

חוזה מכר- דירת מחיר למשתכן

אשר נערך ונחתם בנצרת ביום _____ לחודש _____ לשנת 2022

בין



סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ – ח.פ. 5134644461

רח' תאופיק זיאד 40, ת.ד. 50437, נצרת

להלן: "החברה" או "המוכר"

מצד אחד

לבין

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

רח' _____

דואר אלקטרוני _____

טל' _____

שניהם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית
יקראו להלן: "הקונה" או "הרוכש"

מצד שני

הואיל: והחברה הינה בעלת הזכויות לפי הסכם חכירה במקרקעין כהגדרתם להלן;

והואיל: והחברה הקימה/מקימה/תקים על המגרש בניינים, כהגדרתו להלן;

והואיל: וברצון הקונה לרכוש מהחברה את הזכויות ב-

דירה מס' _____ בת _____ חדרים (כאשר אחד החדרים ממ"ד המשמש כחדר שינה) בבניין
קומה _____ אליה צמוד מחסן וחניה פתוחה, הכל כמפורט במפרט הטכני
המצורף.

והואיל: והקונה מצהיר כי הוא בעל תעודת זכאות של "חסר דיור" בהתאם להגדרות משרד הבינוי והשיכון,
וכי אין מניעה מבחינתו, מכל מין וסוג, להתקשר בחוזה זה.

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא:**

1.1 הכותרות לסעיפי חוזה זה אינן מהוות חלק ממנו ולא תבואנה בחשבון לפירושו.

סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ

_____ הקונה

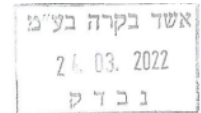
_____ הקונה

1.2 המסמכים, הנספחים והתוספות המצורפים לחוזה זה כנספחים מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

- 1.3 נספחים לחוזה זה:
- 1.3.1 נספח "א" - נספח תנאי תשלום ;
- 1.3.2 נספח "ב" - מפרט מכר ותכניות מכר ;
- 1.3.3 נספח "ג" - ייפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי דין, תשכ"א-1961 ;
- 1.3.4 נספח "ד" - נספח עמלת ערבות חוק מכר (דירות) ;
- 1.3.5 נספח "ה" - ליווי בנקאי - בנק מזרחי טפחות בע"מ ;
- 1.3.6 נספח "ו" - תוספת לחוזה בדבר בטוחות ;
- 1.3.7 נספח "ז" - תצהיר העדר יחסים מיוחדים בו מאשר הקונה כי הוא או קרובו אינם בגדר קרוב של החברה ;
- 1.3.8 נספח "ח" - תצהיר הקונה לפיו הוא חסר קרקע ביעוד מגורים ;
- 1.3.9 נספח "ח1" - תצהיר הקונה לפיו הוא חסר קרקע ביעוד מגורים (משפרי דור) ;
- 1.3.10 נספח "ט" - תוספת בעניין רישום בית משותף רב אגפי ;
- 1.3.11 נספח "י" - כתב התחייבות של הקונה בקשר עם מגבלת המכירה ;
- 1.3.12 נספח "י1" - כתב התחייבות של הקונה בקשר למגבלת מכירה - משפר דור ;
- 1.3.13 נספח "יא" - תוספת אישור פרטים לדיווח מקוון לרשויות מיסוי מקרקעין .
- 1.3.14 נספח "יב" - ייפוי כח בלתי חוזר לרכישת דירה בתכנית "מחיר למשתכן"
- 1.3.15 נספח "יג" - ייפוי כח לבחירת דירה בתוכנת "מחיר למשתכן"
- 1.3.16 נספח "יד" - בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן"

2. בחוזה זה :

- "המכרז" מכרז פומבי מס' **צפ/ 2019 / 111** במסלול "מחיר למשתכן", של רשות מקרקעי ישראל- (להלן: "**המכרז**").
- "המקרקעין" גוש 17008 חלקות 58, 59 (בשלמות) גוש 17009 חלקות 37-34, 49-44 (בשלמות)
- "המתחם" מתחם מס' **62798 במגדל העמק**, השטח הכולל מגרש או מספר מגרשים לרבות כבישים, שבילים ושטחים ציבוריים עפ"י נספח א' לחוזה זה .
- "המגרש" מגרשים 327, 329, 330, 332, 333, 334, 335, 427, 428, 429 ו- 430 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 21243 ותוכנית מפורטת 221-0201715 (עבור מגרש מס' 430 בלבד) ו/או המגרש לבנייה כפי שהוא מופיע בתכנית המאושרת.
- "הפרויקט" הבניין ובנייני מגורים נוספים, חניונים, גינות ו/או שטחים אשר יבנו בחלקה בנוסף לבניין.
- "הבנק" **בנק מזרחי טפחות בע"מ** ו/או כל מוסד פיננסי אחר שיעניק לחברה מימון לבניית הפרויקט ו/או שינפיק בטוחה לפי חוק המכר (דירות)(הבטחת השקות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.
- "התב"ע" תכנית או תוכניות שחלות על המקרקעין.
- "הבניין" הבית המפורט **בנספח "ב"**.



הדירה המסומנת בתוכנית חלוקת הדירות הכלולה במפרט לרבות חלק יחסי ברכוש המשותף כהגדרתו להלן, והשטחים הנוספים הצמודים לדירה, במידה ויוצמדו, הכל כמפורט בנספח "ב".

"הדירה"

המפרט המצורף לחוזה זה כנספח "ב" לרבות התוכניות המצורפות לו.

"המפרט"

כל אותם חלקים של הבית המשותף, כהגדרתו להלן, אשר לפי טבעם מיועדים לשימוש כלל דיירי הבניין וניתנת להם זכות שימוש בהם בצורה מפורשת ואשר לא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף, וכן כל אותם חלקים בפרויקט שיבנו ע"י החברה ואשר יוגדרו על ידה, לפי דעת החברה, מעת לעת, כרכוש משותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

"רכוש המשותף"

המבנים שיוקמו במגרש לרבות הבניינים אשר יירשמו כבית משותף, לרבות בית משותף רב אגפי, לפי חוק המקרקעין.

"הבית המשותף"

לשכת רישום המקרקעין.

"הלשכה"

קבלן הבניה הראשי שיומנה /או יועסק ע"י החברה לבנית הבניין.

"הקבלן"

רשות מקרקעי ישראל.

"רמ"י"

הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי (לרבות התחייבות להעברת זכויות עתידית) במשך חמש (5) שנים מקבלת טופס 4 לממכר, או שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מבינם.

"מגבלת המכירה"

3. התקשרות הצדדים

3.1 החברה מתחייבת בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהחברה זכויות חכירה מהווונות בדירה, לתקופה של 98 שנים המסתיימת בתאריך 22.9.2117, באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי חוזה זה.

3.2 הקונה מצהיר מאשר ומתחייב, כי לא רכש מהחברה קודם לחתימת חוזה מכר זה, ולא ירכוש מהחברה לאחר חתימת חוזה מכר זה, חלק במקרקעין בנפרד מהקבוע בחוזה המכר.

3.3 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר דיור" בהתאם להגדרת חוזה זה על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משהב"ש"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף, כנדרש על ידי משהב"ש לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן מצהיר ומאשר הקונה, כי לא רכש דירת מחיר למשתכן אחרת.

3.4 מובהר בזאת כי הרוכש מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, כי הקונה אינו "חסר דיור" כאמור, (בין אם הקונה אינו זכאי לקבלת תעודת זכאות כ"חסר דיור" ביום חתימת חוזה המכר ובין אם הונפקה לו תעודת זכאות בטעות או מכל סיבה אחרת), כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור. מובהר כי ככל ויוצרו עלויות והוצאות כתוצאה מהביטול כאמור בסעיף זה, יישא הקונה בהוצאות כאמור. ככל והרוכש יפר את התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום למשרד בסך 250,000 ₪.

3.5 הקונה מצהיר ומאשר כי בינו ובין קרובו, לבין החברה או קרובה, לא מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, כאמור וכמפורט בנספח "ו" לחוזה זה.

3.6 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר קרקע ביעוד מגורים" כאמור בנספח "ז" לחוזה זה.

4. הודע לקונה כי הפרויקט משועבד לטובת הבנק, כמתואר בסעיף קטן 12.8 להלן.
5. בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים להלן ולביצוען של כל התחייבויות הקונה מצהירה ומתחייבת החברה כלפי הקונה כי הבניין נבנה/יבנה והדירה תימסר לו והזכויות בה תרשמנה על שמו באופן האמור להלן בחוזה זה.

הבניה

6. החברה מצהירה ומתחייבת כי בנתה/בונה/תבנה על חשבונה את הבניין ואת הדירה בהתאם לתב"ע, להיתר הבניה ולמפרט שלא יפחת מהמפרט המחייב במכרז. מוסכם בזה שסטיות קבילות מהמפרט, כמשמעותן בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, לא תחשבנה כהפרת חוזה זה או שינוי ולא תזכינה את הקונה במאומה. סטיות אשר אינן קבילות, אם באו עקב דרישות של רשויות מוסמכות, לא תחשבנה כהפרה של חוזה זה, ואולם תזכינה את הקונה בזכות לביטול החוזה ולהשבת הכספים, בערכם הריאלי, ששילם עפ"י החוזה על חשבון מחיר הדירה בדרך הקבועה בסעיפים 24.2 ו-24.4 להלן.

ככל שכתוצאה מהיתר הבניה שהתקבל ו/או דרישת הרשויות תיפגענה זכויות הקונה מעבר לסטיות המותרות בחוק, לרבות שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיווניה ו/או בקומה ו/או בשטחה לא תחשבנה כהפרה של חוזה זה, ואולם תזכינה את הקונה בזכות לביטול תוך 30 ימים מיום קבלת הודעת המוכרת בכתב בגין סטייה כאמור וקבלת התוכניות והמפרט החדשים. בחר הקונה להודיע על ביטול ההסכם כאמור, יראו את הסכם המכר מבוטל בכפוף להשבת הכספים לקונה (בערכם הריאלי) ששולמו לידי החברה.

עוד הודע לקונה כי, היה ויחולו שינויים בתכניות ו/או במפרט כאמור בסעיף זה, למעט שינויים אשר אינם עולים על הסטיות המותרות עפ"י חוק, אז יהיה רשאי הרוכש לבטל את החוזה בתנאים הקבועים לעיל, אולם, ככל שהרוכש יבחר שלא לבטל את החוזה, הינו מתחייב לחתום על התוכניות החדשות בתוך 7 ימי עסקים מהמועד שיידרש על ידי החברה ו/או עוה"ד כאשר התוכניות החדשות יהיו תוכניות המכר של החוזה.

הודע לקונה כי, היה ויבוטל חוזה זה כדין, מן הנסיבות המנויות לעיל, שאז, החברה תשיב לקונה את התמורה ששולמה על ידו בערכה הריאלי, בדרך הקבועה בסעיפים 24.2 ו-24.4 להלן וזאת בתוך 45 ימים ממועד מתן הודעת הביטול ובכפוף לחתימת הקונה על מלוא מסמכי הביטול, לרבות, אך לא רק, הסכם ביטול חוזה המכר, תצהיר ביטול מכירה לרשויות מיסוי מקרקעין, בקשת ביטול הערת אזהרה וכן ישיב ערבויות ובטוחות שקיבל מאת החברה, ככל שקיבל.

7. מסירת הדירה :

7.1 בכפוף לכך שהקונה יעמוד במלוא התחייבויותיו הרלוונטיות למועד המסירה, לרבות תשלום מלוא סכום התמורה וכל חיוב כספי אחר עפ"י החוזה, ובכפוף לשעבוד לטובת הבנק המלווה ו/או הבנק למשכנתאות בגין הלוואה שיקבל הקונה, ובכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת משהב"ש ו/או רמ"י כאמור בסעיף 9.8 לחוזה זה ובכפוף לרישום עיקול, משכון ו/או זכות אחרת של צד ג' שהוטלו על הדירה כדין בגין חיוב של הרוכש ו/או בהסכמתו, תימסר החזקה הבלעדית בדירה כשהיא ראויה למגורים ובהתאם למפרט (בכפוף להוראות סעיף קטן 7.3 להלן), כשהיא פנויה מכל אדם, מכל חפץ, וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט האמור לעיל. וזאת במועד שלא יהיה מאוחר מהמועד הקבוע **בנספח א' ובכפוף לאמור בנספח א'.**

סמוך למועד השלמת הנכס תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשות, 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.

החברה תהיה זכאית להקדים את תאריך המסירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לקונה הודעה על כך לא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה, ובמקרה כאמור מתחייב הקונה להשלים את כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה לפי חוזה זה ולקבל את הדירה במועד המוקדם כאמור.

7.2 דחייה מוצדקת:

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

7.2.2 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי 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 הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, 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. המוכר ינקוט 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 המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

7.2.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ידוע לרוכש כי מתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לנכס מותנה, על פי היתר הבניה, בהשלמת ביצוע חיבור בפועל של כל שפכי העיר מגדל העמק למטי"ש עפולה החדש העומד בתקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים), התשי"ע – 2020 בהתאם לתכניות ביוב מאושרות בידי הועדה המקצועית למים וביוב הכוללות מערכת הולכה ותחנת שאיבה ראשית.

7.2.4 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

7.2.5 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

7.2.6 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס 7.2.1 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 סיכול.

7.2.7 ככל שהמוכר לא מסר 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 תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

7.2.8 הפיצויים הקבועים בסעיף 7.2.6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

7.3 הדירה תיחשב כראויה למגורים למטרת מסירה גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח ע"י המוכר במגרש ו/או במקרקעין ו/או עבודות גמר בבניין ו/או בדירה ובלבד שהעבודות לא ימנעו שימוש סביר בדירה למטרת מגורים ועל הצמדותיה, לרבות גישה סבירה ובטוחה (לרבות גישה זמנית) של הולכי רגל ושל כלי רכב ולרבות חיבור זמני של הדירה לרשת החשמל, למים, לביוב והפעלת מעלית נוסעים תקינה אחת לפחות. על אף האמור, החברה תמסור לשימוש הקונה מקום חניה (לא בלעדי) בסמוך לבניין, עד להשלמת החניה הצמודה לדירתו ומסירתה.

מובהר כי העבודות דלעיל תושלמנה בתוך לא יאוחר מ- 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לבניין, והעבודות יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות החברה לבצע שינויים בפיתוח הצמוד לבניין ובחלקי הבניין המחוברים ליתרת חלקי הפרויקט בהתאמה להמשך בנית הפרויקט, הכל כפי שתקבע החברה על פי שיקול דעתה הסביר ובלבד שלא יהיה בשינויים האמורים כדי למנוע שימוש סביר בדירה על הצמדותיה למטרת מגורים.

הדירה תיחשב כראויה למגורים וזאת באופן שיחשב כתואם את הוראות חוזה זה והוראות כל דין ואף אם טרם הושלמו עבודות הפיתוח במגרש ובלבד שכל מערכותיה פועלות ותקינות והתקבל טופס 4 לבניין. לחברה הזכות בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לבניין, להשלים את הפיתוח באותם חלקים הצמודים לבניין ולהפריד את החלקים הצמודים כאמור ואת הבניין, ככל הניתן במידת הסביר מחלקים אחרים של הפרויקט בגדר זמנית או באמצעי ארעי אחר שתבחר החברה במתכונת שתקבע בחברה ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע מהקונה שימוש סביר בדירה על הצמדותיה ותתאפשר גישה סבירה לדירה.

7.4 קבלת החזקה בדירה :

7.4.1 הקונה יקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה אף אם לא הושלמו בו העבודות כמפורט בסעיף קטן 7.3 לעיל.

7.4.2

א. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה

והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

ב. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

ג. 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, ד. ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.

ד. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

ה. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.

