. הקונים מצהירים שידוע להם שסכום זה ישולם לפקודת עורכי הדין ויועבר על ידי החברה ישירות לעורכי הדין כאמור להלן.

17. סעדים ותרופות במקרה של הפרת ההסכם:

17.1. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל – 2% (שני אחוזים) מההתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי

15.5.1. הוסבר לקונים בעל פה אופן השימוש בשוברי התשלום שינפיק הבנק.

15.5.2. מיד עם ביצוע כל תשלום ע"י הקונים באמצעות השובר המתאים, יעבירו הקונים למוכר באימייל, פקס, בדואר רשום עם אישור מסירה או במסירה ביד עותק מהשובר המשולם.

15.5.3. מוסכם במפורש כי מועד התשלום שייזקק לטובת רכישת הדירה יהא המועד בו זוהה בפועל חשבון הפרויקט בסכום ששולם באמצעות השובר, עד למועד הנ"ל יחולו על הקונים הפרשי הצמדה וריבית ככול שיחולו על פי הסכם זה.

15.5.4. חשבון הליווי של הפרויקט הינו בבנק _____ סניף _____ מספר חשבון _____ ע"ש אלמוג ב.ו. בנייה והשקעות בע"מ. הובהר לקונים כי הם זכאים לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט תואמים את הפרטים בבנק וזאת בדרכים הבאות: פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט ו/או פניה למענה הטלפוני שמספרו מצוין על גבי שוברי התשלום ו/או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה תוך הקלדת פרטי הזיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

15.5.5. המוכר יישא בתשלום עמלת הערבות כאמור. הערבות יימסרו לקונה תוך 14 ימים מביצוע כל תשלום ותשלום. על הקונה לוודא כי התשלום באמצעות השובר התקבל בבנק באמצעות פניה למשרדי המוכר.

15.5.6. הובהר לקונים כי תשלומים שלא באמצעות שובר תשלום עלולים להותיר אותם ללא בטוחות המגיעות להם על פי חוק המכר וכן לגרום לכך שהדירה הנרכשת על ידם לא תוחרג באופן ספציפי מתחולת השעבודים שלטובת הבנק.

15.6. הקונים יחתמו במעמד קבלת החזקה בדירה על מסמך בנוסח הבנק בו יאשרו בין היתר את קבלת החזקה בדירה ואת בטול הערבות עם התקיימות התנאים לבטולתה. קרי, יונפק ע"י המנהל חוזה חכירה עם הקונים בגין הדירה וניתן להם מכתב החרגה מהבנק בנוסח המקובל בתאגיד הבנקאי המלווה את הפרויקט ולפיו השעבוד הכללי שהוטל על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ע"פ הסכם זה או לחילופין שתירשם לטובתם הערת אזהרה בגין זכויותיהם בדירה וניתן להם מכתב החרגה מהבנק.

15.7. למען הסר ספק יובהר כי לא תירשם הערת אזהרה בגין הסכם זה אלא על ידי החברה בלבד במועד בו ניתן יהיה לעשות כן ובמועד בו תחליט לעשות כן לפי שיקול דעתה הסביר של החברה בלבד.

15.8. מבלי לגרוע מהאמור, ככל שבמועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה לטובת הרוכש וככל שרמ"י תאפשר זאת, יחתם בין רמ"י לבין הרוכש חוזה חכירה. הרוכש מצידו מתחייב לחתום על חוזה החכירה במועד שיקבע לכך ע"י המוכר ו/או רמ"י. ומתחייב כי הוראות חוזה החכירה יחייבו אותו לכל דבר ועניין.

15.9. לא נרשמה הערת אזהרה ו/או לא נחתם חוזה חכירה כאמור, יימסרו הבטוחות לעו"ד שזהותו תוסכם על הצדדים ויוחזקו בנאמנות על ידו עד לרישום הערת אזהרה



18.5. ויתור או ארכה שיינתנו על ידי החברה לקונים במקרה מסוים לא יהיו ולא יראו בהם תקדים למקרה אחר. שום ויתור או ארכה מצד החברה לא יהיו ברי תוקף אלא אם ניתנו בכתב.

18.6. מבוטל.

18.7. אגו הקונים מאשרים ומסכימים כי העתק הסכם זה וכן שמותינו, כתובתנו ומספרי הטלפון שלנו ימסרו לבנק המלווה, ויוחזקו במאגרי המידע שלו, והכל בכפוף להוראות הדין.

