

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ חודש _____ שנת _____



ורדים-ניהול ואחזקות מבנים (2007) בע"מ ח.פ. 51-402429-8

בין:

רחוב כצנלסון 13 אשקלון

דוא"ל: orit@efgad.co.il, noa@efgad.co.il, shosh@efgad.co.il

vradimashkelon@gmail.com

טלפון: 08-6792003, 08-6792000

(להלן- "החברה" או "המוכר")

מצד אחד

_____ ת"ז _____ טלפון _____
 _____ ת"ז _____ טלפון _____
 מרח' _____ בית מס' _____ עיר _____
 טלפון: _____
 דוא"ל: _____
 ביחד ולחוד ובערבות הדדית (להלן: "הקונה"/"הרוכש").

לבין:

מצד שני

והמוכר זכה ביום 09/07/2018 במכרז מס' ים/384/2017 (להלן: **המכרז**) שפרסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**המינהל**") להקמת בניינים ודירות במתחמים המפורטים להלן:

הואיל

מתחם 2, חלקות 75,74 (בחלק) בגוש 1224;

מתחם 18, חלקות 1, 46, 47, 48 (בחלק), בגוש 1475;

מתחמים 23 - 24, חלקות 10, 12, 13, 16, 52, 55, 57, 67 (בחלק) 68, 70, 75 (בחלק), בגוש 1476;

מתחם 30, חלקות 65, 69 (בחלק) בגוש 1466 וכן חלקה 1 (בחלק) בגוש 1475;

כולם, לפי תוכנית מתאר עירונית תמ"ל 1022 (להלן: "**התב"ע**"), והמצויים בשכונת "אגמים" באשקלון (להלן, יחדיו: "**המקרקעין**" ו- "**הקרקע**" בהתאמה).

והסכם זה מתייחס לדירה, כהגדרתה להלן הנמצאת **במתחם 2**.

והואיל

ועל פי תנאי המכרז וכן הסכם החכירה שנחתם ו/או ייחתם חוזה חכירה מהוון לגבי המקרקעין וזאת לתקופה של 98 שנה החל מיום 09.07.2018 ועד ליום 08.07.2116 וניתן למוכר לבנות על המקרקעין בניינים;

והואיל

והמוכר יקים / מקים במתחם 2, 10 בניינים בהם 150 יחידות דיור, בתמהיל מעורב למחיר למשתכן ולשוק החופשי בהתאם לתנאי המכרז ובהתאם לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה (להלן: "**הבניין**" ו- "**הפרוייקט**" בהתאמה) באמצעות קבלן שיבחר על ידי החברה לצורך בניה הבניינים (להלן: "**הקבלן**");

והואיל

והקונה מצהיר כי הינו בעל תעודת זכאות כ"חסר דיור" וכי אין מניעה חוקית ממנו להתקשר בהסכם זה;

והואיל

והקונה רוצה לרכוש מהמוכר את מלוא הזכויות ביחידת מגורים כמתואר לעיל, הכוללת ממ"ד (הנחשב חדר), מטבח, וחדרי שירות, והחלק היחסי ברכוש המשותף כמתואר בתשריט המצורף להסכם זה כנספח ב' (להלן: "**התשריט**") (להלן: "**היחידה**" או "**הדירה**");

והואיל

ליחידה יהיו צמודים החלקים המסומנים בתשריט **נספח ב'**, כפי שהם מפורטים לעיל.

הבנין והיחידה על הצמדותיה ייבנו בהתאם למפרט הטכני המצורף להסכם זה **כנספח "ב"** ושלא יפחת מהוראות מפרט המהווה **נספח ג1 "מחיר למשתכן - מפרט אחיד"** שצורף לחוברת המכרז המצויה בחוברת המכרז יס/384/2017;

והואיל

והמוכר מצהיר כי טרם קיבל היתר לבניית הבניין והיחידה;

והואיל

והמוכר מסכים למכור לקונה את היחידה בכפוף ובהתאם למוסכם בהסכם רכישה זה;

והואיל

והקונה מעוניין לקנות את היחידה בהתאם לתנאי הסכם זה;

והואיל

אי לכך מעיד הסכם זה כי הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, הנספחים והתוכניות הסופיות:

1.1. המבוא להסכם זה וכן הנספחים המצורפים אליו והחתומים בידי הצדדים, מהווים חלק אחד ובלתי נפרד מן ההסכם וייקראו יחד עמו.

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

1.3. נספחים

- | | | |
|--------|-----------|-----------------------------------------------|
| 1.3.1 | נספח א - | בוטל. |
| 1.3.2 | נספח ב - | מפרט טכני ותוכניות. |
| 1.3.3 | נספח ג - | נספח התמורה. |
| 1.3.4 | נספח ד - | תקנון מוסכם. |
| 1.3.5 | נספח ה - | אישור בדבר ביטול בטוחה. |
| 1.3.6 | נספח ו - | ייפוי כוח בלתי חוזר של הרוכש. |
| 1.3.7 | נספח ז - | בוטל. |
| 1.3.8 | נספח ח - | זכויות הרוכש. |
| 1.3.9 | נספח י - | מכתב החרגה בנק. |
| 1.3.10 | נספח יא - | עקרונות להסכם ניהול. |
| 1.3.11 | נספח יב - | בוטל. |
| 1.3.12 | נספח יג - | כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון. |
| 1.3.13 | נספח יד - | נספח הגורם המממן. |
| 1.3.14 | נספח טו - | הצהרה בדבר העדר יחסים מיוחדים. |
| 1.3.15 | נספח טז - | הצמדת חנית נכה. |
| 1.3.16 | נספח יז - | שינוי גודל הדירה ומחירה בהתאם להיתר בניה סופי |
| 1.3.17 | נספח יח - | תוספת להסכם טרום היתר. |
| 1.3.18 | נספח יט - | תצהיר חסר קרקע בייעוד. |

2. הרוכש מצהיר כי:

2.1. הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4/אישור אכלוס או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), **המוקדם מבניהם**, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי

- להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המופיע בנספח יג'.
- 2.2. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל סך של 450,000 ₪.
- 2.3. הרוכש מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
- 2.4. הקונה בעצם חתימתו על חוזה זה מצהיר כדלקמן:
- 2.4.1. הודע לו כי כל הפרטים, הנתונים הידועות והמסמכים שמסר ו/או ימסור לחברה בקשר עם חוזה זה (להלן: "המידע"), יוזנו במאגר מידע כאמור בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 המשמש גם לדיוור ישיר ומוחזק עבור החברה ע"י מי מטעמה.
- 2.4.2. הודע לו שמסירת המידע לחברה תלויה ברצונו החופשי ובהסכמתו המלאה, מבלי שחלה עליו חובה חוקית לעשות כן. הודע לו שהמידע מתבקש לצורך טיפול בחוזה זה וכל הכרוך בביצועו.
- 2.4.3. הודע לו שיעשה שימוש במידע ע"י החברה ו/או מי מטעמה, לרבות כאלה המספקים לחברה שירותים שונים כדוגמת שירותי עיבוד נתונים ו/או שרותי גביה ו/או ניהול והקונה הודע לכך.
- 2.4.4. הקונה הודע לכך שהחברה תמסור לממשלת ישראל, לנציגיה ולכל רשות מוסמכת, כל מידע שיידרש בקשר עם חוזה זה ו/או הקונה וכן תרשה להן לעיין בחשבונות החברה ובתיקים הקשורים לחוזה זה ו/או לכל הסכם אחר שייערך בין החברה לקונה, זאת כאשר החברה סבורה כי מטרת מסירת המידע קשורה למילוי תפקידם של הנ"ל עפ"י כל דין ו/או הוראה מנהלית.
- 2.4.5. הודע לו שהמידע יהיה ניתן לגילוי והצגה עפ"י צו בית משפט.
- 2.4.6. הודע לו שהחברה ו/או מי מטעמה עשוי לפנות אליו בעתיד בדיוור ישיר עפ"י המפורט במאגר כאמור לרבות בעניינים שאינם נוגעים לחוזה זה.
- 2.4.7. הודע לו כי הוא זכאי, לפי דרישתו, להימחק ממאגר מידע זה (לעניין דיוור ישיר בלבד) או להורות שלא תעשינה אליו פניות באמצעות שימוש במאגר והכל לפרק זמן מוגבל או קבוע וכל אלה באמצעות מתן הודעה מפורשת בכתב לחברה (להלן: "הודעת הסתייגות"). על אף האמור לעיל, החברה לא תפעל בהתאם להודעת הסתייגות כאמור באשר לפניות לצורך ביצוע הוראות חוזה זה ו/או כל דין לרבות אך לא רק בנוגע להעברת פרטים לקבלן המבצע ו/או לרשות המקומית ו/או לחברת החשמל ו/או לבזק ו/או לחברת הגז ו/או לפניות מטעמים.
- 2.5. הסכם זה הוא המסמך היחיד המחייב את הצדדים, והוא מבטל כל מסמך, מצג, אמירה, או הסכם, הקודמים לו בעניין נשוא הסכם זה למעט במצב בו החוזה ו/או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה. אין באמור בכך כדי לשלול מהקונה תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה ועילות תביעה על פי דין בנוגע למצגים ו/ו פרסומים שהוצגו בפניו ערב כריתת החוזה.

3. קרקע מינהל

- 3.1. הודע לרוכש כי החברה התקשרה עם המינהל בחוזה חכירה מהוון, לפיו החברה חוכרת מהמינהל את הקרקע, לצורך בניית הבנין והבניינים הנוסף/ים (להלן: "חוזה החכירה").
- 3.2. הרוכש מצהיר כי אינו "נתין זר" וכי לענין זה "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

(1) אזרח ישראלי;

- (2) עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב - 1952 ;
- (3) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב - 1950, שקיבל במקומה אשרה ורישיון לשיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952 ;
- (4) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1) - (3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.
בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:
- (א) החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב- 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד ;
- (ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד ;
- (ג) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הנ"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחר.
- סעיף קטן זה לא יחול על מי שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

- 3.3. הודע לרוכש שחווה החכירה בין החברה לבין המינהל וכן החווה עם משרד הבינוי (או מי מטעמו) אינם מהווים חוזה/ים לטובת צד שלישי ואינם מקנים לו כל זכויות שהן מעבר לאמור במפורש בהסכם זה.
- 3.4. ככל והמינהל ו/או החברה ידרשו, ובהתאם לנהלי המינהל באותו מועד, הרוכש מתחייב לחתום עם המינהל על חוזה חכירה של היחידה במועד שהחברה תתאם עם הרוכש ולהמציא לחברה אישור מאת המינהל המעיד על חתימת החוזה הנ"ל. חוזה החכירה ותנאיו יהיה זה הנהוג במינהל במועד חתימתו. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכות החברה לעשות שימוש בייפוי כוח בלתי חוזר המצ"ב **כנספת ו'**, ולחתום בשם הרוכש על חוזה חכירה עם המינהל ובלבד שניתנה לקונה התראה בת 14 ימים מראש ובכתב ושבהמלכם לא חתם הרוכש על חוזה חכירה כאמור.

4. הבנין, היחידה ובנייתם:

- 4.1. המוכר יבנה וישלים את היחידה תוך שימוש בעבודה נאותה ובחומרים לפי תקנים רשמיים, כמפורט במפרט ושלא יפחת מהוראות מפרט המהווה נספח ג1 "מחיר למשתכן - מפרט אחיד" שצורף לחוברת המכרז, ובהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה.
- 4.2. המוכר רשאי לשמור לעצמו את הזכות לסטות מהתחייבויות שקיבל על עצמו במפרט רק בהיקף המותר על פי חוק המכר דירות התשל"ג 1973, צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשלד-1974, ולפי צו המכר טופס של מפרט (תיקון) התשס"ח 2008 צו מכר דירות) טופס של מפרט (תיקון), התשע"ה-2015), שינויים כאמור לא יהוו הפרת הסכם זה ע"י המוכר.
- 4.3. עד להשלמת בניית הבניין רשאי המוכר להכניס שינויים בבניין עצמו בתנאי שלא יחול שינוי בבניית הדירה עצמה לרבות גודלה, מיקומה וכיווניה, החניה שיבנו בהתאם למפרט, אלא בכפוף לאמור בסעיפים קטנים 4.1 ו-4.2 וכן בכפוף לתוספות להסכם ולהוראות מיוחדות של הסכם זה.
- 4.4. בכפוף לאמור בהסכם זה, לא יהיה הקונה רשאי לדרוש מהמוכר, או מקבלני הביצוע של המוכר כל שינוי או תוספת ביחידה, למעט האמור בסעיף 10.1 להסכם זה.
- 4.5. כל שינוי הנדרש או שיידרש אך ורק ע"י רשויות התכנון בבנין, בפיתוח (מגרש), ביחידה או בתכנית בנין ערים, לשם קבלת היתר בניה ואף לאחר מכן, יחייב את הצדדים להסכם זה כאילו היה מלכתחילה חלק מהסכם זה. למרות האמור לעיל ככל שיחולו שנוי ו/או סטייה בשטח הדירה ו/או מרפסת הדירה ו/או סטייה בשטח המחסן ככל שמוצמד לה מחסן ו/או סטייה בשטח החניה ככל שמוצמדת לה חניה (וככל שיש גינה מוצמדת לדירה כמפורט במפרט הטכני ובתוכניות גם בשטח הגינה) תהיה מעבר לסטייה המותרת על פי הוראות חוק המכר

דירות על תקנותיו וצוויו ו/או ככל שיחול שינוי מהותי במידות הדירה ו/או שינוי קומה בה ממוקמת הדירה ו/או כיווניה והכול בהתאם להוראות חוק המכר דירות. האמור יהווה שינוי מהותי, יוכל הקונה להודיע בכתב למוכר על ביטול ההסכם בתוך 30 יום משקיבל הודעה מהמוכר על השינוי המהותי בכתב תוך פירוט השינוי המהותי ובצירוף המסמכים המעודכנים. לא התקבלה הודעת ביטול מטעם הקונה בתוך 30 יום מיום הודעת המוכר כאמור, ייחשב הקונה כמי שוויתר על זכותו לביטול ההסכם. ההשבה תבוצע בתוך 45 יום מיום ביטול ההסכם, וזאת בכפוף לחתימת הקונה על מסמכי הביטול הטכניים (דיווח לרשויות המס וכו') עד למועד האחרון שיקבע ע"י המוכר ויתואם עם הרוכש, על הקונה למלא אחר כל דרישות הבנק המלווה ביחס להשבת הערבויות, כתנאי לקבלת הכספים. ביטול כאמור אינו הפרה ולא יחייב תשלום פיצוי משום צד אל הצד האחר.

4.6 מובהר לקונה כי הקמת חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, תצוין במפרט, וכי במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. כמו כן יובהר שאין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

4.7 עבודות הפיתוח בחצר הבנין ו/או בסביבתו (להלן: "**עבודות הפיתוח**"), אם ובמידה ונכללו במפרט, יושלמו בתוך 6 חודשים מקבלת טופס 4 לבנין. המוכר יגרום לכך שתישמר גישה סבירה ובטוחה לבנין וליחידה ולהצמדותיה. למען הסר ספק מובהר ומוסכם כי אין באי השלמת עבודות הפיתוח כדי למנוע מהקונה שימוש סביר בדירה. עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.

5. המכר:

המוכר מוכר בזאת את היחידה לקונה, והקונה מתחייב לרכוש את היחידה מאת המוכר, והוא מתחייב לשלם למוכר את התמורה הקבועה בהסכם זה ובנספחים הנלווים, כמפורט להלן.

6. התמורה:

6.1 תמורת מכר היחידה לקונה ומילוי יתר התחייבויות המוכר ע"פ הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם לחשבון הפרויקט של המוכר את מחיר הדירה כמפורט ב**נספח ג'** להסכם זה, ומהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מההסכם גופו (להלן: "**התמורה**"), וזאת בהתאם ללוח התשלומים המפורט ב**נספח ג'**.

6.2 התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים כמפורט בנספח ג', המתפרסם כל חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל גוף אחר שיבוא במקומו.

6.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו כאמור לעיל, מדי פעם בפעם, לגבי כל תשלום, ויחד אתו. כל שיעור שלא ייפרע במועד, יהיה צמוד למדד התשומות בבניה כאמור, ויישא ריבית פיגורים על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה (לגבי הריבית: בלבד שחלפו 14 ימים ממועד דרישת המוכר), אי תשלום תוך 14 יום כאמור הינו הפרה של הסכם זה) זאת מבלי לפגוע בזכויותיו של המוכר לנקוט בצעדים אחרים כאמור בהסכם והכל בהתאם להוראות המכר. כל תשלום שישולם באיחור ייזקף לאחר ניכוי מרכיב המע"מ, תחילה על חשבון הריבית, ולאחר מכן על חשבון הפרשי ההצמדה ולבסוף על חשבון הקרן. מובהר כי על הקונה לשלם את התשלום כולל הפרשי הצמדה, ובאם יבקש לקבל את החישוב מאת המוכר, הרי יוכל לפנות אל המוכר אל כל שלוש כתובות הדואר האלקטרוני המפורטות בכותרת הסכם זה, והמוכר ישלח אליו בחזרה את החישוב לגבי התשלום.