ו. המוכר מתחייבת לכלול את הוראות סעיף 7.4.2 ד-ה בפרוטוקול המסירה.

7.4.3 בוטל.

7.4.4 בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, למעט מקרה שהדירה אינה ראויה למגורים ו/או נסיבות המאפשרות לקונה שלא לקבל את הדירה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הוראות הדין, יראו אותו לצרכי כל הוראות חוזה זה (לרבות סעיף 10 להלן) כאילו קיבל את החזקה בדירה ואולם הקונה לא יהיה זכאי לתפוס חזקה בפועל בדירה, בכל מקרה אלא לאחר תשלום יתרת מחיר הדירה וכל סכומי הכסף המגיעים ממנו לחברה, ולאחר מילוי כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה לפי חוזה זה.

7.4.5 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן 7.4.4 וסעיף 7.1 לעיל, הרי בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, וגם לא במועד הנדחה כאמור לעיל, החברה רשאית להתייחס לדירה כאילו נמסרה לכל דבר ועניין ובלבד שבמועד המסירה כאמור לא נמצאו בדירה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר בה. ובכלל זה יהיה הקונה חייב בכל החובות המוטלים על הקונה בעניין הוצאות החזקת הדירה, הבניין והרכוש המשותף. האמור לעיל יחול גם במקרה בו תחול דחייה במועד המסירה בגין מעשה ו/או מחדל מצד הקונה ובלבד שזה הוכח ע"י החברה. למניעת ספק, מוצהר במפורש כי החברה לא תהיה אחראית למצב הדירה ולכל נזק, קלקול או פגם שיתהווה בדירה לאחר תאריך המסירה, עקב מחדלו של הקונה לקבל את הדירה כפי שהוזמן לעשות ובלבד שהחברה הוכיחה כי הנזק ו/או הפגם ו/או הקלקול נגרמו עקב מחדלו של הקונה לקבל את הדירה, למעט אם נגרם ברשלנותה, ובהתאם לאחריות החברה כ"שומר חנם" לפי הוראות חוק השומרים, תשכ"ז-1967.

7.4.6 במעמד המסירה תמסור החברה לקונה הוראות תחזוקה בכתב כהגדרתן בחוק המכר דירות כשהן חתומות על ידי המוכר, באשר לתכונות מיוחדות של הדירה ו/או הרכוש המשותף ו/או מתקנים בהם, ובאשר לתחזוקתם והשימוש בהם. הקונה מתחייב בזה לקבל מהחברה את כל ההנחיות ו/או האזהרות דלעיל ולפעול בהתאם להן. הודע לקונה שכל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שהוכח שנגרם לדירה ו/או לרכוש המשותף עקב אי קיום הוראות התחזוקה (שנמסרו לידו ע"י המוכרת) באופן סביר, יהיו באחריות הקונה ובלבד שהדבר אינו גורע מאחריות החברה ע"פ חוק המכר.

7.4.7 כל האמור בסעיף קטן 7.4 זה יחול בכפוף לחוק במכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר (דירות)").

8. מסירת הרכוש המשותף:

8.1 החברה רשאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק הימנו תעשה ל-3 דיירים שיהוו נציגות זמנית של בעלי הדירות בבניין (להלן: "הנציגות הזמנית") ויקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף. הכל כפי שהחברה תקבע לפי שקול דעתה הסביר (להלן: "המועד לקבלת הרכוש המשותף") הודע לקונה כי בסמוך, ועד למועד מסירת הדירה הראשונה בפרויקט, יהא על דיירי הבניין להציג בפני החברה את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן, תהא רשאית החברה למנות את הנציגים כאמור לעיל.

8.2 קבעה החברה את הנציגות הזמנית לקבלת הרכוש המשותף או כל חלק הימנו אזי תהא הנציגות הזמנית חייבת לפי הודעת החברה לקבל את אותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף כאמור תפעל הנציגות הזמנית גם כנאמן של יתר רוכשי חלקים בבניין וכל פעולה שתעשה על ידה תעשה אף בשמם ותחייבם.

8.3 קבעה החברה נציגות זמנית כמיועדת לקבלת הרכוש המשותף, אזי הנציגות הזמנית תהא מוסמכת בלעדית מטעמה, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של הנציגות הזמנית בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייבה. החברה תתלה מודעה על לוח המודעות בבניין בדבר מסירת הרכוש המשותף כאמור.

8.4 הוראות סעיף 7 לעיל המתייחסות לקבלת הדירה יחולו בשנויים המחויבים על קבלת הרכוש המשותף, לרבות מסירת הדרגתית של חלקים ממנו ואולם החברה רשאית למסור לנציגות הזמנית אישור מרשות מוסמכת ו/או מיועץ טכני שאינו מועסק בחברה, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים.

עוד ובהקשר זה מובהר ומודגש כדלקמן:

חלקים ברכוש המשותף לבניין ו/או לבית המשותף, נמסרו עוד טרם חתימת חוזה זה ו/או ימסרו ע"י החברה בהדרגה, לרבות לפני מועד מסירת הדירה לקונה במצבם המתואר במפרט. מועד כאמור בסעיף 8.1 יהיה מועד המסירה המחייב לכל דבר ועניין בקשר עם מסירת אותם חלקים, בין אם מועד זה כבר חלף ובין אם מועד זה מוקדם למועד מסירת הדירה. החל ממועד מסירת אותם חלקים כאמור אין החברה אחראית בכל צורה למצבם ותחזוקתם של כל אותם חלקים ברכוש המשותף שנמסרו כאמור לפני מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, מבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק מכר דירות.

8.5 העקרונות הקבועים בסעיף 8 זה על סעיפי המשנה שבו יכול שיחולו, אם תבחר בכך החברה על פי שיקול דעתה הסביר, גם על מסירת רכוש משותף הצמוד או הסמוך לבניינים במגרש, שאינם הבניין בו תהא הדירה, בשינויים המחויבים, לרבות באופן בו יהא זה הנציגות המשותפת אשר תיקבע כגורם המיועד לקבלת רכוש משותף זה או כל חלק ממנו, יובהר, כי בבית משותף רב אגפי, ימסרו שטחי החניון המשותף לדיירי הבניין הראשון שיאוכלס.

8.6 מבלי לגרוע מן האמור, הבית ירשם כבית משותף או כבית משותף רב-אגפי, וכי הרכוש המשותף השטחים המשותפים לאגפים השונים יתחזק ביחד ע"י כל בעלי הזכויות, לרבות אך לא רק, לעניין נשיאה בעלויות הגינון, המים, החשמל וכיו"ב.

8.7 למען הסר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוטר את החברה מאחריותה לתקינות הרכוש המשותף מועד מסירתו עפ"י הוראות חוזה זה בהתאם לחוק המכר (דירות) ובכפוף לסעיף 10 להלן.

9. רישום

9.1 לאחר שתושלם הקמת הבית המשותף החברה מתחייבת לרשום את הבניין בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע או ממועד העמדת הדירה לרשות קונה הדירה, לפי המאוחר.

החברה מתחייבת לבצע את הפעולות ולקיים את החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד הקרקע בה נמצא הדירה במועד המוקדם ביותר האפשרי.

9.2 החברה תגרום לכך שתירשם ע"ש הקונה בלשכת רישום מקרקעין חכירה מהוונת על הדירה, שתנאיה יהיו כמפורט בחוזה החכירה בנוסח שיהיה מקובל ברמ"י באותה עת (להלן: "**חוזה החכירה**"), והכל בהתאם לזכויות החברה במקרקעין.

9.3 ככל והזכות בדירה הינה חכירה, הקונה מתחייב לחתום על חוזה החכירה מיד על פי דרישת החברה, וב"כ החברה (כהגדרתם להלן) יהיו רשאים, אך לא חייבים, לחתום על חוזה החכירה מכח ייפוי הכח המצורף **כנספח "ג"**.

9.4 התחייבויות החברה כאמור מותנות בכך שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפיה.

9.5 במועד החתימה על חוזה זה אין אפשרות לבצע את הרישומים הנ"ל בלשכה, כולם או חלקם, ואלה יעשו רק לאחר שתהיה אפשרות חוקית לכך, החברה תטפל בעריכת הסידורים לבצוע הרישומים הנ"ל ותרשום את הדירה ע"ש הקונה בפנקס הבתים המשותפים תוך 6 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף, כאמור בחוזה זה או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

9.6 הקונה מתחייב להופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י, באחד מבין שלושה מועדים אפשריים שיקבעו ע"י החברה, בהודעה מוקדמת של 7 ימים לפחות לקבלת רישום הזכויות על שמו. הקונה מתחייב להמציא לחברה לא יאוחר מאשר תוך 21 ימים מהדרישה לכך ע"י החברה את כל התעודות, הקבלות והאישורים הדרושים לביצועם של הרישומים הנ"ל, לרבות אישור העירייה לרישום בטאבו בדבר היעדר חובות עירוניים, אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר היעדר חובות בגין היטל השבחה, אישור מס רכישה וכל אישור נוסף הדרוש להשלמת הרישום במרשם המקרקעין וכן לחתום לפי דרישת החברה על כל השטרות, תצהירים ויתר המסמכים, ולנקוט לפי דרישת החברה בכל הצעדים שידרשו לשם בצוע הרישומים הנ"ל. בכל מקרה שהקונה לא יופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י כאמור, באחד מתוך שלושת המועדים שנקבעו לכך, או מחמת כל מעשה ו/או מחדל של הקונה לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים החברה תבצע את הרישומים כשיתאפשר. מובהר כי ככל שיגרמו לחברה הוצאות נוספות כתוצאה מהעיכובים כאמור יישא הקונה בהוצאות הנוספות.

9.7 למען הסר ספק יובהר, כי הקניית זכות בעלות בדירות מחיר למשתכן, ככל ותוקנה, תהיה אך ורק באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו על ידה בעניין זה, ככל ויקבעו ובהתאם להוראות הדין.

9.8 הודע לקונה שבספרי החברה ובלשכת רישום המקרקעין תירשם על זכויותיו בדירה הערת אזהרה בנוגע **למגבלת המכירה** כאמור בסעיף 23.4 ו- 23.7 להסכם **ובנספח י'** להסכם.

9.9 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבוא במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה הייתה למנוע את קיומן.

10. אחריות לפגמים

10.1 אחריות החברה לפגמים תהיה על פי הוראות חוק מכר (דירות).

10.2 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973, (להלן בהתאמה – "אי התאמה", "אי התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

10.3 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").

10.4 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. מקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

10.5 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

10.6 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

10.7 המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר, במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

10.8 החברה לא תהיה אחראית בשום מקרה לטיבם או להתאמתם של מוצרים ואביזרים אשר ירכשו או יסופקו על ידי הקונה או באמצעותו ו/או לנזקים אשר יגרמו כתוצאה מהתקנתם, באם יורכבו על ידי הקונה או מי מטעמו או כתוצאה מהשימוש בהם. בסיום התיקון יוחזר מצב הדירה לקדמותו.

10.9 בוטל.

10.10 למען הסר ספק מובהר לרוכש בזה כי :-

1. החברה לא תהיה חייבת בתיקון או בשיפוי בגין כל פגם, ליקוי, קלקול, אי התאמות או נזק בנכס, על כל הכלול בו אשר הוכיחה כי נגרמו באשמת הקונה או באשמת

רוכש אחר בבנין או עקב אי קיום הוראות תפעול ואחזקה למתקנים ואביזרים בנכס, או בבנין, על ידי אחד או יותר מרוכשי הדירות.

2. לצורך ביצוע התיקונים מתחייב הקונה לפנות כל רכוש ומיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים לארזם, לכסותם ולעשות כל מעשה דרוש על מנת שלא יפגעו. הקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי מאת החברה בגין כל נזק העלול להיגרם לרכושו אם לא ינהג כאמור.

10.11 הוראות סעיפים קטנים 10.1 עד 10.10 לעיל יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשינויים הבאים:

10.11.1 תקופות הבדק יתחילו מיום מסירת הרכוש המשותף לנציגות הזמנית בבנין.

10.11.2 אחריות החברה תחול לא כלפי כל בעל דירה בבנין בנפרד אלא אך ורק כלפי כל בעלי הדירות בבנין המאוחד, ולפי כך כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את החברה אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי הדירות בבנין ביחד או על ידי נציגותם החוקית אליה יצורף מסמך המעיד על הסמכתם כאמור. למעט, פניית בעל דירה בבנין במקרים המצריכים תיקון דחוף והכל לפי העניין ובהתאם להוראות הדין.

11. המחיר

11.1 בתמורה לדירה וליתר התחייבויותיה של החברה עפ"י חוזה זה מתחייב הקונה לשלם לחברה את הסכום הנקוב **בנספח "א"** (לעיל ולהלן: "**מחיר הדירה**") וזאת בשעורים, במועדים, באופן ובתנאים כנקוב **בנספח "א"**.

11.2 מחיר הדירה הינו צמוד בשיעור, באופן ובתנאים כפי שנקבעו **בנספח "א"**, והתוספת הנובעת מהצמדה תתווסף למחיר הדירה ותהיה חלק ממנו.

11.3 בנוסף למחיר הדירה, ישלם הקונה השתתפות ההוצאות המשפטיות **בסך 5,114 ₪** בתוספת מע"מ כדין או חצי אחוז (0.5%) ממחיר הדירה בתוספת מע"מ, לפי הנמוך. הסך הנ"ל ישולם על ידי הקונה בנוסף למחיר הדירה, בהמחאה אישית שתימסר במעמד חתימת חוזה זה, לפקודת ב"כ החברה **עו"ד שאדי קנאזע**, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014. האמור בס"ק זה מהווה חוזה לטובת צד ג' על פי כל דין, והפרתו מהווה הפרת חוזה זה לכל דבר ועניין. אין באמור בס"ק זה לגרוע מהוראות סעיף 30 להלן.

11.4 הוראות סעיף זה הינן יסודיות בחוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של החוזה.

הבטחת השקעות הקונה

12. בהתייחס להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק הבטחת השקעות**"), מצורפת בזאת "הודעה לקונה":

12.1 החברה תבטיח לקונה את התשלומים ששילם הקונה עפ"י חוזה זה על חשבון מחיר הדירה, למעט רכיב המע"מ, בבטוחה לפי הוראות חוק הבטחת השקעות (להלן: "**הבטוחה**"). מובהר כי לקונה יינתנו בטוחות על פי סעיפים (1) או (2) לחוק בלבד. יובהר כי יוצאו מכתבי החרגה כמתחייב בדין, ועלותם תחול על החברה.

12.2 תוקפה של הבטוחה כאמור יפקע רק בתנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות או בהתאם לאמור בסעיף קטן 12.4 להלן.