18.8. מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, ידוע לקונים שבפרויקט יבוצעו/ מבוצעות עבודות בניה שעלולות לסכן את מי שימצא בשטח המקרקעין / הפרויקט, וכן כי כניסת מבקרים לשטח הפרויקט עלולה לעכב את ביצוע עבודות הבניה ולגרוע לעיטוב בלוחות הזמנים ובמסירת הדירות. לאור האמור, ולאור מחויבות החברה לשלום רוכשי הדירות, מוסכם כי הקונים /או מי מטעמם לא יהיו רשאים להיכנס לשטח הפרויקט /או המקרקעין /או לממכר קודם לקבלת החזקה בממכר, אלא באישור החברה בכתב ומראש. מובהר כי אין באמור לעיל בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות /או להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון. ככל שיינתן אישור החברה כאמור, מתחייבים הקונים להיכנס לשטח הפרויקט אך ורק בלויית נציג החברה ולהישמע להוראותיו, כאשר הקונים מתחייבים להצטייד לפני הכניסה לשטח הפרויקט בכובע מגן, נעלים גבוהות סגורות ומכסים ארוכים, וכל ציוד אחר הנדרש על ידי משרד העבודה ולשמור על כל הוראות הבטיחות בשטח הפרויקט הנדרשות על ידי משרד העבודה והחברה. למען הסר ספק החברה /או מי מטעמה לא יהיו אחראים לכל נזק לגוף /או לרכוש /או כל נזק אחר, שיגרם לקונים עקב כניסתם לשטח הפרויקט וזאת אף אם הקונים קיבלו את אישור החברה להיכנס לשטח הפרויקט כאמור והקונים הם שהיו האחראים הבלעדיים לכל נזק שיגרם להם /או למי מטעמם /או לכל צד שלישי אחר ובכלל זאת החברה בקשר עם כניסתם לשטח הפרויקט. בכל מקרה לא תותר כניסת ילדים ובני נוער מתחת לגיל 16 לשטח הפרויקט.

19. כתובות

19.1. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה:
 החברה - רח' הפטיש 2, טירת הכרמל, ת.ד 2058, מיקוד 39120.
 הקונים - כמפורט במבוא להסכם זה וכן כתובת המייל המפורטת במבוא להסכם זה ולאחר קבלת החזקה בדירה תהא כתובתם בדירה, וכן כתובת המייל המפורטת במבוא להסכם זה. במקרה והרוכש ישנה את כתובתו הינו מתחייב להודיע על כך לחברה בכתב ומיד ולקבל אישורה, ואם לא יעשה כן- יהא אחראי לתוצאות מחדלו.

19.2. כל הודעה או מסמך שישלחו על ידי צד למשנהו, תשלח בכתב על ידי שליח או בדואר רשום לכתובת המופיעה במבוא להסכם זה, או למייל המופיע שם, או בעניין הקונים לכתובת הדירה לאחר מסירתה, או במקום משלוח בדואר או באמצעות שליח כאמור, משלוח ההודעה לכתובת המייל של הקונים המופיעה במבוא להסכם זה. הודעה כאמור תיחשב כאילו התקבלה אצל הנמען עם מסירתה או תוך 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח בדואר רשום ככל שהיא נשלחה בדואר רשום.

הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת הסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.

17.2. בוטל.

17.3. אם תשתמש החברה כדין בזכות הקנויה לה בדיון לבטל ההסכם, עקב הפרתו על ידי הקונים, החברה תשיב לקונים את הכספים ששילמו בערכם הריאלי וזאת לא יאוחר מ- 45 ימים מיום פינוי הדירה ע"י הקונים (ככל שזו נמסרה להם), או במקרה שבו טרם נמסרה החזקה בדירה, לא יאוחר מ- 45 ימים מיום ביטול החוזה וקבלת אישור על ביטול החוזה מאת רשויות המס הביטול החוזה ע"י רשויות המס, ובלבד שהקונים חתמו על כל המסמכים הנדרשים מצד הבנק המלווה של הפרויקט לביטול ערבויות המכר. מובהר ומוסכם בזה כי תוקפו של הסכם זה מותנה באישור סופי של הבקשה להיתר ומתן היתר בנייה על-פיה, (להלן: "התנאי המתלה"), מוסכם בזה כי היה ומסיבה כלשהיא לא יתקיים התנאי המתלה הנ"ל בתוך 180 ימים ממועד החתימה על הסכם זה, תעמוד הזכות לקונה להודיע בכתב, עד ולא יאוחר מ- 30 ימים לקונה על ביטול ההסכם. במקרה כזה, יושבו לידי הרוכש מלוא הכספים ששולמו לחברה בערכם הריאלי, כנגד ביטול כל בטוחה שניתנה לרוכש (ככל שניתנה).

17.4. על הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.