6.4 קונה המבקש להקדים את מועדי התשלומים למוכר, ביחס לאמור בנספח התשלומים לעיל, יקבל את אישור המוכר להקדמת התשלומים. במקרה שהקדים הקונה תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה. מובהר כי בכל מקרה לא תוענק לקונה הנחה או הטבה כלשהי בשל הקדמת התשלומים.

6.5 הקונה יהיה חייב בתשלום מס ערך מוסף (להלן: "**מע"מ**") כחוק על כל תשלום ותשלום מבין התשלומים והמנויים ב**נספח ג'**. שיעור המע"מ יהיה בהתאם ליום התשלום בפועל של כל אחד מהתשלומים. כל תשלום כנ"ל שישולם למוכר ע"י הקונה, או בעבורו – יחושב כתשלום של הקרן בתוספת מע"מ כאמור לעיל.

6.6. התמורה שלעיל כוללת את הוצאות פיתוח בהתאם למכרז ו/או המפרט ו/או היתר בניה ו/או התב"ע, בין היתר, בגין חיבור הבנין והדירה (כמפורט בסעיף 6.7 להלן) לרשתות המים, הביוב, חשמל, וכן כביש ומדרכה עד ליום מסירת החזקה ביחידה לקונה. הקונה מייפה את כוחו של המוכר, באופן בלתי חוזר, להתקשר בשמו ומטעמו עם כל צד שלישי בקשר עם האמור בסעיף זה.

6.7. 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, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

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

גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה 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 - "טסטים" - יחולו על החברה.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור לעיל בסעיף זה.

6.8. מחיר היחידה נקבע בהתחשב בהיטלים, אגרות, ארנונות מיסים ותשלומי חובה אחרים המוטלים על בניית היחידה ומכירתה (להלן: "תשלומי החובה"), כפי שהינם בתוקף ובשיעור ביום חתימת הסכם זה. מוסכם כי אם לאחר חתימת הסכם זה יוטלו תשלומי חובה חדשים ו/או יוגדל שיעורם של תשלומי החובה הקיימים, המיסיים החדשים יחולו על הקונה או המוכר בהתאם לקביעת החיקוק שמכוחו הוטל המס החדש (ככל שהתשלום יחול עפ"י דין על הקונה ישלם הקונה וככל שהתשלום יחול עפ"י דין על המוכר ישלם המוכר). האמור לעיל לא יחול על הגדלת שיעורי מס הכנסה או מס רווחי חברות שאלו חלים על המוכר.

7. הלוואות ושעבודים, והבטחת כספי הקונה:

7.1. ניתנת בזאת הודעה לקונה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: **חוק המכר הבטחת השקעות**), על זכותו של הקונה להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה. הודע לקונה כי כל ההוראות המפורטות להלן בסעיף 7 זה הן הוראות עיקריות ויסודיות בהסכם. מובהר כי לקונה יינתנו בטוחות על פי סעיפים (1)2 או (2)2 לחוק בלבד.

7.2. המוכר התקשר עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "**הבנק/הבנק המלווה או הלייווי הפיננסי**"), כמשמעו בחוק המכר הבטחת השקעות) לשם קבלת הלוואה, אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים ו/או ביטוחים ו/או מימוניים נוספים בקשר עם הפרויקט, (להלן: "**האשראי**"). האשראי, מובטח ו/או יובטח על ידי שיעבוד בדרגה ראשונה על המקרקעין והפרויקט, וכן על זכויות המוכר על פי הסכם זה, לטובת הבנק. זכויות הבנק במקרקעין קודמות בעדיפות על זכויות הקונה במקרקעין. אולם עם רישום הערת אזהרה לטובת הקונה והתקיימות כל התנאים לכך בחוק המכר דירות יקבל הקונה מכתב החרגה מאת הבנק בנוסח המפורט בתוספת לחוק המכר דירות, אך המשכנתא לטובת הבנק תישאר רשומה. בכפוף להוראות חוק המכר דירות, עם רישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יבוטלו השעבודים על זכויות הקונה, אשר נרכשו מהמוכר, כך שלא ייוותרו לגבי זכויות הקונה כל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות. הקונה יוכל לאמת את פרטי החשבון בטלפון במספר המופיע על גבי פנקס השוברים או באתר האינטרנט של הבנק.

7.3. המוכר נותן בזאת הוראות בלתי חוזרות לשלם את כל הסכומים המגיעים או שיגיעו מקונה למוכר בגין או בקשר עם הרכישה אך ורק לבנק באמצעות הפקדתם לחשבון הפרויקט, כהגדרתו להלן כמו כן המוכר מודיע לקונה כי הוא שעבד והמחה על דרך השעבוד את כל

זכויותיו כלפי הקונה לפי הסכם זה לטובת הבנק. הקונה מסכים בזה לשעבוד והמחאת הזכויות כאמור, ומתחייב לפעול על פי ההוראה הבלתי חוזרת.

7.4 המוכר פתח בבנק לאומי לישראל בע"מ בחשבון מס' 242800/30 בסניף מרכז עסקים חולון (767) (להלן: "**חשבון הפרוייקט**"). לבנק יש ו/או יהיו זכות עיכבון ו/או קיזוז ו/או שעבוד על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון הפרוייקט. המוכר נותן לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לחשבון הפרוייקט ולא לגורם אחר כלשהו כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי הסכם זה או בקשר אליו וזאת במועד הקבוע לתשלום, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בחוזה, ובהתאם להסדר השוברים:

7.4.1 על הקונה לקבל מהמוכר ערבות שתוצא ע"י הבנק או פוליסה שתוצא על ידי חברת הביטוח (להלן: "**הבטוחה**") על פי חוק המכר הבטחת השקעות בגין כל תשלום שישולם על ידי הקונה בקשר עם רכישת היחידה למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר הבטחת השקעות (רכיב המע"מ" – מס הערך המוסף הנכלל במחיר הדירה, בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, במועד כל תשלום מאת הקונה למוכר), לפי הסדר השוברים כמפורט להלן, תוך 14 ימי עסקים מיום ביצוע התשלום על פי כל שובר. המוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה את הבטוחה והקונה מתחייב בזאת לקבל את הבטוחה. מתן הבטוחה על ידי הבנק מותנה בקיום התחייבויותיו של הקונה כלפי הבנק כאמור **בנספח יד'** להסכם זה. הבטוחה תהיה בנוסח המקובל בבנק או בחברת הביטוח ועל פי חוק המכר הבטחת השקעות.

7.4.2 הקונה ישלם למוכר, בתמורה להעברת מלוא הזכויות ביחידה ומילוי יתר התחייבויות המוכר על פי ההסכם, את התמורה הנקובה ב**נספח ג'** (בהסכם זה: "**התמורה**") בשיעורים, במועדים ובתנאים האמורים ב**נספח ג'** ובהסכם.

התמורה תשולם אך ורק באמצעות שוברים לתשלום שינפיק הבנק ואשר ימסרו לקונה במועד החתימה על ההסכם (להלן: "**השוברים**"), בכפוף לחתימתו של הקונה על **נספח יד'** להסכם זה. על אף האמור, ככל שבמועד חתימת הסכם זה, טרם נמסרו השוברים אזי התשלום הראשון ע"ח התמורה (והוא בלבד), ישולם ישירות לחברה (סך של 7%) באמצעות חשבון נאמנות שיפתח אצל ב"כ החברה, והחברה תעבירו לחשבון הפרוייקט, באמצעות שובר מתוך השוברים, וזאת בסמוך לאחר פתיחת חשבון הפרוייקט.

בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה לבנק כי הודע לו שעליו לשלם את כל התשלומים עבור רכישת הדירה אך ורק על דרך של הפקדתם לחשבון הפרוייקט באמצעות שוברי התשלום הכלולים בפנקס השוברים, כאמור ב**נספח יד'** להסכם (ומבלי שנעשה בו כל שינוי). זאת מרגע שיקבל את פנקס השוברים. השוברים ימוספרו ויכללו בין היתר את הפרטים הבאים: פרטי המוכר, שם הפרוייקט, מיקומו, מס' גוש וחלקה של הפרוייקט, פרטי היחידה הנמכרת ומס' חשבון הליווי של הפרוייקט. בשוברים לא יהיה נקוב הסכום לתשלום והקונה ישלים זאת במועד ביצוע התשלום בפועל בהתאם לשיעורים האמורים ב**נספח ג'** להסכם. על הקונה לשלם את השוברים עפ"י סדרם בלבד. רק תשלום שישולם באמצעות שובר ייחשב כתשלום, כלפי הבנק, בהתאם להסכם, ויזכה את הקונה בקבלת בטוחה בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות.

עם ביצוע התשלום יעביר הקונה למוכר ולפקס כמפורט בכותרת ו/או לדוא"ל אלקטרוני כמפורט בכותרת, אישור בדבר ההפקדה הנושא את שם הקונה. רק תשלום שיופקד ויפרע סופית בחשבון לפקודת המוכר ואשר האישור בדבר הפקדתו ופרעונו הסופי נתקבל אצל המוכר ייחשב כלפי הבנק כתשלום בהתאם להסכם. למען הסר ספק יום התשלום הנו היום בו ביצע הקונה התשלום בין אם ישירות לחשבון הנאמנות שיפתח עבור המוכר (רבלנטי רק לתשלום הראשון בלבד ועד 7% ממחיר הדירה כנוכח לעיל אשר יופקדו ישירות לחשבון הנאמנות שיפתח עבור המוכר כאמור בהסכם זה) ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה ויזכה את הקונה בבטוחה בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות.

- 7.4.3 הקונה יפקיד תשלומים בעבור היחידה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת יחידה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד, בסניף בנק שלו, ובמזומן, ועל פי סדר השוברים בלבד (כל תשלום שלא שולם לחשבון הפרויקט, כאמור, לא ייחשב כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי ההסכם – כלפי הבנק, לא תוצא ע"י הבנק ערבות בגינו והקונה ייחשב כמי ששם כספו על קרן הצבי, כלפי הבנק) מובהר במפורש, כי אין לבצע כל שינוי בפרטי חשבון הפרויקט ו/או להחליפו בחשבון אחר ללא קבלת אישור הבנק מראש ובכתב;
- 7.4.4 מובהר לקונה כי המוכר יקבל אך ורק באמצעות פנקס השוברים את התשלומים שישלם הקונה בעבור היחידה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא בטוחה לפי חוק המכר הבטחת השקעות לפי העניין לטובת הקונה. על הקונה לשלם את התשלומים על פי סדר השוברים.
- 7.4.5 מובהר כי המוכר ימציא בטוחה בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור. על הקונה לוודא קבלת הבטוחה בהתאם להוראות החוק.
- 7.4.6 בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה כי הוא מתחייב לפעול על פי ההוראות שלעיל. כמו כן מובהר במפורש, כי אין לבצע כל שינוי בפרטי חשבון הפרויקט ו/או להחליפו בחשבון אחר ללא קבלת אישור הבנק מראש ובכתב. הקונה מתחייב להשיב לבנק את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש מכל סיבה שהיא.
- 7.5 המוכר והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על הסכם זה, לא יעשו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת להסכם מהותיים ו/או לנספחיו זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד להוראה זו, לא יחייבו את הבנק. הקונה מתחייב כי כל עוד לא פג תוקפה של הבטוחה, הוא לא יעביר זכויותיו על פי ההסכם לגוף אחר אלא בהסכמת הבנק מראש ובכתב. המוכר מתחייב להודיע לבנק, לפחות 30 יום מראש על ביטול של הסכם זה.
- 7.6 מכירת היחידה על ידי המוכר פטורה מתשלום מקדמה לרשויות המס על ידי הקונה, כאמור בתיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין (על פי האישור / טופס 50), ולפיכך הקונה מתחייב לא לנכות מתמורת היחידה כל מקדמה ו/או תשלום לרשויות המס. הודע לקונה שהבנק לא יוציא לקונה ערבויות לפי חוק המכר דירות על סכום המקדמה ששולם על ידו בפועל לרשויות מיסוי מקרקעין ולא הופקד בפועל בחשבון הליווי.
- 7.7 מוסכם בין הצדדים כי במועד מסירת החזקה ביחידה לקונה, ישיב הקונה לחברה את הבטוחות לפי חוק המכר הבטחת השקעות, בצירוף הוראות בלתי חוזרות להחזיר לבנק ובלבד שבאותו מועד התקיימו התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות לביטולן של הבטוחות.
- 7.7.1 הקונה מתחייב בזה להחזיר למוכר הבטוחה הנ"ל עם החלפתה כאמור להלן ובכל מקרה לא יאוחר ממועד מסירת החזקה ביחידה לקונה, ובלבד שבאותו מועד התקיימו התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות לביטולן של הבטוחות.
- 7.7.2 בהתאם לאמור בבטוחה ובהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, מהמועד הקבוע בהם תחשב הבטוחה כבטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות ללא צורך בהסכמה ו/או אישור מצד הקונה. הקונה יחתום על כל מסמך הנדרש על ידי המוכר ו/או מוציא הבטוחה לצורך כך.
- 7.8 המוכר יהא זכאי אך לא חייב, בכפוף להוראות החוק הנ"ל, להחליף מפעם לפעם כל בטוחה שניתנה על ידו בבטוחה אחרת מאותו סוג או מסוג אחר (לפי סעיף 1)2 או 2)2 לחוק המכר הבטחת השקעות, בכפוף להוראות החוק הנ"ל ובלבד שהמוכר שלח על כך הודעה לקונה.
- 7.8.1 בהתאם להודעת המוכר, מתחייב הקונה לקבל כל בטוחה חליפה כאמור ולהחזיר למוכר כנגד קבלתה את הבטוחה המוחלפת ו/או לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחה המוחלפת.

7.8.2 עם המצאת הבטוחה החליפה כאמור לעיל, תחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.

7.9 הודע לקונה שרישום הערת אזהרה על המקרקעין עליהם מוקם הבניין הכולל את היחידה אינו אפשרי בשלב זה ו/או יגרום קשיים טכניים מרובים העלולים לעכב באורח בלתי סביר את פעולות הרשום וכן הינו נוגד את המוסכם עם הבנק. לאור זאת מתחייב הקונה שלא לרשום הערת אזהרה כאמור.

7.10 הקונה מתחייב כלפי הבנק כי אם יבקש לפרוע את ערבות חוק המכר שקיבל בקשר ליחידה שרכש בפרויקט הוא ימחה ויעביר מיד לבנק ו/או לגוף המבטח לפי העניין את כל זכויותיו ביחידה בהתאם להסכם המכר עמו.

8. הלוואה מובטחת בהתחייבות לרישום משכנתא

לעניין קבלת הלוואה על ידי הקונה לשם מימון רכישת היחידה, כנגד משכנתא, יחולו ההוראות כדלקמן:

8.1 הקונה יהיה רשאי לפנות לכל בנק מסחרי ו/או חברת ביטוח מורשים ומוכרים בישראל (להלן: "המוסד הכספי") לשם קבלת הלוואה ממנו לתשלום חלק ממחיר היחידה, וזאת על חשבונו ואחריותו של הקונה בלבד, אשר יהא עליו לברר את התנאים לקבלת אותה הלוואה ולהמציא למוסד הכספי את הבטחונות שיידרשו לשם קבלת אותה הלוואה.

8.2 מובהר כי תנאי מקדמי לחתימת המוכר על המסמכים המקובלים לצורך קבלת הלוואה על ידי הקונה למימון חלק מהתמורה, הינו שעד למועד חתימת מסמכים אלו שילם הקונה למוכר 10% לפחות מסך התמורה כאמור בסעיף 6.1 לעיל, כי ההלוואה שתיתן לקונה תשולם ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום, ובלבד שכתב ההתחייבות יכלול תנאים סבירים והמוכר לא סיכל את נטילת המשכנתא, ובכלל זה כי המוכר לא יידרש, בכל מקרה, להשיב לנותן הלוואה לקונה סכום העולה על הסכום ששולם על ידי נותן הלוואה לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדון.

8.3 הקונה יישא בכל האגרות, ההוצאות והתשלומים הכרוכים ו/או הקשורים באישור ההלוואה ובקבלתה ו/או בגין אגרה ברישום הערות אזהרה ו/או משכונות ו/או משכנתאות בגינה ו/או עמלת הסבת ערבויות בגינה.

8.4 הקונה מאשר בזה כי ידוע לו שהמוכר לא ירשום את זכויותיו ביחידה אלא אם באותו מועד תירשם לחובת הקונה משכנתא לטובת המוסד הכספי, או יימסר למוכר אישור בכתב מאת המוסד הכספי לפיו היחידה משוחררת ממשכנתא והמוכר משוחרר מהתחייבותו לרשום משכנתא על זכויות הקונה ביחידה.