12.3 היה ובמועד מסירת הדירה לא התקיימו תנאי חוק הבטחת השקעות המתירים את ביטול הבטוחה, תוחזק הבטוחה בנאמנות אצל עו"ד שאינו בניגוד עניינים שיבחר על ידי החברה,

ושאינו ב"כ החברה (להלן: "הנאמן"). בהתאם לכך, הצדדים מורים לנאמן באופן בלתי חוזר כדלקמן:

- 12.3.1 להמציא לחברה אישור בכתב המאשר כי הבטוחה הופקדה בידיו כאמור.
- 12.3.2 להחזיק את הבטוחה בידי הנאמנות.
- 12.3.3 להשיב את הבטוחה לחברה באופן מידי במסירה אישית במשרדי החברה, לשם ביטולה, מיד לאחר מסירת הדירה לקונה, חתימת חוזה חכירה עם רמ"י בגין הדירה או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה על זכויות החברה בדירה, וקבלת מכתב החרגה (שלושת התנאים במצטבר) והכל בהתאם לחוק הבטחת השקעות.
- 12.4 בוטל חוזה זה כדון, והחברה השיבה לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות חוזה זה, תהיה החברה זכאית לבטל את הערבות ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרת שנתנה לקונה, והקונה מתחייב למסור לחברה את הערבות ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרת שקיבל כאמור, כנגד קבלת הסכומים הנ"ל.
- 12.5 עלות הבטוחה עפ"י חוק הבטחת השקעות תחול על החברה כמפורט ובכפוף לאמור **בנספח ד'** ואולם במקרה והקונה יעכב ו/או ימנע השבת הבטוחה ו/או ימנע ביטול הבטוחה אף לאחר המועד הנקוב בחוק הבטחת השקעות או בחוזה זה המאפשר את ביטולה, לרבות אך לא רק במקרה שיעכב מסירת החזקה בדירה לידיו, כי אז יהיה אחראי בגין עלות הבטוחה בתקופת העיכוב כאמור.
- 12.6 הקונה אינו זכאי לרשום בלשכה, הערת אזהרה כלשהי לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לטובתו לגבי זכויותיו על פי חוזה זה. ככל שתהיה אפשרות חוקית לכך, לחברה הזכות לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכה רשם המקרקעין ובכפוף לחוק הבטחת השקעות. הקונה נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לייחוד הערת האזהרה ככל שתירשם כאמור למגרש בלבד עם גמר רישום הפרצלציה, ולדירה בלבד עם רישום הבניין ו/או חלקים נוספים בפרויקט בבית משותף, בהתאם להוראות חוזה זה.
- 12.7 הודע לקונה כי ייפוי הכח הנזכר בסעיף 16 להלן מבטיח אף את זכויות החברה בכל הנוגע לבצוע התחייבויות הקונה לפי סעיף 12 זה, לרבות מחיקתה של הערת אזהרה, אם תירשם.
- 12.8 שעבוד זכויות החברה:
- 12.8.1 הודע לקונה כי החברה יצרה ו/או תיצור שעבוד ו/או משכנתא על זכויות החברה במקרקעין/המגרש לטובת הבנק, ועם התקשרות החברה בהסכם ליווי יחול האמור בנספח הבנק 144.74 במצורף **כנספח "ה"**.
- 12.8.2 אין באמור בסעיף קטן 12.8.1 לעיל כדי למנוע מהקונה מלקבל הלוואה מכל בנק או מוסד פיננסי אחר למתן הלוואות מסוג זה על פי דין, אשר יבחר לצורך מימון רכישת הדירה (להלן: "**הגורם המממן**"), ולבקשת הקונה החברה מתחייבת לחתום על "התחייבות מוכר" לשם כך, בנוסח ובתנאים המקובלים על החברה ועל הגורם המממן, והכל בכפוף לכך שהקונה שילם את ההון העצמי כמוסכם עם הבנק המממן ולא פחות מ- 10% מהתמורה במימון עצמי לדירה שמחירה עד 1.8 מ' ש, בהתאם להוראות בנק ישראל. עלות מתן הוראה בלתי חוזרת מהרוכש לבנק מנפיק הבטוחה לדרך תשלום הבטוחה ככל שתמומש לבקשת הגורם המממן, ככל ותחול, תחול על הקונה.
- 12.8.3 כל העברת זכויות בדירה ע"י הקונה, במידה ותאושר ע"י החברה, תהיה כפופה לכך שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה כלפי החברה והבנק ובתנאי נוסף כי תאושר אותה העברה ע"י הבנק והכל מבלי לגרוע מהוראות סעיף 23 להלן.

12.9. הפקדה לחשבון הפרויקט

- א. הודע לקונה שלצורך הקמת הפרויקט על המקרקעין הידועים מקבל המוכר מהבנק אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים לרבות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (האשראים וערבויות חוק המכר ייקראו להלן במאוחד - "האשראיים") וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר שעבוד ו/או משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק.
- ב. הודע לקונה, כי דירה שרכש מהמוכר עפ"י הסכם זה הינה חלק מהפרויקט וכי המוכר התחייב כלפי הבנק לביצוע הפרויקט.
- ג. הודע לקונה כי עליו להפקיד את מלוא מחיר הדירה בחשבון הפרויקט שהינו חשבון מס' 585624 – המנוהל במרכז העסקים חיפה סניף מס' 444 של בנק מרזחי טפחות בע"מ או כל חשבון אחר שהחברה תודיע עליו לרוכש בכתב (להלן - "חשבון הפרויקט או חשבון הליווי") וכי אינו רשאי לשלם כל תשלום שהוא בגין רכישת הדירה על ידיו אלא רק על דרך של הפקדתו בחשבון הפרויקט באמצעות תשלום על פי שובר הכלול בשובר התשלומים שיוצא על ידי הבנק המתייחס לדירה הנמכרת ואשר יימסר לו במעמד חתימת הסכם המכר ובכפוף ובתנאי שהרוכש חתם קודם לכן על נספח ה' של הסכם זה.
- ד. המונח "פנקס התשלומים" משמעו פנקס שיוצא על ידי הבנק הכולל שוברים לתשלום הנושאים עליהם את פרטי הדירה שרכש הרוכש, את פרטי הפרויקט, את פרטי חשבון הפרויקט וכן כל מידע שהכללתו בפנקס התשלומים נדרשת על פי הוראות המפקח על הבנקים כפי שיהיו מעת לעת.
- ה. הודע לקונה כי רק תשלומים שישולמו על ידיו לחשבון הפרויקט באמצעות תשלום על פי שוברים הכלולים בפנקס התשלומים יזכו אותו בקבלת ערבות (להלן - "הערבות") עפ"י חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן - "חוק המכר") וכי כל תשלום שישולם על ידיו בכל דרך ואופן שהם, אפילו אם שולם בפועל לחשבון הליווי שלא באמצעות שובר התשלום ו/או גם אם שולם לידי הקבלן לא יזכו אותו בקבלת ערבות בגין אותם תשלומים שלא שולמו על דרך של הפקדתם לחשבון פרויקט באמצעות שובר התשלום.
- ו. הודע לקונה כי סכום הערבות שתונפק לו בגין כל תשלום שישולם על ידיו באמצעות הפקדתו לחשבון הליווי לא יכלול את הסכום המהווה את מרכיב מס הערך המוסף, שייכלל בתשלומים אותם ישלם לקבלן באמצעות שוברי תשלום בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 במועד תשלום השובר (להלן - "מס הערך המוסף").
- ז. הודע לקונה כי בהתאם להוראות חוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר (להלן - "הקרן"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לקונה על ידי הקרן באמצעות הבנק.
- ח. הודע לקונה כי במקרה בו יהיה זכאי לקבל את סכום הערבות, הבנק יעביר אליו את הסכום המהווה את מרכיב מס הערך המוסף מתוך התשלומים שישולמו על ידיו רק באם הבנק יקבל מהקרן את הסכום המהווה את מרכיב מס הערך המוסף, ואין לבנק כל אחריות כלפי הקונה באם לא יועברו אליו מהקרן הכספים בגין מרכיב מס הערך המוסף והכל בכפוף להוראות כל דין.
- ט. הרוכש יהא זכאי לפנות לבנק המלווה לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיימסרו על ידי הרוכש תואמים את הפרטים הרשומים בבנק המלווה, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:
1. באמצעות פניה לסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט.
 2. באמצעות פניה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שוברי התשלום.
 3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה על ידי הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום שבידי הרוכש.

13. תשלומים ומיסים:

13.1 התשלומים הבאים (להלן: "התשלומים החלים על הקונה") יחולו על הקונה וישולמו על ידו לגוף לו משולמים תשלומים אלה לפי טיבם:

13.1.1 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: **מים** - גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. **גז** - ככלל שחיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום ורק ככל והחברה קיבלה את הסכמת הקונה. **חשמל** - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטסים" - יחולו על החברה, אך הקונה יתקשר בהסכם עם חברת החשמל לרבות התקנת מונה ויישא בעלויות הנ"ל.

יובהר כי המוכר רשאי לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו.

13.1.2 חלק יחסי מכל מס, אגרה לרישום משכנתא בלבד וכל תשלום חובה בשיעור ו/או מסוג שלא קיים כיום שיוטל על המגרש ו/או הבניין ו/או הדירה ו/או הרכוש המשותף ו/או בקשר לעסקה עפ"י חוזה זה, ככל שמש כאמור יוטל על קונה הדירה על פי דין.

13.1.3 החל מתאריך המסירה בפועל:

13.1.3.1 כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, ההלוואות באם יחולו, תשלומי החובה, דמי השירותים-עירוניים, ממשלתיים או אחרים (להלן: "**המיסים**") החלים או אשר יחולו על הדירה ו/או בקשר אליה החלים על פי דין.

מובהר כי מיום חתימת חוזה זה התשלומים החלים כאמור הינם תשלומי ארנונה עירונית, מים, ביוב וכיו"ב.

13.1.3.2 חלק יחסי מהמיסים החלים או אשר יחולו על המגרש ו/או על הבניין ו/או על כלל הרכוש המשותף לרבות חלקים בפרויקט שיוגדרו כרכוש משותף ע"י החברה, או בקשר אליהם, כיחס שבין שטח הדירה לשטח כלל יחידות המגורים (לא כולל הצמדות) בבניין או בבית המשותף או בפרויקט לפי העניין, **או לפי היחס שיקבע במפרט (נספח ב')**.

13.1.3.3 חלק יחסי מההוצאות ומהתשלומים הכרוכים בהחזקת הרכוש המשותף כפי שיוגדר מעת לעת ע"י הנציגות, כיחס שבין הדירה לשטח כלל יחידות הדירור בבניין ו/או בבית המשותף ו/או בפרויקט לפי העניין (לא כולל הצמדות), או ביחס שיקבע **בנספח ב'** אך בכפוף לבאות: החברה תהא פטורה מתשלום הוצאות בגין צריכה אשר ניתן להוכיח כי לא צרכה בגין דירות שלא נמסרו בבניין, אך זאת מבלי לגרוע מאחריות החברה לשאת בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף בגין הדירות הנ"ל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיה של החברה לגבות תשלומים עפ"י סעיף 7.4.5 לעיל ומכלל זכויותיה עפ"י סעיף זה.

13.2 על הקונה לשאת בתשלום מס הרכישה ולשלמו ישירות לרשויות המס, והכל בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963. למען הסר ספק, החברה תגיש דיווח מקוון על רכישת הדירה, באמצעות באי-כח החברה והרוכש פוטר את באי כח החברה מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו, ימסרו לבאי כח החברה באחריותו הבלעדית של הרוכש, לרבות לנכונותם.

13.3 החברה רשאית (אולם לא חייבת) לשלם על חשבונה ולחובת הקונה כל תשלום מהתשלומים החלים על הקונה, וזאת בכפוף לכך שאי-תשלומם עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, ושהחברה דרשה מהקונה לבצע את התשלום כאמור והוא לא עשה כן. היה

והחברה שילמה עובר לחתימת חוזה זה או לאחר מכן תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או על חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר לחברה כל סכום כאמור מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה, אולם תעמודנה לקונה טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

- 13.4 מובהר כי החברה תישא בהיטל השבחה בגין תכנית בניין עיר אשר אושרה עד למועד חתימת חוזה זה. ככל ותאושר תכנית לאחר חתימת החוזה אשר תעניק זכויות בניה נוספות לחברה והיא הנהנית היחידה בהן, היטל השבחה יחול על החברה.
- 13.5 החברה תישא בתשלום מס הכנסה ו/או מס שבח בגין מכירת הדירה, ככל שיחול. החברה מצהירה ומאשרת כי הוענק לה מרשות המסים פטור ממס שבח בהתאם לסעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין ולפיכך הרוכש פטור מהעברת מקדמה ע"ח מס שבח כאמור בסעיף 15 (ב) לחוק הנ"ל.

14. הוצאות פיתוח :

- 14.1 מובהר כי כל ההוצאות בגין עבודות הפיתוח הנדרשות ו/או הידועות במועד חתימת החוזה לשם העמדת הדירה לרשות הקונה בהתאם להוראות חוזה זה כלולות במחיר הדירה, ולא יידרש בגינת תשלום נוסף.
- 14.2 כל דרישה שהיא, בהתייחס לדירה, שתתקבל לאחר מועד חתימה חוזה זה לרבות הוצאה המתייחסת לעבודות פיתוח נוספות ו/או שפוצים ו/או שנויים שירדו ו/או שבוצעו ע"י רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לרבות: כבישים, מדרכות, תאורה, נטיעות, ביוב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מכלים ומתקני מים וכו' (להלן: "עבודות פיתוח נוספות") תחול על הקונה בלבד באופן יחסי, והקונה מתחייב לשלם במועד את כל האגרות, ההוצאות, ההיטלים, דמי ההשתתפות והתשלומים מכל סוג שהוא שיוטל ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, גם אם טרם נמסר לו הדירה.

15. ריבית פיגורים

מבלי לפגוע מאיזה מזכויותיה של החברה על פי חוזה זה ועל פי הדין, הרי בכל מקרה שהקונה יפגר בתשלום סכום כלשהו אשר עליו לשלם לחברה או לפקודתה ע"פ חוזה זה, יהיה הקונה חייב לשלם לחברה ריבית פיגורים על סכום הפיגור, בגין תקופת הפיגור החל מהיום החמישה עשר לאיחור, בגין התקופה שתחילתה במועד שנקבע לתשלום ועד לפירעונו המלא בפועל, בשיעור ריבית הפיגורים המקסימלית בבנק (כהגדרתו לעיל) אשר גובה באותה העת בגין משיכת יתר בחשבון עו"ש, בצירוף מע"מ כדין על סכום הריבית. יובהר כי לתשלום ריבית הפיגורים כאמור לא יחול בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה למדד כאמור לעיל. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות) בכל הנוגע לגובה שיעור ריבית הפיגורים. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה, פיגור מצד הקונה בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה יחשב כהפרה יסודית רק אם הוא עלה על עשרה (10) ימים, והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים לאחר שקיבל התראה בכתב מן החברה.

16. יפוי-כח

- 16.1 במעמד החתימה על החוזה, הקונה מתחייב להמציא יפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 חתום על ידו בשלשה עותקים, לפי הנוסח הרצוף לחוזה זה ומסומן בנספח "ג" וכן שני העתקים נאמנים למקור של ת.ז. ולמוסרם לחברה במועד האמור.
- 16.2 בבצוע סמכויותיהם לפי יפוי הכח יפעלו עוה"ד שאדי קנאזע ו/או וירא עזאם עאקלה (להלן ולעיל: "מיופי הכח") בהתאם להוראות החברה ו/או הבנק, מאחר שייפוי הכח ניתן להבטחת זכויותיהם.

מיופי הכח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח אך ורק בהתאם ולביצוע הוראות חוזה זה, לרבות רישום זכויות הרוכש, רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה.

16.3

17. שינויים

17.1 הואיל והחברה הודיעה לקונה על חשיבות חזותם החיצונית האחידה של הדירות בבניין ושל חלקי הרכוש משותף בו, וכן לעובדה כי הבניין מהווה ו/או יהווה חלק מפרויקט בעל תכנון ואופי כוללים, הקונה הודע כי במידה ויעשה שינויים חיצוניים בדירה, שינויים אלו יעשו בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש. לא יעשה שינויים החורגים מהיתר הבניה ו/או הטעונים היתר ע"פ כל דין ו/או שינויים כלשהם, אשר יש להם השפעה על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות של הדירה ו/או על הרכוש המשותף (לרבות אך לא רק שינוי מבנה, צורה או צבע) או כל שינוי או תיקונים בדירה הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או את הבניין או איזה מחלקיו ו/או יחידותיו או לשנות את ערכם ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא לבצע סגירת המרפסת, שינוי מעקה, סורגים, החלפה או שינוי תריסים ופריקסטטים, שינוי צבע במרפסות, התקנת מזגנים, התקנת צינורות, חוטי חשמל, מכשירים וכן לא להתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים, אלא אם כן קיבל לכך את הסכמת הרשויות לכך, מראש ובכתב.