17.5. בכל מקרה של ביטול הסכם זה ע"י מי מהצדדים, יהיו הקונים חייבים להודיע מיד לרשם המקרקעין על הסכמתם לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתם (אם נרשמה) /או לזכות המוסד הפיננסי ממנו קיבלו הלוואה ובמקרה שקיבלו בטוחה מסוג אחר יהיו חייבים להודיע על הסכמתם לביטול הבטוחה ולחתום על המסמכים שידרשו לצורך כך. אין הביטול האמור מותנה בסיום ההתדיינות בין הצדדים בקשר לסכסוכים שהיו בניהם, אם בכלל, בכל הקשור להפרת ההסכם אך ביטול הבטוחה במקרה של ביטול כאמור מותנה במסירת מסמך חתום על ידי הקונים ומאושר על ידי עו"ד המאשר כי הושבו לקונים הכספים ששילם על חשבון מחיר הדירה ובניכוי כל סכום שעליו הוסכם במסמך ביטול ההסכם או בפסק דין או החלטה של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל על פי הסכם הביטול.

17.6. למען הסר ספק, מודגש כי בכל מקרה שהחברה תהא זכאית לבטל את ההסכם עם אחד מיחיד הרוכשים, היא תהא זכאית לבטל גם עם יחיד הרוכשים האחרים.

18. כללי

18.1. במקרה שהמונח "הקונים" מתייחס ליותר מאדם אחד, או גוף אחד, יהיו כל יחיד הקונים חבים ואחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד. חתימה של אחד מיחיד הקונים תחייב את הקונים לכל דבר ועניין לצורך כל מסמך שחתם לאחר חתימת הסכם זה.

18.2. הקונים מאשרים ומסכימים כי החברה תהא רשאית למסור הדירה לכ"א מיחיד הקונים בלא תנאי ולאחר לא תהא כל טענה או תביעה בעניין זה. לצורך הסכם זה יראו כ"א מן הקונים כמי אשר המחאה את זכותו לקבל הדירה לאחר.

18.3. אי שימוש בזכות הנובעת מהסכם זה על ידי החברה לא ייחשב כויתור מטעם החברה על הזכות האמורה.

18.4. מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה, מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא כלפי החברה על פי הסכם זה בשלמותן ובמועדן.

אשר-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
17.09.2020
נברק

ולראייה באנו על החתום:



נספח א' לחוזה מכר – דירת מחיר למשתכן, מתאריך:

1. פרטי הדירה, צמידויות והרוכשים (סעיף 3 לחוזה המכר):

כתובת הקונים	תעודת זהות	שמות ה"קונים"	מספר הסכם	איתור צמידויות מיוחדות לדירה	איתור המבנה והדירה בתרשים המגרש/תוכניות מכר
רח' / בית / דירה / עיר / מיקוד	.1	.1		מחסן מס':	בניין:
	.2	.2		חניה/ות מס':	דירה מס':
					קומה מס':
					דגם:
Email: _____					

*מיקום החניה/ות לפי החלטת החברה, על פי שיקול דעתה הסביר.

2. מחיר הדירה ומועד המסירה (סעיפים 7 ו-11 לחוזה המכר):

הקונה מתחייב לשלם את "מחיר הדירה" כמפורט בטבלה להלן ובתשלומים ובמועדים כמפורט בטבלה שבסעיף 3 להלן בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה כמפורט ובתוספת מע"מ כדין.

מועד המסירה כמפורט בסעיף 7.1 לחוזה ובכפוף להוראות חוזה המכר	מס ערך מוסף מע"מ	מחיר הדירה ללא מע"מ (לאחר שקלול הצמדה)	מחיר הדירה כולל מע"מ (לאחר שקלול הצמדה)
מסירת החזקה לידי הקונה תהא ביום 16.09.2022	מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור 17%. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, אזי ישתנה בהתאמה התשלום/ים שטרם שולמו על ידי הקונה.	₪ _____	₪ _____

3. מועדי ושיעורי התשלומים (סעיפים 11.1 ו-11.2 להסכם המכר):

3.1 הקונים ישלמו לחברה את "מחיר הדירה" עבור הדירה הנרכשת בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ במועדים כמפורט להלן:

הערות:	התשלום בש"ח (ללא מע"מ):	מועד התשלום:	
7% ממחיר הדירה בניכוי דמי הרשמה ככול ושולמו.		במועד חתימת החוזה	3.1.1
13% ממחיר הדירה.		45 ימים מחתימת החוזה ובכפוף לקבלת פנקס שוברים	3.1.2
17.5% ממחיר הדירה.		30.05.2021 בכפוף לקבלת היתר בניה	3.1.3
17.5% ממחיר הדירה.		30.09.2021	3.1.4
17.5% ממחיר הדירה.		31.01.2022	3.1.5
17.5% ממחיר הדירה.		5.2022.30	3.1.6
10% ממחיר הדירה עד 14 ימים לפני מועד המסירה החוזי.		טרם מועד המסירה	3.1.1 0



	100%	סה"כ
--	------	------

תנאי התשלום ומועדיהם כמפורט בנספח זה ובחוזת הינם תנאים יסודיים של החוזה אשר הפרת איזה מהם תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

3.2 כל תשלום ותשלום ממחיר הדירה כמפורט בטבלה 3.1 לעיל יהיה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לשינוי שחל בין המדד בגין החודש בו בוצע התשלום בפועל (להלן: "**המדד החדש**") לבין המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה: _____ (להלן: "**מדד הבסיס**"). מוסכם כי בשום מקרה לא יחושב מדד חדש נמוך ממדד הבסיס ו/או נמוך מהמדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל ו/או מהמדד של החודש בו היה צריך להיות משולם התשלום ככל שהתשלום לא שולם במועדו. וכן לא יפחת הסכום לתשלום מהסכום לתשלום המפורט בסעיף 3.1 בעבור כל תשלום ותשלום.