8.5 הקונה יחתום על נספח יד' שהנו חלק מהסכם הליווי עם הבנק ומצורף להסכם זה.

8.6 הודע לקונה כי לבנק תהיה הזכות הבלעדית להחליף את בטוחה שניתנה לקונה בערבות כאמור בסעיף 2(1) לחוק המכר הבטחת השקעות או בבטוחה חלופית אחרת בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות לפי סעיפים 2(1) או 2(2), או, לכשהושלמה בניית היחידה ונמסרה החזקה בה לקונה, ברישום הערת אזהרה לטובת הקונה כאמור בסעיף 2 לחוק המכר הבטחת השקעות והקונה מסכים ומתחייב לפעול ככל שיידרש מצדו להחלפת הערבות כאמור לעיל לפי דרישת הבנק.

8.7 מובהר לקונה כי הפרוייקט בשלמותו ממושכן ומשועבד לטובת הבנק וכי זכויות הבנק בפרוייקט עדיפות וקודמות בדרגה ראשונה ובלעדית ואין למסור כל חזקה ו/או זכות אחרת בפרוייקט ו/או ביחידה הנמכרת ללא אישור בכתב ומראש מהבנק.

9. מסירת החזקה:

9.1 המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה ביחידה לא יאוחר מיום **30.10.2026** (להלן: "מועד מסירת החזקה") אין באמור כדי לגרוע מכל הוראה בחוזה המאפשרת לדחות ו/או להקדים ו/או לעכב ו/או לעדכן ו/או להאריך את מועד מסירת החזקה.

9.2 המסירה תהיה כאשר הדירה פנויה מכל אדם וחפץ, וכשהיא מחוברת לרשתות החשמל, המים והביוב וראויה למגורים וגישה סבירה לדירה על הצמודותיה, וחופשית מכל חוב, שעבוד,

עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על-פי בקשת הקונה ולמעט השעבודים לבנק המלווה ולטובת משלים ההון, כמפורט בסעיף 17.12, אשר יוחרגו באמצעות מכתב החרגה מהבנק המלווה וממשלים ההון, ככל שיהיה ("משלים ההון").

9.3. איחור בהשלמת הנכס ומסירתו לקונה שלא יעלה על חודש ימים לא יהוו הפרה של התחייבות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

9.4. 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 רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים (להלן: **נסיבות מצדיקות**).

9.4.1 המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת היחידה.

9.4.2 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.

9.4.3 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.

9.4.4 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.

9.4.5 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 9.3 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.

9.5. ככל שהמוכרת לא מסרה את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

9.5.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

9.5.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

- 9.5.3 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
- 9.5.4 הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- 9.6 הוראות סעיפים קטנים (9.6) ו-(9.5) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.
- 9.7 סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו.
- 9.8 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה").
- 9.8.1 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 9.8.2 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 9.8.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 9.8.4 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- 9.8.5 הוראות סעיפים 9.8.1 - 9.8.4 לעיל ייכללו בפרוטוקול המסירה.
- 9.8.6 הקונה יוכל לציין בפרוטוקול כל ליקוי או אי התאמה שקיימים לדעתו בדירה. אי התאמות או ליקויים אשר צוינו בפרוטוקול, אשר מהווים אי התאמה או ליקוי על פי חוק המכר דירות ועפ"י כל דין, יתוקנו ע"י המוכר תוך זמן קצר וסביר מעת עריכת הפרוטוקול בהתאם לסוג הליקוי ודחיפות התיקון.
- 9.8.7 לאחר ביצוע התיקונים המפורטים בפרוטוקול שנחתם ע"י המוכר והקונה, יחתם הקונה ליד כל סעיף שתוקן בהתאם לאמור בפרוטוקול, כולל הסתייגויותיו. במידה שיסרב הקונה לחתום על הפרוטוקול, למרות שהתיקונים בוצעו, ייחשב הדבר כאילו הודיע הקונה למוכר שהליקוי תוקן. על אף האמור, אין בחתימתו או אי חתימתו של הקונה כדי לאשר את תקינות/טיב ביצוע התיקון.
- 9.8.8 הקונה לא יהא רשאי לסרב לקבל החזקה ביחידה בשל טענת ליקויים, אם היחידה ראויה למגורים כמפורט בסעיף 9.1.
- 9.9 למען הסר ספק, מוסכם בין הצדדים כי במקרה שהמוכר ישלים את בניית היחידה לפני המועד הנקוב בסעיף 9.1 לעיל, יהיה המוכר רשאי להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 ימים וזאת ע"י מתן הודעה מוקדמת של 60 יום לפני המסירה המוקדמת. הקדמת מסירה בתקופה העולה על 60 יום מותנית בהסכמת הקונה. המועד שהוקדם כאמור ייחשב "כמועד המסירה". במקרה זה מתחייב הקונה לשלם למוכר עד מועד המסירה הנקוב בהודעה, את מלוא התמורה המגיעה ממנו ע"פ הסכם זה ולקבל את היחידה לחזקתו במועד הנ"ל בהתאם להוראות הסכם זה. "מועד המסירה" יתואם מראש, כאמור לעיל, עם הקונה.
- 9.10 לא הופיע הקונה במועד מסירת החזקה כאמור, או לא קיבל את היחידה לחזקתו, אף לאחר קביעת המועד החלופי כאמור בסעיף 9.7 לעיל או לא היה זכאי לקבל את היחידה לחזקתו

עקב אי מילוי התחייבויותיו לפי הסכם זה ובלבד שאין מדובר מחמת עובדה כי הנכס אינו ראוי למגורים ו/או מחמת סיבה אחרת המקנה עפ"י הסכם זה ו/או כל דין שלא לקבל את הנכס, יהיה המוכר רשאי לראות במחדל האמור הפרת הסכם זה. המוכר יהיה רשאי להתייחס ליחידה כאילו נמסרה לידי הקונה במועד מסירת החזקה, והקונה יהיה אחראי מאותו מועד ואילך ליחידה, לכל פריט בה ולחלקו ברכוש המשותף, ולתשלום ארנונה, מים, ועד בית, וכל היטל או מס או תשלום חובה מכל סוג שהוא החל ו/או שיחול על בעלים ו/או מחזיק של דירות. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הקונה להתייבב למסירת החזקה ו/או מחובתו לקבל את החזקה ביחידה בפועל לידי. מובהר כי המוכר יהיה אחראי על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967.

9.11. הרוכש יקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה שתואם עמו. אי קבלת החזקה בדירה כאמור גם במועד מתואם חליפי תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה. מועד מסירה מתואם חליפי כאמור יחשב כ"מועד המסירה" לכל דבר וענין לצרכי הסכם זה.

9.12. לפני מועד מסירת היחידה לקונה, לא יהיה הקונה רשאי להיכנס לבניין וליחידה, אלא לשם הסתכלות, וזאת בתיאום עם המוכר מראש, ובכפוף לכך שהקונה יישמע לכל הוראות המוכר, לרבות הוראות הנוגעות לכללי בטיחות במהלך ביקורים באתר בנייה. ידוע לקונה כי כניסה ליחידה ו/או לאתר הבניה ללא אישור מפורש מנציג מוסמך של המוכר הינו בגדר הסגת גבול. כמו כן, קודם למסירת החזקה ביחידה לקונה לא יהיה הקונה רשאי להכניס חפצים ליחידה, בעצמו ו/או על ידי אחרים ו/או לעשות בה שינויים ו/או תוספות או שיפורים כלשהם, למעט בהתאם לאמור בסעיף 10 להלן. אין בכך כדי לפגוע באחריות המוכר לפי חוק המכר דירות.

9.13. המוכר זכאי למסור את הרכוש המשותף לדיירי הבניין בו נמצאת היחידה באמצעות הנציגות שתמונה ע"י בעלי היחידות, ובהעדר מינוי מאת בעלי היחידות, המוכר יהא רשאי למנות נציגים מבין דיירי הבניין שיהוו נציגות זמנית (עד מינוי נציגות על ידי הדיירים) ולמסור את הרכוש המשותף לנציגות זמנית כאמור ולחברת הניהול (ככל שקיימת במועד המסירה). המסירה תבצע עם מועד מסירת החזקה של הרכוש המשותף כאמור בהסכם זה. ומאותו יום ואילך יהיו בעלי היחידות בבניין אחראים לשלמות הרכוש המשותף ולאחזקתו, בכפוף לאחריות המוכר לפי חוק המכר דירות מובהר לקונה כי לגבי כל דירה שטרם נמכרה, המוכר יהיה פטור מתשלום בגין אותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך, אולם אין המוכר רשאי לפטור עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

9.14. בעת מסירת הרכוש המשותף כאמור בסעיף 9.13 לעיל, ייערך פרוטוקול מסירה שיחתם ע"י הנציגות וחברת הניהול (ככל וקיימת במועד זה) וע"י המוכר. בפרוטוקול יצוינו כל הפגמים שניתן לגלותם ויחולו הוראות סעיף 9.8, דלעיל בשינויים המחויבים.

9.15. כל המסים, הארנונות, האגרות והתשלומים הממשלתיים ו/או העירוניים ו/או תשלומים אחרים מכל סוג שהוא החלים על היחידה בגין התקופה שעד למועד מסירת החזקה - יחולו על המוכר וממועד מסירת החזקה ואילך - יחולו על הקונה, למעט אם מוסכם אחרת בהסכם זה.

9.16. יובהר כי ככל שהוגשה ו/או תוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.

10. שינויים:

10.1. מובהר כי לא יתאפשר לקונה לבצע שינויים ו/או שדרוגים בדירה החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח כדירה. וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט הפריטים הבאים:

א. ארון מטבח כמפורט במפרט.

ב. סוללות למים (כיוור, אמבטיה ומקלחת)

ג. דלת כניסה למרפסת שירות.

ד. בית תקע ונקודות טלפון.

גובה הזיכוי הכספי שיינתן לקונה כנגד וויתור על אחד או יותר מהפרטים לעיל, מפורט במפרט הטכני המצורף **כנספח ב'**

בכפוף להוראות חוק המכר דירות, ויתור על פריט ו/או פריטים בהתאם לאמור לעיל, יעשה ע"י הקונה בהודעה בכתב למוכר, תוך 30 יום מיום זימון הקונה לחדר התצוגה של המוכר או לכל מקום אחר אליו יפנה המוכר את הקונה, שבו יוצגו הפריטים הנ"ל ו/או חתימה על מסמך ויתור על פריט המפרט במשרדי המוכר או במעמד הצגת הפריטים הנ"ל. לא הודיע הקונה למוכר בהודעה בכתב על ויתור כאמור במועד כאמור, ואף לא לאחר 14 יום מהודעה נוספת שקיבל, יחשב הקונה כאילו החליט לא לוותר על פריטים כאמור לעיל מובהר כי לרוכשים שרכשו את הדירה לאחר שהותקנו בה הפריטים האמורים לא תעמוד זכות ויתור.

10.2. בנוגע לבחירת סוגי אביזרים ו/או לגוויי הכלים הסניטאריים ו/או גוויי הקרמיקה/ריצוף ו/או גוויי הריצוף או כל בחירת פריטים ו/או אביזרים ו/או מוצרים אחרת המוטלת על הקונה כחלק מרכישת הדירה, יובהר, כי במידה ולא יגיע הקונה למעמד בחירת הפריטים ו/או אביזרים ו/או מוצרים במועד שיוגדר ע"י החברה ואף לא בטווח של 14 ימים לאחר מכן, תהיה רשאית החברה לבחור מוצרים ו/או פריטים בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המפרט המחייב והוראות חוק המכר דירות.

10.3. ככל שאזל ממלאי הספק והחברה פריטים, מוצרים, אביזרים או חומרים אשר נבחרים ע"י הקונה יסופקו פריטים, מוצרים או חומרים שווה ערך וזאת בכפוף למפרט המחייב.

10.4. למען הסר ספק, מוסכם כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים (ובלבד שפריטים אלו הותקנו), או בשלבי סיום הבנייה וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה באישור משרד השיכון, לקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה בקשר לפריטים שהותקנו והכל בהתאם להוראות חוק המכר דירות.

10.5. הקונה אינו רשאי להביא לאתר הבניה אביזרים, חומרים או פריטים אחרים משלו, לרבות אביזרים וכלים סניטאריים, ריהוט, ארונות מטבח, אריחי ריצוף ו/או חיפוי קירות, ככל והקונה יפעל בניגוד להוראות סעיף זה, מובהר כי המוכר לא יתקין פריטים אלו בדירה ולא יהיה אחראי על שמירת הפריטים הללו.

10.6. במהלך הבניה לא יכנס הקונה למקרקעין וליחידה (למעט ביקורים קצרים לצורך מעקב אחר העבודות המתבצעות ביחידה, אשר ייעשו רק לאחר תיאום מראש עם המוכר מבלי שמוטלת על המוכר חובה לעשות כן, לא יבצע כל עבודה שהיא ביחידה ולא יכניס חפצים כלשהם ליחידה לפני מסירת החזקה ביחידה לידיו. פעל הקונה בניגוד לאמור בסעיף זה יפעל המוכר עפ"י כל דין.

10.7. ככל שלאחר מסירת החזקה יבצע הקונה שינוי בחזית הבניין, תוכל החברה לדרוש מהקונה לשאת בהוצאות תיקון התשריטים לרישום הבית המשותף, ובלבד שהמוכר הוכיח כי תיקון התשריט נדרש עקב השינוי שביצע הקונה. אין בכך כדי לפטור את הקונה מהצורך להוציא היתר בניה לשינוי, ככל שהדבר נדרש על פי החוק.

10.8. ביצוע שינויים כלשהם על ידי הקונה, לאחר שהדירה נמסרה לידיו, אשר משנים את חזית הבניין, לרבות הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות החיצוניים של הדירה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: סגירת מרפסות, שינוי מעקה, החלפה או שינוי תריסים, התקנת סוכך ו/או פרגולה, התקנת צינורות, ייעשה בכפוף להוראות כל דין ובכפוף לקבלת היתר בניה כדין ככל שנדרש. ביצוע שינוי ו/או שינויים כאמור על ידי הקונה, שלא בהתאם להוראות דלעיל, מהווה הפרה של חוזה זה. אף אם קיבל הקונה היתר כדין, יהא יהיה המוכר רשאי לתבוע בגין כל נזק או הוצאה שנגרמה לו עקב העיכוב בביצוע רישום הבית המשותף ו/או הצורך בתיקון תשריטים וכיו"ב. כל זאת מבלי לפגוע בזכותו של המוכר לכל סעד נוסף או אחר המגיע לו על פי ההסכם או הדין, אם מגיע.

ככל שהקונה לא יפעל כאמור, כי אז עלול הדבר למנוע ו/או לעכב את רישום הבית המשותף במקרקעין ואת רישום זכויות הקונה ויתר הדיירים ביחידותיהם

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מוסכם בזאת כי לאחר מסירת החזקה ביחידה, יהא על הקונה לקבל את הסכמת הנציגות החוקית של הבית המשותף (בנוסף לקבלת כל אישור והיתר הדרוש על פי כל דין).

10.9. הודע לקונה שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי במהלכי צנרת מים/חשמל/גז ו/או הריסה ו/או שינויים בקירות בנויים/נושאים העלולים לגרום לשינויים בתפקוד המבנה ו/או המערכות המשותפות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים שיוכח שנגרמו עקב כך ולתלונות שיהיו בגין פעולות ושינויים אלו.

11. תקופת הבדק והאחריות:

11.1. תקופת הבדק ותקופת האחריות לעניין הסכם זה תהיינה בהתאם לקבוע בחוק המכר (דירות) תשל"ג 1973, על תיקוניו ותוספותיו החלים ביום חתימת הסכם זה.

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

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

11.4. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב 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 שהקונה אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

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

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

11.7. 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.

11.8. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כאמור לעיל 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.

11.9. המוכר יוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה 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 הקונה 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 הקונה, יהיה הקונה 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.

11.10. מובהר כי על פרק זה יחולו הוראות חוק המכר דירות.

11.11. הודע בזאת לקונה כי מדובר בפרויקט חדש אשר מעצם טבעו עלולים להימצא ליקויים וכי המוכר יידרש לתקן את אותם הליקויים וכי תיקון ליקויים עלול לגרום לאי נוחות רעש ואבדן

זמן. הודע לקונה כי המוכר יסרב לשלם תשלום בגין נזק כנ"ל. אין בכך כדי למנוע מהקונה את זכויותיו עפ"י כל דין לרבות הזכות להגיש כל תביעה לרבות בגין הנזקים כאמור בסעיף זה.

11.12. סרב הקונה לאפשר למוכר או שלוחיו להיכנס ליחידה לביצוע בדיקות ותיקונים כאמור בסעיף זה וכאמור בסעיף 11.6, לא יוכל המוכר לבצע את הבדיקה והתיקון כאמור.

11.13. המוכר מתחייב למסור לקונה חוברת הוראות התחזוקה כשהיא חתומה על ידו. ככל שהחוברת אינה בידי המוכר במועד חתימתו של הסכם זה, תמסר החוברת (חתומה על ידי המוכר) עד למועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש.

12. רישום זכויות הקונה

12.1. הודע לקונה כי הקרקע עליה נבנה הבנין טרם עברה הסדר או חלוקה מחדש: על כן לא ניתן לרשמה כיחידת רישום נפרדת בלשכת רישום המקרקעין, וכן כי לא ניתן לרשום את הבנין הנבנה עליה כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"). המוכר ינקוט בפעולות הנדרשות ממנו על ידי הרשויות המוסמכות לצורך רישום ההסדר או החלוקה מחדש.

12.2. המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרוכש הדירה, לפי המאוחר. הרישום של זכויות הקונה ביחידה בלשכת רישום המקרקעין יבוצע ולא יאוחר מ-6 חודשים לאחר רישום הבנין כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין או ממועד העמדת הדירה לרוכש, לפי המאוחר (ובלבד שהקונה המציא את כל האישורים והמסמכים הנדרשים לצורך הרישום כאמור).

12.3. במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות הרוכש בממכר בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום 6 (שישה) חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר הדירות, או ממועד העמדת הממכר לרשות הרוכש, לפי המאוחר. אם הרוכש נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך-הדין המטפל ברישום, המועד יתואם מראש עם הרוכש.

12.4. כאשר ניתן יהיה לרשום את הזכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין מתחייב המוכר לרשום את הזכויות של הקונה (חכירה / בעלות – לפי העניין) ביחידה כשהיא חופשיה מכל חוב, עיקול, משכנתא או שיעבוד הקשורים במוכר, וכן לרשום באותו מעמד משכנתא ו/או שיעבוד על היחידה לחובת הקונה בגין הלוואה שיקבל הקונה, אם יקבל, ובהתאם לכתב התחייבות בלתי חוזרת שיתן המוכר למוסד הכספי כהגדרתו לעיל בסעיף 8.1 לעיל.

12.5. המוכר יתאם עם הקונה לפחות 14 ימים מראש, ויודיע לקונה על המקום בו עליו להופיע כדי לחתום ולהצהיר ככל שיידרש לשם ביצוע הרישום, והקונה מתחייב להופיע במקום ובמועד שצוין לעיל, ולחתום ולהצהיר ככל שיידרש לשם ביצוע האמור לעיל, וכן להמציא אישורים כי כל המיסים בגין היחידה ורכישתה החלים עליו שולמו על ידו.

12.6. המוכר מודיע בזה לקונה כי קיימת אפשרות שהבניינים יהיו חלקה אחת והבניינים יירשמו כמבנים הבנויים בחלקה אחת. המוכר יגרום לכך שהבנין (ביחד עם הבתים הנוספים שעתידיים להיבנות על הקרקע, אם בכלל) יירשם כבית משותף לפי הוראות חוק המקרקעין. מאחר שעל הקרקע ייבנו מספר בתים, יתכן שיירשמו כולם כבית משותף אחד, ככל האפשר ברוח הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969. במקרה זה יהיה המוכר רשאי, אף לאחר רישום היחידה בשם הקונה, להמשיך ולבנות את יתר הבתים המיועדים להיבנות על הקרקע בלא שהקונה יהיה רשאי להתנגד או להפריע לכך (אין בכך להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון). לשם סיום ביצוע העבודות, יהיה המוכר רשאי להשתמש ברכוש המשותף של הבית המשותף, למשך זמן מקסימלי של חצי שנה לאחר קבלת טופס 4/אישור אכלוס לבנין נשוא הסכם זה וזאת לשם אחסון ציוד /חומרים וכיוצ"ב, ובלבד שהדירה תהיה בנויה וגמורה כאמור בהסכם זה ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה לרבות שימוש סביר וגישה סבירה לדירה על הצמדותיה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יוכל המוכר להציב מבנה יביל לצורך משרד הנהלת האתר או מכירות לתקופה של חצי שנה מקבלת טופס 4/אישור אכלוס זה ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה לרבות שימוש סביר וגישה סבירה לדירה

על הצמדותיה. המוכר יהיה אחראי להוצאות שיחולו בגין מבנה וכן יהיה חב לרבות תשלום בגין השתתפות בגין הרכוש המשותף. עם סיום השימוש כאמור המוכר יתיר אחריו את מצב הרכוש המשותף לקדמותו כפי התחייבותו בהסכם זה. המוכר יוכל לשנות את התקנון וצו רישום הבית המשותף ואת חלקי יחידות הבית ברכוש המשותף, כדי לכלול כל בית נוסף שייבנה במסגרת הבית המשותף.

12.7. בכלל זה, הודע לרוכש ע"י החברה כי החברה תהא רשאית לייחד שטחים מתוך הרכוש המשותף של הפרויקט לצורך הקמת חדר לשימושה של חברת החשמל/חדר טרפו ו/או לשימוש בזק/ספק תקשורת אחר. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה (לרבות מהוראות בדבר זיקת הנאה וזכויות מעבר), מתחייב הרוכש שלא להתנגד למתן גישה חופשית לטובת חברת החשמל לחדר שיהיה מיועד לחברת החשמל וכמפורט במפרט המצ"ב כנספח ב' להסכם זה, ולאפשר לה מעבר חופשי ככל שיהיה בכך צורך, לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת החשמל. ככל שמיקום החדר ישתנה לעומת מיקומו במפרט המכר ו/או בתוכניות, החברה מתחייבת להודיע על כך לרוכש בכתב. האמור הינו בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הרוכש על פי הסכם זה. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה העומדת לרוכש על פי כל דין.

12.8. המועד לרישום הבית המשותף יספר החל מקבלת טופס 4/אישור אכלוס לבניין האחרון מהבניינים המיועדים להירשם כבית משותף אחד.

12.9. המוכר יגרום לכך שהיחידה תירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת הבית המשותף בצרוף חלק מן הרכוש המשותף, פרט לאותו חלק מן הרכוש המשותף שיוצמד ליחידה מסויימת ו/או לא ייכלל ברכוש המשותף כמפורט להלן ובכפוף לכל הוראות חוק.

12.10. המוכר ירשום תקנון מיוחד לבית משותף (להלן: נספח ד') ויכלול בו את אותן הוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי היחידות בבית, ההסדרים והחובות בקשר לאחזקה ובדק של הרכוש המשותף, וכן הוצאת חלקים מהרכוש המשותף כגון: חניות, חצרות, מחסנים, גגות (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים) וכו', והצמדתם ליחידה/ות מסויימת/ות, זיקות הנאה, זכויות שימוש, חניה ו/או מעבר, שמירת זכויות בניה, וכיו"ב – הכל כמתחייב מהוראות הסכם זה ובמיוחד הנספחים המצורפים לו ויפרטם במפרט. וכן שהחניות והמחסנים שבקומת המחסנים והחניות בבניין יוצאו מהרכוש המשותף. החניות יוצמדו לרוכשי היחידות שירכשו חניות. חלק מהחניות יהיה כפוף למתן זכות מעבר למחסנים הנחשבים ע"י החניות.

12.10.1. הצמיד המוכר גג או חלק מגג ליחידת הקונה, יהיה על הקונה להימנע מהקמת קירות הפרדה בין חלק הגג שהוצמד ליחידתו לבין חלקים אחרים של הגג, או לבין גגות או חלקים שהוצמדו לאחרים. לקונה מובהר בזה שהקמת קירות הפרדה או הקמת גדרות, עלולה לחסום את הזרימה החופשית של מי הגשמים וניקוזם. בניה של קירות או גדרות כאמור תתאפשר אך ורק לאחר ריצוף כל שטחי הגגות והתקנה של מערכת ניקוז מתחת לריצוף.

12.10.2. בכל מקרה של תוספת בניה כאמור לעיל, הגגות של תוספת הבניה יהיו צמודים לבעלי היחידות שבהן בוצעו תוספות הבניה.

12.10.3. מבלי לפגוע באמור לעיל, הודע לקונה, שזכויות הבנייה העתידיות ככל שיהיו, יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/להעבירן בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את הכל הדירות בבנין.

12.10.4. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שהחברה רשאית לכלול כל הוראה מהוראות סעיף זה ו/או סעיפים 9, 13 לעיל ולהלן בתקנון הבית המשותף.

12.11. הקונה מיפה בזאת את כוחו של המוכר, ומורה לו בהוראה בלתי חוזרת לרשום משכנתא ו/או שיעבוד לטובת הבנק וזאת בגין ההלוואה שהקונה יקבל מן הבנק, אם בכלל, הקונה מצהיר כי לא יוכל לבטל יפוי כח זה והוראה בלתי חוזרת זו, מאחר שזכויות צד שלישי, דהיינו זכויות הבנק, תלויות בו. מובהר כי יפוי הכוח ישמש בידי המוכר אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות רישום זכותו של הקונה בדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה.

12.12. כמו כן הקונה מיפה בזאת את כוחו של המוכר, לייחד כל הערת אזהרה שרשם או שנרשמה מטעמו לגבי היחידה בלבד.

- 12.13. הקונה יישא בהוצאות אחזקת הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו בהתאם לאמור בתקנון. לגבי דירה שטרם נמכרה רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יוכל המוכר להוכיח שלא צרך. מובהר כי אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.
- 12.14. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף יהיו הוראות התקנון המיוחד ואשר החברה תרשום במפרט.
- 12.15. המוכר יהיה רשאי לרשום תקנון לבית המשותף כמשמעותו בחוק המקרקעין, ולכלול בתקנון אותן הוראות שיבטיחו את האמור בסעיפים 9, 12.6 עד 12.10, 13 לעיל ולהלן כפי המפרט.
- 12.16. המוכר יהיה רשאי לרשום על הבנין ועל הרכוש המשותף ו/או על הבתים הסמוכים והרכוש המשותף שלהם זיקות הנאה על פי סימן ג' של פרק ז' לחוק המקרקעין, שתהיינה דרושות להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים המשמשים בתים נוספים בנוסף לבנין, או לסביבתו בהתאם להתחייבויות המוכר.
- 12.17. הקונה יחתום על יפוי כוח המצורף **כנספח ו'** להסכם זה והמאפשר את רישום הבית המשותף, רישום זכויותיו של הקונה בדירה רישום משכנתא שנטל המוכר וכל הפעולות הנחוצות לשם ביצוע הוראותיו של הסכם זה. ככל שהחברה תחליט כי לשם ביצוע כל האמור נדרש לקבל מהקונה יפוי כוח נוטריוני, כי אז יחתום הקונה בפני נוטריון, על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ו"א/1** ולהמציא למוכר את מקור יפוי הכח ועותקיהם, כשהם מאושרים ע"י הנוטריון, לא יאוחר מאשר תוך התקופה שנקב בהודעת החברה. המוכר יישא בשכר טרחת הנוטריון הכרוך בחתימת ובמתן יפוי הכח הנוטריוני ובכל העלויות הכרוכות בהוצאת יפוי הכח כאמור. יפוי הכח ישמש בידי המוכר בכל שלב, אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה. מובהר כי יפוי הכוח הינו לביצוע רישום הזכויות, לביצוע כל תיקון טעות שנפלה ברישום, ולביצוע תיקונים של צו הבית המשותף, על פי הסכם זה.
- 12.18. האמור לעיל מהווה הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכח לפעול עפ"י יפוי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בכך.
- 12.19. מתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה, ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם והמצאת אישורים נדרשים לצורך הרישום להלן, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום הממכר והמשכנתא בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכש.

13. חברת ניהול/המתחזק

- 13.1. ככל שתהיה דרישה על ידי העירייה ו/או רשויות התכנון ו/או ככל שהמוכר יחליט לפי שיקול דעתו הסביר כי יש צורך להתקשרות עם חברת ניהול/מתחזק, יהיה רשאי המוכר להתקשר עם חברת ניהול/מתחזק לאחזקת וניהול הבניין/הבניינים הרלבנטיים בפרויקט, וזאת לפחות 60 יום קודם למועד הקובע בהסכם זה כמועד המסירה (כפי שיוקדם או יידחה על פי האמור בהסכם).
- החברה תתחזק את הבניין/הבניינים הרלבנטיים בפרויקט וזאת עד קבלת טופס 4/אישור אכלוס לבניינים אלו.
- תוקפו של הסכם הניהול שיחתם עם המתחזק/חברת הניהול, יחל לאחר קבלת טופס 4/אישור אכלוס לבניין/לבניינים הרלבנטיים בפרויקט. החברה תדאג להעביר לרוכש את פרטי חברת הניהול/ המתחזק עימו התקשרה, לרבות פרטי ההתקשרות עמו.
- הסכם הניהול שיחתם ע"י החברה יהיה לתקופה של עד שנתיים (24 חודשים) מיום מתן טופס 4/אישור אכלוס לבניין/הבניינים הרלבנטיים בפרויקט, אולם בתום 12 חודשי ניהול ראשונים יהיו רשאים כלל הדיירים המתגוררים בבניין/הבניינים הרלבנטיים בפרויקט, להחליף את חברת הניהול/המתחזק, בחברת ניהול/מתחזק אחרת, וזאת בהתאם להוראות חוק המקרקעין.
- 13.2. לחילופין, יהיה רשאי המוכר להורות לקונים לחתום בעצמם ו/או באמצעות הנציגות המוסכמת על הסכם עם חברת ניהול/מתחזק לאחזקת וניהול הבניין/הבניינים הרלבנטיים בפרויקט, וזאת לפחות 90 יום קודם למועד הקובע בהסכם זה כמועד המסירה (כפי שיוקדם או יידחה על פי האמור בהסכם).

הסכם הניהול שיחתם ע"י הקונים כאמור, יהיה לתקופה של עד שנתיים (24 חודשים) מיום מתן טופס 4/אישור אכלוס לבניין/הבניינים הרלבנטיים בפרויקט, אולם בתום 12 חודשי ניהול ראשוניים יהיו רשאים כלל הדיירים המתגוררים בבניין/הבניינים הרלבנטיים בפרויקט, להחליף את חברת הניהול/המתחזק, בחברת ניהול/מתחזק אחרת, וזאת בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

ככל והקונים יתקשרו ישירות עם חברת הניהול/המתחזק, ימציאו הקונים עותק מהסכם הניהול לחברה וזאת בתוך 14 ימים מהמועד בו חתמו על הסכם הניהול עם חברת הניהול/המתחזק.

מובהר כי חלקו היחסי של הקונה לצורך חישוב שיעור השתתפותו בהוצאות יהיה בהתאם לדין.

13.3. המוכר יוכל לפי שיקול דעתו הסביר לכלול את הוצאות הניהול בתקנון הבית המשותף, בכפוף לכל דין.

13.4. למען הסר ספק מובהר כי חובת תשלום דמי הניהול קיימת ללא קשר לשימוש ביחידה או ברכוש המשותף.

14. מיסים ותשלומים:

14.1. המיסים החלים על הקונה הם: מס רכישה (ומע"מ, כאמור בסעיף 6 לעיל).

14.2. מבלי לפגום באמור בסעיף 6.6 ו- 6.8 לעיל, מוסכם בין הצדדים כי כל המסים, ההיטלים, האגרות, הארנונות ותשלומי החובה הקשורים באחזקת היחידה יחולו על הקונה החל מיום מסירת החזקה לידי.

14.3. הקונה מתחייב לשאת לתקופה שממועד מסירת החזקה ואילך, בחלק של ההוצאות הכרוכות באחזקת הבית המשותף, מתקניו, הגינה וחצר הבנין, חלק זה ייקבע ע"י עפ"י דין. לגבי דירה שטרם נמכרה רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יוכל המוכר להוכיח שלא צרך. מובהר, כי אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

14.4. לפני מועד מסירת החזקה ביחידה, יחתום הקונה על חוזים עם חברת החשמל, המחלקה לאספקת מים וחברת הגז, וישלם להם את כל הסכומים שיידרשו בקשר לחיבור הדירה ע"י הרשויות המתאימות. מובהר כי תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז עד למונה הדירתי וחיבור הבניין לרשת החשמל מוטל על המוכר.

14.5. הודע לרוכש כי משרד עורכי הדין מ. פירון ושות' ומשרד עורך הדין יפתח בן יעקב (בהסכם זה - "עוה"ד"), מייצג את החברה בלבד בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינו מייצג את הרוכש וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמו.

הקונה ישלם ל- משרד עורך הדין יפתח בן יעקב, באי כוח המוכר בעת חתימת ההסכם סך ₪5,114 **בתוספת מע"מ**, או 0.5% ממחיר הדירה, לפי הנמוך מבינם כקבוע בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) תשע"ה - 2014, בגין השתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר בקשר עם העסקה.

14.6. הובהר לקונה כי משרד עוה"ד יפתח בן יעקב הינו האחראי היחידי לביצוע כל הדיווחים הנדרשים מטעם החברה והקונה בקשר עם רכישת הדירה לרשויות השונות, לרבות הדיווח לרשות מיסוי מקרקעין, החזקת התשלום הראשון עד 7% מהתמורה בנאמנות ככל ועד למועד תשלום זה לא יהיה בידי המוכר פנקס שוברים, רישום זכות החכירה בדירה על שם הקונה ברשות מקרקעי ישראל, וביצוע כל הרישומים בלשכת רישום המקרקעין. לקונה לא תהא כל טענה כלפי משרד מ. פירון ושות' עו"ד, בקשר עם האמור בסעיף זה.

14.7. מס רכישה לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, יחול על הקונה וישולם על ידו בהתאם לחובתו החוקית. הרוכש מתחייב לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה (המדווח באמצעות עורכי הדין של המוכר), כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963, החל על העסקה נשוא הסכם זה בסכום כפי שיקבע בחוק ובתקנות על פיו ובמועד שנקבע על ידי שלטונות המס. הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה האמור והמיועד ללשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מאשר בתאריך המסירה.

כל קנס ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה אשר יחויב הרוכש בתשלום לאוצר המדינה בגין איחור בתשלום מס הרכישה מכל סיבה שהיא, יחול וישולם על ידי הרוכש. למען הסר ספק, עורכי הדין של המוכר יגישו את הדיווח הטכני לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הרוכש והחברה תגיש דיווח משותף לרשויות מיסוי מקרקעין, ב"כ החברה לא יופיע כמייצג של הרוכש. כמו כן, ככל ולא יימסרו ע"י הרוכש במועד הנדרש עפ"י דין כל הנתונים הנחוצים לדיווח המשותף החברה לא תעכב הדיווח ותדווח רק בשמה.

14.8. הרוכש ישלם לחברה או לבנק מטעם הרוכש לפי דרישתם את הסכום הדרוש לתשלום אגרת רישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין, אם הרוכש יקבל ההלוואה המובטחת במשכנתא הנזכרת בסעיף 8 להלן.

15. הפרה:

15.1. מבלי לגרוע מאיזו מהוראות הסכם זה מוסכם בזאת כי במקרה והקונה לא ישלם במועד למוכר את אחד או יותר מהתשלומים הקבועים **בנספח "ג"** להסכם זה, במועד שנקבע לפרעונו ו/או יפר או לא ימלא את כל או חלק מהתחייבויותיו הכלולות בהסכם זה, וההפרה לא תתוקן בתוך 14 ימים מקבלת התראה בכתב יהווה הדבר הפרה יסודית, אזי מבלי לפגוע בכל יתר הזכויות השמורות למוכר בהתאם להסכם זה או בהתאם לחוק, יהיה המוכר זכאי לאחד או יותר מהסעדים המפורטים להלן, לפי בחירת המוכר:

15.1.1. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת החוזה ועד לתשלום הסכום, כפיצוי מוסכם מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו, לרבות, אך לא רק, גביית ריבית פיגורים כאמור בסעיף 6.3 לעיל. המוכר יהיה רשאי לחלט את סכום הפיצוי המוסכם לעיל מתוך הסכומים ששולמו לו על ידי הרוכש.

15.1.2. בוטל.

15.1.3. המוכר יודיע בכתב לקונה על ביטול ההסכם מחמת הפרתו על ידי הקונה. המוכר ישיב לקונה את כספו בערכו הריאלי 45 יום מהודעת הביטול, ובכפוף לכך שהקונה חתם על כל מסמכי הביטול הטכניים לביטול העסקה המוכר זכאי לנכות מתוך הכספים שקיבל מהקונה על פי הסכם זה את הפיצוי המוסכם האמור לעיל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו כאמור בסעיף קטן 15.1.1 לעיל. המוכר ישלם את יתרת הכספים הדרושים לשם פרעון הלוואת המשכנתא שנטל הקונה כאמור בסעיף 8 לעיל (באם קיימת הלוואה שכזו), ועל ידי כך להשתחרר מהתחייבותו כלפי המוסד הכספי של הקונה, היתרה שתישאיר לאחר הניכויים כאמור, תוחזר לקונה לא יאוחר מ-45 יום מיום הודעת ביטול ההסכם כאמור לעיל. (ובאם הקונה תפס חזקה בדירה מיום פינוי הדירה), כנגד ההשבה על הקונה המפר לחתום על תצהירי ביטול כמקובל וכן להשיב לחברה את ערבויות / פוליסות חוק המכר שקיבל. אם נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, יהא המוכר רשאי למחוק את אותה הערת אזהרה ולעשות לשם כך שימוש ביפוי הכוח נספח ו' לעיל. השבת הערבויות ו/או חתימה על כל המסמכים לצורך מחיקת הערת האזהרה ומסירתם למוכר מהווים תנאים שלובים להשבת יתרת הכספים לקונה. אין באמור בסעיף 15 לעיל כדי לגרוע מכל סעד ו/או זכות אחרים ו/או נוספים העומדים למוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין והכל בכפוף להוראות המכרז.

15.1.4. במידה וביטל המוכר את ההסכם עקב הפרת התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, והחזקה ביחידה כבר נמסרה לקונה, יהיה הקונה חייב לפנות את היחידה מיד, לסלק ממנה את ידו ולהחזיר למוכר את החזקה ביחידה כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ ובמצב תקין. במקרה כאמור תבוצע ההשבה האמורה בסעיף 15.1.3 לעיל תוך 45 יום מיום פינוי הדירה.

16. איסור העברת זכויות

16.1. עד למסירת החזקה ביחידה לקונה וכל עוד הערבות / הפוליסה לפי חוק המכר הבטחת השקעות בתוקף, לא יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו ע"פ הסכם זה לצד שלישי, ללא הסכמת המוכר והבנק ובכפוף להוראות המכרז ולכל דין. לאחר מסירת החזקה ביחידה לקונה ובכפוף להוראות המכרז ובכפוף לקיומו של חוזה חכירה בתוקף בין הקונה לרמ"י או לרישום הערת אזהרה לטובתו של הקונה ולביטולה של הערבות / הפוליסה כאמור בחוק הנ"ל, יהיה הקונה רשאי להעביר זכויותיו לאחר (להלן: "הנעבר") גם אם טרם נרשמה זכותו בלשכת רישום המקרקעין בתנאי שהקונה מלא אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכר ורק לאחר שקיבל את הסכמתו והסכמת הבנק בכתב להעברה (המוכר לא ימנע את הסכמתו כאמור בסעיף הנ"ל אלא מטעמים סבירים). המוכר יתן את הסכמתו להעברה דלעיל לאחר שהקונה והנעבר ימלאו אחר כל התנאים וימציאו את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

- 16.1.1 הסכם חתום בין הקונה לנעבר בדבר העברת הזכויות והתחייבויות ע"פ הסכם זה לנעבר.
- 16.1.2 אישורים שכל המיסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא שיחולו בגין ההעברה ו/או ההסבה או שינבעו כתוצאה ממנה שולמו ע"י הקונה ו/או הנעבר.
- 16.1.3 אישור מאת הבנק המעיד כי ההלוואה, אם הייתה כזו, סולקה במלואה או נגררה, ע"י הקונה, ואישור הבנק בדבר הסכמתו להעברה, או שחרור המוכר מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה.
- 16.1.4 הנעבר יחתום על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח זהה ליפוי הכח הנזכר בסעיף 12.17 לעיל.
- 16.1.5 הקונה והנעבר יחתמו על כתב העברת הזכויות והתחייבויות בחוזה זה על שם הנעבר בנוסח שייקבע ע"י המוכר.
- 16.1.6 מבלי לפגוע באמור לעיל, יהיה המוכר רשאי לדרוש שהקונה והנעבר ימציאו לו כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של ההסכם.
- 16.1.7 הקונה ו/או הנעבר ישלמו למוכר את דמי הטיפול מהעברת הזכויות. כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ככל שיהיה בתוקף באותו מועד או כל חוק שיחליף אותו בהתאם לדין.

16.2. תוקפו של סעיף 16 לעיל יהא עד לרישום זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

17. הוראת כלליות:

- 17.1. המוכר רשאי, ללא הסכמתו של הקונה, להתקין, להעביר דרך הקרקע של הבנין, בין בעצמו ובין באמצעות המוכר, רשות אחרת, או מוסד אחר, צינורות למים חמים או למים קרים, או צינורות הסקה, צנורות גז, צינורות ביוב ניקוז, ספרינקלרים, קווי חשמל, טלפון וטלוויזיה וכד', או תעלות להעברתם של צינורות או כבלים, לצרכים האמורים. בין אם הם משמשים את הבנין ובין אם הם משמשים בנינים אחרים, או מקשרים ו/או מחברים ביניהם. במקרים אלו מתחייב הקונה שלא לחסום את הגישה למערכות אלו ולאפשר למוכר, או לכל מי שיבוא מטעמו או בהסכמתו או ברשותו, להיכנס לקרקע ולבנין בכדי לבצע את העבודות הדרושות, כולל עבודות בדיק ואחזקה של הצנרת, התעלות, הכבלים והמתקנים שהותקנו לצורך כך.
- 17.2. המוכר רשאי לבנות בבנין יחידות שאינן למגורים לרבות מחסנים או חדרים לשימושים של כלל הדיירים או חלקם כגון מועדון וכיו"ב והכל בהתאם לכל דין להיתר הבניה והתוכניות.
- 17.3. המוכר רשאי לשלם במקום הקונה כל חוב החל על הקונה ובלבד שאי תשלומו עלול לעכב מילוי ההתחייבויות של המוכר. כל תשלום כאמור ישלם הרוכש בתוך 7 ימים מדרישתו הראשונה בכתב של המוכר וזאת עפ"י קבלות שיוצגו לקונה ע"י המוכר, ובכפוף לכך שלקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 17.4. הקונה מסכים שהמוכר באמצעות בא כח המוכר, או מי שימונה על ידו לעניין זה, יטפל עבורו בהליכים הקשורים בביצוע רישום הרכישה לרבות בהכנת חוזה החכירה בגין היחידה בשם הקונה בכפוף לתנאי הסכם זה והקונה מתחייב להופיע לפי דרישת ב"כ המוכר כאמור, בתיאום עמו, בכל משרד ממשלתי ו/או עירוני הדרושים וכן לחתום על כל המסמכים

- הדרושים לשם רישום החכירה בגין היחידה בשם הקונה. ככל שהרוכש לא יפעל כאמור ישלח המוכר/עורך דינו הודעה נוספת בה יתאם עימו מועד נוסף להשלמת הנדרש כאמור בסעיף זה.
- 17.5. לא מילא הקונה אחרי ההוראות המפורטות בסעיף 17.4 לעיל יהווה הדבר הפרה של ההסכם.
- 17.6. המוכר מתחייב לתת לקונה בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות כפי שהוא בתוקף בתאריך חתימת הסכם זה. הבטוחה תהיה פוליסת ביטוח או ערבות בנקאית לפי חוק המכר הנ"ל, לפי שיקול דעת המוכר. הוצאות פוליסת הביטוח או הערבות הבנקאית יחולו על המוכר, למעט בתקופה בה הקונה עיכב את השבת הערבות למוכר או לבא כוחו או מנע את פקיעתה, שאז יחולו על הקונה.
- 17.7. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי עם השלמת רישום הזכות ביחידה על שם הקונה ע"פ הוראות הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין, ובהגיע מועד או בהתמלא התנאי/ים כפי שייקבע/ו בחוק המכר הבטחת השקעות – תחשב כל בטוחה שנתן המוכר לקונה ע"פ הסכם זה, בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.
- 17.8. נתקבלה בידי הקונה ערובה מסוג של פוליסת ביטוח או ערבות בנקאית כאמור לעיל, הרי שכל עוד לא פגה תקפה של הבטוחה הנ"ל, הקונה לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו ביחידה אלא אם נתקבלה לכך הסכמת הבנק ו/או חברת הביטוח ובכפוף לכל דין.
- 17.9. התחייבות הקונה במידה והוא מורכב מיותר מאדם אחד, ע"פ הסכם זה ואחריות האנשים המהווים את הקונה הינה במאוחד ובנפרד כלפי המוכר. מילוי התחייבויות המוכר כלפי אחד מיחידי הקונה תחשב כמילוי התחייבויותיה כלפי הקונה כהגדרתו בהסכם זה.
- 17.10. המוכר יהיה זכאי להעביר לאחרים את זכויותיו ואת התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, ובתנאי שיוותר ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעביר.
- 17.11. ספרי החשבונות של המוכר יהיו ראייה לכאורה בכל הנוגע לכל סכום שיגיע מהקונה למוכר לפי הסכם זה.
- 17.11.1 העתק של רישום בספרי החשבונות של המוכר יהא קביל בכל הליך משפטי (לרבות בסדר דין מקוצר) כראיה לכאורה לאותו רישום ולכל דבר או עסקה או חשבון הרשומים בו אם יצורף אליו אישור בכתב בחתימת מנהל המוכר המאשר כי ההעתק נבדק לפי הרישום המקורי ונמצא נכון.
- 17.11.2 היה והקונה לא שילם תשלום במועדו חלה עליו החובה לברר את יתרת חובו ולרבות בגין הפרשי הצמדה.
- 17.12. הודע לקונה שהמוכר זכאי לשעבד את הפרויקט והמקרקעין, וכן כל הזכויות הקשורות בהם, לרבות חשבון הליווי משועבדים בשעבוד בדרגה שניה לטובת משלים הון (להלן: "משלים ההון"). הדירה תוחרג מהשעבוד לטובת משלים ההון במועד אשר בו יוחרגו מהדירה השעבודים לטובת הבנק, כהגדרתו בסעיף 7.2 להסכם זה, והכל בכפוף שתמורת היחידה שולמה במלואה לחשבון הפרויקט כהגדרתו לעיל (מובהר כי אין לבצע כל שינוי בפרטי חשבון הפרויקט אלא בהסכמת הבנק ומשלים ההון יחדיו). מודגש בזאת במפורש הודע לקונה שלמשלים ההון אין כל התחייבות, מכל מין וסוג שהוא, במישרין או בעקיפין, כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת, למשלים ההון אין כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את הדירה שנרכשה ע"י הקונה. הודע לקונה והובא לידיעתו כי משלים ההון אינו "תאגיד בנקאיי" וכי היחסים שבינו לבין החברה אינם בגדר "ליווי פיננסי" או "מימון לפרויקט בנייה", הכל כהגדרתם של מונחים אלה בחוק המכר הבטחת השקעות. כל הוראות החוק הנ"ל שעניינן "ליווי פיננסי לפרויקט בנייה", לא חלות על משלים ההון ו/או על היחסים שבין החברה ו/או הקונה לבין משלים ההון. לגבי הליווי הפיננסי ראה הוראות סעיף 7 לעיל. יובהר כי מנגנוני ההגנה בגין כספי התמורה ששילם הקונה יובטחו על ידי המוכרות על פי חוק הבטחת השקעות, באמצעות הבנק המלווה, כמפורט בחוזה זה. ככל שיירשם שעבוד בגין הדירה ו/או תירשם משכנתא בגין הדירה ו/או המקרקעין לטובת הגורם המממן הנוסף (משלים הון), הגורם המממן הנוסף יחריג מהמשכנתא או מהשעבוד האמורים את הדירה, וזאת עם החרגת הבנק המממן את הדירה מהמשכנתא, ואשר לגביה יאשר הגורם המממן הנוסף (משלים ההון כאמור), כי השעבוד לטובתו לא יחול לאחר שיתקיימו מלוא התנאים הקבועים במכתב ההחרגה המותנה

ביחס לדירה. מוסכם בזה במפורש כי תנאי הסכם זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו כל שינוי של הסכם זה חייב להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.

17.13. הצדדים קובעים בזאת את כתובותיהם לצרכי הסכם זה כדלקמן:

החברה: כמפורט במבוא להסכם זה.

הרוכש: הכתובת הרשומה במבוא להסכם זה (עד מועד המסירה) או כתובת הדירה נשוא הסכם זה (לאחר תאריך המסירה).

בכל מקרה של שינוי כתובת, מתחייבים הצדדים להודיע איש לרעהו את כתובתו החדשה, שאם לא כן, תראה הכתובת הנ"ל ככתובת המחייבת לכל דבר וענין.

17.14. כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר לפי הכתובות לעיל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח. כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו בדואר לפי הכתובות הרשומות במבוא להסכם, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה מיד עם קבלת אישור קבלה או אישור קריאה. מודגש כי אל החברה יש לשלוח דואר לכתובת החברה המפורטת ברישא ההסכם לעיל גם יחד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קונה	קונה	ורדים-ניהול ואחזקות מבנים (2007) בע"מ
------	------	--------------------------------------------------

אישור והסכמה

=====

אנו החתומים מטה מאשרים בזה כי העו"ד שנקבע ע"י המוכר, הודיעני באמצעות המוכר, כי הוא מייצג את המוכר בעסקות של מכירה והעברת יחידות מסוימות שהנני צד לאחת מהן, וכי אני רשאי להיות מיוצג ע"י עו"ד אחר בעסקה של רכישה יחידה שביני לבין המוכר.

הסכמתי מפורשת לכך שעוה"ד הנ"ל יבצע עבורי את העברת היחידה שרכשתי מהמוכר, ובהתאם לכך הסכמתי להשתתף בהוצאותיו המשפטיות והמנהליות של המוכר הכרוכות בביצוע ההסכם שביני לבין המוכר כאמור בהסכם הרכישה הנ"ל.

הקונה	הקונה
-------	-------

תקנון מוסכם – נספח ד'

מוסכם בזה על ידי קונה היחידה כי במקום התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ז 1969 (להלן "החוק") יחול בין קוני היחידות תקנון זה.

כמו כן, מוסכם בזה כי תקנון זה מהווה "הסכם שיתוף" כמשמעותו בחוק בדבר זכויותיהם וחובותיהם בכל הנוגע לפרוייקט שעליו נבנה הבנין והרכוש המשותף כמשמעותו בחוק.

1. הגדרות : "החברה" – המוכר.
 2. לשם סיום ביצוע העבודות, יהיה המוכר רשאי להשתמש ברכוש המשותף של הבית המשותף, למשך זמן מקסימלי של חצי שנה לאחר קבלת טופס 4/אישור אכלוס לבנין נשוא הסכם זה וזאת לשם אחסון ציוד/ חומרים וכיוצא"ב, ובלבד שהדירה תהיה בנויה וגמורה כאמור בהסכם זה ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה לרבות שימוש סביר וגישה סבירה לדירה על הצמדותיה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יוכל המוכר להציב מבנה יביל לצורך משרד הנהלת האתר או מכירות לתקופה של חצי שנה מקבלת טופס 4/אישור אכלוס זה ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה לרבות שימוש סביר וגישה סבירה לדירה על הצמדותיה. המוכר יהיה אחראי להוצאות שיחולו בגין מבנה וכן יהיה חב לרבות תשלום בגין השתתפות בגין הרכוש המשותף.
 3. המוכר יתיר לקונה שימוש ברכוש המשותף כמשמעותו בחוק, בכפוף לכך שהקונה ישלם את הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף כמשמעותו בחוק, באופן יחסי לגודל היחידה אשר רכש, ביחס לגודלן של היחידות האחרות בבנין עפ"י כל דין, או בהתאם להוראות הסכם הניהול, באם כבר פועלת חברת הניהול.
 4. הקונה מתחייב שלא להפריע לבניה ו/או לתוכניות בניה ו/או לכל בקשה להיתר אין בכך להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון).
 5. בעת הבניה המוכר יוכל להעביר צנרת ו/או כבלים וכיו"ב לדירות ובשטחים המשותפים בין אם הם משמשים את היחידה או הבניין או בניינים אחרים בפרוייקט או שטחים סמוכים, ולקבוע הוראות ביחס לאותם רכיבים.
 6. כל עוד לא הסתיימה בנייתן כל היחידות בכל הבניינים, תהיה לכל בנין נציגות, אשר תנהל את ענייני הבית המשותף של כל בנין בנפרד. אין בכך כדי לפגוע בהסכם הניהול ככל שנחתם. לאחר סיום בניית כל היחידות בכל הבניינים שעל המגרשים, תוקם נציגות כוללת של כל הבניינים שעל המגרשים. בין לפני סיום הבניה ובין לאחר מכן, לרבות בכל תקנון מיוחד עתידי יחולו הוראות אלה :
 7. המוכר יהיה רשאי להצמיד לכל יחידה מהיחידות שנמכרו ועפ"י הסכם המכר, על פי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להוראת כל חוק חלקים מהרכוש המשותף, והקונה נותן בזה את הסכמתו מראש לכל הצמדה שתעשה ע"י המוכר. בכפוף לכל דין, מובהר כי כל חלק אשר ניתן להוציא מהרכוש המשותף יוצא על ידי המוכר מהרכוש המשותף, לרבות : גגות (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים), מחסנים, חניות זכויות בניה, גינות, חצרות מרפסות, קירות חיצוניים, מתקנים וחדרים ושטחים מבונים ובלתי מבונים.
 8. הצמיד המוכר גג או חלק מגג לדירת הקונה, יהיה על הקונה להימנע מהקמת קירות הפרדה בין חלק הגג שהוצמד לדירתו לבין חלקים אחרים של הגג, או לבין גגות או חלקים שהוצמדו לאחרים. לקונה מובהר בזה שהקמת קירות הפרדה או הקמת גדרות, עלולה לחסום את הזרימה החופשית של מי הגשמים וניקוזם. בניה של קירות או גדרות כאמור תתאפשר אך ורק לאחר ריצוף כל שטחי הגגות והתקנה של מערכת ניקוז מתחת לריצוף.
 9. המוכר יהיה רשאי לפצל מחדש את המגרשים לחלקות שונות מאלה שהיו בעת הרכישה של היחידה, או לאחד מגרשים לחלקה אחת. וזאת לפי דרישת המכרז ו/או הרשויות.
 10. קונה היחידה נותן בזאת, למוכר יפוי כח בלתי חוזר, והסכמה מראש, לכל בקשה לשינוי צו רישום הבית כבית משותף, בקשה לשינוי תקנון הבית המשותף, הצמדת חלקים מהרכוש המשותף לכל יחידה או יחידות בבנין. אין בכך להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות ו/או למצות את זכותו עפ"י כל דין.
- בנוסף יחולו הוראות בעניינים הבאים, כפי שיאושרו על ידי לשכת רישום המקרקעין (בין לפני סיום הבניה והרישום ובין לאחר מכן) :

11. הוראות הסכם בדבר חלקו של הקונה בהוצאות של הבית המשותף.
12. הוראה המזכה את המוכר בתשלום מופחת בגין הוצאות שלא צרך לגבי דירות שטרם מסר, בהתאם להוראות המכרז וכאמור בהסכם המכר. לגבי כל דירה שטרם נמכרה, המוכר יהיה פטור מתשלום בגין אותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך, אולם אין המוכר רשאי לפטור עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.
13. הוראות בדבר שטחים ורכוש שיהוו רכוש הצמוד לחלק מהדירות ו/או רכוש משותף לחלק מהדירות או לכולן.
14. הוראות בדבר כללי התנהגות בבית המשותף ובחלקיו השונים זכויות גישה מעבר וזיקות הנאה וכיו"ב.
15. הוראות בדבר ייעודים שונים של חלקים בבית המשותף (לרבות הקצאת שטחים ואו חדרים ותמרות תקשורת, טל"כ, לוויין, אנטנות, צוברי גז, וכיו"ב, ומגבלות הוראות החלות על אותם חלקים כגון רישום זיקות הנאה ו/או חכירות ו/או חכירות משנה והוצאה מהרכוש המשותף על פי סעיף 55 לחוק המקרקעין.
16. הוראות על פי דרישת חברת החשמל / בזק בנוגע לתחנת טרנספורמציה / חדר תקשורת אם יותקנו לרבות הוראות בדבר פטור מתשלום לנציגות הבית המשותף.
17. כל הוראה אחרת על פי הוראות התקנון המצוי.

תאריך

נספח ו'

ייפוי כוח בלתי חוזר

ייפוי כח בלתי חוזר

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

לבין: 1. ת"ז _____

2. ת"ז _____

שניהם מרח' _____ בית מס' _____ עיר _____

טלפון: _____

כולם כאחד ובמיוחד, ובערבות הדדית (להלן: "הקונה" או "הרוכש").

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה בזה את כוחו/ם של: עוה"ד גילי נאור אליאס ו/או דנה פירון גרוס ו/או אמיליה קסלמן כץ ו/או יעקב דוד כהן ו/או דנה זילברברג ו/או כל עו"ד אחר משרד מ. פירון ו/או עו"ד יפתח בן יעקב ו/או עו"ד יצחק הניג ו/או עו"ד רויטל פיצחדזה, להופיע ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בעניינים ובעסקות דלהלן ובכל אחד מהם, אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא ו/או רישום הערת אזהרה.

1. לחתום על שטרי בעלות ו/או חכירה לדורות במונן חוק המקרקעין תשכ"ט 1969 (להלן "חוק המקרקעין") - לרבות על שטרי חכירת משנה או על שטרי חכירה בדרגה אחרת או על שטרי העברת חכירה בתור חוכר, או חוכר משנה לדרגותיו (להלן "החכירה") או על שטרי מכר בתור קונה, לפי העניין, בתמורה או ללא תמורה של דירה (להלן "הדירה") שתמצא בבית (להלן - "הבית") בין שהוקם ובין שיוקם בעתיד על הקרקע המוגדרת בסעיף 8 (להלן "הקרקע") בין שהבית רשום כבית משותף לפי חוק המקרקעין ובין שירשם לפי חוק המקרקעין כבית משותף, שייבנה על הקרקע ובין שהדירה הינה יחידת דיור או שייבנה על הקרקע, או אשר תיבנה על הקרקע וזאת כשהדירה חופשית ממשכנתאות או כפופה להן וכשהדירה כפופה לשעבודים - לרבות זיקות הנאה לעניין חוק המקרקעין - הכל בתנאים שכל אחד מבאי - כחי/נו ימצאו/נו לנכון, לרבות ויתור על כל הגנה לפי ס' 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או לפי ס' 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.

2. 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 וגם/או את החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתרשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שקול דעתם, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

3. א. להסכים ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לביצוע איחוד חלקות אדמה ו/או לבצע כל פעולה של פיצול הקרקע למספר חלקות חדשות

וגם/או לאחוד החלקות החדשות הנ"ל ולפיצולן מחדש וגם/או לכל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן "חוק התכנון והבניה") בקשר לקרקעות שהן כלולות בקרקע שעליה יימצא הבית או הדירה - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבא/י כחי/נו.

ב. לשלם בשמי ובמקומי ועל חשבוני את כל התשלומים, החלים עלי ו/או על הנכס ושיידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום הפעולות שזכרו בייפוי הכח והרשאה זה.

4. א. לבקש או להסכים (כשאחרים בקשו) בשמי/נו ובמקומי/נו לרישום הבית שבו הדירה, כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהבית שבו הדירה לבדו יהיה בית משותף או כשהבית ביחד עם בית/ים ו/או בנין/ים אחרים יהיו ביחד בית משותף אחד, לפי חוק המקרקעין, להוציא חלקים מן הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמיד/ם לכל דירה או יחידה אחרת שבבית המשותף, לבקש או להסכים כשאחרים בקשו - להצמדות של חלק או חלקים מהרכוש המשותף שבבית המשותף לכל דירה או יחידה אחרת בבית המשותף ולרישומן בפנקס בתים משותפים, לבטלן או להעבירן מדירה אחת לאחרת, לרשום שעבודים (זיקות הנאה) על הקרקע לרבות על חלקים ממנה לזכות ו/או חובה, ובין אלה, זיקת הנאה לשימוש להולכי רגל ו/או לכל רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים ולרחובות, לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין או להסכים לרישום התקנון כנ"ל בין בעלי הדירות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחליפו מדי פעם בפעם, לבקש או להסכים (כשאחר מבקש) לתיקון הצו לרישום הבית כבית משותף. בא/י כחי/נו יהיה/יהיו זכאים להשתמש בסמכות מסמכויות שבסעיף זה, בכל עת, ומדי פעם בפעם - הכל בתנאים שימצאו לנכון.

ב. לבקש - או להסכים - כשאחרים בקשו - לרישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין בגין הסכם או חוזה בדבר בניית דירה שלגביה ארכוש/נרכוש הבעלות או החכירה או בגין חוכר דירה או כבעלי דירה לפי העניין, לרבות, לבקש, או להסכים כשאחרים בקשו, לצמצום או לביטול או לשנוי ברישום של הערת אזהרה ולרבות לבקש - או להסכים כשאחרים בקשו - רישום בפנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבא/י כחי/נו ימצאו לנכון.

ג. ליחד הערת אזהרה על חלקת משנה המתאימה, לפי הצורך, בעת רישום הבית בפנקס בתים משותפים ולחתום ולהגיש בשמי/נו כל בקשה או הצהרה הדרושות לכך.

ד. לבקש או למסור ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מס שבח מקרקעין - 1963 על תיקונו או לפי כל חוק או דין אחר, ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל מסמך בהקשר זה.

ה. לחתום על כל מסמך אשר בא/י כחי/נו - ימצאו לנכון באשר לצמצום ביטול, שנוי, החזר של כתב ערבות בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטחון אחר שנתן לפי חוק מכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 כפי שישנו או כפי שיתוקן או ישונה מדי פעם בפעם.

5. לביצוע כל מעשה, פעולה או עסקה לפי הסעיפים הקודמים יהיה/ו זכאים בא/י כחי/נו להופיע בשמי/נו במקומי/נו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, המנהל הכללי (הכל - במובן חוק המקרקעין) מנהל מקרקעי ישראל ורשם החברות ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני ולחתום בשמי/נו על כל הצהרה, בקשה () שטרי ויתור, תכניות, מפות, הסכם בין בעלי דירות בבית משותף, תקנון לפי חוק המקרקעין או על כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש למען תת תקף ולהוציא לפועל את הסמכויות, המעשים והעסקות הניתנות בייפוי כח זה, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה חוק השליחות תשכ"ה – 1965 ללא הגבלה) והן לפי דין אחר הנוגע לעניין.

6. בא/י כחי/נו רשאים להעביר הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה - כולן או מקצתן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו/ם ולמנות אחרים תחתיו/ם ואני/ו הח"מ מסכים/ים למעשים של כל אחד מבא/י כחי/נו לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידו/ם ושנעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחרר/ים אותם/ם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל וכל מה שיעשה כל אחד מבא/י כחי/נו כנ"ל יחייב אותנו ואת הבא/ים במקומינו ואני/נו נותן/ים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשר/ים מראש כל מעשה שיעשה/ו על ידי כל אחד מבא/י כחי/נו לעיל כאילו המעשה/ים נעשה/ו אישית על ידינו.

7. א. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו וכל מי שיבוא במקומינו או תחתינו זכאי לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא מחייב אותנו או הבאים במקומינו או תחתינו, הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, היינו של בעלי הקרקע הרשומים כעת או שירשמו כבעליה ו/או של בנק, איש או מוסד כספי אחר שהסכים/ו להלוות לי/נו כספים תמורת רישום משכנתא/ות על החכירה או על הבעלות לגבי הדירה.
ב. אולם, כל אחד מבאי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקום שימצא זאת לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.

8. הקרקע הנזכרת בסעיף 1 ליפוי כח זה מתייחסת לכל חלקות/ות האדמה או לקטעים ממנה /מהן שבגוש/ים המפורטים בסוף סעיף זה, או לכל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שיוצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות או לכל צרוף של חלקות אדמה או לצרוף של חלקי חלקות אדמה, שבאותו/ם גוש/ים וזהו הגוש או אלה הם:

מתחם 2, חלקות 75,74 (בחלק) בגוש 1224;
מתחם 18, חלקות 1, 46, 47, 48 (בחלק), בגוש 1475;
מתחמים 23 - 24, חלקות 10, 12, 13, 16, 52, 55, 57, 67 (בחלק) 68, 70, 75 (בחלק), בגוש 1476;
מתחם 30, חלקות 65, 69 (בחלק) בגוש 1466 וכן חלקה 1 (בחלק) בגוש 1475;
כולם לפי תוכנית מתאר עירונית תמ"ל 1022, והמצויים באשקלון, והמפורטים ברישת יפוי הכוח.

ולראיה באנו/באתי על החתום, היום :-

שם: (1) _____ חתימה :- _____
(2) _____ חתימה :- _____

אישור עו"ד

אני הח"מ _____ עו"ד, מרחוב _____ מאשר/ת בזאת כי ביום _____ חתמ/ה בפני _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ על יפוי כוח בלתי חוזר זה לאחר שזיהיתי אותה/ו והסברתי לו/ה את מהות המסמך עליו היא/הוא חותמ/ת ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/ה כראוי, חתמ/ה לפני מרצונו/ה.

_____ חתימה

_____ תאריך

**נספח ח' - הודעה לקונה על זכויותיו לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות),
התשל"ה-1974 (להלן: החוק)**

בהתאם להוראות סעיף 1א2 לחוק הננו להביא לידיעתכם כי הנכם זכאים להבטחת הכספים שתשלמו על חשבון מחיר הדירה באחת הדרכים הקבועות לשם כך בחוק וזו לשונו:

2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1);

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

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

הערה לגבי סעיף 2: עפ"י תנאי המכרז תימסר בטוחה לפי סעיף (1)2 או (2)2

א.2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1)2 או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3)2, (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

הננו מאשרים כי הודע לנו בכתב כאמור לעיל על זכותנו על פי החוק להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.

הרוכשים:

נספח יא' – עקרונות להסכם ניהול

עקרונות להסכם ניהול

הסכם שנערך ונחתם ב-***, בתאריך *****
ורדים-ניהול ואחזקות מבנים (2007) בע"מ : בין
 (להלן - "חברת האחזקה" או "החברה")

מצד אחד

לבין: 1. ***** ת.ז. *****
 2. ***** ת.ז. *****
 מרח' *****

ביחד ולחוד ובערבות הדדית (להלן: "הקונה"/"הרוכש")

מצד שני

הואיל והקונה התקשר עם **ורדים ניהול ואחזקות מבנים 2007 בע"מ ח.פ. 8-402429-51** (להלן: "המוכר") בחוזה רכישה בנוגע לדירה כאמור בהסכם הרכישה, במתחם 2 (כהגדרתו בהואיל מס' 1 להסכם שנספח זה מהווה חלק ממנו) לפי תוכנית מתאר עירונית תמ"ל 1022 באשקלון (להלן-"הסכם המכר", "הפרויקט", "הבניינים" ו-"הדירה", בהתאמה);

והואיל והסכם זה, או נוסח אחר של הסכם ניהול שיוצג מראש לרוכש לעיונו ובחינתו מהווה את הסכם הניהול הנזכר בהוראות הסכם המכר, וכן בתקנון המוסכם של הבניין או הבניינים כאשר יירשמו כבית משותף;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא כותרות ונספחים

המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

- 1.1 כותרות הסעיפים בהסכם הינן למען הנוחות בלבד ואין לעשות בהם שימוש לצורך פרשנותו של הסכם זה.
- 1.2 הסכם זה מהווה נספח להסכם המכר, כהגדרתו להלן, ויש לקראו ולפרשו בכפוף להוראות הסכם המכר ובאופן המתיישב עימן.
- 1.3 ככל שלא ניתנה למונח כלשהו הנזכר בהסכם זה משמעות מיוחדת, אזי הוא יפורש בהתאם למשמעות שניתנה לו בהסכם המכר.

2. תקופת ההתקשרות

א. תקופת ההתקשרות הינה לשנתיים מיום קבלת טופס 4/אישור אכלוס לדירות בפרויקט (להלן: "תקופת ההתקשרות"), אולם בתום 12 חודשים מתחילת תקופת ההתקשרות יהיו רשאים כלל הדיירים המתגוררים בבניין/הבניינים הרלבנטיים בפרויקט, להחליף את החברה, בחברת ניהול/מתחזק אחר/ת, וזאת בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

ב. לאחר שנתיים ההסכם לא יוארך אוטומטית.

ג. ההסכם יתחדש רק ברוב כקבוע בסעיף 71 לחוק המקרקעין

ד. מובהר כי הקונה לבדו לא יוכל לבטל את הסכם זה אלא כאמור בסעיף 71(ב)(2) לחוק המקרקעין.

3. גביית דמי הניהול

- א.** חברת הניהול מקבלת על עצמה לגבות מהחוכרים את "דמי ועד הבית" ותשלומים אחרים שחוכרים חייבים לשלם על פי חוק המקרקעין ו/או הנוהג ל"ועד הבית" או לנציגות לצורך אחזקת הבית המשותף, כאמור בהסכם זה ולשם כך לנקוט במקרה הצורך בצעדים משפטיים כפי שיימצא לנכון ע"פ שיקול דעתה.
- ב.** בתמורה לניהול ואחזקת הבניין תיגבה החברה מהדיירים דמי ניהול כמקובל בשוק באיזור זה ולבניין דומה לקופת הבניין. לסכומים ייוסף מע"מ כדין.
- מועדי ההתקשרות והסכום המדויק ייקבעו ע"י חברת הניהול בסמוך לקבלת טופס 4/אישור אכלוס, בהתאם להיקף השירותים להם תתחייב חברת הניהול בהתאם לתנאים המקובלים בענף ובאזור ובפרויקטים דומים לו
- הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר הבסיס הוא מדד חודש ***** שפורסם בתאריך *****.
- ג.** התשלום לחברה יבוצע ע"י מסירת 12 המחאות מעותדות או בהוראת קבע. מוסכם כי כל הוצאה כתוצאה מאי כיבוד המחאה או הוראת קבע יחולו על הדייר וזאת בכפוף להצגת אסמכתאות בגין ההוצאות כאמור.
- ד.** מובהר כי החברה לא תממן את הפעולות המנויות להלן מהונה העצמי אלא אך ורק מתשלומי הדיירים.
- ה.** באם יתברר כי לפחות 10% מהדיירים אינם משלמים את דמי הניהול כי אז הרשות בידי החברה לצמצם את השירותים הניתנים על ידה וזאת לאחר התראה בכתב, תוך מתן ארכה סבירה לתקן את ההפרה.

4. שירותי חברת הניהול

א. עבודות ניקיון:

- שטיפת חדר המדרגות, תיבות דואר ואינטרקום פעם אחת בשבוע.
- שטיפת לובי קומות וחדרי מדרגות, ריקון פחי אשפה בחדר המדרגות ובשטחים הציבוריים, ניקיון מאפרות, שלוש פעם בשבוע.
- שטיפת לובי מרכזי, מראות בלובי, חלונות בלובי, מעלית, שלוש פעם בשבוע.
- חומרי הניקיון וכלי העבודה יסופקו ע"י החברה.
- ב.** הדברה אחת לשנה / וככל שיידרש.
- ג.** עבודות אחזקה ותיקונים:
- ביקור טכנאי לפי הצורך להחלפת נורות שרופות, החלפת מתגי חשמל, מנעולים וידיות, פתיחת סתימות, תיקוני צבע קטנים (והכל רק בשטחים הציבוריים). לא כולל אחריות על קווי הזנה ראשיים [מים וחשמל].
- ד.** שירות מעליות:

החברה תתקשר בשם הנציגות עם חברה הנותנת שירות ותחזוקה למעליות. בדיקת מהנדס בודק מורשה כל שישה חודשים.

ה. גינון:

ביצוע עבודות לתחזוקה שוטפת אחת לשבוע.

כיסוח הדשה וצמחייה סביבתית.

ניקיון הערוגות והמעברים מעלים וניירת.

קלטור האדמה וגזומים למיניהם.

בדיקת מערכת ההשקיה ותיקונה.

רכישה ושתילת פרחים עונתיים פעמיים בעונות השנה.

רכישת כדים, עציצים וצמחים ללובי הבניין.

ו. תשלומים:

תשלום חשבונות החשמל ומים ברכוש המשותף יבוצע ע"י החברה במועדם.

5. כללי

א. מובהר ומוסכם בזאת כי החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, להעביר את שירותי הניהול לחברת ניהול/מתחזק אחרת.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח יג

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה:

_____ ת"ז _____ טלפון _____
 _____ ת"ז _____ טלפון _____
 מרח' _____ בית מס' _____ עיר _____
 _____ טלפון: _____
 _____ דוא"ל: _____
 ביחד ולחוד ובערבות הדדית (להלן: "הקונה"/"הרוכש").

חתמת/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "אגמים מזרח". ב- שכונת אגמים, אשקלון (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר: ורדים ניהול ואחזקות מבנים 2007 בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מס' ים/384/2017 (מתחם 2, חלקות 75,74 (בחלק) בגוש 1224; מתחם 18, חלקות 1, 46, 47, 48 (בחלק), בגוש 1475; מתחמים 23 - 24, חלקות 10, 12, 13, 16, 52, 55, 57, 67 (בחלק) 68, 70, 75 (בחלק), בגוש 1476; מתחם 30, חלקות 65, 69 (בחלק) בגוש 1466 וכן חלקה 1 (בחלק) בגוש 1475; 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 "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייבים שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4/אישור אכלוס או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מבניהם.

כמו-כן, אני /אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 7/5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 7/5 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

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

שם:

שם:

קונה

קונה

ורדים-ניהול ואחזקות מבנים (2007) בע"מ

אישור

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

עו"ד

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה:

_____ ת"ז _____ טלפון _____
 _____ ת"ז _____ טלפון _____
 מרח' _____ בית מס' _____ עיר _____
 _____ טלפון: _____
 _____ דוא"ל: _____
 ביחד ולחוד ובערבות הדדית (להלן: "הקונה"/"הרוכש").

חתמת/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "אגמים מזרח". ב- שכונת אגמים, אשקלון (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר: ורדים ניהול ואחזקת מבנים 2007 בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מס' ים/384/2017 (מתחם 2, חלקות 75,74 (בחלק) בגוש 1224; מתחם 18, חלקות 1, 46, 47, 48 (בחלק), בגוש 1475; מתחמים 23 - 24, חלקות 10, 12, 13, 16, 52, 55, 57, 67 (בחלק) 68, 70, 75 (בחלק), בגוש 1476; מתחם 30, חלקות 65, 69 (בחלק) בגוש 1466 וכן חלקה 1 (בחלק) בגוש 1475; 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 "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור משפרי דיור הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

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

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים 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/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם:

שם:

אישור

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

עו"ד

נספח יד' – הגורם המממן

פרטי הרוכש

שם: _____ ת.ז. _____, טלפון נייד: _____, טלפון: _____, כתובת _____ (להלן: "הרוכש")

פרטי המוכר

שם: _____ ורדים – ניהול ואחזקות מבנים (2007) בע"מ כתובת: _____ (להלן: "המוכר")

נספח להסכם רכישת יחידה בפרוייקט לגביו נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן:

"הסכם הרכישה")

- 1 הגדרות**
- 1.1 "הפרוייקט" – מבנה או מספר מבנים המוקם/מים על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "הגן הצפוני".
- 1.2 "המקרקעין" – גוש 1224 חלקות 74 ו-75 מגרשים 105-107 לפי תמל/1022 באשקלון.
- 1.3 "היחידה" – הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" – בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" – הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרוייקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרוייקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרוייקט" – חשבון מס' 242800/30 על שם המוכר בסניף 767 של הבנק.
- 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.
- 2 מימון הבנק**
- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרוייקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרוייקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרוייקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחויבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיוצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרוייקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרוייקט בכלל.
- 2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזת לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרוייקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרוייקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.
- 3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרוייקט באמצעות שוברי תשלום**
- 3.1 חשבון הפרוייקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
- 3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרוייקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרוייקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.
- 3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי

- הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחלטה.
- 3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.
- תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרוייקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.
- 3.5 הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:
- 3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.
- 3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.
- 3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מיידי.
- 3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:
- א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרוייקט.
- ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4 השעבוד

- 4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרוייקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרוייקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרוייקט).
- במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.
- 4.2 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.
- 4.3 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

5 ערבות המכר

- 5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למדד התשומות בבניה למגורים בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.
- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממצה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.
- 5.3 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

- 6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחלטה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.
- 6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.

7 ויתור על סודיות

- הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי ;
- 7.1 הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק לאומי ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות, מידע כמפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם ההסכמה והויתור על סודיות כאמור בסעיף זה. הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן:
- 7.1.1 מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק: שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד: "המידע").
- 7.1.2 מסירת המידע כאמור לעיל לבנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, תתבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.
- 7.2 לעניין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיוור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.

8 כללי

- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.3 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 8.4 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכתרת הסכם הרכישה:

הרוכש	המוכר
-------	-------

נספח טו**תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים**

אני הח"מ:

לבין: 1. ת"ז _____

2. ת"ז _____

שניהם מרחי' בית מס' עיר _____
טלפון: _____

כולם כאחד ובמיוחד, ובערבות הדדית (להלן: "הקונה" או "הרוכש").

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות ורדים ניהול ואחזקת מבנים 2007 בע"מ ח.פ. 8-402429-51 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט אגמים, המוקם ב:
 - מתחם 2, חלקות 75,74 (בחלק) בגוש 1224;
 - מתחם 18, חלקות 1, 46, 47, 48 (בחלק), בגוש 1475;
 - מתחמים 23 - 24, חלקות 10, 12, 13, 16, 52, 55, 57, 67 (בחלק) 68, 70, 75 (בחלק), בגוש 1476;
 - מתחם 30, חלקות 65, 69 (בחלק) בגוש 1466 וכן חלקה 1 (בחלק) בגוש 1475;

לפי תכנית תוכנית מתאר עירונית תמ"ל 1022 (להלן: "התב"ע"), והמצויים בשכונת "אגמים" באשקלון, בהתאם למכרז ים/384/2017 במסלול מחיר למשתכן (להלן: "הפרויקט").
2. ידוע לנו שתנאי למימוש 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 פעילותנו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

"קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, את, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.

3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה 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' _____ ת.ז. _____ המוכרים לי באופן אישי/אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

, עו"ד _____

נספח טז – נספח הצמדת חניית נכה

בין: ורדים ניהול ואחזקת מבנים 2007 בע"מ ח.פ. 8-402429-51
בית ימין רחוב כצלסון 13 אשקלון
(להלן: "החברה" או "המוכר")

מצד אחד

1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____

(להלן: "הקונה")

מצד שני

- הואיל** והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן בזכות לרכוש דירת מגורים בבנין הנבנה בפרויקט אותו משווק המוכר המוקדם ב מתחם 2, חלקות 75,74 (בחלק) בגוש 1224; מתחם 18, חלקות 1, 46, 47, 48 (בחלק), בגוש 1475; מתחמים 23 - 24, חלקות 10, 12, 13, 16, 52, 55, 57, 67 (בחלק) 68, 70, 75 (בחלק), בגוש 1476; מתחם 30, חלקות 65, 69 (בחלק) בגוש 1466 וכן חלקה 1 (בחלק) בגוש 1475; לפי תוכנית מתאר עירונית תמ"ל 1022 בהתאם למכרז ים/384/2017 במסלול מחיר למשתכן (להלן: "הפרויקט");
- והואיל** ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדת חניה אחת או שתי (2) חניות אשר אחת מהן הינה חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "החניות הצמודות");
- והואיל** וטרם נמכרו כל הדירות בבניין ולנכים שירכשו דירות בבניין, ככל שיהיו רוכשים שכאלה, קיימת זכות לרכוש חניית נכה;
- והואיל** והקונה עשוי להידרש להחליף את החניה ו/או החניות על מנת שניתן יהיה להעמידן לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה/חניות חליפיות והקונה מסכים לכך;
- לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:**
1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם רכישת הדירה והכלול במבוא לנספח זה ובנספח זה הובאו לידיעת הקונה בטרם בחר את הדירה.
 2. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי החניה או אחת משתי החניות הצמודות מסומנת כחניית נכה.
 3. ידוע לקונה והוא מסכים לכך כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה על פי כל דין, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום החניות המוצמדות לקונה (שתייהן או אחת מהן) לחניות אחרות בפרויקט (להלן: "החניות החליפיות"), בהתאם לשיקול דעת הסבירה של המוכר ובהתאם למלאי החניות שיהיה קיים באותה עת ועפ"י כך דין.
 4. אין לקונה ולא תהיה לו כל טענה דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כנגד משב"ש ו/או כנגד מי מטעם בכל הנוגע להחלפת החניות הצמודות לחניות החליפיות.

ולראיה באנו על החתום:

_____ הקונה

_____ המוכר

שינוי גודל הדירה ומחירה בהתאם להיתר בניה סופי
נספח זה ייחתם רק אם הפרויקט לא קיבל היתר בניה סופי

בין: **ורדים ניהול ואחזקת מבנים 2007 בע"מ ח.פ. 51-402429-8**

להלן: "המוכר"

לבין

1. _____ ת.ז. _____ ,
2. _____ ת.ז. _____ ,

(להלן: "הקונה")

מצד שני

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <p>ובין הצדדים נחתם חוזה לפיו רכש הקונה מהמוכר דירת מגורים בבנין הנבנה במתחם 2, חלקות 74 (בחלק), 75 (בחלק) בגוש 1224, הידועים גם כמגרשים מס' 105, 106, 107 לפי תוכנית מתאר עירונית תמ"ל 1022. והמצויים בפרויקט הנבנה על ידי המוכר בשכונת אגמים מזרח (להלן: "החוזה", להלן: "הפרויקט", לפי הענין);</p> | הואיל |
| <p>והמוכר קיבל מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה, היתר מותנה בתנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, אולם טרם התקבל היתר בניה סופי לפרויקט;</p> | והואיל |
| <p>כי ידוע לקונה שקיימת אפשרות לפיה כתוצאה מהחלטת הרשויות המוסמכות, יוכנסו שינויים בתוכניות הסופיות של הדירה ו/או של הצמדותיה;</p> | והואיל |

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. ככל ויהיה שינוי בשטח הדירה ו/או בשטח מרפסת הדירה ו/או בשטח הגינה הצמודה לדירה (ככל ויש גינה) ו/או השטח המחסן שהוצמד לדירה (ככל ויש) (להלן: "הדירה והצמדותיה"), מחיר הדירה (לרבות הצמדותיה) ישתנה בהתאם לגודל השינוי, בין אם יעלה ובין אם יפחת ועל הקונה יהיה להוסיף למחיר הדירה או לקבל זיכוי ממחיר הדירה בהתאם.
2. ככל שיהיה שינוי בשטח הדירה לרבות המרפסת העולה על 2% ככל שיהיה שינוי בשטח הגינה (אם קיימת) העולה על 5% (בין אם יעלה ובין אם יפחת) בהתאם לחוק מכר (דירות), התשל"ד – 1973, הקונה יהיה רשאי לבטל את החוזה, בהודעה בכתב למוכר, בלתי מסויגת ובלתי מותנית, בו יודיע הקונה על רצונו לעשות כן (להלן: "הודעת הקונה"), במקרה של ביטול כאמור יחולו הוראות סעיף 4.5 לחוזה המכר. הודעת הקונה כאמור תתקבל אצל המוכר עד ולא יאוחר מחלוף 30 ימים מהמועד שהתקבל אצל הקונה הודעה מאת המוכר בדבר הסטייה העולה על (בהתאם לחוק מכר (דירות), התשל"ד – 1973) 2% (5% משטח הגינה, ככל שקיימת) וכן תשריט הדירה על פי היתר הבניה שהתקבל כאמור (להלן: "התוכניות החדשות"). ככל שלא תתקבל הודעת הקונה כאמור במועד הנ"ל, ייחשב הדבר כאילו הקונה הסכים לתכניות החדשות והן תחייבנה את הקונה לכל דבר ועניין ומחיר הדירה יעודכן בהתאם לשינוי בשטח הדירה. להסרת ספק, מחיר הדירה יעודכן (יעלה או יפחת) **בהתאם לכל שינוי** בשטח הדירה על הצמדותיה מהשטח כמצוין במפרט הטכני של הדירה. כמו כן, יובהר כי היה והשינוי בשטח הדירה לא יעלה מעל 2% או 5% לפי העניין, יהיה הקונה חייב לשלם את ההפרש ככל

ששטח הדירה יגדל ואילו המוכר יהיה חייב לזכות את הקונה בהפרש שינבע מהקטנת שטח הדירה והכל בהתאם להוראות מכרז ים/384/2017 במסלול מחיר למשתכן.

3. בכל שינוי של מחיר הדירה (בין אם יעלה ובין אם יפחת), המוכר יהיה אחראי לטפל בעדכון המחיר אל מול הרשויות ו/או הגופים הנוגעים לעניין, לרבות אך לא רק, דיווח לרשות המיסים, והצדדים ישתפו פעולה בהתאם לאמור.
4. חתימת הצדדים מהווה הסכמה בלתי חוזרת לאמור בו ויראו אותם כאילו חתמו הצדדים על חוזה בו נקוב מחיר הדירה בהתאם להיתר הבניה הסופי.

ולראיה באו הצדדים על החתום היום :

הקונה

ורדים-ניהול ואחזקות
מבנים (2007) בע"מ

נספח יח

תוספת להסכם – נספח ביטול טרם היתר

בין: **ורדים ניהול ואחזקת מבנים 2007 בע"מ ח.פ. 51-402429-8**
 בית ימין רחוב כצנלסון 13 אשקלון (להלן: "המוכר").
 דוא"ל: orit@efgad.co.il, noa@efgad.co.il, shosh@efgad.co.il

מצד אחד

לבין: _____ ת"ז _____ טלפון _____
 _____ ת"ז _____ טלפון _____
 מרח' _____ בית מס' _____ עיר _____
 טלפון: _____
 דוא"ל: _____
 ביחד ולחוד ובערבות הדדית (להלן: "הקונה"/"הרוכש").

מצד שני

הואיל והמוכר זכה ביום 09/07/2018 במכרז מס' ים/384/2017 (להלן: **המכרז**) שפרסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**המינהל**") להקמת בניינים ודירות במתחמים המפורטים להלן:
מתחם 2, חלקות 75,74 (בחלק) בגוש 1224;
מתחם 18, חלקות 1, 46, 47, 48 (בחלק), בגוש 1475;
מתחמים 23 - 24, חלקות 10, 12, 13, 16, 52, 55, 57, 67 (בחלק) 68, 70, 75 (בחלק), בגוש 1476;
מתחם 30, חלקות 65, 69 (בחלק) בגוש 1466 וכן חלקה 1 (בחלק) בגוש 1475;
 כולם, לפי תוכנית מתאר עירונית תמ"ל 1022 (להלן: "**התב"ע**"), והמצויים בשכונת "אגמים" באשקלון (להלן, יחדיו: "**המקרקעין**" ו- "**הקרקע**" בהתאמה).
והסכם זה מתייחס דירה, כהגדרתה להלן הנמצאת במתחם 2.
והואיל ועל פי תנאי המכרז וכן הסכם החכירה שנחתם ו/או ייחתם חוזה חכירה מהווה לגבי המקרקעין וזאת לתקופה של 98 שנה החל מיום 09.07.2018 ועד ליום 08.07.2116 וניתן למוכר לבנות על המקרקעין בניינים;
והואיל והמוכר יקים / מקים על המקרקעין במתחם 2, 10 בניינים בהם 150 יחידות דיור, בתמהיל מעורב למחיר למשתכן ולשוק החופשי. הכל בהתאם לתנאי המכרז ובהתאם לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה באמצעות קבלן שיבחר על ידי החברה לצורך בנית הבניינים;
והואיל ונכון למועד חתימת הסכם זה, אין בידי החברה היתר בניה לבית, כהגדרתו בהסכם (להלן – "היתר הבניה");

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
2. לכל המונחים והביטויים המופיעים בתוספת זו תהא משמעות כזו המוקנית להם בהסכם ובמבוא להסכם.
3. תוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם.
4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות תוספת זו, יקבעו ויגברו הוראות תוספת זו.

5. הודע לרוכש לפני החתימה על ההסכם, כי במועד חתימת ההסכם וחתימת תוספת זו, טרם התקבל היתר הבניה, וכי תוכניות המכר ומפרט המכר המצורפים להסכם זה הינם תוכניות ומפרטים חלקיים וזמניים.
6. הודע לרוכש כי הוצאת היתר הבניה כרוכה באישור כדין של הרשויות המוסמכות וכי הודע לו שאין כל וודאות שהיתר הבניה יוצא.
7. החברה מתחייבת להעביר לידי הרוכש תוכניות מכר ומפרט מכר סופיים בתוך 30 יום ממועד קבלת היתר הבניה.
8. הרוכש יהא רשאי לבטל את ההסכם בהודעה בכתב שתימסר לחברה בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף זה להלן, והכול בכפוף להוראות המפורטות בתוספת זו להלן:
- א. היה ובתוכניות המכר ו/או במפרט המכר הסופיים יחולו שינויים מהותיים ביחס לתוכניות ולמפרטים המלאים שהומצאו לרוכש בהתאם לסעיף 5. לעיל (להלן - "השינויים המהותיים בתוכניות"). לעניין זה שינוי מהותי: שנוי ו/או סטייה בשטח הדירה ו/או מרפסת הדירה ו/או סטייה בשטח המחסן ככל שמוצמד לה מחסן ו/או סטייה בשטח החניה ככל שמוצמדת לה חניה (וככל שיש גינה מוצמדת לדירה כמפורט במפרט הטכני ובתוכניות גם בשטח הגינה) שהיא מעבר לסטייה המותרת על פי הוראות חוק המכר דירות על תקנותיו וצוויו ו/או ככל שיחול שינוי בתוכנית הדירה ו/או שינוי קומה בה ממוקמת הדירה (ו/או כיוונה).
- ב. אם עד 6 חודשים ממועד חתימת הצדדים על ההסכם ותוספת זו (להלן - "המועד הקובע") לא יוצא על ידי החברה היתר הבניה אשר לפיו ניתן יהיה לבנות את הבית ואת הדירה בהתאם לתוכניות המצורפות להסכם כחלק מנספח "א" להסכם זה ללא שינויים או בשינויים שאינם מהותיים.
9. ככל שלא בוטל הסכם זה יהא "תאריך המסירה" כמופיע במבוא להסכם.
10. כללו תוכניות המכר ו/או מפרטי המכר הסופיים "שינויים מהותיים" לעומת תוכניות המכר ו/או מפרטי המכר שצורפו להסכם זה או במקרה בו הגיע המועד הקובע מבלי שהוצא היתר הבניה, יהא הרוכש רשאי להודיע לחברה, תוך 30 ימים מיום קבלת תוכניות ומפרטי המכר הסופיים וההודעה על קיומם של "השינויים המהותיים", או תוך 30 ימים מהמועד הקובע, לפי העניין, כי הוא מבטל את ההסכם וזאת באמצעות חתימתו על נוסח הודעת ביטול להנחת דעתה של החברה (להלן - "הודעת הביטול מטעם הרוכש").
11. היה ולא התקבלה בחברה הודעת הביטול מטעם הרוכש על אף שחלפה תקופה של 30 ימים ממועד קבלת תוכניות המכר ומפרטי המכר הסופיים או מהמועד הקובע, לפי העניין, יחשב הרוכש כמי שויתר על זכותו לביטול ההסכם.
12. בוטל ההסכם בהתאם להוראת סעיף 8 לעיל יחולו הוראות סעיף 4.5 לחוזה המכר ותוך 45 ימים ממועד הביטול יוחזרו לרוכש הכספים ששולמו על ידו לחברה על חשבון מחיר הדירה בערכם הריאלי כמפורט בנספח "ג" להסכם, והכל בכפוף להחזרת כל ערבות ו/או בטוחה אחרת אשר נמסרה לרוכש על ידי החברה, אם נמסרה ובמקרה שהרוכש לקח משכנתא בגין הדירה - כנגד ביטול התחייבות החברה לרישום המשכנתא ולאחר שהרוכש חתם על תצהירי ביטול של ההסכם וכל מסמך נוסף שיידרש על ידי החברה ו/או על ידי רשויות מיסוי מקרקעין.
13. עם ביטול ההסכם, הצדדים מתחייבים לשתף פעולה ולחתום על כל המסמכים לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל כל ההצהרות ו/או התצהירים ו/או הדיווחים הדרושים על פי כל דין ו/או על פי דרישת הרשויות השונות לשם דיווח על ביטול ההסכם לאותן רשויות, ו/או לבנק מטעם הרוכש ממנו לקח הרוכש את המשכנתא בגין הדירה.
14. בוטל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ר ו כ ש

ה ח ב ר ה

נספח יט

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני/נו מצהיר/ים כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" – יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע 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 בכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד חתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכירה.

הגדרות:**תא משפחתי:**

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____
 חתימת המצהיר _____
 שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____
 חתימת המצהיר _____
 *במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גבי _____ ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/יה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

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

נספח ג' – נספח תמורה

בין: **ורדים ניהול ואחזקת מבנים 2007 בע"מ ח.פ. 51-402429-8**
בית ימין רחוב כצלסון 13 אשקלון
(להלן: "המוכר" או "החברה").

מצד אחד

לבין: 1. _____ ת"ז _____
2. _____ ת"ז _____
שניהם מרח' _____ בית מס' _____ עיר _____
טלפון: _____
כולם כאחד ובמיוחד, ובערבות הדדית (להלן: "הקונה" או "הרוכש").

מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. א. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
2. **מחיר היחידה ותנאי התשלום**
א. הקונה מתחייב לשלם למוכר את התמורה שנקבעה בסעיף 6 להסכם בשיעורים ובמועדים כדלקמן. למען הסר ספק כל תשלום ותשלום המנוי בסעיף א' זה חייב להיות משולם אך ורק על פי הסדר השוברים:
מחיר היחידה כולל מע"מ _____ (שה) (להלן: "התמורה/מחיר הדירה").
ב. **לוח תשלומים:**
 1. במעמד חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של _____ (המהווה 7% מסכום התמורה ללא הצמדה למדד. ככל ועד למועד תשלום זה לא יימסר לקונה פנקס שוברים, ישולם התשלום לחשבון נאמנות.
 2. 45 ימים לאחר חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של _____ (שה) 13% מהתמורה (המהווה השלמה ל-20% ממחיר הדירה). בכפוף לקבלת פנקס שוברים. התשלום ישולם באמצעות פנקס שוברים של הבנק המלווה.
 3. ביום 30.4.2024 ישלם הרוכש לחברה סך של _____ (שה) (לא לפני 30.4.2024) המהווה 14% מהתמורה.
 4. ביום 30.10.2024 ישלם הרוכש לחברה סך של _____ (שה) (לא לפני 30.10.2024) המהווה 14% מהתמורה.
 5. ביום 30.4.2025 ישלם הרוכש לחברה סך של _____ (שה) (לא לפני 30.4.2025) המהווה 14% מהתמורה.
 6. ביום 30.10.2025 ישלם הרוכש לחברה סך של _____ (שה) (לא לפני 30.10.2025) המהווה 14% מהתמורה.
 7. ביום 30.4.2026 ישלם הרוכש לחברה סך של _____ (שה) (לא לפני 30.4.2026) המהווה 14% מהתמורה.

8. 10 ימים מיום הודעת החברה בכתב לרוכש על מועד מסירת הדירה ולא יאוחר מיום מועד מסירת הדירה בפועל, ישלם הרוכש לחברה את יתר התמורה בסך של _____ ש"ח המהווה 10% ממחיר הדירה.

ג.

1. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה.

2. יובהר כי ככל שהוגשה ו/או תוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.

3. הרוכש יבצע את התשלומים המפורטים בנספח זה, לחשבון החברה המתנהל בבנק לאומי לישראל בע"מ סניף 767 רחוב _____ בעיר _____ שמספרו 242800/30 (להלן: "חשבון הפרויקט") וזאת אך ורק באמצעות שוברי התשלום שיונפקו על ידי הבנק המלווה, בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו. עם ביצוע התשלום הרוכש יעביר לחברה, העתק משובר התשלום המשולם לחשבון הפרויקט בציון ברור של שם הרוכש, ושם הפרויקט: "אגמים מזרח".

4. על אף האמור בסעיף ג.1 לעיל, ככל שבמועד התשלום הראשון, בסך של 7% מהתמורה בלבד, כאמור בסעיף ג.2 לעיל, לא נמסר לרוכש פנקס שוברים, ישולם תשלום זה לעו"ד החברה שיפקיד את התשלום הנ"ל בחשבון נאמנות שיפתח על ידו עד להנפקת פנקס שוברים, בהתאם להוראות הדין ולהעבירו באמצעות שובר מפנקס השוברים לחשבון הפרויקט, בצירוף פירוטיו ובניכוי עמלות הבנק.

5. הרוכש אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו ע"י שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי תשלום לא יכללו את פרטי הרוכש, פרטי הממכר וסכום התמורה, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו.

6. בנוסף, הרוכש מתחייב לשלם סך של 5,374 ש"ח בתוספת מע"מ או 0.5% ממחיר הדירה לפי הנמוך מביניהם. סכום זה ישולם בשיק נפרד לפקודת יפתח בן יעקב עו"ד במועד חתימת ההסכם עבור דמי רישום והוצאות משפטיות כקבוע בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה – 2014.

ידוע לקונה כי משרד עוה"ד יפתח בן יעקב הינו האחראי היחידי לביצוע כל הדיווחים הנדרשים מטעם החברה והקונה בקשר עם רכישת הדירה לרשויות השונות, החזקת התשלום הראשון עד 7% מהתמורה בנאמנות, רישום זכות החכירה בדירה על שם הקונה ברשות מקרקעי ישראל, וביצוע כל הרישומים בלשכת רישום המקרקעין. לקונה לא תהא כל טענה כלפי משרד מ. פירון ושות' עו"ד, בקשר עם האמור בסעיף זה.

ד. הפרשי הצמדה:

1. בהתאם לתיקון 9 לחוק המכר דירות ובכפוף לסעיף ג לעיל יתווספו הפרשי הצמדה למדד התשומות בבנייה, כאשר המדד הבסיסי הוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה: מדד חודש _____ שפורסם ב _____ ועומד על _____ נקודות, ומדד התשלום הוא המדד הידוע במועד התשלום בפועל, ובלבד שאינו נמוך מהמדד הבסיסי. איחור בתשלום העולה על 14 יום יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, והכל בכפוף להוראות המכרז.

2. כל שיעור של התמורה שלא ייפרע במועד, יהיה צמוד למדד התשומות בבנייה כאמור, ויישא ריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה (ככל שטרם נקבעה תקנה לפי סעיף 35 לחוק המכר דירות, שאז