17.2 הודע לקונה כי לא יתאפשר לו לבצע שום שינויים פנימיים בדירה החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה. שינויים פנימיים שיעשו בדירה לאחר קבלת מפתח הדירה יעשו על ידי הקונה בעצמו ו/או מי מטעמו, על חשבונו. לעניין השפעתם של השינויים כאמור על אחריות החברה ו/או מי מטעמה לעניין הבדק והאחריות יחולו הוראות חוק המכר (דירות). אין באמור זה בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 17.1 לעיל בנוגע ל"שינוי חוץ".

17.3 לא יתאפשר לקונה לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים כלשהם במפרט למעט ויתור על רכיבי המפרט המפורטים **בנספח "ב"** לחוזה זה (המפרט הטכני), אשר יזוכו בסכומים הנקובים בו ויקוזזו מהתשלום האחרון שישלם הקונה בגין הדירה.

יובהר כי אפשרות הקונה לקבל זיכויים כאמור כפופה לכך שהקונה יגיש לחברה בקשה חתומה לביצוע הזיכויים, עד ולא יאוחר מ- 60 ימים ממועד חתימת חוזה זה ובלבד שלא יהיה מוקדם מהמועד הקבוע בחוק המכר (דירות), והכל בכפוף להוראות חוק המכר דירות.

17.4 הוראות סעיף 17 זה הינן יסודיות בחוזה זה.

18. הזכויות בבניין ובסביבתו

בכפוף להוראות המכרז והוראות כל דין, הוראות חוזה זה אינן מגבילות את החברה בשימוש, בניצול, ביעוד ובתכנון המקרקעין ואינם מקנים כל זכות לקונה כלפי החברה ו/או כלפי אחרים לגבי אופי המקרקעין, הגבלות החלות אליהם, ניצולם, ייעודם, ותכנונם לרבות כל שינוי לאיזה מאילה פרט להתחייבויות המפורשות בין החברה לבין הקונה במסגרת חוזה זה אשר תהיה להן נפקות רק בין הצדדים לחוזה זה. הודע לקונה בזה כי:

18.1 אין החברה מחויבת להטיל כל מגבלות מאלה שהוטלו על הקונה לפי חוזה זה על כל קונה אחר במקרקעין בכפוף להוראות מכרז מחיר למשתכן.

18.2 אין החברה חייבת לקבל על עצמה כלפי קונים אחרים כל התחייבות מאלה שקבלה על עצמה כלפי הקונה על פי חוזה זה בכפוף להוראות מכרז מחיר למשתכן.

18.3 החברה זכאית לשנות, לוותר או לשחרר אחרים מכל מגבלות והתנאות המתייחסות למקרקעין בין אם הוטלו או קיימים לפני חתימת חוזה זה בין אם הוטלו או קיימים על פיו ובין אם יוטלו או שיהיו קיימים לאחר חתימתו.

להסרת ספק מובהר בזאת כי החברה אינה מחויבת כלפי הקונה בכל צורה שהיא לאכוף כלפי דיירים ו/או בעלי זכויות אחרים כל הוראה ו/או הגבלה ככל שנכללו בחוזים עימם בכפוף להוראות מכרז מחיר למשתכן.

18.4

19.1 .19 זכויות הקונה בדירה

19.1.1 הודע לקונה כי חוזה זה מעניק לו זכויות אך ורק בדירה ואינו מטיל כל חובה על החברה בכל הנוגע למקרקעין ו/או לבניין לרבות כל חובה בקשר להשלמת הפרויקט כולו בכפוף לאמור בסעיף 7.3 לעיל.

19.1.2 הודע לקונה שזכויות הבניה בבניין במקרקעין ובפרויקט, בין אם אלה זכויות בניה שטרם נוצלו ובין אם אלה תוספת זכויות בניה שתינתנה בעתיד, שייכות באופן בלעדי לחברה והחברה תהיה רשאית לנצלן, למכרן או לעשות בהן כל שימוש אחר כראות עיניה ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות בניה שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין.

19.1.3 הודע לקונה כי הפרויקט המתוכנן על המקרקעין ובסביבתם לרבות כפי שהוצג בפרוספקטים ו/או במודעות ו/או במודלים ו/או בכל תיאור ויזואלי, מילולי או אחר ע"י החברה ו/או ע"י כל מי מטעמה עשוי להשתנות מעת לעת על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או על פי קביעת רשויות שונות לרבות ענין מיקום דרכים, שבילים, גינות, מעברים ולרבות לענין מיקום בנינים, הקמתם או אי הקמתם של מבנים ציבוריים או מבנים לשימוש הציבור וכן כל שינוי אחר ככל שיהיה בפרויקט ובלבד שלא ישתנה גודל הדירה, מיקומה וכיווניה ושלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה. המוכר אינו רשאי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה ואין החברה רשאית לשלול מהרוכש עילות תביעה הנובעת מפרסומים ומצגים שנעשו מטעמה ערב כריתת חוזה זה. החברה תהיה רשאית לרשום זיקת הנאה על חלקיה/המגרש לפי התב"ע.

19.1.4 בוטל.

19.1.5 הודע לקונה כי החברה תקים בפרויקט חדר/י טרנספורמציה לרבות כבלי חשמל ואביזרים נלווים לשם מתן אספקת חשמל וחדר תקשורת וכי החדרים ימצאו בחזקתן של חברת החשמל ו"בזק" או כל חברת תקשורת אחרת שתבחר החברה, לפי העניין, והן בעלות הזכויות בהם ובאחריותן המלאה בכל הנוגע להקמה ולתפעול. הודע לקונה כי בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי זיקות ההנאה שירשמו לטובתן של החברות הנ"ל יוגדרו, בין היתר, זכויותיהן וחיוביהן של החברות הנ"ל בחדרים האמורים, הכל לפי קביעות החברות הנ"ל לרבות כאמור בסעיף 19.3.5 להלן.

19.1.6 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 19.1.2 לעיל, הודע לקונה כי עפ"י תקנון התב"ע החברה תהא רשאית לנייד זכויות בנייה בפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבת בין מגרשים שונים ובהתאם להוראות המכרז ועל פי כל דין ובכפוף להוראות המכרז.

19.2 בוטל.

19.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 19.1 לעיל, החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, לתב"ע ולמפרט, במועד שתבחר לעשות זאת, עד לרישום הדירה על שם הקונה ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בהסכם זה בקשר לדירה והצמידותיה וכן שהחברה תפעל בכפוף להוראות המכרז והדין להשתמש ולממש את כל אחת מהזכויות המפורטות להלן:

19.3.1 לפתח, לנצל, להשתמש, לחלק וליעד את המקרקעין (למעט הדירה יחידת הדירה) ולהקנות בהם כל זכות דרך שתראה לנכון, אף בחלקים הגובלים בבניין ובדירה.

19.3.2 להשתמש בזכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות בבניין ו/או בכל בניין שיבנה על המקרקעין, ולבצע כל בניה במקרקעין, לרבות פעולות פיתוח, הוספת קומות, הוספת בנינים, הגדלת שטחים וכו' וזאת ללא כל הגבלה שהיא לגבי מספר היחידות הגדלתו/הקטנתו, סוג היחידות, צורתן, מקומן, גודלן, תכליתן והשימוש בהן ובלבד ששטח הדירה והצמודותיה ע"פ החוזה לא ישתנה.

19.3.3 לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין או לכל יחידה מיחידות המקרקעין ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במעליות ובלבד שתותר מעלית פועלת אחת לפחות או במתקנים אחרים שבבניין או ביחידות המקרקעין, כל זאת תוך הסדרת סידור חילופי סביר ובטוח שיקטין את ההפרעה הנגרמת עקב סגירה או הפסקה כאמור, ככל שיידרש. מובהר בזאת כי סגירת מעברים באופן זמני כאמור תבוצע לצורך ביצוע השלמת עבודות פיתוח ו/או תיקוני ליקויים.

19.3.4 החברה מקימה בבניין או בסמוך לו חדר/י טרנספורמציה לצורך אספקת חשמל ו/או חדר/י תקשורת ו/או מתקנים גז כמפורט בתוכנית מכר (ככל ויחול שינוי במיקום הנ"ל, תימסר על כך הודעה בכתב לקונה. לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין). לחברה הזכות להקנות לחברת החשמל לישראל בע"מ או לבזק או חברת תקשורת אחרת, לפי העניין, זכויות בחדר/ים כאמור ו/או זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה להנחת כבלים וגישה לביצוע עבודות שונות במקרקעין, באופן שהזכויות בחדר/ים כאמור לא תטלנה חיוב כלשהו על בעליהן בחלק יחסי כלשהו בהוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף ו/או תשלומי המיסים ותשלומי החובה בגינו, הכל בתנאים כמקובל בחברת החשמל או בבזק, לפי העניין, ובגדר כך לקבוע ככל האמור לעיל בתקנון הבית המשותף, ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה על הצמודותיה ובכפוף להוראות כל דין.

19.3.5 מבלי לגרוע מהאמור בנספח ה', למשכן ו/או לשעבד את הפרויקט והבניין, ובלבד שמועד מסירת החזקה בדירה לקונה ו/או פקיעת תוקף הבטוחה כאמור בסעיף 12 לעיל, תהיה הדירה חופשית מכל שעבוד ומכל משכון, לרבות- אם תבחר בכך החברה- על דרך מתן מכתב החרגה בנוסח ובתנאים כפי שיהיה מקובל בבנק באותה עת.

19.3.6 להשתמש בדירה ו/או ביחידות ידור בבניין כמשרד מכירות ו/או כדירה לדוגמא ובלבד שאין מדובר בדירה שנמכרה. ובלבד שלא יהיה בכך כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה על הצמודותיה ובלבד שהדירה לדוגמא תפעל בשעות סבירות.

20. הרכוש המשותף

20.1 בכפוף להוראות כל דין ולהוראות המכר, רק אותם החלקים של המגרש ו/או של הבניין ו/או של הפרויקט שיקבעו כרכוש משותף על ידי החברה ובצורה שיקבעו, מלכתחילה עד לרישום הדירה על שם הקונה בלשכה, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, יחשבו כרכוש משותף ואילו כל החלקים האחרים בפרויקט יהיו רכוש של החברה והיא תהיה זכאית לעשות בהם ו/או להשתמש בהם כפי שתמצא לנכון.

20.2 החברה רשאית להצמיד כל חלק שאינו רכוש משותף ליחידה או ליחידות בבית המשותף לרבות ליחידה/ות שאינן דוגמת הדירה, הכל לפי הוראות תכניות ומפרט המכר (להלן: "**החלק המוצמד**").

20.3 בוטל.

20.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יחולו הוראות **נספח "ט"** לחוזה בעניין "בית משותף רב אגפי ואחזקתו".

21. תקנון הבית המשותף

הודע לקונה שהתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון המצוי") יחול על הבית המשותף ועל הדירה ועל הבניין בכפוף להוראות התקנון המיוחד (להלן: "התקנון המיוחד") אשר יחול על הבניין ו/או על הבית המשותף ו/או על הפרויקט. הזכות לחברה על פי שיקול דעתה הסביר לקבוע את הוראות התקנון המיוחד והכל בהתאם להוראות הדין, במפרט המכר ובחוזה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לקבוע בו הוראות בנושאים כדלקמן:

21.1

- 21.1.1 הצמדת חלקים מוצמדים וזכויות השימוש והבניה בהם.
- 21.1.2 זכויות וחובות החברה כמפורט בחוזה זה.
- 21.1.3 זכויות וחובות הקונה, חברת החשמל, בזק וחברות תקשורת אחרות, לרבות כמפורט בחוזה.
- 21.1.4 הוראות המגבילות ו/או מסדירות את השימוש ברכוש המשותף.
- 21.1.5 אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו, ומתן השירותים בו לרבות באמצעות מתחזק, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט 1969 וחוק המכר (דירות). למען הסר ספק יובהר, כי החברה לא תמנה חברת ניהול (מתחזק).
- 21.1.6 קביעת השתתפות דיירי הבניין בהוצאות אחזקת ובדק הרכוש המשותף וקביעת יחסי השתתפות ביניהם אף אם זה לא יהיה תואם את חלקיהם ברכוש המשותף ובכפוף להוראות הדין.
- 21.1.7 בוטל.
- 21.1.8 הוראות בדבר זיקות הנאה בפרויקט.
- 21.1.9 לקבוע הוראות כמפורט בס"ק 19.3.4 לעיל.
- כל הוראה שתיקבע בתקנון המיוחד כאמור לעיל על ידי החברה יכול שתתייחס לבניין, יכול שתתייחס למספר בניינים ויכול שתתייחס לפרויקט בכללותו.
- 21.2 הזכות לחברה להחיל על הבניין את הוראות התקנון המיוחד אף לפני רישום הבניין כבית משותף, וזאת בהודעה בכתב שתמסור לקונה וממועד זה הוא יחייב את הקונה, אולם כל עוד לא הודיעה החברה לקונה את פרטי התקנון המיוחד, יחול התקנון המצוי והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 21.3 הזכות לחברה לרשום את התקנון המיוחד ולערך בו כל שינוי ואף להחליפו באחר, וזאת קודם לרישום הדירה ע"ש הקונה ועד מסירת הדירה לקונה.
- 21.4 הזכות לחברה לפנות בכל בקשות שהן אל רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או כל רשות מוסמכת על פי חוק המקרקעין (להלן: "תפקיד המוסמך") לצורך מימוש מלוא זכויותיה על פי חוזה זה ועל פי התקנון המיוחד ובהתאם להוראות המכר. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הזכות לחברה לפנות לפקיד המוסמך בבקשה למתן צו לתיקון צו רישום הבית המשותף על ידי הוספת יחידות נוספות ותיקון רישום החלקים ברכוש המשותף בהתאם, על ידי שינוי הצמדות, שינוי התקנון המיוחד ו/או הכללת מבנים נוספים כחלק מהבית המשותף (ככל ולא ניתן לרושםם בנפרד ו/או בשל תיקון טעות שנפלה בצו רישום הבית המשותף ו/או בתקנון). חתימת הקונה על חוזה זה מהווה אישור מראש ללא סייג של כל בקשה שהיא שתוגש על ידי החברה כאמור לעיל ושל כל פעולה הנעשית על פי בקשה ובלבד שזכויות הקונה בדירה ע"פ החוזה וע"פ כל דין לא תיפגענה.
- 21.5 הקונה לא יתערב, לא יתנגד ו/או לא יפריע בכל דרך שהיא, במעשה או במחדל, לפעולה שהחברה זכאית לעשות על פי סעיף 21 זה ו/או על פי התקנון המיוחד, לרבות לחתום על כל מסמך מהמסמכים האמורים בסעיפים קטנים 21.3 ו- 21.4 לעיל, אין

בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בזכות הגישה של הקונה לערכאות משפטיות על פי כל דין, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

21.6 הוראות סעיף זה לעיל הן יסודיות בחוזה זה, והפרתן ו/או הפרת מי מהן תחשב הפרה יסודית של חוזה זה.

22. השימוש בדירה

22.1 מוצהר בזה שהדירה נמכרת לקונה למטרת מגורים והקונה מתחייב להשתמש בדירה אך ורק למטרה הנ"ל ובהתאם להוראות כל דין ויהיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בדירה על ידו ו/או על ידי הבאים מטעמו או ברשותו.

22.2 הקונה מתחייב שלא להשתמש בדירה ולא להרשות שימוש בדירה ולא למכור, להחכיר, להסב, להעביר או למסור באופן אחר את הדירה שלא למגורים.

22.3 הקונה מתחייב לא להניח, לקבוע ו/או להציג ו/או לתלות חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לממכר לזמן קבוע.

23. העברת זכויות

23.1 הקונה מתחייב בזה שלא למכור או להעביר את זכויותיו בדירה לצד שלישי במשך חמש [5] שנים שתחילתן ביום בו ניתן טופס 4 בגין הדירה או במשך שבע [7] שנים ממועד הזכייה בהגדלה שבגינה נרכשה הדירה- לפי המוקדם מבניהם (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרות הקונה בהסכם זה), ולרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע שנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. ידוע לקונה כי בגין הפרת הוראות סעיף זה, עומדת למשרד הבינוי והשיכון הזכות להטיל על הקונה קנס בסך של 250,000 ₪. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל והאמור בסעיף 9.8 לעיל, עד רישום הדירה בשלכת רישום המקרקעין ע"ש הקונה, לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה כולן או מקצתן לאחרים (להלן: "הנעבר") ולא יהיה זכאי להקנות בכל דרך שהיא כל זכויות שהן בדירה או בקשר אליו, אלא אם ניתנה לכך הסכמת החברה בכתב מראש. לעניין העברת זכויות והתחייבויות הקונה עפ"י חוזה זה, החברה לא תסרב ליתן הסכמתה אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום זכויות בלבד, לרבות באם התקיימו כל התנאים שלהלן:

23.1.1 הקונה בצע את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה אשר היה עליו לבצע עד למועד העברת הזכויות לנעבר.

23.1.2 הקונה המציא לחברה את האישורים המאמתים ביצוע התשלומים החלים על הקונה לפי חוזה זה, הכל כפי שיידרש ע"י החברה.

23.1.3 הקונה והנעבר חתמו על כל המסמכים כפי שידרשו ע"י החברה לשם שמירת זכויות החברה עפ"י חוזה זה. בין היתר יחתמו הקונה והנעבר במשרדי החברה על כתב העברת הזכויות וההתחייבויות שנוצרו לפי חוזה זה בנוסח שיקבע על ידי החברה. לבקשת הקונה, תעביר החברה לעיונו את נוסח כתב העברת הזכויות כאמור.

23.1.4 הנעבר יחתום על ייפוי הכח כנזכר בסעיף 16 לעיל של חוזה זה.

23.1.5 הקונה והנעבר הגישו את ההצהרות, המסמכים והדיווחים המתאימים לשלטונות מס שבח ושלמו את מס שבח, מס הרכישה וכל מס אחר שיחול על הצדדים וימצאו אישור על תשלומם או אישור על פטור מתשלומם.

23.1.6 הקונה ביטל הערת אזהרה שנרשמה לזכותו (אם נרשמה) והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונה של החברה, וכן החזר הבטוחה לפי חוק הבטחת

השקעות לחברה הכל כפי שהחברה תורה. עם השלמת העברת הזכויות והביטול של הבטוחה לקונה, החברה תקנה לנעבר במידה והדבר מתחייב על-פי חוק הבטחת השקעות, בטוחה לפי החוק.

23.1.7 העברת זכויות תבוצע בהתאם להוראות צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תשי"ס-1999.

23.1.8 במידה והקונה קיבל הלוואה למימון רכישת הדירה- המלווה נתן הסכמתו בכתב להעברת הזכויות.

23.1.9 החברה תהא רשאית לדרוש מהקונה והנעבר כל מסמך נוסף אשר יהיה דרוש לחברה באופן סביר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

23.1.10 כל עוד הערבות/יות שקיבל הרוכש מהבנק הינן בתקוף ולא פקעו עפ"י תנאיהן, העברת זכויות כאמור טעונה גם הסכמת הבנק בכתב ובהתאם לתנאים שיקבע לעניין זה.

23.2 לאחר רישום הדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהא הקונה רשאי להעביר ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה וזאת בכפוף לאמור בחוזה זה בנוגע למגבלת המכירה כהגדרתה לעיל.

23.3 החברה רשאית בכל עת, ובכפוף להוראות המכרז, להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה עפ"י חוזה זה ועפ"י התקנון המיוחד, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתה, למי שיראה בעיניה, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך, אך מקבל החברה יקבל על עצמו כלפי הקונה את התחייבויות החברה על פי חוזה זה. יובהר כי בכל מקרה תישאר החברה ערבה כלפי הקונה למילוי כל ההתחייבויות שהעבירה כאמור. החברה תמסור לקונה הודעה בכתב סמוך לאחר העברה כאמור.

23.4 הקונה לא רשאי להעביר ו/או למכור את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, כולן או מקצתן לאחרים, עד אשר תסיים מגבלת המכירה כהגדרתה לעיל, לרבות באמצעות העברת זכויות לאחר תום השנים האמורות (עתידי) אשר נכרת לפני תום מגבלת המכירה. אין באמור כדי לפגוע בזכות הקונה להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

להבטחת התחייבות הקונה נשוא סעיף זה חותם הקונה על התצהיר וכתב התחייבות לטובת רמ"י ו/או משהב"ש המצ"ב **כנספח "י"** לחוזה זה (לעיל להלן): **"כתב התחייבות"**.

23.5 הודע לקונה כי ככל ויפר התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועדים האמורים (לרבות בחוזה עתידי כאמור) הוא יחויב בתשלום סך של 250,000 ₪ (ובמילים: מאתיים וחמישים אלף ₪) לרמ"י ו/או משהב"ש.

23.6 הודע לקונה שהחברה רשאית להעביר עותק מכתב התחייבות לרמ"י ו/או משהב"ש, בכל עת, וכן לשמור עותק מכתב התחייבות במשרדה ולעשות בו שימוש.

23.7 הודע לקונה שתירשם על ידי החברה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי החברה בנוגע לכתב התחייבות, וכי החברה נתנה לרמ"י ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר המאפשר גם לה לבצע את רישום הערת האזהרה בדבר ההימנעות מביצוע עסקה כאמור.

24. הפרה וביטול

24.1 כל ביטול של חוזה זה יבוצע בהתאם לסעיף 24 זה.

24.2 כל השבת כספים לקונה עקב ביטול החוזה, לרבות סכום החזר כהגדרתו להלן, תכלול אך ורק את הכספים שהקונה שילם בפועל לחברה, בערכם הריאלי, על פי חשבון מחיר הדירה כשהם צמודים למדד מחירי תשומה בבנייה למגורים כהגדרתו **בנספח "א"** מיום תשלומם על ידי הקונה ועד להשבתם בפועל, וזאת בכפוף לאמור בסעיף קטן 24.4 להלן. וישולם כנגד ולאחר מחיקת הערת האזהרה, ככל שנרשמה, לטובת הקונה, והשבת הערבויות הבנקאיות שניתנו לו ע"פ סעיף 12 וחתימת הקונה על המסמכים הנדרשים לביטול העסקה ברשויות המס ו/או רמ"י ו/או כל מוסד אחר.

מובהר כי תנאי מקדים לביצוע תשלום בפועל ע"י החברה הינו חתימה על כל המסמכים המתאימים לצורך ביטול העסקה, לרבות חוזה ביטול ותצהיר ביטול עסקה למיסוי מקרקעין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה כזה החברה תהא רשאית להשתמש בייפוי הכח שנחתם על פי סעיף 16 לחוזה לצורך מחיקת הערת האזהרה, בכפוף להשבת התמורה.

החברה תחזיר את הכספים תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום שהקונה השיב את החזקה בדירה לחברה ו/או מי מטעמה, ככל ונמסרה החזקה, ככל ולא נמסרה החזקה החברה תשיב את הכספים לקונה מיום הביטול.

24.3 כל צד שיפר או לא יקיים איזו מהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה יהיה רשאי לתבוע את כל הנזקים שהוכח שנגרמו לו כתוצאה מכך. וזאת מבלי לפגוע בזכות הצד המקיים לכל סעד ותרופה אחרים ו/או נוספים לרבות ביטול החוזה או ביצוע בעין, ובלבד שזכות הביטול תהיה קיימת רק במקרה של הפרה יסודית.

הפרה תחשב כיסודית כל אימת שהקונה לא שילם לחברה במועדו ובמלואו תשלום כלשהו שעליו לשלם עפ"י הוראות חוזה זה/הו/או כל אימת שהקונה יפר הוראה כלשהי מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הינם יסודיים בחוזה זה, ו/או כל הוראה אחרת אשר הפרתה הינה יסודית עפ"י הדין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות שיש לחברה כלפי הקונה עפ"י חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 15 לחוזה זה.

במקרה של הפרה יסודית ע"י הקונה, החברה תעשה שימוש בזכויותיה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לקונה אשר תפרט את מהות ההפרה ותקציב לא פחות מ-14 יום לתיקונה, ולאחר שהקונה לא פעל לתיקונה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.

במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוז) מתמורת הדירה התאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה.

24.4 בוטל חוזה זה ע"י החברה עקב הפרתו ע"י הקונה, אזי תחולנה הוראות דלהלן:

24.4.1 בוטל.

24.4.2 כל עוד לא נרשמו הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה יהיה חייב לסלק מיד את ידו מהדירה אם קבל את החזקה בה קודם לכן.

24.4.3 החברה תהיה זכאית לקחת לחזקתה הבלעדית את הדירה ולמכור את הזכויות בה בהתאם להוראות מכרז מחיר למשתכן, יובהר, כי מכירה לצד ג' תהיה.

מתוך היתרה אם תהיה, תחזיר החברה לקונה את הסכומים ששולמו לה בפועל ע"ח מחיר הדירה בהפחתת הפיצוי המוסכם כמור בסעיף 24.3 לעיל.

על אף האמור לעיל, אם הקונה קבל הלוואה למימון רכישת הדירה וטרם החזירה, אזי תחילה תשלם החברה למלווה את סכום ההחזר בגבול יתרת ההלוואה, ואת יתרת סכום ההחזר אם תהיה תחזיר החברה לקונה.

24.4.4 החברה תחזיר לרוכש תוך 45 יום מיום פינוי הנכס והחזרתו לחזקת החברה כאמור, או לאחר הביטול – אם טרם נמסרה החזקה בנכס לרוכש (לפי המוקדם), רק את היתרה שתישאר מאותם הסכומים ששולמו על ידי הרוכש ו/או עבורו ע"ח מחיר הדירה, בערכם הריאלי, לאחר ניכוי חיוב שהתחייבה החברה לשלם לנותן הלוואה של הרוכש ו/או כל חיוב שהתחייבה כלפי צד ג' בהסכמת הרוכש ו/או סכומים שהחברה שילמה במקום הרוכש ו/או שהיא מחויבת לשלם אותם במקום הרוכש עפ"י דין ובניכוי הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 24.4.3 (להלן: "סכום ההחזר").

שונות

25. מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהחוזה. אין באמור כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במקרה בו היו חסרים בחוזה או בנספחיו פרטים שחלה על החברה חובה לצייןם על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ככל והוצגו בפניו לפני חתימת החוזה.

26. מובהר בזאת כי בכל הנוגע לכל ויתור ו/או ארכה ו/או שינוי הנוגע ללוח התשלומים שנקבע **בנספח "א"** לחוזה ו/או שינוי למפרט, שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תחשב כוויתור על איזה מזכויותיו עפ"י הצד האחר או כוונת דחייה או ארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, ביטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם הוויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב וזאת למעט במקרים בהם צוין מפורשות אחרת בחוזה זה ו/או ככל והשינוי מהווה סטייה קבילה מהמפרט, כהגדרת מונה זה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

27. בהתאם לקבוע במפרט, פריטים שניתנה לגביהם לקונה אפשרות בחירה מתוך כמה חלופות שהעמידה החברה לרשותו, והקונה לא הודיע על בחירתו תוך 30 ימים לחברה לאחר קבלת הודעתה בדבר מועד בחירת הפריטים, תהא החברה רשאית לבחור את הפריטים שיוקנו בדירה על פי שיקול דעתה הסביר. בחירת החברה כאמור תיעשה, לאחר מתן ארכה נוספת על ידי החברה בת 10 ימים, **ובלבד שלא יפחת מהמועד הקבוע בחוק המכר דירות.**

28. חוזה זה יחייב את החברה רק לאחר חתימה עליו באמצעות מורשה החתימה מטעמה כדין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על המוכר חובה לצייןם על פי דין וכי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת החוזה.

29. החברה זכאית למנות כל גוף שהוא או אדם שתמצא לנכון כנציגותה וכבא- כוחה בכל הנוגע לעניינים כדלקמן:

29.1 מסירת הדירה והרכוש המשותף.

29.2 זיכויים כאמור **בנספח "ב"** לחוזה זה.

29.3 אחריות לפגמים.

30. מוסכם בין הצדדים כי החברה תטפל באמצעות עו"ד מטעמה בכל הקשור ברישומים המתחייבים על פי חוזה זה. הקונה מתחייב להופיע בכל עת שיידרש (ובתיאום מראש) ע"י עוה"ד הנ"ל ו/או ע"י החברה בכל מקום שיידרש כאמור ולחתום על כל המסמכים כפי שיידרש לשם עשיית הפעולות הנחוצות לביצוע הרישומים כאמור.

על אף האמור בסעיף קטן 11.4, הודע לקונה כי עוה"ד שאדי קנאזע ו/או וירא עזאם עאקלה, (לעיל ולהלן: "עוה"ד, מיופי הכח או ב"כ החברה") מייצגים את החברה בלבד בעסקה מושא חוזה זה, ואין הם מייצגים את הקונה, וניתנה לקונה אפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה.

כמו כן הודע לקונה, כי השירות שיינתן על ידי ב"כ החברה לקונה תחום ומוגבל לביצוע רישום זכויות הקונה בדירה בלבד, וכי בכל עניין אחר, לרבות הליכים עתידיים בין הקונה לחברה (ככל שאינם נוגעים לרישום זכויות הקונה בדירה) ב"כ החברה מייצג וייצג את החברה בלבד, ואינו מייצג את הקונה.

31. בוטל.

32. קבילות ספרים:

32.1 הודע לקונה כי ספרי החשבונות של החברה יהיו נאמנים עליו ויהוו ראיה לכאורה בכל הנוגע לכל סכום שיגיע ממנו לחברה על פי חוזה זה.

32.2 העתק של רישום בספרי החשבונות של החברה יתקבל בכל הליך משפטי כראיה לכאורה לאותו רישום ולכל דבר או עסקה או חשבון הרשומים בו אם יצורף אליו אישור בכתב בחתימת הנהלת החשבונות של החברה המאשר כי ההעתק נבדק לפי הרישום המקורי ונמצא נכון והכל בכפוף להוראות כל דין.

33. כלל הקונה מספר יחידים, יחולו התחייבויות הקונה על פי חוזה זה במאוחד ובנפרד על כל יחיד הקונה.

34.

34.1 הקונה מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל.

34.2 הקונה מתחייב להמציא לחברה, מיד עם דרישה ראשונה ולא יאוחד מתאריך המסירה, שני העתקים נאמנים למקור של תעודת זהות ישראלית וכן את כל האישורים הדרושים על מנת לאפשר את בצוע רישום הדירה על שם הקונה, והאחריות הבלעדית לקבלת אישורים אלה חלה על הקונה בלבד.

כמו כן, במקרה זה יהיו כפופים ומוטלים הסכם המכר, העברת הזכויות הרישומים על שם הקונה בהוראות הדין לעניין זה, והקונה לבדו יהיה אחראי לקבלת כל אישור כאמור לעיל ככל הנדרש.

עוד מצהיר ומתחייב הקונה בחתימתו על חוזה זה כי כתובתו הרשומה בראש חוזה זה, הינה כתובתו לצורך המצאת כתבי בי-דין ו/או כל מסמך אחר.

34.3 מוסכם כי סמכות השיפוט תהיה נתונה בכל מקרה לבית המשפט המוסמך עניינית ומקומית בישראל על פי הדין הישראלי בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, לפי העניין.

35. לעניין מאגרי מידע מוסכם כי:

35.1 החברה תעביר לרשות המקומית ולנציגות הבית המשותף, את שם הקונה, מספר זהותו, טלפון נייד של הקונה, כתובת דוא"ל של הקונה, פרטי הנכס ומועד המסירה.

36. החברה רשאית להחזיק בבניין ו/או בפרויקט דירה לדוגמא ו/או משרד לצורכי מכירות ו/או תתלה שילוט סביר ומתאים על חשבונה לצורך הכוונה לדירת הדוגמא ו/או למשרדה. הקונה מתחייב שלא להפריע ו/או להתנגד בכל דרך לשימוש כאמור (מבלי לפגוע בזכויות הגישה של הקונה לערכאות משפטיות על פי כל דין), וזאת עד לגמר שיווק הפרויקט בשלמותו ואף לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה. וככל הניתן תיידע החברה את הקונה בדבר מיקום בדירה לדוגמא ומשרד המכירות ובכפוף לסעיף 19.3.6.

הודע לקונה שייתכן והחברה תתקין על חשבונה ועל אחריותה, על הקיר החיצוני של הבניין ובלבד שהמיקום מותר עפ"י דין, שלט שעליו יופיע שם החברה ו/או הפרויקט. גודל השלט, גודל הכיתוב ומיקום השלט יהיו בגודל סביר. מובהר כי בתום שנתיים ממועד קבלת טופס 4 לבניין, תהא הנציגות הזמנית רשאית לפעול ולהורות לחברה להסיר את השילוט כאמור בסעיף זה והחברה תפעל כאמור, כאשר מוסכם כי כלל העלויות, האגרות וההוצאות בגין השלט יחולו על החברה לרבות העלויות בגין התקנת והסרת השילוט, וככל שיחולו עלויות בגין צריכת חשמל בקשר עם תאורת השילוט יחולו אלו על החברה.

37. הודע לרוכש כי לא תעמוד לו זכות הקיזוז בגין דרישות ו/או תביעות שיש לו כלפי החברה והוא חייב לשלם מלוא התשלומים במועדים הקבועים בחוזה על נספחיו, כאשר כל עיכוב המנוגד להוראות החוזה ו/או קיזוז יהווה הפרה יסודית.

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

40. כל הודעה שתשלח למי מהצדדים לחוזה זה לפי כתובתו כמפורט במבוא לחוזה זה לעיל, תחשב כמתקבלת על ידו בתום 96 שעות מעת מסירתה בדואר במכתב רשום ו/או בהודעת דוא"ל.

לראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

נספח א' - תנאי תשלום

בין

סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ – ח.פ. 5134644461

רח' תאופיק זיאד 40, ת.ד. 50437, נצרת

להלן: "החברה" או "המוכר"

מצד אחד

לבין

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

רח' _____

דואר אלקטרוני _____

טל' _____

שניהם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית

יקראו להלן: "הקונה" או "הרוכש"

מצד שני

עבור דירה _____ בנין _____ קומה _____ מחסן מס' _____ חניה לא מקורה גוש _____ חלקה _____ (להלן: "הדירה") בפרויקט המוקם על מתחם 62798 מגרשים מס' 327, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 427, 428, 429 ו- 430 על פי תב"ע ג/21243 ו- 221-0201715 (להלן: "הפרויקט") והבנוי/אשר ייבנה על הקרקע הידועה כגוש 17008 חלקות 58, 59 וגוש 17009 חלקות 34, 35, 36, 37, 44, 45, 46, 47, 48, 49.

1. סעיף 7.1: תאריך המסירה הינו 23.01.2024.

2. סעיף 11.1: מחיר הדירה סך של _____ ₪ לפני מע"מ.

סך של _____ ₪ כולל מע"מ בשיעור 17.00%

3. התשלומים ע"ח המחיר הדירה (הנקובים להלן כולל מע"מ) ישולמו בסכומים, במועדים באופן ובתנאים כדלקמן:

3.1 שיעור של 7% המהווה סך של _____ ₪ מהתמורה ישולם במעמד חתימת הסכם המכר באמצעות פנקס שוברים. ככל ועד למועד תשלום זה טרם הונפקו פנקסי שוברים, ישולם התשלום לפקודת _____ בחשבון נאמנות.

3.2 שיעור של 13% מהתמורה המהווה סך של _____ ₪ ישולם בחלוף 45 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר.

ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס שוברים ישולם תשלום זה בתוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים, כאשר בגין תשלום זה לא תחול הצמדה מהיום הקבוע לתשלום כאמור בסעיף זה (קרי 45 ימים מחתימת ההסכם) ועד חלוף 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס

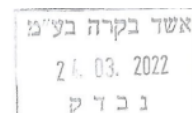
השוברים. האמור יחול בשינויים המחוייבים גם לגבי יתרת התשלומים המפורטים בסעיפים 3.3 עד 3.10

- 3.3. שיעור של 14% מהתמורה המהווה סך של _____ נה ישולם 5 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 3.4. שיעור של 14% מהתמורה המהווה סך של _____ נה ישולם 8 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 3.5. שיעור של 14% מהתמורה המהווה סך של _____ נה ישולם 11 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 3.6. שיעור של 14% מהתמורה המהווה סך של _____ נה ישולם 14 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 3.7. שיעור של 14% מהתמורה המהווה סך של _____ נה ישולם 17 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 3.8. שיעור של 10% מהתמורה המהווה סך של _____ נה ישולם 14 ימים לפני מסירת החזקה בדירה כאמור לעיל.

במידה ושיעור המע"מ ישתנה ישונו הסכומים לעיל בהתאם לשיעור המע"מ במועד התשלום בפועל. תשלומי מע"מ בגין כל אחד מהתשלומים שפורטו לעיל, ישולם ע"י הקונה במועד שנקבע לעיל לביצוע כל תשלום כאמור.

המחיר הכולל אינו מתייחס לתשלומים נוספים שעל הקונה לבצע לצדדים שלישיים ובכללם:

- א. תשלום מס רכישה לאוצר, בשיעורו ובמועד ע"פ דין.
- הקונה מתחייב להמציא לחברה אישור מס רכישה המופנה לרשם המקרקעין, מיד עם קבלתו.
- ב. תשלום לגורמים הרלוונטיים עבור חיבור הדירה: למוני מים, וגז. החברה רשאית לבצע תשלומים אלו עבור הקונה במקרה של אי-תשלום עלול לעכב את החברה בביצוע את התחייבויותיה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור. במקרה בו שילמה החברה תשלומים אלה ו/או חלקם קודם למועד המסירה, ישיב הקונה לחברה את הסכומים ששולמו במקומו כאמור, עד לא יאוחר מ-7 ימים קודם למועד המסירה בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלום ע"י החברה. לקונה יעמדו כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. מובהר כי התשלום עבור החיבורים הנ"ל עד לארון המרכזי בבניין יחול על החברה. והכל בכפוף לאמור בסעיף 13.1.1 להסכם המכר.
- ג. השתתפות בהוצאות משפטיות בסך 5,114 ₪ (ובמלים: חמשת אלפים מאה וארבעה עשר ₪) בתוספת מע"מ כדין, שישולמו על ידי הקונה בנוסף לתמורה, או חצי אחוז (0.5%) ממחיר הממכר, בתוספת מע"מ - לפי הנמוך, בהמחאה אישית שנמסרה במעמד חתימת חוזה זה, לפקודת ב"כ החברה – שאדי קנאזע, עו"ד בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.
4. המחיר הכולל אינו מתייחס לתשלומים עפ"י הוראות סעיפים 13 ו-14 לחוזה.
5. הקונה יהיה רשאי להקדים את ביצוע איזה מן התשלומים המופיעים בס"ק 11.1 לחוזה (סעיף 3 לעיל) הקונה יעביר לחברה הודעה מתאימה בכתב על הקדמת התשלום כאמור. במקרה שהקדים הקונה תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף, הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.
6. סעיף 11.2 להסכם המכר:



כל תשלום מהתשלומים המפורטים בפסקאות משנה של סעיף 11.1 לחוזה יהיה צמוד למדד וזאת בהתאם להוראות הבאות:

"מדד הבסיס" - מדד תשומות הבניה הידוע ביום חתימת הסכם המכר.

אם יתברר מתוך המדד שהתפרסם לפני היום שנקבע עפ"י חוזה זה לתשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל או לפני היום בו שולם בפועל תשלום כאמור ע"י הקונה לחברה, לפי בחירת החברה, (להלן: "המדד החדש") כי המדד החדש עלה לעומת המדד האחרון הידוע במועד חתימת חוזה זה, אזי יהיה על הקונה לשלם לחברה את התשלום הנ"ל כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס. במידה ופחת המדד החדש ממדד הבסיס לא יחול שינוי בתשלום.

בחוזה זה "המדד" - הוא המדד הידוע כיום בשם מדד מחירי תשומות הבניה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי (להלן: "הלשכה לסטטיסטיקה").

נספח ג'

ייפוי כוח בלתי חוזר

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

אנו הח"מ,

_____ ת.ז. _____ חלק בממכר: _____

_____ ת.ז. _____ חלק בממכר: _____

כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנים בזה את עו"ד **שאדי קנאזע ו/או וירא עזאם עאקלה** (להלן ביחד או לחוד: **"מיופה כח"**) כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקמנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם יחידת הדיור אשר נרכשת על ידינו ומספרה דירה _____ קומה _____ בנין _____ מתחם 62798 מגרשים מס' 327, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 427, 428, 429 ו- 430 על פי **תב"ע ג/21243 ו- 0201715-221** (להלן: **"הדירה"**) מאת **סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 5134644461** (להלן: **"החברה"**) והבנויה/אשר תיבנה על **גוש 17008 חלקות 58, 59 וגוש 17009 חלקות 34, 35, 36, 37, 44, 45, 46, 47, 48, 49** ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: **"הקרקע"**) והדירות הבנויות ו/או שייבנו עליה כדלקמן:

1. לפעול בשמנו ו/או במקומנו בכל הנוגע לקרקע, לביצוע ורישום הבעלות ו/או החכירה, פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, ביטול רישום צו בית משותף ו/או תיקון צו בית משותף ו/או רישום בית משותף לרבות לפי הצורך על חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, בקשה לרישום מקרקעין, בקשה לרישום צו בית משותף, תקנון מוסכם, בקשה לייחוד דירות, בקשה לייחוד הערות אזהרה וכן כל מסמך אחר.

2. להגיש בשמנו ו/או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הדירות שנבנו או ייבנו על הקרקע הנ"ל כבית משותף ו/או בתים משותפים ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמי שיתוף במקרקעין, על תקנון לבית משותף, על תיקון לו ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד ו/או מוסכם ותיקון לו, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדה של שטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כלשהן בבית המשותף או בבתי משופים ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית המשותף בפרט. לגרום לערוך לחתום ולרשום צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או בקשה לתיקון צו בתים משותפים ו/או כל כתב הסכמה, מינוי נציגות זמנית, בקשה לייחוד הערות אזהרה, תשריט, זיקת הנאה, זכויות מעבר ו/או לשנות ולתקן כל מסמך כאמור לרבות תקנון כאמור וכל צו לרישום הבית במשותף כאמור וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת.

3. לבקש בשמנו ובמקומנו היתרי בניה לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות בקרקע ו/או בבית ו/או בכל מה שבנוי ו/או שייבנה על הקרקע, לבקש היתרי בניה לגבי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לבקש לתקן צוים של בתים משותפים ו/או תקנונים של בתים שייבנו על הקרקע כדי להכליל בהם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שייבנו כאמור, ולעשות כל פעולה אחרת שתידרש בקשר לכך.

4. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על הקרקע, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו, ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על הקרקע וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחודן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.

5. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל בלשכת רישום מקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל ובכל רשות מוסמכת אחרת ולחתום לשם כך בשמינו על כל

הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך, לרבות בקשה לרישום מקרקעין, שטרי מכר, שטר משכנתא, כתב תנאים מיוחדים, זכות שכירות, חוזה חכירה וכל על כל המסמכים הדרושים לביצוע הרישום כאמור.

6. לחתום בשמנו על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או לקרקע ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או כל חלק ממנה ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או שייבנה על הקרקע וכיו"ב.

7. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה על הקרקע הנ"ל (לעיל ולהלן: "החוזה") ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.

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

9. להוציא ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף חלקים שונים ובכלל זה חלקים מן הבניין ו/או מהמקרקעין ו/או מיתרת זכויות הבנייה בבניין ו/או במקרקעין, לרבות הגג או כל חלק ממנו, קרקע המקרקעין שמסביב או מתחת לבית המשותף, או כל חלק ממנה, וכל מחסן, גינה וחניה בבית המשותף, ולהצמידם לדירה או לדירות ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות בדירה או לכל אחד מבעלי הזכויות בדירות האחרות ו/או בשטחים אחרים בבניין ו/או במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום הבניין כבית משותף.

10. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף, להצביע בשמינו ובמקומינו בכל אסיפה כללית של בעלי הדירות בבניין ו/או בבית המשותף, נושא או זכות ובלבד שזכויותיי בהסכם זה לא תיפגענה.

11. לקבל בשמינו ו/או לרשום על שמינו את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה מכל צד שלישי ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל אישור שיידרש למנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטחונות שקיבלתי/נו לצורך הבטחת התשלומים ששילמתי/נו ע"ח המחיר הכולל.

12. לגרום להסכים, לרשום לבצע, ולחתום בשמינו ובמקומינו בכל דרך ועניין וביחס לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או במקרקעין, ו/או במקרקעין וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמינו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת בנק מטעמנו ו/או לטובת כל צג ג' ו/או ד' וזאת לצורך קיום הסכם.

13. ליתן הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה (לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים) ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם לרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה (ככל שתידרש) לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמינו ובמקומינו.

14. לרשום, לבצע, להסכים או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו, עם חלוקת סמוכות ופיצולו מחדש, וכן לרשום, לבצע, להסכים, לוותר, להתחייב לביצוע הפקעות, זיקת הנאה, זכויות מעבר, הערות, צווים העברות ללא תמורה, מתן זכויות חכירה לכל צד ג' ו/או גורם ו/או רשות חוקית, לרבות עיריית נוף הגליל ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה בליד עיריית נוף הגליל ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל ו/או כל רשות ו/או גוף חוקי ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965 (לעיל ולהלן: "חוק התכנון והבניה") ו/או הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (לעיל ולהלן: "חוק במקרקעין") ו/או הוראות כל חיקוק ו/או דין אחר, הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחינו. בנוסף לאמור לעיל, לבצע כל פעולה לשם העברת הזכויות בגוש 17008 חלקות 58, 59 וגוש 17009 חלקות 34, 35, 36, 37, 44, 45, 46, 47, 48, 49 ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ורפרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת, על שם סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 513464461 ו/או לפקודתה ולרישום זכויות הבעלות בדירה על שם הקונה, והכל לרבות כל פעולה נלווית ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיופה הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו בייפוי כח זה לעיל ולהלן ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.

15. לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר היחידות שיבנו ו/או בנויות בבניין עפ"י הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או עפ"י הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו ע"י מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לינו או שיהיו לינו ו/או שיהיו לי/לנו ביחידה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.

16. להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך הרכוש המשותף של הבית המשותף לדירה ו/או ליחידות בבניין ו/או להעבירו מיחידה אחת ליחידה אחרת ו/או לרשום הערה, צו שעבוד, משכנתא, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובת הדירה ו/או יחידה ו/או יחידות כלשהן מהיחידות שיבנו בבניין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או לטובת רשויות ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו וכולל עיריית נוף הגליל ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה נוף הגליל ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחינו.

17. לבקש ולהסכים או לרשום או לחתום בשמינו ובמקומינו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות אזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על הבניין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.

18. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל התחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שיעשו לפי ייפוי כח זה ו/או החלים על הדירה ו/או הבניין ו/או המקרקעין.

19. לבטל ו/או להחליף בשמינו ובמקומינו כל בטוחה שניתנה לי/לנו על פי סעיף 2 לחוק במכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ולקבל עבורינו כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת

אזהרה ו/או רישום זכויות/נו בדירה ו/או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.

20. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של יפוי כח זה ומבלי לפגוע בזכויותיי בהסכם המכר, הננו מייפיים בזה, בין היתר, את מיופה הכח הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומנו כדלקמן:

1. להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין, מנהל מיסוי מקרקעין, הועדה המקומית לתו"ב, בפני עורך דין, במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת, ולהצהיר כפי שיידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות שיידרשו.
2. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מודד וכל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.
3. לשלם בשמנו ועל חשבוננו כל מסים, אגרות, היטלים, ארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות, גוף ואדם שהם.

21. מיופה הכח הנ"ל יהיה רשאי לפי שיקול דעתו להופיע בשמנו ובמקומנו בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, מנהל מיסוי מקרקעין, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שיידרש, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג' מתנגד, להגיש בקשות, הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שיהיה נחוץ לביצוע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי הדירות ו/או כבעלי זכויות בדירה.

22. לעשות את כל הפעולות והדברים לצרכי ביצוע הוראות הסכם המכר ורישום זכויות הרוכש. הודע לנו כי באי כוחינו הנ"ל מייצגים ויהיו רשאים לייצג גם את החברה כהגדרתה לעיל, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לבינינו בכל דבר ועניין הקשור לחוזה, וכן, כי באי כוחינו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברה מבלי שיגרע מתוקף יפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחינו לפעול מכוחו.

23. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על בקשות לרישום הערות אזהרה, בכל מרשם שהוא לרבות במרשם המקרקעין ו/או בספרי החברה, בהתאם לכתב ההתחייבויות עליו חתמתינו ולפיו אני/ לא רשאים להעביר ו/או למכור את זכויותיינו והתחייבויותיינו על פי החוזה, כולן או מקצתן לאחרים, עד אשר יחלפו חמש (5) שנים מיום שהדירה תקבל טופס 4, לרבות באמצעות הסכם להעברת זכויות לאחר תום השנים האמורות (התחייבות עתידית) אשר נכרת לפי תום החמש השנים האמורות (להלן: "כתב ההתחייבות").

24. להעביר ו/או למסור, בכל עת ולכל גורם, עותק מכתב ההתחייבות, ולשמור עותק מכתב ההתחייבות ולעשות בו כל שימוש.

25. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו ו/או לבצע כל פעולה שתידרש, ובכל עת, בהתאם לאמור במסמכי מכרז צפ/ 2019 / 111 במסלול מחיר למשתכן.

26. מידי פעם בפעם להעביר יפו יכח זה, כולו או מקצתו, לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניהם של מורשינו הנ"ל.

27. ביפו יכח זה לשון רבים יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה על פי יפוי כח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסירוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.

28. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותינו מחובותיינו לבצע בעצמינו את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה.

29. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, את חליפינו ואת כל מי שיבוא במקומנו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו והוא יחייב גם את יורשינו, יורשי יורשינו, אפוטרופוסנו ומנהלי עזבונינו היות וזכויות החברה ו/או בעלי ו/או מוכרי הקרקע ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באנו על החתום:

הרוכשים: 1. _____ 2. _____

אישור עורך דין

הנני מאשר חתימות מרשיי.

עורך דין

נספח ד' – עמלת ערבות חוק מכר (דירות)

בין

סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ – ח.פ. 5134644461

רח' תאופיק זיאד 40, ת.ד. 50437, נצרת

להלן: "החברה" או "המוכר"

מצד אחד

לבין

3. _____ ת.ז. _____

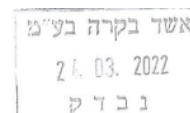
4. _____ ת.ז. _____

שניהם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית
יקראו להלן: "הקונה" או "הרוכש"

מצד שני

עבור דירה _____ בנין _____ קומה _____ מחסן מס' _____ חניה לא מקורה במתחם 62798 מגרשים מס' 327, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 427, 428, 429 ו- 430 על פי תב"ע ג/21243 ו- 221-0201715 גוש 17008 חלקות 58, 59 וגוש 17009 חלקות 34, 35, 36, 37, 44, 45, 46, 47, 48, 49, מגדל העמק.

1. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה שנחתם בין הצדדים במעמד חתימת נספח זה.
2. על פי חוזה הרכישה ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות") על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעברו העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:
 - א. על פי חוזה הרכישה בין הצדדים מוסכם כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
 - ב. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי המנוהל בבנק אשר הנפיק/ ינפיק ערבות לטובת הקונה.
 - ג. כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלקמן:
 1. עלויות הקמה בשיעור של % מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
 2. ריבית שנתית בשיעור של % מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.



- ד. יובהר כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
- ה. במסמך החיוב שמוציא הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכים בהמצאת הערבות.
- ו. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

נספח ה'

מזרחי טפחות

נספח להסכם מכר

נספח מיום _____ להסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם")
שבין: _____ (להלן: "הקונה")
לבין: _____ (להלן: "המוכר")

1. ידוע לקונה שלצורך הקמת פרוייקט בניה (להלן: "הפרוייקט") על המקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ מגרש _____ ע"פ תב"ע _____ (להלן: "המקרקעין") מקבל ו/או עשוי לקבל המוכר מבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") אשראים, ערבויות ושרותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראי") וכי להבטחת האשראי יצר ו/או יצור המוכר, בין היתר, שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון על המקרקעין לטובת הבנק, שיבטיחו את האשראי שניתן ו/או שינתן למוכר בקשר לפרוייקט ו/או כל אשראי שאיננו בקשר לפרוייקט. כמו כן ידוע לקונה, כי זכויות הבנק עפ"י השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון דלעיל עדיפות על פני זכויות הקונה ביחידה שרכש, כל עוד זו לא שוחררה ע"י הבנק, וזאת בין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק קדם למועד חתימת ההסכם, ובין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק היה לאחר מועד חתימת ההסכם.
2. א. ידוע לקונה, כי היחידה במקרקעין שרכש מהמוכר על פי ההסכם (להלן: "היחידה") הינה חלק מהפרוייקט, וכי המוכר התחייב ו/או עשוי להתחייב כלפי הבנק לביצוע הפרוייקט, בהתאם לתנאי ההסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק.
ב. המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי ההסכם או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלום, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים והמועדים המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.
הואיל והפרוייקט כולל/יכוליל הסדר תשלום בשוברי תשלום, העברת הכספים כאמור תבוצע באמצעות הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט שמספרו _____ שנפתח/שייפתח בסניף/מרכז עסקים _____ (מס' סניף _____) של הבנק (להלן: "חשבון הפרוייקט"). וזאת אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיונפקו ע"י הבנק ויימסרו לקונה ע"י המוכר.
הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק, בחתימתו על נספח זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל, וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.
3. א. ידוע לקונה, כי הוא זכאי לקבל מהמוכר ערבויות (להלן: "הערבויות") על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר") בגין כל התשלומים בקשר עם רכישת היחידה למעט בגין רכיב המע"מ מהגדרתו בחוק המכר, והמוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה ערבות כאמור סמוך לאחר ביצוע כל תשלום על ידו למוכר אך ורק בדרך של הפקדת התשלום לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל.
ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לבצע תשלום כל סכום המגיע ממנו למוכר על פי ההסכם, אך ורק בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. כל תשלום שלא ישולם על ידי הקונה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט, לא ייחשב כתמורה על פי ההסכם, והקונה לא יהיה זכאי לקבל ערבויות בגין תשלום כאמור ו/או לקבל את החזקה ביחידה, אלא בכפוף לתשלום כל התמורה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. למען הסר ספק: עסקות ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרוייקט ולא תזכינה את הקונה בקבלת החזקה ביחידה.
4. ידוע לקונה, שהוצאת הערבויות תעשה ע"י הבנק בהתאם להוראות חוק המכר, וכי הוצאתן מותנית בקיום התחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם.
5. המוכר והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה של נספח זה לא יעשו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם תוקף גם בין הצדדים להסכם (דהיינו- בין הקונה לבין המוכר).
6. א. הקונה מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כדלקמן:

(07.2018).144.74

אין לבנק ולא תהיה לו כל מחויבות או אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לפרוייקט, ולקונה אין ולא תהייה כל זכויות ו/או טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, לרבות תביעות בנזיקין כלפי הבנק, למעט זכויותיו על פי הערבויות הבנקאיות שקבל או יקבל מהבנק, על פי תנאיהן.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור בס"ק (א) דלעיל:

1. אין בעובדה שהמוכר פרסם ו/או יפרסם בכל אופן ונוסח שהוא כי הבנק מלווה ו/או עשוי ללוות את הפרוייקט וכן אין בעובדה שהבנק מינה ו/או ימנה מפקח מטעמו על הפרוייקט, כדי להטיל על הבנק כל חובה בקשר עם בניית הפרוייקט, איכות הבנייה, קצב הבנייה, עמידה במיפרטים, מסירת החזקה ביחידה, או חובה לכל עניין אחר שבין הקונה למוכר בקשר עם הפרוייקט.

2. הפיקוח מטעם הבנק על הפרוייקט, ככל שיעשה, נעשה לצרכי הבטחת האשראי של הבנק בלבד.

3. אין במנגנון הפיקוח כדי לחייב את הבנק לוודא כי כספי הקונה משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרוייקט בכלל.

4. על הקונה להסדיר, במידה ויחפוץ, את מנגנוני ההגנה על כספו ישירות אל מול המוכר, והבנק מסיר מעל עצמו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח.

5. הקונה יהיה זכאי לפנות אל הבנק לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט שיימסרו על ידו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:

5.1. בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט;

5.2. באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שוברי התשלום.

5.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מסוימים מתוך שוברי התשלום.

ג. ידועה לקונה זכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרוייקט ככל שיהיו, ו/או להמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, בהקמת הפרוייקט, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהייה, ובלבד שזכויות הקונה לא תיפגענה, למעט על פי האמור במפורש בנספח זה.

ד. ידועה לקונה זכותו של הבנק, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין האשראי ו/או בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהייה:

1. להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרוייקט, ולהמשיך בהשלמת התחייבויות המוכר כלפי הקונה לבניית היחידה וזאת בכפוף לכך שלבנק תינתן תוספת זמן מתאימה, מעבר ללוח הזמנים לגבי התחייב המוכר כלפי הקונה בהסכם, ובכפוף לכך שהקונה מתחייב לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם, ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו, כאמור.

2. להודיע לקונה כי ברצונו לשלם לו את יתרת הערבויות וכן את הסכום שיועבר ע"י הקרן כהגדרתה בחוק המכר בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר (להלן: "סכום המע"מ"). במקרה כזה הקונה יהיה חייב לקבל את סכום הערבויות וסכום המע"מ, וזכותו של הקונה ביחידה תפקע עם קבלת מלוא סכום הערבויות וסכום המע"מ כאמור.

ה. ידוע לקונה כי אם מסיבה כלשהי לא השתמש בזכותו לקבלת הערבויות, לא תחול על הבנק כל חובה לשלם לקונה סכום כלשהו ע"ח תשלומים שהקונה שילם למוכר.

ו. ידוע לקונה כי המוכר אינו מייצג את הבנק ואינו רשאי להתחייב בשם הבנק.

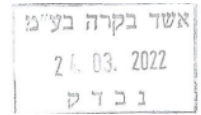
7. במקרה של מימוש הערבויות ע"י הקונה והעברת סכום המע"מ, יראו את ההסכם כבטל, והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה ביחידה תחזרנה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעקול, שעבוד, או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

8. ידוע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו על פי ההסכם, ולא תקנה לנעבר ממנו זכויות מכח הערבויות בפרט, ובקשר ליחידה ו/או לפרוייקט בכלל.

9. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מייד עם ביטולו.

10. א. ידוע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבויות כאמור בהסכם ובנספח זה, ככל שהן נוגעות לבנק, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

ב. הקונה מצהיר בזאת, כי ידוע לו שהמוכר שעבד ו/או ישעבד את הפרוייקט ואת המקרקעין לטובת הבנק, וכן ידוע לקונה כי אם הקונה לא ימלא אחר האמור בנספח זה, כל עוד יהיה המוכר חייב לבנק כספים כלשהם בקשר עם



האשראי, לא יסיר הבנק את השעבוד על היחידה שנרכשה על ידי הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתוקף הערבויות שתינתנה לקונה.

11. **בחתימתו על מסמך זה מאשר הקונה כי המידע המופיע במסמך זה הועבר אליו זמן סביר בטרם חתימתו על ההסכם.**
12. נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנאיו ויחשב כ"חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, דהיינו- לטובת הבנק.
13. הקונה והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה לבין תנאי ההסכם, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

1. למוכר, 2. לקונה, 3. נשאר בסניף, 4. למהנדס

הקונה

הקונה

נספח ו' – יידוע בעניין הוראות חוק המכר

תאריך: _____

עבור דירה _____ קומה _____ מתחם 62798 במגדל העמק

המוכרת: **סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ**

הרוכשים:

_____ ת.ז. _____ חלק בממכר: _____

_____ ת.ז. _____ חלק בממכר: _____

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

הריני לאשר כי הובהרו לי זכויותי ע"פ חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 - ("החוק") בדבר הבטחת כספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הדירה ועל הדרכים שנקבעו בחוק להבטחת השקעותי לרבות:

1.

כי על פי סעיף 2 לחוק נקבע כי לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים (7%) מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

א. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים (לא כולל מע"מ) ששילם לו הקונה על חשבון המחיר במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בהסכם המכר, מחמת אחת האפשרויות המפורטות בסעיף זה.

ב. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א, 1981 - להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בסעיף א' לעיל, והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח ושולמו מראש.

ג. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בסעיף קטן א' לעיל.

ד. 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.

ה. העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בהסכם המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. כי על פי סעיף 2א לחוק נקבעו הוראות לעניין זכות הקבלן להחליף את הערובה שניתנה לקונה, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה.

3. כי על פי סעיף 2ב לחוק, נקבע כי הבטחת כספי קונה של דירה המצויה בקרקע מקרקעי 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: "המנהל") ובו התחייב המנהל 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.

ערבות בנקאית:

4. כאמור בהסכם המכר, תבטיח החברה את הכספים שיתקבלו אצלה מהרוכש עבור תמורת יחידת הדיור, בערבות בנקאית אשר תימסר לרוכש בתוך 14 ימי עבודה מיום ביצועו של כל תשלום בפועל (להלן: "הערבות").
5. הערבות תהא צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים כמפורט להלן.
6. אנו מסכימים כי החברה תהיה רשאית, 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.
7. הודע לנו, כי כל עוד לא הוחזרה הערבות לבנק המלווה, לא נהיה רשאים לרשום הערת אזהרה בגין הסכם זה, גם אם הדבר יתאפשר מבחינת לשכת רישום המקרקעין. מובהר, כי במקרה של רישום הערת אזהרה על ידנו, החברה רשאית למחוק את הערת האזהרה.
8. בד בבד עם מסירת החזקה וכתנאי למסירתה של החזקה ביחידה, נפקיד את הערבויות, או כל בטוחה אחרת בנאמנות בידי עוה"ד, או באם הדין לא יתיר זאת, בידי ב"כ הרוכש או בידי עו"ד אחר או בידי הרוכש לפי בחירת החברה, אשר ימסורה לידי הבנק המלווה במועדים ובהתקיים התנאים הקבועים בחוק.
9. אם נאבד את הערבויות שיינתנו לנו על ידי החברה, אנו מתחייבים כי עוד לפני מסירת החזקה וכתנאי למסירת החזקה לחתום על תצהיר בעניין זה בנוסח כפי שיידרש על ידי הבנק המלווה.

נספח ז' - תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים

אני/ו הח"מ:

_____ ת.ז. _____ חלק בממכר: _____

_____ ת.ז. _____ חלק בממכר: _____

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות **סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 513464461** (להלן: "החברה"), כדלקמן:

זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט מחיר למשתכן **במגדל העמק** המוקם על מתחם 62798 מגרשים מס' 327, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 427, 428, 429 ו- 430 על פי תב"ע ג/21243 ו- 0201715-221 גוש 17008 חלקות 58, 59 וגוש 17009 חלקות 34, 35, 36, 37, 44, 45, 46, 47, 48, 49 (להלן: "הפרויקט").

1. הודע לנו שתנאי מימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
 - א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס (נוסח חדש) (להלן יחד: "החוק");
 - ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;
 - ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
- "קרוב משפחה" - משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.
2. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלק אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

שם וחתימה

שם וחתימה

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת - _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ המוכרים לי באופן אישי/אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צופה/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עורך דין

נספח ח' – תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו"- יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 12 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית 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/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב);
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/ חכירה/ בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי / הרשמה והגרלה / פטור ממכרז.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג הודע 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.

_____ ת.ז. _____ חתימה: _____
 _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרת/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא י/תעשה כן י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

שם מלא של עורך דין מסי רישיון תאריך חתימה חותמת

נספח ח'1 – תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים (משפרי דיור)

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו"- יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 12 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית 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/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב);
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/ חכירה/ בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי / הרשמה והגרלה / פטור ממכרז.

הריני/ מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווה זאת משב"ש, ולא אחשב/ נחשב כחסר קרקע ביעוד מגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

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

_____ ת.ז. _____ חתימה: _____

_____ ת.ז. _____ חתימה: _____

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרת/יה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא י/תעשה כן י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונית הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

שם מלא של עורך דין מסי רישיון תאריך חתימה חותמת

נספח ט' – תוספת לחוזה בעניין בית משותף רב אגפי ואחזקתו

בין

סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 513464461
(להלן: "החברה")

לבין

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

הואיל והחברה מקימה את פרויקט מחיר למשתכן **במגדל העמק** המוקם על מתחם 62798 מגרשים מס' 327, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 427, 428, 429 ו- 430 על פי תב"ע ג/21243 ו- 0201715-221 גוש 17008 חלקות 58, 59 וגוש 17009 חלקות 34, 35, 36, 37, 44, 45, 46, 47, 48, 49 (להלן: "הפרויקט");

והואיל והפרויקט יכול מספר בניינים (להלן: "הבניינים"), אשר בכוונת החברה לרושםם כבית משותף רב אגפי אחד או יותר;

והואיל והקונה רוכש מהחברה את הממכר, כהגדרתו בחוזה;

מבלי לגרוע בכלליות האמור בחוזה, מוסכם כדלקמן:

1. הבניינים יירשמו במסגרת בית משותף יחיד ו/או בית משותף רב אגפי ו/או רב בנייני.
2. תחום המעברים ינוהל ויתחזק באמצעות וועד הבית של כל בית משותף ו/או בית משותף רב אגפי.
3. עלויות האחזקה והניהול של כל שטחי החניונים יוטלו על בעלי הדירות במתחמים.
4. הקונה יישא בחלקו היחסי בעלויות אחזקת הבית המשותף.
5. האמור לעיל יבוא לידי ביטוי גם בתקנון הבית המשותף, לכשיירשם.
6. אין באמור בתוספת זו כדי לגרוע מהוראות חוזה המכר לרבות התוכניות והמפרט.

_____ הקונה

_____ החברה

נספח י' – כתב התחייבות – חסר דירה

כתב התחייבות מיום _____ שנחתם ב _____

בקשר לדירה בפרויקט מחיר למשתכן **במגדל העמק** המוקם על מתחם 62798 מגרשים מס' 327, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 427, 428, 429 ו- 430 על פי תב"ע ג/21243 ו- 0201715-221 גוש 17008 חלקות 58, 59 וגוש 17009 חלקות 34, 35, 36, 37, 44, 45, 46, 47, 48, 49 להלן: "פרויקט") לפי הסכם רכישה מיום _____ במסגרת מסלול "מחיר למשתכן".

אני/אנו, ח"מ:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמת/נו על חוזה מכר דירת מחיר למשתכן בפרויקט [להלן: "דירת מחיר למשתכן או הדירה"] עם המוכר **סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ – ח.פ. 513464461**.

הודע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, הגדרת מונח זה במכרז מס' **צפ/2019/111** בו זכה המוכר (להלן: "**המכרז**") על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

- א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו חסר/י דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו-כן, חתמנו על תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים, בנוסח המצ"ב **כנספח ח'** לחוזה.
- ב. אני/אנו מתחייב/ים כי שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה) המוקדם מביניהם.
- כמו-כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון 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 להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/ נפר התחייבויותיי/ התחייבויותינו זו, אחויב/ נחויב בתשלום בסך **250,000 ₪** למשרד הבינוי והשיכון.

_____ ת.ז. _____ חתימה

_____ חתימה _____ ת.ז. _____

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני הח"מ מאשר כי זיהיתי את הקונה/ים הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי הקונה/ים חתם/מו על כתב התחייבות זה בנוכחותי.

חתימה

חותמת (שם וכותבת)

תאריך

נספח י"א – אישור פרטים לצורך דיווח מקוון לרשויות מיסוי מקרקעין

תאריך: _____

לכבוד:

_____ ת.ז. _____ חלק בממכר : 50%

_____ ת.ז. _____ חלק בממכר : 50%

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מס רכישה – הנחיות בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירת מגורים

1. על פי הדין, רכישת דירה חייבת בדיווח לרשות המיסים, ובתשלום מס רכישה.
2. הדיווח והתשלום במועד הינם בגדר חובה חוקית החלה עליכם ובאחריותכם הבלעדית. לא תחולנה, בכל מקרה שהוא, כל אחריות ו/או חובה עלינו ו/או על עורכי הדיו מטעמנו – עוה"ד שאדי קנאזע ו/או וירא עזאם עאקלה ו/או אחרים מטעמם.
3. הצהרה שהיא "שומה עצמית" מתבצעת באמצעות טופס "הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת" המצ"ב.
4. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי דיווח מקוון של ההצהרה הנ"ל לרשות המיסים יעשה על ידינו ו/או מי מטעמנו באופן מקוון וכשירות בלבד, ומבלי שמוטלת עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו- "עוה"ד שאדי קנאזע ו/או וירא עזאם עאקלה, כל אחריות ו/או חובה בעניין.
5. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי עליכם לקבל שוברי תשלום מס רכישה, ולשלם אותם בפועל, לא יאוחר מאשר שישים (60) ימים מ"יום המכירה" (כאמור בסעיף 7 להלן), והחובה והאחריות הבלעדית בעניין זה מוטלת עליכם בלבד.
6. תשומת לבכם כי על פי הנחיות רשות המיסים, שווי הרכישה כולל את ה"השתתפות בהוצאות המשפטיות" בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.
7. תשומת ליבכם כי יום המכירה נקבע ליום החתימה על חוזה הרכישה.
8. תשומת ליבכם להנחיות רשות המיסים בחוברת "דע זכויותיך וחובותיך, מדריך למוכר/רוכש זכויות במקרקעין 2019", ובמיוחד לאמור בעמ' 46 בנוגע לפטורים ממס הרכישה.
9. האמור במסמך זה אינו בגדר ייעוץ מס או ייעוץ משפטי.

בברכה,

סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ

הריני/ו לאשר קבלת ההנחיות הנ"ל, לרבות עמ' 46 לחוברת "דע זכויותיך" כאמור בסעיף 8 לעיל, וכי הודע לי/לנו כי האמור לעיל אינו מהווה תחליף לקבלת יעוץ משפטי מטעמי/נו, וכי בדקתי/נו באופן עצמאי, לרבות מי מטעמי/נו, את הנתונים אשר מילאתי/נו בהצהרה לרשות המיסים המ"ב.

הרוכש

הרוכש

נספח י' – כתב התחייבות – משפרי דיור

כתב התחייבות מיום _____ שנחתם ב _____

בקשר לדירה בפרויקט מחיר למשתכן **במגדל העמק** המוקם על מתחם 62798 מגרשים מס' 327, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 427, 428, 429 ו- 430 על פי תב"ע ג/21243 ו- 0201715-221 גוש 17008 חלקות 58, 59 וגוש 17009 חלקות 34, 35, 36, 37, 44, 45, 46, 47, 48, 49 להלן: "פרויקט") לפי הסכם רכישה מיום _____ במסגרת מסלול "מחיר למשתכן".

אני/אנו, ח"מ:

_____ ת.ז.

_____ ת.ז.

חתמתי/נו על חוזה מכר דירת מחיר למשתכן בפרויקט [להלן: "דירת מחיר למשתכן או הדירה"] עם המוכר **סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ – ח.פ. 513464461**.

הודע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, הגדרת מונח זה במכרז מס' **צפ/2019/111** בו זכה המוכר (להלן: "המכרז") על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב **כנספח ח'1** לחוזה.

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

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

3.

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

ד. ידוע לי/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/ נפר התחייבויותיי/ התחייבויותינו זו, אחויב/ נחויב בתשלום בסך **250,000 ₪** למשרד הבינוי והשיכון.

_____ חתימה _____ ת.ז. _____
_____ חתימה _____ ת.ז. _____

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני הח"מ מאשר כי זיהיתי את הקונה/ים הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי הקונה/ים חתם/מו על כתב התחייבות זה בנוכחותי.

_____ תאריך
_____ חותמת (שם וכותבת)
_____ חתימה

נספח י"ב

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר – לרכישת דירה בתכנית "מחיר למשתכן"

אני/ו הח"מ:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

ממנה/ ים ויפה/ ים בזאת את כוחו של:

מר/ גב' _____ ת.ז. _____ (להלן: "מיופה הכוח")
להיות בא/ ת כוחי/ נו ולפעול ולעשות בשמי/ נו ובמקומי/ נו את כל הפעולות כמפורט להלן, כולן או
מקצתן, בקשר עם היחידה הידועה כדלהלן:

דירה _____ קומה _____ בנין _____ מתחם 62798 מגרשים מס' 327, 329, 330, 331,
332, 333, 334, 335, 427, 428, 429 ו- 430 על פי תב"ע ג/21243 ו- 0201715-221 (להלן: "הדירה")
הנבנית / תיבנה על ידי **סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ ח.פ.** 5134644461 (להלן: "החברה") **במגדל
העמק על גוש 17008 חלקות 58, 59 וגוש 17009 חלקות 34, 35, 36, 37, 44, 45, 46, 47, 48, 49 ו/או**
כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ו/או עקב כל פעולה
אחרת (להלן: "הקרקע") וזאת כדלקמן:

1. לרכוש ו/או לקבל ו/או לרשום בשמי ועבורי ו/או בשבילי בבעלות ו/או בחכירה (לרבות בחכירת משנה) ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או המכירה את הדירה, ולצורך כך לחתום על הסכם לרכישת הדירה על כל נספחיו (להלן: "החוזה") וכן על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם החוזה והפעולות הנ"ל, לרבות טופס דיווח לרשות המיסים ויפוי כוח בלתי חוזר.
2. לפעול בשמי ו/או במקומי בכל הנוגע למקרקעין, לרבות רישום הבעלות ו/או החכירה (לרבות חכירת משנה ו/או שכירות ו/או שכירות משנה ו/או הרשאה), פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או כל רישום אחר לרבות רישום בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.
3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על המקרקעין וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתיירשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.
5. לחתום בשמי ובמקומי על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או למקרקעין ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על הקרקע וכיו"ב.
6. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי החוזה ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.
7. יש לפרש יפוי כוח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכוח אל הפועל את כל התחייבויותיי מכוח החוזה ו/או התחייבויותיי מכוח יפוי כוח זה, לרבות פעולות שלא נרשמו במפורש ביפוי כוח זה.
8. לקבל בשמי ובמקומי ו/או לרשום על שמי את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, לרבות קבלת חזקה בדירה, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל מסמך ו/או אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטחונות שקיבלתי לצורך הבטחת התשלומים ששילמנו ע"ח המחיר הכולל של הדירה.

9. לגרום, להסכים, לרשום, לבצע, ולחתום בשמי ובמקומי על כל דבר ועניין בקשר לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמנו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום, איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתי ו/או לטובת בנק מטעמי ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.
10. ליתן בשמי ובמקומי הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה, לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה, ככל שתידרש, לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי ובמקומי.
11. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמי ובמקומי על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על המקרקעין, וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
12. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי ובמקומי כל בטוחה שניתנה לי על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974, או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, ולקבל כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת ביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.
13. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, יפוי כוח - כלליים ו/או בלתי חוזרים ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור ביפוי כוח זה.
14. לעשות באופן מוחלט וגמור, וכפי שמיופה הכוח הנ"ל ימצא לנכון, את כל הפעולות והדברים הנדרשים לצרכי ביצוע האמור לעיל ובקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כוח זה.
15. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיופה הכוח הנ"ל אשר ייעשו מתוקף יפוי כוח זה.
16. בייפוי כוח זה לשון רבים גם יחיד במשמע, ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע, ולהיפך.
17. כל פעולה עפ"י יפוי כוח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
18. יפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, בלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, אינו מוגבל בזמן, והוא מחייב אותי, את חליפי ואת כל מי שיבוא במקומי, לרבות כל מוסד בנקאי, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתתי והוא יחייב גם את יורשיי, יורשי יורשיי, אפוטרופוסיי ומנהלי עזבוני, היות וזכויות בעלי ו/או חוכרי ו/או מוכרי המקרקעין ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או החברה ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באתי/נו על החתום:

נספח י"ג

יפוי כח לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן"

אני/ו הח"מ:

_____ ת.ז. _____

ממנה/ ים ויפה/ ים בזאת את כוחו של:

מר/ גבי _____ ת.ז. _____ (להלן: "מיופה הכוח")

1. לבחור בשמי ועבורי דירה בפרויקט מחיר למשתכן במגדל העמק, מתחם 62798 מגרשים מס' 327, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 427, 428, 429 ו- 430 על פי תב"ע ג/21243 ו- 0201715-221 (להלן: "הדירה") הנבנית / תיבנה על ידי סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 513464461 (להלן: "החברה") על גוש 17008 חלקות 58, 59 וגוש 17009 חלקות 34, 35, 36, 37, 44, 45, 46, 47, 48, 49 ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "הקרקע").
2. הנני לאשר כי אני אחד מיחיד ה"זוכה", ומיופה הכוח הנ"ל הינו יחיד ה"זוכה" השני.
3. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי לכל דבר ועניין, ותהיה סופית.
4. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.
5. כוחו של ייפוי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.

ולראיה באתי על החתום היום _____

אישור עו"ד

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר/ גבי _____ ת.ז. _____, ולאחר שזיהיתי אותו/ ה באמצעות תעודת זהות/ המוכרת לי אישית, ולאחר שהסברתי לו/ה את התוצאות המשפטיות הנובעות מהחתימה על מסמך זה, ושוכנעתי שהדבר הובן לו/ה כראוי, חתם/ה בפני מרצונו/ה על מסמך זה.

חתימה וחותמת

תאריך