לצורך חישוב הפרשי ההצמדה ישמשו הנתונים הבאים נתוני הבסיס כדלקמן:

המדד החדש	מדד בסיס
המדד בגין החודש בו בוצע התשלום בפועל. המדד החדש לא יפחת מ"המדד החדש" לפיו בוצע התשלום הקודם כמפורט בסעיף 3.2 לעיל.	מדד תשומות הבניה שפורסם בתאריך: _____ על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בשיעור: _____ נקודות

מובהר כי כל הפרש בין מדד הבסיס לבין המדד החדש (להלן: "**הפרשי הצמדה**"), אשר יהיה ידוע במועד תשלום מבין התשלומים, ישולם יחד עם אותו תשלום כאמור (להלן: "**הפרשי הצמדה ידועים**"). עוד מובהר כי הפרשי הצמדה, שלא יהיו ידועים במועד תשלום מבין התשלומים, יצטרף וישולם יחד עם התשלום הבא אחריו (להלן: "**הפרשי הצמדה לא ידועים**").

4. **תשלומים נוספים:** (בנוסף ל"מחיר הדירה" כמפורט לעיל ישלמו הקונים לחברה ו/או מי מטעמה)

מועד תשלום	הערות	סעיף בהסכם	תאור
		12.2	אגרות רישום למיניהן
		12.4	חיבור למערכות מים, חשמל, גז וכד'
מועד חתימת החוזה	5,039 ₪ בתוספת מע"מ או מחצית האחוז ממחיר הדירה בתוספת מע"מ, לפי הנמוך מבניהם בכפוף לכל עדכון לסכום זה בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014	16.3	השתתפות בהוצאות משפטיות

ולראייה באנו על החתום:



נספח ד' – ייפוי כוח בלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה: שם: _____ ת.ז. _____
 שם: _____ ת.ז. _____

ביחד וכל אחד מאתנו לחוד ממנה/ים ומיפה/ים בזה את עוה"ד ד. שופי, ש. מולכו, א. ענבי, ל. דורון, א. כהן-דור, מ. ספרן, ט. עינת-בן אריה, ה. טל, י. מינצר-קול, ג. חגי, ג. דיסני, נ. קורי, י. קליינבלט, א. מיינפלד, ט. אלמוזלינו-ארנון, ע. ריהן, ט. תירוש, ק. פישר גוטרמן, א. שקד-שנקמן, י. פרץ, א. זיגמונד, מ. גלבע, א. שוסטר, מ. רוה, ע. וינר, מ. אפלבאום, ע. סלומון, ה. טלמור, מ. רוט, מ. שלומי, ע. משכית, ע. ינון, ר. כהן, א. עירוני, ס. לוי, ט. ביסמוט-כץ, ל. קורן, ק. וידברג, צ. אלון, ר. הראל, ע. גמליאל דדון, י. פרידמן, י. רויכמן בקר, א. שרון, א. שולמוביץ, א. שהם, מ. זוכוביץ, ש. מזרחי וילבר, ע. אסרף, ג. ספורטס, י. רצאבי, ה. בן-ציון, ג. לייכטר, ט. אלישב, מ. ד. גורל, ס. וינברג, א. צנטנר, ת. לזר, ש. אביצור, א. ברק, ט. הרשקוביץ, ט. רוד, ל. קופמן, מ. גולן, ט. פרייליך, ט. מ. אייל, ט. טורם בלכמן ו/או ו/או ט. שילה ו/או אחרים ממשד ש. פרידמן ושות' כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ממגדלי מת"מ 1, מת"מ מרכז תעשיות מדע, ת.ד. 15065 חיפה 31905 (טל' 04-8546666, פקס' 04-8546677) ורח' ויצמן 2 תל אביב (להלן: "**באי-כוחינו**"), לעשות את כל הפעולות והמעשים המפורטים להלן ביפוי כוח זה וכן להיות מרשינו ובאי כוחינו ולעשות בשמינו ובמקומינו את המעשים והפעולות המפורטים להלן או חלק מהם לפי שקול דעתם לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויותינו בדירה:

1. לרשום בשמינו ו/או לפקודתינו זכות בעלות זכות חכירה או כל זכות אחרת בדירה הידועה כדירה מס' [**להשלים**] בקומה [**להשלים**] בבניין מספר [**להשלים**] נמצאת ב[**להשלים**] שנבנתה בגושים 11195 חלקות 151, 162 ו- 166 וגוש 12725 חלקות 8-10 ו/או כל חלקה/ות או מגרשים שיווצרו כתוצאה מאיחוד וחלוקת של מקרקעין אלו בחיפה – רמת אלמוגי (להלן: "**הקרקע**") שנבנתה על ידי **אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ** (להלן: "**החברה**") (להלן: "**הדירה**") בין שהבית בו נמצאת הדירה רשום ו/או יירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "**החוק**") בין שהדירה הינה בית בודד בנוי או שייבנה על הקרקע, ובין שהדירה הינה יחידת דיור בבית דו-משפחתי או רב משפחתי בנוי או שייבנה על הקרקע, שנבנתה או אשר תיבנה על הקרקע, כשהדירה חופשייה ממשכנתאות או כפופה להן או כשהדירה כפופה לשעבודים - לרבות זיקת/ות הנאה לענין חוק המקרקעין חכירה לעיריה ו/או לרשות המקומית שבתחום אזור שיפוטה נמצאת הדירה הכל בתנאים שכל אחד מבאי - כוחינו ימצאו/ו לנכון, מדי פעם בפעם.
2. לשלם בשמינו ובעבורינו את כל ההוצאות, התשלומים, המסים והאגרות החלים ו/או אשר יחולו על רישום הבית כבית משותף על הדירה לצורך רישומה בשמינו ו/או לפקודתי בספרי המקרקעין, על רישום משכנתא בגין הלוואה שקיבלתינו למימון רכישת הדירה. לקבל בשמינו ובעבורינו את כל האישורים, והתעודות הדרושים לרישום הדירה והמשכנתא בשמינו בספרי המקרקעין.
3. למשכן, בשמינו ובמקומינו, את זכות הבעלות או זכות החכירה או הזכויות החוזיות שיש לינו בדירה במשכנתא, על פי חוק המקרקעין ו/או על ידי רישום משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 (להלן: "**חוק המשכון**") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שהינו בתוקף היום ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "**המשכנתא**") בין שתרשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות. בין שהמשכנתא תרשם בספרי המקרקעין ובין שתרשם בספרי רשם המשכונות, ובין שתרשם בספרי החברה כחברה משכנת ו/או בכל דרך אחרת שתראה לבאי-כוחינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר באי-כוחינו ימצאו לנכון, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב, תשל"ב - 1972) ו/או לפי סעיפים 38 ו- 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין שהינו בתוקף היום ו/או שיהיה בתוקף בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל. רישום המשכנתא נובע מהלוואה/ות שקיבלתינו לצורך מימון רכישת הדירה.

בנוסף יהיו באי כוחינו רשאים לרשום על הדירה משכנתא שנגררה מדירה אחרת או מנכס אחר והחברה התחייבה לרשום את המשכנתא הנגררת במעמד רישום הזכויות בדירה בשמינו בספרי המקרקעין.



4. להסכים ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה, תכנית, מפה או מסמך אחר לשם ביצוע כל פעולה של פיצול הקרקע (פרצלציה) למספר גושים וחלקות חדשות וגם/או לאחוד הגושים והחלקות הנ"ל ולפצלם מחדש. כמו כן לבצע כל

פעולה אחרת לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") בקשר לקרקע שעליה ייבנה הבית בו הדירה - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי כחינו.

5. לבקש או להסכים בשמינו ובמקומינו לרישום הבית שבו נמצאת הדירה, כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהבית לבדו, יירשם כבית משותף, או כשהבית ביחד עם בית/ים אחר/ים יירשמו ביחד כבית משותף אחד, לפי חוק המקרקעין. לתקן את צו רישום הבית המשותף מדי פעם לפי הצורך. להוציא חלק/ים מהרכוש המשותף ולהצמיד/ם לכל דירה או יחידה אחרת שבבית לפי שיקול דעת החברה. לבטל ההצמדה/ות או להעבירה/ן מיחידה אחת לאחרת. לרשום כל שעבוד ו/או זיקת/ות הנאה, על הקרקע לרבות על חלק/ים ממנה כחלקה/ות כפופה/ות ו/או נהנית/נות, ובין אלה, זיקת/ות הנאה לשימוש הולכי רגל וכלי רכב אל וממקומות החניה או מגישות לבתים ולרחובות וכל זיקת/ות הנאה שתידרש לרישום לפי הוראות רשויות התכנון ולפי שיקול דעת החברה. לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין, להסכים לרישום תקנון מוסכם כנ"ל בין בעלי הדירות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחליפו, מדי פעם בפעם הכל שבסעיף זה, בכל עת ובתנאים כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי כחינו.

לבקש ו/או להסכים לתקן את צו הבית המשותף והתקנון המוסכם בכל עת, גם לאחר שהדירה תרשם בשמינו בספרי המקרקעין, ובלבד שזכויותינו בדירה וברכוש המשותף לא תפגענה. לשם האמור בסעיף זה, לחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה/ות, הסכמה/ות, תקנון/ים וכל כתב/ים ו/או מסמך/ים שיהיו דרושים לשם תיקון צו הבית המשותף והתקנון.

6. לבקש ולרשום הערת אזהרה, בספרי המקרקעין, לטובתינו על פי הסכם רכישת הדירה ו/או לטובת הבנק אשר נתן לינו הלוואה למימון הדירה. לבקש ו/או להסכים לייחד, לצמצם או לבטל או לבצע כל שינוי ברישום הערת האזהרה שנרשמה לטובתינו, לרבות לבקש ו/או להסכים לרשום בספרי המקרקעין כל עסקה במקרקעין או לבצע כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה לרבות רישום חכירה ו/או העברת זכויות ללא תמורה לעירייה או לרשות המקומית של שטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי כל דין בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה ו/או אשר תרשם, וכל זה כפי שכל אחד מבאי כחינו ימצאו לנכון.

7. לבקש או למסור כל בקשה, או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין תשכ"ג - 1963, על תיקוניו או לפי כל חוק או דין אחר. לחתום על הצהרה/ות למס שבח מקרקעין (מש"ח/2), על בקשה/ות לקבלת פטור חלקי מתשלום מס רכישה וכל מס אחר, אגרה, היטל, תשלום חובה או כל תשלום אחר החל ו/או אשר יחול על הדירה.

8. לחתום על כל מסמך אשר בא/י כחינו ימצאו לנכון באשר לצמצום, החלפה, ביטול, שנוי, החזר של כתב/י ערבות לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "**חוק המכר**"), או כל ביטחון אחר שניתן לפי חוק המכר כפי שהוא בתוקף היום, או כפי שיתוקן או ישונה מדי פעם בפעם.

9. לשם הוצאה לפועל של כל מעשה, פעולה או עסקה על פי יפוי כח זה, יהיה/יהיו זכאי/ים בא/י-כחינו, להופיע בשמינו ובמקומינו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המירשם, (הכל - במובן חוק המקרקעין), מינהל מקרקעי ישראל ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל הצהרה/ות, בקשה/ות לרבות בקשות והצהרות לענין קבלת היתרי בנייה להקמת בית/ים נוספים על הקרקע, שטרי מכר, שטרי חכירה, שטרי העברת זכות שכירות שאינה רשומה, שטרי משכנתא, הודעות משכון, שטרי ויתור, תכניות, מפות הסכמים בין בעלי דירות בבית משותף, תקנון/ים לפי חוק המקרקעין או כל כתבים ומסמכים אחרים שיהיו דרושים למען תת תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות, המעשים והעסקות הניתנות בייפוי כח זה, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, תשכ"ה - 1965 (ללא כל הגבלה) והן לפי כל דין אחר הנוגע לענין.



10. בא/י כח/ינו רשאים להעביר הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה - כולן או מקצתן - לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו/ם ולמנות אחרים תחתיו/ם ואני/ו הח"מ מסכים/ים למעשים של כל אחד מבאי כח/ינו לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידו/ם ושנעשו בתוקף יפוי כח זה. אני/נו ומשחרר/ים אותו/ם מכל אחריות אישית כלפי/נו בקשר למעשים כנ"ל. כל שיעשה ע"י כל אחד מבאי כח/ינו אני/ו מאשר/ים מראש. כל מעשה שיעשה/ו על ידי כל אחד מבאי כח/ינו הנ"ל כאילו המעשה/ים נעשה/ו אישית על ידי/נו. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחררני/ו מהחובה לעשות בעצמי/נו את הפעולות או חלקן

המוזכרות ביפוי כח זה, אולם כל אחד מבאי כוח/ינו יהיה זכאי למנוע בעדי/נו מלבצע בעצמי/נו כל פעולה באותם מקרים שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.

11. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו וכל מי שיבוא במקומי/נו או תחתי/נו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותי/נו או הבאים במקומי/נו או תחתי/נו הואיל וזכויות צד שלישי, היינו זכויותיהם של בעלי הקרקע הרשומים או אלה שירשמו כבעליה ו/או חוכריה ו/או המחזיקים בה מכח הסכם פיתוח ו/או של אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ו/או של בנק, תאגיד, איש או מוסד כספי אחר שהסכים/נו להלוות לי/נו כספים תמורת רישום משכנתא/ות על זכויותינו לגבי הדירה תלויים בו והוא יחייב אותי/נו את יורשי/נו וכל הבאים אחרי/נו.

ולראיה באתי/נו על החתום :

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

שם : _____ ת.ז. _____ חתימה : _____

שם _____ ת.ז. _____ חתימה : _____

אישור עו"ד:

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____ מר/גב' _____

_____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות

זהות, וחתם/ו על יפוי הכוח לעיל בפני.

 עו"ד ,



נספח ה' – נספח הבנק המלווה

יצורף בהתאם לנוסח שיתקבל מהבנק המלווה – בנק לאומי לישראל



נספח ז' - הודעה לרוכש בהתאם לסעיף 2א1 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

הודעה לרוכש במעמד הסכם המכר שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217

(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

לבין

הקונים ששמותיהם מפורטים בטבלה שלעיל

(שניהם יחד וכל אחד לחוד להלן: "הרוכש")

1. הודעה לרוכש כי בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") לא יקבל המוכר מהקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

- (א) כאמור בסעיף 2 (1) לחוק המכר, מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
- (ב) כאמור בסעיף 2(2) לחוק המכר, ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (א), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
- (ג) כאמור בסעיף 2(3) לחוק המכר, שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (א);
- (ד) כאמור בסעיף 2(4) לחוק המכר, רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
- (ה) כאמור בסעיף 2(5) לחוק המכר, העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.



2. הודע לרוכש כי הבטוחה שאותה יקבל מהמוכר הינה ערבות בנקאית בהתאם לסעיף 2(1) לחוק המכר.
3. הודע לרוכש כי על פי סעיף 2 לחוק המכר נקבעו הוראות לעניין זכות הקבלן להחליף את הערובה שניתנה לקונה, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה.
4. הודע לרוכש כי על פי סעיף 2 לחוק המכר, נקבע כי הבטחת כספי קונה של דירה המצויה בקרקע ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, תימשך עד לתום התקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה: (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם המכר; (2) נמסרה החזקה בדירה לקונה; (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה של למעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקייה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.
5. **ערבות בנקאית:**
- 5.1. כאמור בהסכם המכר, תבטיח החברה את הכספים שיתקבלו אצלה מהרוכש עבור תמורת הדירה (למעט רכיב המע"מ), בערבות בנקאית. הערבות הבנקאית תימסר לרוכש בתוך 14 ימי עבודה מיום ביצועו של כל תשלום בפועל (להלן: "הערבות").
- 5.2. הערבות תהא צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים.
- 5.3. הרוכש מסכים, כי החברה תהיה רשאית, החל ממועד מסירת החזקה ואילך, לשנות ו/או להחליף את הערבות בכל אחת מהבטוחות החלופיות המנויות בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974, כנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם וההוצאות הכרוכות בכך תחולנה על החברה.
- 5.4. הרוכשים מצהירים, כי כל עוד לא הוחזרה הערבות לבנק המלווה, לא יהיו רשאים לרשום הערת אזהרה בגין הסכם זה, גם אם הדבר יתאפשר מבחינת לשכת רישום המקרקעין. מובהר, כי במקרה של רישום הערת אזהרה על ידם, החברה רשאית למחוק את הערת האזהרה.
- 5.5. בד בבד עם מסירת החזקה, הרוכשים יפקידו את הערבויות, או כל בטוחה אחרת בנאמנות בידי עוה"ד, או באם הדין לא יתיר זאת, בידי עו"ד אחר לפי בחירת החברה, אשר ימסרוה לידי הבנק המלווה במועדים ובהתקיים התנאים הקבועים בחוק.
- 5.6. הרוכשים מתחייבים כי אם יאבדו את הערבויות שיינתנו על ידי החברה, הם מתחייבים כי עוד לפני מסירת החזקה וכתנאי למסירת החזקה לחתום על תצהיר בעניין זה בנוסח כפי שיידרש על ידי הבנק המלווה.

6. **שונות**

הודע לרוכשים כי הבנק המלווה לפרויקט הינו בנק _____.

הריני לאשר קבלת ההודעה
האמורה לעיל מאת החברה:

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
17.09.2020
נבדק



נספח ח' - כתב התחייבות- חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/ו הח"מ:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "אלמוגים רמת אלמוגי" בחיפה - רמת אלמוגי (להלן-"דירת מחיר למשתכן") עם המוכר חב' אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מוני זה במכרז מספר ח/169/2018 בו זכה המוכר (להלן-"המכרז"), על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1. א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.
כמו כן חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).
- ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, שבעקבותיה נרכשה הדירה, המוקדם מביניהם.
 כמו כן, אני/אנו 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, בנסבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.
3. א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להמנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.
 ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/ התחייבויותינו זו אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

קונה מספר 1: שם: _____ חתימה: _____

קונה מספר 2: שם: _____ חתימה: _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו/פני, עו"ד _____ בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרת/ותם דלעיל וחתמו/ו עליה בפני.

 עו"ד,

חתימת הקונים: 1. _____ 2. _____

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
17.09.2020
נבדק



תצהיר- חסר קרקע ביעוד מגורים- משפר דיור

הריני/נו מצהיר/ים כי אין לי/לנו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו"- יחיד או בן זוג, לפי הענין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תוכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, 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/לחכירה 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 מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- זכויות בדירה בשלבי בנייה

הגדרות:

תא משפחתי: כהגדרתם להלן ו/או מי מיחידיו, או יחיד בן 35 שנים ומעלה, שהוא בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה, אשר תימכר לא יאוחר מ-12 חודשים מיום מתן אישור לאכלוס הדירה, טופס 4, שרכש כדירת מחיר למשתכן, או שהיה בעל זכויות כמפורט לעיל בדירת מגורים יחידה ב-3 השנים שקדמו לרכישת דירת מחיר למשתכן ומכר אותה קודם לרכישה כאמור וכן:
-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 עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

קונה מספר 1: שם: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימה: _____

בן/בת זוג:

שם: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר חתימה: _____

במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר

אישור עו"ד

אני הח"מ, הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות 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 הצהרת/תם דלעיל וחתם/ו עליה בפני.

עו"ד,



כתב התחייבות- משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/ו הח"מ:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "אלמוגים רמת אלמוגי" בחיפה – רמת אלמוגי (להלן-"דירת מחיר למשתכן") עם המוכר חב' אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מו"ני זה במכרז מספר ח/169/2018 בו זכה המוכר (להלן-"המכרז"), על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1. א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור משפרי דיור הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, שבעקבותיה נרכשה הדירה, המוקדם מביניהם.

כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים, 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, בנסבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

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

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

_____ **קונה מספר 1: שם:** _____ **חתימה:** _____

_____ **קונה מספר 2: שם:** _____ **חתימה:** _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו/פני, עו"ד _____ בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/תם דלעיל וחתם/ו עליה בפני.

עו"ד,



נספח י' – נוהל הזמנת פריטים לבחירה

בין

אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

לבין

הקונים ששמותיהם מפורטים בטבלה שלעיל
(שניהם יחד וכל אחד לחוד להלן: "הקונה")

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5 לחוזה בין הצדדים, הקונה מצהיר ומאשר כדלקמן:

1. ידוע לקונה כי לא יתאפשר לו לעשות שינויים בדירה ו/או במפרט מעבר לקבוע במפרט הטכני המצ"ב לחוזה.

2. מפרט הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב שהוכתב ע"י משרד הבינוי והשיכון המצורף לחוזה זה.

3. לקונה לא תינתן אפשרות לוותר על אחד או יותר מהפריטים המפורטים במפרט כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר (אשר גובה הזיכוי יהא כמפורט בנספח ג2 המצ"ב לחוזה), למעט הפריטים הבאים:

- א. ארון מטבח;
- ב. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
- ג. בית תקע ונקודות טלפון;
- ד. דלת כניסה למרפסת שירות.

4. לאחר מילוי כלל התנאים המצטברים שלהלן:

א. חתימת הסכם זה על כל נספחיו ע"י הצדדים.

ב. שילם הקונה לפחות 10% מערך הדירה מהון עצמי שלו עד לתאריך המפורט בסעיף 3.1.2 לנספח א' המצ"ב לחוזה.

תישלח לקונה הזמנה לסור לחדר התצוגה של המוכר (להלן: "הפגישה הראשונה") אשר בו תציג החברה בפני הקונה את אפשרויות הבחירה העומדות בפניו.

5. 30 ימים ממועד הפגישה הראשונה תתקיים פגישה שניה עם הקונה לצורך בחירת הפריטים כאמור ו/או וויתור על אילו מהפריטים המנויים בסעיף 3 לעיל (להלן: "הפגישה השניה"). במועד זה יחתום הקונה בפני המוכר על נספח הזמנת פריטים לבחירה בנוסח נספח ג2 המצ"ב להסכם זה או בנוסח שיהיה בתוקף בעת הבחירה.

6. הובהר בזאת לקונה כי ככל ולא יופיע באילו מהמועדים הנ"ל ו/או לא יבחר עד למועד הפגישה השניה את הפריטים לבחירה כאמור, אזי החברה תבחר את אותם הפריטים לבחירה במקומו ובלבד ההסכם ההסכם נחתם בטרם הותקנו הפריטים בדירה, וכן שלא חלף המועד הקבוע בסעיף 3(ה) לחוק המכר דירות, ובכל מקרה הקונה לא יוכל לשנות בחירתו ו/או בחירת החברה (לפי העניין) לאחר המועד האחרון לביצוע האמור. למען הסר ספק, לא הודיע הקונה לחברה עד למועד הפגישה השניה ו/או המועד הקבוע בחוק לעניין זה, המאוחר מביניהם, אזי על ויתור אילו מהפריטים המנויים בסעיף 3 לעיל, לא תעמוד לרשות הקונה זכות הוויתור ופרטי הגמר של הדירה הניתנים לבחירה יהיו בהתאם לבחירת החברה.

ולראיה באנו על החתום:

