

בניין מס' _____ יחידה מס' _____

חוזה מכר דירת מחיר למשתכן - (לאחר היתר)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנה _____

בין

טעמן נדל"ן בע"מ, ח.פ. 512454372
מרח' שטראוס 3, ירושלים
[להלן: "החברה" או "המוכרת"]

גקד
מצד אחד



ל בין

1. שם _____, ת.ז. _____
2. שם _____, ת.ז. _____
מרח' _____
טלפון: _____
שניהם ביחד ו/או לחוד ובערבות הדדית ביניהם
[להלן: "הקונה" או "הרוכש"]

מצד שני;

והואיל: וביום 29.03.2017 החליטה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל [להלן: "אישור ועדת מכרזים" ו-"הרשות"] לבחור את הצעת החברה כהצעה הזוכה במכרז מר/348/2016 בהתאם להודעת הזכייה מיום 29.03.2017 ולהקצות לה את הקרקע הידועה כגוש 80072, חלקה 66 (זיהוי ישן: גוש 5616, חלקה 61 (חלק)) הידועה גם כמגרש 123 על פי תכנית 420-0241646 [להלן: "החלקה או "הקרקע"], באתר P בשכונת מורשת במודיעין-מכבים-רעות, למטרת בניית 94 יחידות דיור (או מספר גדול יותר בכפוף להוראות הדין), ב-2 בניינים, כמו גם שטחי שירות, חניות, קומות מסד, שטחים משותפים, ושטח לשימוש ציבורי במסלול "מחיר למשתכן" [להלן: "הפרויקט"];

והואיל: והחברה שילמה את התמורה בגין הקרקע וחתמה על חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל [להלן: "התמורה בגין הקרקע"].

והואיל: והחברה שילמה את הוצאות הפיתוח בגין הקרקע [להלן: "התמורה בגין הפיתוח"] וחתמה על חוזה תשתיות עם עיריית מודיעין.

והואיל: והחברה מתעתדת לבנות את הפרויקט, אשר יקרא "SKY מודיעין", באמצעות קבלן מבצע שיבחר על ידה [להלן: "הקבלן המבצע"], אשר יהיה רשום אצל רשם הקבלנים בסיווג המתאים; והואיל: ובחודש 1/2021, הוצאו היתרי בנייה בקשר עם החלקה לבניית שני בניינים הכוללים 94 יחידות דיור, חניות ומחסנים ושטחים משותפים (היתר הבנייה יקרא להלן: "היתר הבנייה");

והואיל: וברצון הקונה לרכוש בבניין מס' _____ [הבניין שבו מצויה הדירה יקרא להלן: "הבניין"] את מלוא הזכויות בדירה מס' _____ בקומה _____ הפונה לכיוונים _____ המכילה _____ חדרים, ואליה צמודים חניה/חניות ומחסן [להלן: "החניה" ו-"המחסן"] וכן החלק היחסי ברכוש המשותף כפי שייקבע על ידי החברה במועד רישום הבית המשותף. יובהר כי קביעת החברה לגבי החלק היחסי ברכוש המשותף תהא בהתאם להוראות כל דין ובלבד שהקונה לא יופלה לרעה לעומת דיירים בבניין שהינם בעלי זכויות בנכסים מסוגו של הנכס, והחברה מסכימה למכור לקונה את מלוא הזכויות בדירה וכן את החניה/ות והמחסן הצמודים אליה והחלק היחסי ברכוש המשותף כאמור [הדירה וצמידויותיה יקראו ביחד להלן: "הדירה" או "הנכס"], והכול עפ"י התנאים שבחוזה זה ובנספחיו. מובהר כי הבניין והדירה יתאימו לתיאורם במפרט ובתוכניות המצ"ב כנספחים להסכם זה.

והואיל: והחברה רשמה ו/או מתכוונת לרשום מיד כשניתן לעשות זאת, משכנתה מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת בנק הפועלים בע"מ [להלן: "המשכנתה"] על זכויות החכירה של החברה, המבטיחה את כלל האשראים של החברה;

והואיל: והחברה מתכוונת לבנות את הפרויקט ולממן את הבנייה במסגרת ליווי בנקאי סגור, שיינתן על ידי בנק הפועלים בע"מ או אחד מהבנקים בישראל שיבחר על ידי החברה לפי שיקול דעתה הסביר [להלן: "הבנק" או "הבנק המלווה"] וככל שתידרש לכך על ידי הבנק, תירשם לטובת הבנק משכנתה נוספת בקשר עם הליווי הבנקאי;

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

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים ופרשנות

- 1.01 המבוא לחווה זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.02 אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים, כולל "החווה" את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.02.01 מסמך זה שייקרא להלן: "החווה"
- 1.02.02 נספח א מפרט המכר
- 1.02.03 נספח ב תכניות המכר
- כל המידות המסומנות בתוכניות הן מידות לפני חיפויים [טיח ו/או קרמיקה ו/או כל חיפוי אחר].

ייתכנו שינויים בצנרת ובתשתיות של הבניין לרבות במיקומים, על פי קביעת החברה שתפעיל שיקול דעת סביר ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו ושלא יימנע מהקונה שימוש סביר בדירה.

1.02.04 נספח ג מועדים ותנאי תשלום

1.02.05 נספח ד ייפוי כח בלתי חוזר

מבוטל	נספח ה	1.02.06
תצהיר והתחייבות- היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן	נספח ו	1.02.07
תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים	נספח ז	1.02.08
נספח לבנק המלווה	נספח ח	1.02.09
כתב התחייבות הקונה לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י + תצהיר הקונה על פי הוראות המכרז ורמ"י	נספח ט	1.02.10
תכנית אינסטלציה מרתפים וקומת קרקע	נספח י	1.02.11
מבוטל	נספח יא	1.02.12
תוספת אישור פרטים לדיווח מקוון לרשויות מיסוי מקרקעין	נספח יב	1.02.13
מבוטל	נספח יב2	1.02.14
מבוטל	נספח יג	1.02.15
בקשה להעברת זכויות	נספח יד	1.02.16
ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג	נספח טו	1.02.17
נספח הצמדת חניית נכה	נספח טז	1.02.18
נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות	נספח יז-	1.02.19
1.03	בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה או דו-משמעות בין הוראותיו של החוזה לבין הוראות שבמסמך אחר הנספח לחוזה זה, יקבעו הוראות הנספח.	
1.04	האמור בחוזה בלשון יחיד - אף בלשון רבים במשמע, וכן להיפך. האמור בחוזה בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.	
1.05	בחוזה זה ייוחדו למונחים הבאים הפירוש שלהלן, אלא אם נאמר אחרת:	

בניין אחד או יותר, קבוצת בניינים או כל הבניינים שבפרויקט, בין שנרשמו כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 [להלן: "חוק המקרקעין"] ובין אם לא נרשמו כאמור.	"בית משותף"
כהגדרתו בפרק ו' ו/או בפרק ו'1 בחוק המקרקעין, לפי העניין.	"רוכש משותף"
זכויות חכירה בחלקת משנה שתירשם במסגרת הבית המשותף ואשר תהווה את הדירה.	"זכויות בדירה"
כהגדרתם במכרז מר/348/2016 שבו זכתה המוכרת.	"חסר דירה/משפר דיור"
חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973	"חוק המכר דירות"

מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל אחר שיבוא במקומה על פי דין, או כל מדד אחר שתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).	"המדד"
המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה.	"מדד בסיסי"
המדד הידוע בעת ביצוע תשלום כלשהו.	"המדד החדש"
ריבית בשיעור הנגבה על ידי בנק הפועלים במקרה של חריגה מהמסגרת בחשבון ובלבד שתוגבל לגבוה מבין שני אלה: 1. שיעור ריבית הפיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה נכון למועד התשלום הרלוונטי, או 2. שיעור אחר כפי שייקבע בהוראות הקוגנטיות של חוק המכר דירות, ככל שייקבע עד למועד התשלום הרלוונטי, והכל בכפוף להוראות הדין.	"ריבית פיגורים"
חברת טעמן נדל"ן בע"מ ח.פ. 512454372 ו/או כל חברת ניהול אחרת שתמונה על ידה ותיתן הודעה על ידי המוכרת.	"חברת הניהול"

2. המכר

2.01 הקונה רוכש את הזכויות בנכס מאת החברה והחברה מוכרת את הזכויות בנכס לקונה וזאת כנגד תשלום התמורה כפי שנקובה בנספח מועדים ותנאי תשלום המצורף לחוזה **כנספח ג** [להלן: "**התמורה**"] והכול בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה.

למען הסר ספק מחיר התמורה כולל מע"מ. בהתאם לכך, היה ושיעור המע"מ יהא גבוה ו/או נמוך מזה שנקבע ב**נספח מועדים ותנאי תשלום** [נספח ג] ישולם ההפרש ע"י הקונה ו/או החברה על פי השינוי, וזאת לגבי אותו תשלום אשר טרם שולם ואשר במועד תשלומו השתנה רכיב המע"מ.

מובהר בזאת, כי התמורה תשולם אך ורק באמצעות שוברי תשלום שינפיק הבנק, בתשלום שיבוצע ישירות לחשבון החברה בבנק אשר פרטיו: חשבון שמספרו 22087 המתנהל על שם החברה בסניף מרכז שירות חולון (מס' סניף 436) של בנק הפועלים [להלן: "החשבון המיוחד"], אשר לא ישונה אלא באישורו של הבנק בכתב ומראש, הכול כמוגדר בסעיף 4 לנספח התשלומים, וזאת למעט תשלום הפיקדון, כפי שהוא מוגדר בסעיף 3.1 לנספח ג ובכפוף להוראות חוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות.

הקונה ימלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמותיהם ומספרי תעודות הזהות של יחידי הקונה בהתאם לנתונים שצוינו במבוא לחוזה זה, וכן את הסכום לתשלום.

החברה מצהירה כי היא רשאית על פי כל דין ו/או הסכם להתקשר בחוזה זה ואין כל מניעה על פי כל דין ו/או הסכם למכירת הדירה לקונה ולמילוי התחייבויות החברה על פיו. עוד מצהירה החברה כי הבניין/הדירה יוקם על פי היתר בניה כדן וכי זכויותיה בדירה ובבניין נקיות מכל שעבוד ו/או משכנתא למעט לטובת בנק לצורך ליווי הפרויקט.
עוד מצהירה החברה כי היא מתחייבת למלא את כל התחייבויותיה על פי הסכם זה ולשלם את כל המיסים ו/או האגרות המוטלים ו/או שיוטלו עליה במסגרת המכר.
החברה מוכרת בזה לקונה זכות חכירה מהוונת בדירה והיא מתחייבת לבנות על חשבונה ובאמצעות קבלנים מורשים כדן מטעמה את המבנה ואת הדירה בהתאם לתכנית הדירה ולמפרט הטכני הרצופים להסכם זה כחלק בלתי נפרד של הסכם זה ואשר לא יפחתו מהמפרט המחייב המצורף לחוברת המכר.
החברה מתחייבת כי כל עבודות הבניה והפיתוח הצמוד תבוצע במיומנות ובמקצועיות. כל חומר, מתקן או אביזר שיש לגביו תקן ישראלי רשמי, יהיה על פי תקן זה או תו הסמכה בתוקף ליום מתן היתר הבניה.

2.02 החברה מצהירה ומאשרת כי נתנה לקונה ההזדמנות לראות ולבדוק את זכויות החברה וכן את החלקה וסביבתה, את המתחם שעליו עתיד לקום הפרויקט, את תכניות בניין ערים החלות עליהם, את תוכניות הדירה, ושטח הגג/שטח החצר הצמודים אליה (באם מוצמדים לה שטחים כאמור), תוכניות הבניין והפרויקט כפי שהן מופיעות ב**נספח ב** ונתנה לו את כל ההסברים שביקש בקשר אליהם. מבלי לפגוע באמור, החברה מצהירה כי הודיעה לקונה כי הוא זכאי לעיין בכל המסמכים הנוגעים לזכויות החברה במקרקעין, לרבות תכניות בניין עיר, תכניות הדירה ותכניות ההיתר שלפי הוראותיהם תבנה הדירה.

2.03 מובהר כי, ככל שלדירה צמודה חצר, חלק משטח החצר הצמוד לדירה נמצא מעל מרתף הבניין ו/או קומת המסד ולפיכך חל איסור מוחלט על ביצוע כל פעולה אשר עלולה לגרום נזק לשכבות האיטום הנמצאות מתחת לשטח החצר הצמוד לדירה, ובכלל זה התקנת צנרת ו/או שתילת שתילים ו/או עצים ו/או הצבת מתקנים בשטח החצר והכל כמפורט בהוראות התחזוקה, למעט כאלו אשר אין בהתקנתם ו/או בתחזוקתם כדי לגרום נזק כלשהו לשכבת האיטום ו/או לבניין כאמור והובהר לקונה כי עליו לנקוט בכל האמצעים ובהירות הנדרשת על מנת להימנע מגרימת נזק כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הקונה יהיה אחראי לתיקון כל נזק שיגרם לחלקי הבניין הנמצאים מתחת לשטח החצר הצמוד לדירה ו/או לשכבת האיטום המגנה עליהם, כתוצאה מהפרת התחייבותו בהתאם להוראות התחזוקה בס"ק זה ובלבד שיוכח כי נזק כאמור נוצר ע"י הקונה.

מבלי לפגוע באמור, החברה מצהירה כי הודיעה לקונה כי בחצרות בתייהם עובר קו ביוב ו/או מים משותף (כאמור בנספח י) שהינו באחריותם, לרבות טיפול ותחזוקת הקו על כל המשתמע מכך לרבות טיפול בגלישות/סתימות ביוב, טיפול בתקלות ביוב ובאביזרים המחוברים אליו על חשבונם.

2.04 לא מתקיימים בינו ו/או בין קרובו לבין המוכרת, או קרובה, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעי' 106(א) לחוק **מס ערך מוסף**, התשל"ו-1976.

2.05 הדירה נרכשה במסגרת מכרז דירות מחיר למשתכן ועל כן חלק מהוראות הסכם זה מוכתבות ע"י הוראות המכרז ומשרד הבינוי והשיכון, לרבות כמפורט להלן:

2.05.1 במועד חתימת הסכם זה, על הקונה לעמוד בתנאי משרד הבינוי והשיכון ולהחזיק באישור הזכאות הנדרש על פי הוראות המכרז לצורך רכישת הדירה.

2.05.2 בהתאם להוראות המכרז לא יוכל הקונה לבצע שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות במפרט הטכני החל ממועד חתימת הסכם זה ועד מועד קבלת החזקה בדירה למעט האמור בסעיף 9.02 להלן.

2.05.3 בהתאם להוראות המכרז הקונה אינו זכאי למכור לאחר ו/או לאחרים את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בגינה נבחרה הדירה) לפי המוקדם מבניהם, כמו כן, לא יהא הקונה רשאי לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל. יחד עם זאת, הקונה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד. ובמידה ויעביר את הדירה יהא צפוי לקנס, כמפורט בסעיף 11.02 להלן.

2.05.4 ככל ויתברר בכל עת ממועד חתימת חוזה זה ועד למועד קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, כי נכון ליום חתימת החוזה, הקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, יבוטל חוזה זה לאלתר.

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

2.05.6 סדר הזימון למשרדי המוכרת ו/או משרד המכירות של הפרויקט לצורך בחירת הדירה וחתימה על החוזה, נקבע על פי סדר עולה של תוצאות הזכייה בהגרלה (הזוכה שמספרו 1 זומן ראשון, הזוכה שמספרו 2 זומן שני, וכן הלאה), וכי הקונה בחר את הדירה כהגדרתה בחוזה זה, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

2.05.7 הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת חוזה זה על כתב התחייבות ותצהיר-חסר קרקע, **נספח ז** לחוזה, אשר יועבר על ידי המוכרת לרמ"י ו/או למשהב"ש ו/או למי מטעמם.

- 2.05.8 המוכרת רשאית להעביר לרשויות המוסמכות לרבות רמ"י ומשרד השיכון ו/או לאפשר לרשויות המוסמכות, לעיין במסמכי החוזה לרבות המפרט הטכני, תוכניות המכר וכל מסמך אחר לבקשת הרשויות המוסמכות.
- 2.05.9 חלק מהדירות בפרויקט רשאית החברה למכור לפי שיקול דעתה הסביר בשוק החופשי ולא במסגרת מחיר למשתכן ובלבד שהאמור אינו גורע מהתחייבויות החברה על פי הסכם זה.

2.06 במסגרת הפרויקט קיימות דירות שאושרו במסגרת הקלה לפי **תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)**, התשס"ב – 2002 ו/או כל החלטה אחרת, ואת דירות אלו רשאית החברה למכור לפי שיקול דעתה הסביר בשוק החופשי ולא במסגרת מחיר למשתכן, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו.

3. הבנייה

3.01 החברה מתחייבת כי הנכס ייבנה בהתאם למפרט ולתוכניות המצורפים להסכם זה ולהיתר הבנייה, וזאת בכפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט והתוכניות, לרבות שינויים בתכנון הדירה וצמידויותיה ולרבות שינויים בתוכניות הפיתוח של הפרויקט, ובכפוף לשינויים נוספים עליהם יוסכם בכתב בין הצדדים, אם יוסכם. **יובהר כי בכל מקרה "שינויים קלים בביצוע" ו/או "שינויים" בכלל לצורך סעיף זה פירושים: סטיות בשיעור של עד 2% בין שטח הדירה המופיעות במפרט לבין השטח למעשה וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים המופיעים במפרט לבין המידות למעשה ובכפוף להוראות חוק המכר דירות וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008.**

3.02 הבניין ייבנה באמצעות הקבלן המבצע ואולם לא יהא בכך כדי לגרוע מאחריות החברה כלפיו על פי חוזה זה ו/או על פי הדין. החברה מצהירה כי הבניה תעשה באמצעות קבלן מבצע הרשום אצל רשם הקבלנים בסיווג המתאים, אשר יהיה רשאי, כמפורט להלן, להשתמש בשירותים של קבלני משנה מטעמו.

3.03 אשר ליתר הדירות בפרויקט תהיה החברה זכאית לבנותן בהתאם לשיקול דעתה בכפוף לדין.

3.04 החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, ובהתאם לדרישות הרשויות, לבנות ו/או להקצות שטחים ו/או חדרים ברכוש המשותף המיועדים להקמת חדר טרנספורמציה ו/או חדר תקשורת ו/או מתקן ו/או צובר גז ו/או מתקנים נוספים אחרים ככל שיידרשו, שיוקנו ו/או יוקצו ו/או יועמדו לשימוש הבלעדי של ספקי השירותים וכן להקנות לספקים זכויות מעבר ברכוש המשותף ו/או בנכס ו/או בחלקים אחרים של הבניין, לאחזקה ותיקונים של המתקנים. מוסכם כי במקרה שיחול שינוי במיקום של חדר הטרנספורמציה ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל ו/או ספקיות התקשורת והגז, ככל שיישנם, לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב, ואולם, אין בהודעה האמורה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי כל דין. מובהר כי האמור הינו בתנאי כי פעולות כאמור אינן מקפחות או סותרות את הדין ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו ולא ייפגע השימוש הסביר בדירה למגורים ובהצמדותיה..

4. השלמת הדירה ומסירתה לקונה:

4.01 לא יאוחר מיום 15.04.2024, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר התחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם לחוזה במלואן ובמועדן, תשלם החברה את בניית הדירה ותמסור את הדירה לחזקתו של הקונה, כשהדירה פנויה מאדם וחפץ וכשהיא ראויה למגורים, ולאחר שניתן לגביה טופס 4 (אישור איכלוס) וכן כשהדירה מחוברת לרשתות הגז, החשמל, הביוב והמים (חיבורים של קבע), וכשהיא חופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתה או זכות אחרת של צד שלישי, למעט המשכנתא לטובת הבנק המלווה (לגביה יחול סעיף 16.ג.2), ולמעט משכנתה שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתה שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה, בכפוף לכך שהקונה שילם קודם לכן את מלוא התמורה כפי שנקובה בנספח מועדים ותנאי תשלום המצורף לחוזה **כנספח ג** [להלן: **"מועד המסירה"**].

החברה מתחייבת כי במועד מסירת החזקה יושלם הניקוי מפסולת הבניה בדירה.

טעמן נדל"ן בע"מ, ח.פ. 512454372

יובהר כי הקונה יהיה רשאי לסרב לקבל לידי את החזקה בדירה, אם יהיו בדירה ליקויים יסודיים המונעים שימוש סביר למגורים וזאת מבלי שהדבר ייחשב לו כהפרת חוזה זה. יובהר כי ככל ולא יתקיים האמור בסעיף זה, יהיה סירוב הרוכש לקבל את החזקה בדירה מוצדק ובמקרה זה ידחו מועדי המסירה, תקופת הבדק והאחריות ויחל מניין הימים בכל הקשור באיחור במסירה.

הקדמת מועד המסירה

4.02 מובהר בזאת כי החברה תהיה רשאית להקדים את מועד המסירה לפני המועד האמור לעיל, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שהחברה מסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

עבודות הפיתוח

4.03 עבודות הפיתוח בבניין ובסביבתו וכן עבודות השלמה בחלקים אחרים של הבניין, פרט לדירה, כולל שטחי החניה, קומות המסד שמתחת לבניין, והרכוש המשותף של הבניין, תוכלנה להימשך עד 12 חודשים לאחר מסירת הדירה לקונה, ובלבד שתתאפשר גישה סבירה ומעבר בטוח לדירה על הצמודותיה ושימוש סביר בנכס.

עבודות הפיתוח ביתרת הפרויקט וכן הקמת הבניינים ביתרת שטח הפרויקט יימשכו אף מעבר למועד הנקוב לעיל ובלבד שתתאפשר גישה סבירה ומעבר בטוח לדירה על הצמודותיה ושימוש סביר בנכס.

עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש הדירה.

מובהר בזאת, כי החברה תהיה רשאית [לפי שיקול דעתה הסביר ומבלי שמוטלת עליה כלל חובה להקים דירה לדוגמה] להקים את מבנה הדירה לדוגמה ומשרד המכירות, בשטחי החניה ו/או השטחים הפתוחים בתחום המגרש ו/או באחת מהדירות [למעט הדירה מושא חוזה זה] בבניין או הפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, כך שישמשו את החברה ו/או מי מטעמה עד למכירת כל הדירות בפרויקט ו/או עד קבלת טופס 4 (אישור איכלוס) לבניין בו מצויה הדירה, לפי המאוחר מבין המועדים.

בכפוף לאמור לעיל, ייהרסו מבנה הדירה לדוגמה ומשרד המכירות, במועד שייקבע לכך על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שהדירה לדוגמה תשמש את החברה בשעות סבירות והחברת תעשה כל מאמץ למנוע מטרד ו/או הפרעה לקונה, ותבוצע השלמת עבודות הפיתוח בשטחי החניה ו/או בשטחים הפתוחים בתחום המגרש, בהם הוקמו מבנה הדירה לדוגמה ומשרד המכירות בהקדם האפשרי.

מובהר בזה, כי החברה אינה מחויבת כלפי הרוכש להקמת הפרויקט כולו בכלל ו/או במועד מסוים ובלבד שהקמת הבניין והנכס תסתיים בהתאם לאמור בחוזה זה וכן שהקונה יוכל לעשות שימוש סביר בדירתו ובמחסן ובחניה ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה ונספחיו.

איחור במסירת הדירה

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

4.05 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך 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 המוכרת, צווים ממשלתיים או

עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, 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. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

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

4.06 בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע המוכרת לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

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

4.08 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת 60 הימים המנויה בסעיף 4.04 לעיל), יהא הרוכש זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

4.09 ככל שהמוכרת לא מסרה את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד להעמדת הדירה לרשותו, כלהלן:

- א. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.
- ב. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

4.10 הפיצויים הקבועים בסעיף 4.09 לחוזה זה, ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

4.11 מבוטל.

4.12 על אף האמור, איחר הקונה בביצוע אחד או יותר מהתחייבויותיו על הסכם זה במלואן ובמועדן, ובכלל זה מן התשלומים הקבועים **בנספח ג**, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות החברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין - יתיר הדבר לחברה דחייה מקבילה במסירת החזקה בדירה.

בדיקה מוקדמת

4.13 החברה תשלח לקונה הודעה בכתב, שתציין מועד [להלן: "**מועד הבדיקה המקדימה**"] שלא יהיה מוקדם מ- 14 יום ממשלוח ההודעה ותזמינו להגיע לדירה לשם בדיקה מקדימה לפני קבלת חזקה. הקונה ו/או מי מטעמו רשאי להגיע לדירה במועד בו הוזמן [או לתאם עם נציג הקבלן המבצע מועד סמוך אחר, במידה וקיימת מניעה להגעתו במועד שנקבע, עליה הודיע בכתב ומראש]. במועד ביצוע הבדיקה המקדימה יבדוק הקונה את הדירה. במועד ביצוע הבדיקה המקדימה יהיו נוכחים נציג הקבלן המבצע ונציג החברה. נציג הקבלן המבצע יערוך במעמד הבדיקה המקדימה פרוטוקול [להלן: "**פרוטוקול הבדיקה המקדימה**"], בו יצוין מצב הדירה וכל אי התאמה, ככל שתהיה בין

הוראות החוזה לבין האופן בו נבנתה הדירה. הפרוטוקול ייחתם על ידי נציג הקבלן המבצע, נציג החברה ועל ידי הקונה. אם אכן היתה אי התאמה יפעל הקבלן המבצע לתיקון כל הטעון תיקון בהקדם האפשרי בהתאם להוראות חוק המכר דירות וליקויים המונעים מגורים סבירים בדירה יתוקנו עד למועד המסירה, כהגדרתו לעיל. במועד הבדיקה המקדימה יקבע בין הצדדים מועד לסיום ביצוע התיקונים אשר מונעים מגורים סבירים בדירה כאמור, אשר בכל מקרה יהיה עד למועד מסירת החזקה וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה בהתאם להוראות חוק המכר [להלן: "מועד ביצוע התיקונים"].

מסירת החזקה

4.14 בסמוך למועד השלמת הנכס תשלח המוכרת לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינה לבין הרוכש, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה, הן במקרה שהמסירה מתבצעת במועד המסירה והן במקרה של הקדמה או דחייה במועד.

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

הקונה יגיע במועד המסירה שנקבע כאמור ולקבל את הדירה לרשותו ובלבד שלא יהיה בנכס ליקוי המונע שימוש סביר בנכס למגורים. בכפוף להודעת המוכרת כאמור בסעיף זה לעיל, הקונה מתחייב כי עד 14 ימים לפני מועד המסירה ישלם לחברה את מלוא התמורה, ימלא אחר כל ההתחייבויות שנתרו לו למלא עד מועד המסירה וישלם את כל המיסים והתשלומים שעליו לשלם עפ"י החוזה ושתשלום חל עד וכולל למועד המסירה, לרבות תשלום מס רכישה. הקונה ו/או מי מטעמו בכפוף ליפוי כח מתאים, יהיה בדירה במועד המסירה ויקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות החוזה. הקונה לא יתפוס חזקה בדירה ולא יהיה רשאי להכניס חפצים לדירה ו/או לבצע בה עבודות שלא באמצעות הקבלן המבצע (כאמור בסעיף 9 להלן) לפני שהחזקה בדירה תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה.

4.15 בכפוף לאמור בסעיף 4.14 לעיל, לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את הדירה לרשותו או ו/או עקב אי מילוי התחייבויותיו שעפ"י החוזה, לרבות עקב אי-תשלום התמורה במלואה ובמועדה, ייחשב הדבר כהפרת החוזה (וזאת בלבד שאין בדירה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר), והחברה תהיה זכאית, מבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה במועד המסירה ומאותו מועד ואילך תחל תקופת הבדק על פי חוק המכר (דירות) כאמור בסעיף 4.20 להלן וכן יהיה הקונה חייב בכל התשלומים שעפ"י דין או שלפי החוזה חל תשלום ממועד המסירה ואילך על הקונה, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, ובכלל זאת תשלומים לפי סעיף 7.02 להלן.

מבלי לפגוע בחובת הקונה לקבל את הנכס במועד המסירה, ומבלי להטיל על החברה חובות כלשהן בעניין, הרי שבנסיבות אלה תהיה רשאית החברה לגבות דמי שמירה, וזאת מבלי לגרוע באחריות החברה, כ"שומר חנם" כהגדרתו וכקבוע **בחוק השומרים**, התשכ"ז-1967.

פרוטוקול מסירה

4.16 בעת מסירת החזקה בדירה, ייערך פרוטוקול מסירה כדלקמן:

- א. על הכנת פרוטוקול המסירה יחולו, בשינויים המחויבים, ההוראות הקבועות ביחס להכנת פרוטוקול הבדיקה המקדימה.
- ב. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתיאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך על ידי המוכרת או נציגה והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").
- ג. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- ד. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין

- שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- ה. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.
- ו. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- ז. החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים קטנים ד,ה,ו, דלעיל, בפרוטוקול המסירה.
- ח. אי-ההתאמות שפורטו בפרוטוקול המסירה, אם אכן היו אי התאמות, תתוקנה בהקדם האפשרי בהתאם לאופי הליקוי ודחיפותו. ליקוי דחוף יתבצע בדחיפות האפשרית.
- ט. הרוכש זכאי להסתמך על אי התאמה שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה לחברה בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותו ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה.
- י. מובהר בזאת כי אין בחתימת נציג החברה על פרוטוקול המסירה משום אישור ו/או הודאה מטעם החברה בכך שאיזה מן הליקויים הנטענים אכן קיימים בדירה.

מובהר כי הוראות סעיף 4.16 לעיל יחולו גם על פרוטוקול הבדיקה המקדמית.

- 4.17 קבלת מפתחות הדירה ע"י הקונה תהווה הוכחה לכאורה לכך שהדירה נבנתה ונמסרה לקונה בהתאם להוראות החוזה, בכפוף לאמור בפרוטוקול המסירה ובכפוף להוראות כל דין.
- 4.18 במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, לרשת המים, הגז והחשמל, חיבורים של קבע, ובלבד שקודם לכן יחתום הקונה על חוזה להספקת מים עם תאגיד המים העירוני, על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל, ועל חוזה להספקת גז עם חברת גז ככל שהחברה תורה ועל חוזה חברת ניהול (ובלבד שחוזה הניהול יהיה לתקופה שלא תעלה על שנתיים) ובכפוף להוראות הדין, להפעלה שוטפת של הבניין ו/או הפרויקט, וזאת בהתאם להוראות המחייבות של התב"ע החלה על שטח הפרויקט. הקונה יחתום על חוזה הני"ל וישלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך.
- המוכרת תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכרת 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 שהמוכרת 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..
- 4.19 החברה תהיה אחראית לכל אי התאמה שנתגלתה בדירה כמשמעה בחוק המכר דירות ובכפוף לחוק האמור על תיקונו. היתה אי התאמה על פי חוק המכר דירות, יהיה הקונה זכאי לדרוש את התאמתה בכפוף לאמור בחוק הני"ל.

אחריות לליקויים ולאי התאמות

- 4.20 המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (דירות) (להלן בהתאמה - "אי התאמה"), "אי התאמות" ו- "חוק המכר (דירות)" , וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות).

התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכרת, על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת

הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – **"הודעה בדבר אי ההתאמה"**).

התגלתה אי ההתאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר (דירות) או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי ההתאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

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

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

החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף, תתקן החברה כל נזק כנ"ל, ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

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

החברה לא תהא אחראית לכל פגם או נזק או תיקון כלשהו שייגרם לכל פריט או אביזר או חומר או עבודה כלשהם שהקונה יספק ו/או יעשה ו/או יתקן ו/או יבצע בדירה בעצמו ו/או באמצעות אחרים שאינם החברה ו/או מי מטעמה. כמו כן החברה לא תהא אחראית כנ"ל לגבי סחורות, חומרים ואביזרים הנרכשים מוכנים מהספקים ע"י הקונה או עבורו, ובלבד ולא מוטלת על החברה החובה על פי דין.

4.21 למרות כל האמור לעיל ומבלי לגרוע מזכויות החברה והקונה לפי כל דין, לא תהיה החברה אחראית לביצוע תיקונים כמפורט בסעיף 4.20 דלעיל, אם הוכח כי סיבות אי-ההתאמה או הליקויים נבעו ו/או הוחרפו עקב שימוש בלתי סביר ו/או בלתי זהיר או אם נהג הקונה שלא על פי הנחיות ו/או אזהרות ובלבד שניתנו לו בכתב, בדבר תכונות מיוחדות של הדירה ו/או הוראות תחזוקה ושימוש בדירה ו/או על פי האמור בכתבי האחריות, אם וככל שהוסבו לטובת הקונה או הומצאו לו על פי סעיף 4.20 לעיל, ו/או אם הליקויים קשורים בעבודות נוספות ו/או בשינויים שביצע הקונה בדירה שלא באמצעות החברה ו/או הקבלן המבצע ו/או שאי-ההתאמה נגרמה כתוצאה ממעשה בלתי סביר ו/או מחדל בלתי סביר מצד הקונה ו/או שבוצעו ע"י הקונה ו/או ביוזמתו ו/או על פי תכנונו.

4.22 החברה תמסור לקונה במועד מסירת הדירה הוראות בכתב בדבר אחזקת הדירה ואזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה, אלא אם אלה נמסרו בכתב במעמד חתימת הסכם זה.

הקונה ינקוט את כל האמצעים הסבירים המתחייבים על-פי ההוראות שיקבל על-מנת לשמור על הדירה ולמנוע היווצרות ליקויים.

4.23 על אף האמור בסעיף 4 לעיל, מוסכם בזאת, כי בכל הנושאים הנוגעים לבניית הדירה, תיקון ליקויים ו/או אי-התאמות, הקונה יפנה ישירות לקבלן המבצע, עם העתק לחברה, ורק אם לא עלה בידו לקבל את השירות הנדרש מהקבלן המבצע כאמור בסעיף 4.20 לעיל, הוא יפנה ישירות לחברה.

5. הרישום

5.01 החברה מתחייבת לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, בהתאם להוראות הדין.

5.02 הקונה יחתום במועד שיקבע על-ידי החברה ויתואם עמו בהודעה מראש של 14 ימים ובכתב על חוזה חכירה עם הרשות ועל מסמכי החכירה הנלווים (ככל שחתימת חוזה כאמור תידרש על ידי הרשות). הקונה ימציא לפי דרישת החברה, את כל האישורים ו/או המסמכים שיידרשו ממנו לשם כך על פי דין וע"י רשות מוסמכת ו/או האישורים והמסמכים שעליו להמציאם על פי הסכם זה ובכפוף למועדים הקבועים בדין (לרבות אישורי מיסים ו/או אישורים מהרשות המקומית), ובכפוף להנחיות ו/או לדרישות הרשויות המוסמכות, לרבות הרשות ו/או משרד הבינוי ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או המפקח על רישום בתים משותפים והמאשרים כי כל המסים כהגדרתם בסעיף 8.01 שלהלן, החלים על הדירה או בקשר אליה ממועד המסירה ועד למועד שתורה לו החברה, אשר יאפשר רישום הזכויות בשם הקונה וכן מס הרכישה שולמו במלואם ובמועד, כן ימציא הקונה שטרות משכנתא לטובת בנק הקונה וכן כל מסמך נוסף שיידרש ע"י הרשויות הרלוונטיות על פי דין ובכפוף למועדים על פי דין. הקונה יקבל את רישום זכותו בדירה ובלבד שהרישום תואם את זכויות הרוכש על פי הסכם זה. לשם ביצוע הרישום יופיע הקונה, לפי דרישת החברה ובמועד שתקבע, בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או במקום שהחברה תבחר ויחתום על כל הצהרות, תעודות, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש מהרשויות המוסמכות על פי דין.

5.03 התעכב הרישום בנסיבות שלא בשליטת המוכר או לא בוצע מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לסעיף 5.02 לעיל, לתקופה העולה על 12 חודשים ממועד בו הוזמן הקונה לראשונה לבצע את הרישום, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת החוזה מצדו, החברה רשאית לתבוע את כל ההוצאות הנובעות מכך על הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הקונה מקיום התחייבויותיו כלפי החברה על פי החוזה.

5.04 טרם נרשמו הליכי האיחוד והחלוקה של החלקה וכי תנאי מוקדם לרישום הבית המשותף הינו השלמת רישום הפרצלציה של החלקה ברשות מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעין וזאת מבלי לגרוע מן האמור בס"ק זה להלן.

בכפוף לאמור לעיל ולהוראות כל דין, החברה מתחייבת כי אם לא תהיה כל מניעה חוקית ו/או רישומית, שמקורה אינו בחברה, לרשום את כל הבניינים הבנויים על החלקה כבית משותף ובו מספר אגפים או בתים משותפים נפרדים או שילוב אחר של רישום בפנקס הבתים המשותפים, אזי היא תגרום לכך כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף שירשם בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין. מובהר כי ככל ותהיה מניעה חוקית ו/או רישומית לרישום כאמור, שמקורה אינו בחברה, אזי החברה מתחייבת לבצע את הרישום הנ"ל מייד לאחר הסרת המניעה כאמור.

5.05 הקונה מתחייב שלא לבצע, שלא להרשות ביצוע, ושלא להסכים לביצוע כל שינויים בגג היחידה, במרפסות ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של היחידה או בגדרות אלא בהתאם להוראות הדין. למען הסר ספק מובהר, כי לאחר מסירת החזקה לקונה, הקונה רשאי לבצע שינויים בדירה,

הן שינויים חיצוניים והן שינויים פנימיים, בכפוף לקבלת היתר בנייה כדין, ככל ונדרש, ובהתאם להוראות הדין.

המושג "שינויים" בחוזה זה, פירושו: שינוי פתחים בקירות חוץ, מעקות, שינויי צורה או צבע, התקנת צינורות, חוטי חשמל, מכשירים, שלטים ושינויים חיצוניים אחרים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין.

הצדדים מסכימים ומתחייבים כי הוראות סעיף זה הינן התחייבויות לטובת צד שלישי לרבות לטובת כלל בעלי היחידות בבניין, כמשמעות שיש להן בפרק ד' לחוק החוזים [חלק כללי], תשל"ג – 1973.

5.06 רישום זכויותיו של רוכש הדירה

5.6.1 החברה מתחייבת לרשום את זכויותיו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.

5.6.2 בכפוף לאמור בס"ק 5.04 וסעיף 5.02 לעיל החברה מתחייבת לגרום לרישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר (דירות) או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר;

5.6.3 החברה מתחייבת לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש הדירה, לפי המאוחר.

5.6.4 במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכרת מתחייבת לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר (דירות), או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

5.6.4 אם רוכש הדירה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך-הדין המטפל רישום, יתואם המועד עם רוכש הדירה.

5.6.5 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה היתה למנוע את קיומן.

5.6.6 מוסכם בזאת בין הצדדים, כי לענין הוראות סעיף 6ב[ג] לחוק המכר, יראו את העובדה שעד למועד רישום הפרצלציה וגמר הקמת הפרויקט כולו לא ניתן לרשום את הפרויקט ובכללו את הבניין, כבית המשותף, כנסיבות שלא בשליטת החברה ושהחברה לא יכולה היתה למנוע את קיומן ולפיכך כל התקופות שעד גמר הקמת הפרויקט כולו לא יבואו במניין התקופות לרישום הבית המשותף, כאמור בסעיף 6ב לחוק המכר. האמור הינו מבלי לגרוע בהוראות סעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר דירות.

5.07 לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף שיוצאו ע"י החברה ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה או לדירות מסוימות של הבית המשותף כמפורט במפרט המצורף לחוזה זה. "יחסי" בסעיף זה ובחוזה זה פירושו: קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לבין שטח הרצפה של כל דירות הבית המשותף, בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שיידרש ע"י המפקח על רישום המקרקעין. [לעניין זה – שטח הרצפה אינו כולל שטחי מרפסות ו/או הצמודות].

מוסכם בזה כי החברה זכאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף, גג או גגות הבית המשותף או חלק מהם, חלקים בלתי בנויים של החלקה, לרבות קירות חיצוניים, קומות מסד, חניון תת-קרקעי ו/או עילי, מחסנים שנבנו בבית המשותף [אם נבנו], חדר טרנספורמציה ו/או חדר חשמל וכיוצא"ב, חדר תקשורת, מרפסות פתוחות, פרגולות, שטחים המיועדים להעמדת המזגנים

הדירתיים, חלק מקומת העמודים ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, לרבות גינות וחצרות ומקומות חניה, זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות, שיוצמדו לכל או לחלק מיחידות ו/או מדירות הבית המשותף או ימכרו, - והכול כמפורט במפורט המצורף לחוזה זה **בנספח א** ובלבד שפעולות כאמור תהיינה בכפוף להוראות כל דין. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכות הרוכש לקבל את הדירה בהתאם להוראות הסכם זה ולעשות שימוש סביר בדירה. למען הסר ספק, יובהר כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יכול לניידן/ להעבירן וכדי בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.

אם יירשם בית משותף ובו מספר אגפים, אזי תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, להצמיד את הרכוש המשותף שבתחומי כל אגף, ליחידות שבאותו אגף, בהתאם ליחס שבין רצפת כל דירה באגף לשטח הרצפה הכולל באותו אגף, וחובת השתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף לאגף תחול על כל בעלי הדירות שבאותו אגף. כמו כן יקבעו הוראות, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, לעניין אופן ההשתתפות של אגפי המגורים בהוצאות הניהול והאחזקה של המתקנים ו/או השטחים המשותפים לאגפי המגורים, לרבות קביעת החלק היחסי בין אגפי המגורים בהוצאות אלו. ובלבד שפעולות כאמור תהיינה בכפוף להוראות כל דין.

שטחים בנויים ו/או בלתי בנויים, המצויים בתחומי אגף מסוים, אך משמשים גם אגף ו/או אגפים אחרים בפרויקט, לא יהוו רכוש משותף אגפי, אלא רכוש משותף של כל הפרויקט או של האגפים אותו הם משמשים, לפי העניין ולפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

על אף האמור, לגבי דירה שטרם נמכרה, החברה תשא בהוצאות הניהול והאחזקה כאמור ואולם רשאית החברה לפטור עצמה רק מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכולה החברה להוכיח שלא צרכה. מוסכם בזאת כי החברה לא תהיה פטורה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף בגין דירה שטרם נמכרה.

5.08 בוטל

5.09 בכל שלב, אף לאחר מסירת הדירה לקונה ואף לאחר רישומה בשמו ואף לאחר רישום כל הזכויות בפרויקט בשם רוכשיה, תהיה החברה רשאית להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ולשינוי המכנה המשותף של הרכוש וחלק הדירה ברכוש המשותף **וזאת אך ורק** לצורך תיקון טעות ברישום, אם תהיה, אף אם היא אינה טעות ברישום של הדירה של הקונה. את כל או חלק מהאמור לעיל תהיה החברה זכאית לעשות מבלי צורך בהסכמת הקונה לכך, וככל שתידרש הסכמת הקונה, תהא החברה רשאית לתת הסכמה כאמור בשמו ולצורך כך לעשות שימוש בייפוי הכח של הקונה. והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על הצמדותיה על פי הסכם זה ונספחיו, לרבות גודל הדירה, מיקומה וכיווניה.

5.10 החברה תהיה רשאית לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על החלקה ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף שתידרשנה, עפ"י שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין, בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או חניה ו/או זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בניינים אחרים או של בעלי זכויות בדירות אחרות בפרויקט או של בעלי זכויות בדירות אחרות בבניין או של בעלי זכויות בחלקות סמוכות לחלקה ו/או של השטח הציבורי, וכן להבטחת הזכויות הנזכרות בסעיף 13 להלן וכן להבטחת גישה ו/או חניה לרכבי חירום ו/או לרכבי פינוי אשפה. החברה תהיה זכאית, אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה איחוד החלקה עם חלקות אחרות וחלוקתן מחדש והפרשת חלקים מהחלקה לצרכי ציבור, ובלבד שפעולות כאמור נדרשו ע"י הרשות המקומית. האמור הינו בתנאי כי לא תפגענה זכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה על פי הסכם זה ונספחיו, לרבות גודל הדירה, מיקומה וכיווניה.

5.11 החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, לאמץ את הוראות התקנון המצוי, בהתאם להוראות חוק המקרקעין או לאמץ אותו בשינויים או לגרום לכך שירשם תקנון לבית המשותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין. ככל שתבחר החברה בהכנסת שינויים בתקנון המצוי

ו/או ברישום תקנון מוסכם, ייערך התקנון על ידי עוה"ד כהגדרתם בסעיף 14.03 להלן או מי מביניהם או ע"י מי שייצג את החברה באותה עת, בהתחשב באופן המורכב של הבניין והפרויקט. בהתאם לכך תוכל החברה, ככל שתבחר בכך לפי שיקול דעתה הסביר, לגרום שתכללנה בתקנון, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות, הוראות בדבר השירותים והפעולות המנויים בסעיף 7.02 [להלן: "השירותים"], הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירה לשם בדיקת, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק מהן, חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים, קביעת הצמידויות המיוחדות הנזכרות בסעיף 5.07 לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, מיצוי זכויותיה של החברה על פי סעיף 5.07 לעיל ו/או סעיף 13 להלן, איסור חניה בשטחים המיועדים לרכבי חירום ו/או לרכבי פינוי אשפה, הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו, הבטחת זכויות החברה בהתאם לחוזה זה וכיוצא בזה. בהתחשב באופי של הבניין והפרויקט, ברמתו ובצרכים המיוחדים של הפרויקט, יוכל התקנון לקבוע חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המקובלים בבתים רגילים.

האמור בסעיף זה הינו בכפוף להוראות הדין ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש על פי הסכם זה. התקנון יכלול, בין היתר ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, וככל שהחברה תחליט, לפי שיקול דעתה הסביר ומבלי שמוטלת עליה חובה לעשות כן, ובכפוף לכך שהמפקח/ת על רישום המקרקעין יאשר את נוסח התקנון את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה, כולם או חלקם :

5.11.01 הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים אסורים עפ"י דין או שהקונה לא קבל רישיון תקף לנהלם והוראות האוסרות לנהל בדירה עסק או פעולה המקימים רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפיצי עשן, ריחות, זוהמה וכיוצ"ב.

5.11.02 הוראות האוסרות על הקונה לקבוע שלטים כדרך קבע אלא במקומות שיועדו לכך, והאוסרות להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והאוסרות עליו להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות הדירה או מחוץ לה.

5.11.03 הוראות האוסרות על הקונה אף לאחר הרישום, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה [פתחים וחלונות] מבלי הסכמה מראש ובכתב של בעלי הדירות בבניין או באגף אם החוק יחייב זאת ובתנאי שיקבל בנוסף לכך, את הרישיונות הדרושים עפ"י כל דין, למעט התקנת סורגים ולמעט התקנת פרגולות בדירות הגן ובדירות הגג, אשר ניתן יהיה להתקינם ללא צורך בקבלת הסכמת נציגות הבית המשותף, ובתנאי שישתלבו עם המבנה וכן בכפוף לקבלת כל הרישיונות הדרושים על פי כל דין.

5.11.04 בוטל

5.11.05 הוראות הקובעות חלוקת אחוזי בניה לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, ובכפוף להוראות כל דין, לדירה מסוימת או לאגף מסוים ומאפשרות לבעלי דירות מסוימות או לבעלי הדירות באגף מסוים לבקש היתרי בניה בדירותיהם לניצול אחוזי הבניה שיאשרו כאמור, ללא צורך בהסכמת בעלי הדירות האחרות, ולשנות בהתאם את צו רישום הבית המשותף ללא צורך בהסכמת בעלי הדירות האחרות. מובהר כי אחוזי בניה עתידיים אשר מועד היווצרם הינו לאחר מכירת כל הדירות בבניין, יתחלקו בין כל בעלי הדירות בבית המשותף בהתאם לחלקן ברכוש המשותף של כל דירה.

5.11.06 הוראות המאפשרות העברת צמידויות בין בעלי הדירות בבית המשותף וזאת בהסכמתם של בעלי הדירות המעבירים והנעברים בלבד, וללא צורך בהסכמתם של יתרת בעלי הדירות בבית המשותף וללא צורך במשלוח הודעות ליתרת בעלי הדירות בבית המשותף.

5.11.07 הוראות בדבר הקניית זכות שימוש לבעלי דירות אחרות בפרויקט במתקנים ומקרקעין שבתחומי בניין אחר בפרויקט, לרבות הוראות בדבר השתתפותם בהוצאות אחזקת המתקנים הנ"ל בכפוף ובהתאם להוראות כל דין.

5.11.08 הוראות הנוגעות לעניין חדר טרנספורמציה ו/או חדר תקשורת, בהתאם לדרישת חברת החשמל ו/או חברת התקשורת הרלבנטית, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתן פטור לבעלי חדר הטרנספורמציה ו/או חדר התקשורת מהשתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, והוראות מיוחדות לעניין זיקות הנאה למעבר ולהנחת כבלים, הוראות מיוחדות לעניין הימנעות מיצירת מפגעים ו/או סכנה לפגיעה בחדר הטרנספורמציה ו/או בחדר התקשורת ו/או במערכות המותקנות בהם. מובהר כי במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לקונה בכתב. כמו כן יובהר, כי לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

5.11.09 הוראות לעניין השימושים המותרים ו/או האסורים בכפוף להוראות הדין.

5.11.10 הוראות המחייבות התקשרות עם חברת ניהול, בקשר עם ניהול הרכוש המשותף של הפרויקט כולו, הכולל, בין היתר, את מרתפי החניה, השטח הפרטי הפתוח של הפרויקט. על אף האמור לעיל, מובהר, כי לחברה שיקול הדעת הסביר לקבוע ניהול באמצעות חברת ניהול אחת לפרויקט כולו, ובלבד שההתקשרות עם חברת הניהול לא תעלה על תקופה של שנתיים, אשר לאחריה ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתקבל על ידי רב הדיירים כמשמעו בסעי' 71ב' לחוק המקרקעין.

5.11.11 הוראות המאפשרות תיקון צו הבית המשותף, ללא צורך בהסכמת כלל בעלי הדירות בבית המשותף, עקב איחוד של נכסים [דירות וצמידויותיהן] ובלבד שאין בו שינוי של הרכוש המשותף ו/או שינוי שיעור השתתפותן של יתר היחידות בבית המשותף בשיעור האחזקה ברכוש המשותף.

5.11.12 מבוטל.

5.11.13 מבוטל.

יובהר כי האמור לעיל הינו בתנאי כי ההוראות הנ"ל תהיינה בכפוף להוראות לכל דין ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו. ההוראות הנ"ל לא יפלו את הקונה לרעה לעומת דיירים בבניין שהינם בעלי זכויות בנכסים מסוגו של הנכס ובלבד ושההוראות הנ"ל יפורטו באופן פרטני במפרט הנספח לחוזה זה.

6. הבטחת כספי הקונה

6.01 החברה מתחייבת להבטיח את הכספים שישלם הקונה לחברה על חשבון התמורה עפ"י הוראות החוזה, בהתאם לחוק המכר [דירות] [הבטחת השקעות של רוכשי דירות], תשל"ה - 1974 [לעיל ולהלן: "**חוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות**"] וזאת ע"י מתן ערבות בנקאית, **כמצוין בנספח יז** או בכל נוסח דומה שיקבע על ידי הבנק בכפוף להוראות הדין, לקונה על חשבון החברה.

תוך 14 ימי עסקים ממועד ביצועו של כל תשלום מתשלומי התמורה לחשבון המיוחד תומצא ערבות בנקאית מאת הבנק המלווה בגובה התשלום שבוצע לחשבון המיוחד, למעט רכיב מס הערך המוסף, הכלול בתשלומים האמורים (להלן: "**המע"מ**") וזאת בהתאם לסעיף 3ב(ה) לחוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) ובכפוף לנספח התשלומים.

בהתאם לסעיף 2ג3 לחוק הבטחת השקעות, על הקרן שהוקמה על ידי משרד האוצר לשלם לקונה את סכום המע"מ במקרה בו תמומש הערבות הבנקאית, בהתאם לתנאיה, וכי תשלום המע"מ יועבר לקונה באמצעות הבנק.

בנוסף מתחייבת החברה להמציא לקונה, בסמוך לאחר שהומצא לקונה פנקס השוברים ובכפוף לפירעון בפועל של התשלומים הנקובים בסעיף 3 לנספח מועדים ותנאי תשלום על חשבון התמורה, מכתב כוונות בנוסח שבתוספת לחוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות, או נוסח דומה שיהיה מקובל בבנק ובהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.

נמסרת בזאת הודעה לקונה בדבר זכויותיו לקבל בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר [דירות][הבטחת השקעות של רוכשי דירות], התשל"ה-1974 הנ"ל, המצ"ב כנספח יז.

הקונה זכאי לפנות אל הבנק לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שנמסרו לו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן: באמצעות פנייה לסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט או באמצעות פנייה טלפונית לבנק או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק על ידי הקלדת פרטים מתוך פנקס השוברים נמסר לקונה.

אין באמור כדי לפגוע בזכות החברה להחליף בטוחה שניתנה על פי חוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות, ובלבד שניתנה הודעה על כך לרוכש ובלבד שהבטוחה החלופית תהא בטוחה על פי סעיף 2(2) לחוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות בלבד.

6.02 לאחר תשלום מלוא התמורה על ידי הקונה על פי הסכם זה, גמר הבניה של הדירה, מסירת החזקה בדירה לקונה, ומתן בטוחה אחרת בהתאם להוראות סעיף 2ב לחוק המכר [דירות][הבטחת השקעות של רוכשי דירות], התשל"ה-1974, יומצא מכתב מטעם הבנק להגנת זכויותיו של הקונה בדירה, בנוסח המקובל בבנק, ותחשב כל בטוחה שניתנה לרוכש לפי חוזה זה בטלה ומבוטלת ומשוללת כל תוקף, ללא צורך בהסכמת הקונה או באישורו.

בנסיבות כאמור, הקונה מתחייב להשיב לפקודת החברה, את כל כתבי הערבויות המקוריים, ככל שפירעונם לא נדרש.

כמו כן, יודגש כי ככל ובמועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, לא ימולאו הוראות חוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות לעניין השבת כתבי הערבויות המקוריים לביטולן, הרי שכתבי הערבויות המקוריים יופקדו בידי נאמן מטעם החברה (שאינו נמנה עם ב"כ המוכר) עד למילוי הוראות חוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות.

למען הסר ספק מובהר בזאת, כי תנאי להמצאת מכתב מטעם הבנק להגנת זכויותיו של הקונה הינו מסירת החזקה בדירה לקונה והמצאת אישור הקונה בדבר השלמת הדירה וקבלת החזקה בה והעדר טענות בגין ערבויות חוק המכר על פי הנוסח המקובל בבנק, התמלאות תנאי פקיעתן של הערבויות וכן כי התמורה שולמה במלואה לחשבון המיוחד באמצעות שוברי התשלום והקונה המציא לבנק העתקי השוברים המעידים על כך.

6.03 מובהר ומוסכם בזאת, כי החברה תשלם את ההוצאות בגין הנפקת ערבות חוק המכר עבור הקונה ועל כן העמלות והעלויות מכל סוג שהוא הכרוכות בהוצאת הערבות הבנקאית ו/או הבטוחה כאמור ישולמו על ידי המוכר והן כלולות במחיר הדירה הנקוב בהסכם זה.

6.04 מובהר בזאת, כי לחברה שמורה הזכות [בהסכמת הבנק בכתב ומראש אך ללא צורך בהסכמת הקונה] לשעבד את זכויותיה בחלקה ו/או במגרש לטובת בנק אחר ו/או מוסד כספי אחר, אשר ילווה את הפרויקט, כולו או חלקו, ויעמיד לרשות החברה אשראים בנקאיים ואת הערבויות הבנקאיות שתומצאנה לרוכשי דירות מאת החברה בפרויקט, כולו או חלקו, וזאת בנוסף או במקום הבנק, כהגדרתו במבוא לחוזה זה, ובמקרה כאמור, המשכנתה שתירשם לטובת הבנק האחר ו/או המוסד הכספי האמור תהיה קודמת לכל זכות שיש לקונה והוראות סעיף 6 לעיל, על כל סעיפי המשנה שלו, יחולו בהתאמה גם ביחס לבנק/המוסד הכספי האחר. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי המשכנתה, כהגדרתה במבוא לחוזה זה וכן המשכנתה שתירשם לטובת הבנק, כהגדרתו במבוא לחוזה זה, בקשר עם הליווי הבנקאי אשר יינתן לפרויקט בהמשך תהייה קודמת לכל זכות שיש ו/או שתהיה לקונה והכל בכפוף להמצאת ערבות בנקאית לידי הקונה על פי סעיף 6.01 לעיל והכל בהתאם להוראות הדין.

6.05 לאור התחייבויות החברה להבטחת זכויות הקונה על פי חוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות כמפורט בסעיף זה לעיל, מוסכם בזאת כי אם וככל שזכויות המוכרת תירשמה בלשכה לרישום מקרקעין, הקונה לא יגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו בלשכה לרישום מקרקעין על פי חוזה זה. אם הקונה יפר את התחייבותו האמורה, אזי תהיה המוכרת זכאית למחוק את הערת האזהרה ולעשות לשם כך שימוש בייפוי הכח הנזכר בסעיף 10 שלהלן המוכרת תהא רשאית לתבוע מהקונה

את כל הנזקים וההוצאות שהמוכרת תיאלץ לשאת בהם בשל רישום ההערה ובשל ההליכים למחיקתה.

7. הרכוש המשותף

7.01 הקונה, ביחד עם יתר בעלי הדירות בבניין, ינקוט את כל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת, אחזקת ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד בהתאם להוראות בכתב שתמסור החברה לקונה.

7.02 הקונה מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות, ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, ניקיון, תאורה (כולל הפעלתה בשבת וחג), וכן שמירה וביטוח (ככל ותקבל הסכמת הנציגות) וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינות המהוות רכוש משותף [להבדיל מהגינות הצמודות לדירות הגן], בקירות החיצוניים, בגגות, בחניה, בחניון, בחדר המדרגות, במעלית (כולל עלות הפעלת ותחזוקת מעלית, ככל שתהיה), בגנרטור, במועדון דיירים ו/או חדר כושר, ככל שיהיו, בחדר התקשורת ובכל מבנה ו/או מתקן אחר המיועד לשרת את כל דיירי הבניין או הפרויקט וזאת ביחד עם יתר רוכשי הדירות בבניין, אלא אם הינם פטורים על פי דין.

חובת ההשתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף חלה גם ביחס לשטחים ו/או מתקנים המשותפים לאגפי המגורים, כולם או חלקם, ככל שיהיו כאלו, וזאת בהתאם להוראות סעיף 5.07 לעיל לעניין השתתפות אגפי המגורים בהוצאות אחזקת השטחים והמתקנים המשותפים, והקונה יישא בחלקו היחסי בהוצאות אלו [בהתאם לחלקו היחסי בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף כמפורט בחוזה זה].

7.03 מבוטל.

7.04 שטחי ההצמדות לדירות, לא ייכללו בחישוב שיעור החלקים ברכוש המשותף.

7.05 אם יירשם בית משותף ובו מספר אגפים, תהא לכל אגף נציגות נפרדת המורכבת מ-2 נציגים לפחות, לשם ניהול ענייני האגף, וכן תיכון נציגות לבית המשותף כולו, אשר תכלול נציג אחד מכל אגף, לניהול ענייני הבית המשותף כולו.

7.06 הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבנין, יהא על דיירי הבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל החברה תמסור את הרכוש המשותף ל-3 נציגים, אשר יקבלו את החזקה בדירותיהם ראשונים. (להלן: "הנציגים"). הנציגים שמונו כאמור יערכו פרוטוקול מסירה לגבי הרכוש המשותף, ביחד עם נציג החברה, בתנאים הקבועים לביצוע פרוטוקול מסירה לגבי הדירה, בשינויים המחויבים. הרכוש המשותף יחשב כאילו נמסר לכל רוכשי הדירות בבניין או בפרויקט, לפי העניין, ממועד חתימת פרוטוקול המסירה על ידי הנציגים האמורים. מובהר, כי כל עיכוב שינבע מסירוב לקבלת הרכוש המשותף, יגרום לעיכוב והרכוש המשותף ויחשב כאילו נמסר למקבל הרכוש המשותף ובלבד שהרכוש המשותף ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין.

7.07 על אף האמור לעיל, ככל שבמועד המיועד למסירת הרכוש המשותף תהיה לבניין ו/או לפרויקט חברת ניהול, תהיה החברה רשאית למסור את הרכוש המשותף לחברת הניהול וכל הוראות סעיף 7.05 לעיל יחולו בהתאמה באופן שחברת הניהול תחתום על פרוטוקול המסירה לגבי הרכוש המשותף ועם מסירת הרכוש המשותף לחברת הניהול, יראו את הרכוש המשותף כאילו נמסר לכל רוכשי הדירות בבניין או בפרויקט, לפי העניין. הקונה הודע, כי במועד ביצוע התשלום האחרון על חשבון התמורה, עליו לחתום על חוזה ניהול, עם חברת ניהול כהגדרתה לעיל ו/או עם כל חברת ניהול שתורה החברה, ככל שהחברה תורה לעשות כן, ואשר תנהל את הרכוש המשותף של הפרויקט, לרבות השטח הפרטי הפתוח בתחום הפרויקט ושטחי החניה, ובלבד שחוזה הניהול לא ינוסח ע"י המוכרת. ההתקשרות עם חברת הניהול תהיה מוגבלת עד לתום 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 [אישור אכלוס] לבניין המגורים שיושלם אחרון מבין בנייני המגורים בפרויקט, ובלבד שתקופת ההסכם לא תעלה על שנתיים. התמורה לחברת הניהול תהיה בהתאם לנהוג בשוק ובאופן המתאים לסטנדרט הגבוה של הפרויקט, ומתוך כוונה לשמור על תקינות הבניינים

בפרויקט ורמתם הגבוהה. מובהר בזאת, כי החברה תישא בחלקה היחסי בתשלום לחברת הניהול ביחס לכל הדירות בפרויקט אשר טרם נמכרו על ידה ו/או טרם נמסרה בהן החזקה לרוכשיהן. מובהר בזאת, כי לא מוטלת על החברה חובה כלשהי למנות חברת ניהול עבור הפרויקט והדבר הינו בשיקול דעתה.

8. מסים ותשלומים

8.01 כל המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים, או אחרים מכל סוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה [להלן: "המסים"], לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו. הקונה ישלם את המסים לתקופה הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישה סבירה של החברה ו/או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המסים. שילמה החברה מסים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלום, ישיב הקונה לחברה את סכום המסים הנ"ל מיד עם דרישתה הראשונה, בתוספת ריבית כאמור בסעיף 12.07 להלן ובלבד שהחברה נתנה התראה מוקדמת, מראש ובכתב, של 14 ימים ואשר במהלכם הקונה לא שילם את התשלומים הנ"ל.

8.02 ככל שיוטלו על הקונה בגין רכישת הדירה על פי הסכם זה, מסים חדשים על פי דין שאינם קיימים ביום חתימת חוזה זה ו/או בתוספת למסים קיימים, ואשר חלים על פי דין על קונה דירה, אזי ישלם הקונה.

8.03 מובהר כי התמורה כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים כוללת את התמורה עבור הנכס, את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט ובהיתר הבנייה שניתן וכי לא ידוע לחברה על עבודות פיתוח נוספות אשר נדרשו מטעם העירייה עד למועד חתימת חוזה זה. עם זאת, כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שידרשו ו/או שיבוצעו ע"י רשות מוסמכת יחולו גם הם על החברה. כמו כן כוללת התמורה גם את ההוצאות הכרוכות ברישום היחידה [[למעט אגרות רישום הערת אזהרה לטובת בנק הקונה ו/או אגרות רישום משכנתה שייטול הקונה, ככל שייטול, על הדירה, לרבות רישום בית משותף שיכלול את הנכס וברישום הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף, לרבות חלק יחסי בהוצאות תשריטים, מדידות נסחי רישום וכו', כאשר כל העלויות הנובעות מכך ישולמו על ידי החברה.

8.04 מס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה יחול על הקונה וישולם על ידו בהתאם להוראות כל דין. הודע לקונה כי חלה חובת דיווח לרשות המיסים על התקשרותו בעסקה נשוא חוזה זה וכי החברה תגיש דיווח משותף בגין העסקה לרשויות מיסוי מקרקעין. לחילופין, הקונה רשאי להגיש את הדיווח באופן עצמאי ו/או באמצעות עו"ד מטעמו. הודע לרוכש כי דיווח משותף יוגש רק לאחר ביצוע התשלום הראשון על ידי הרוכש. אם וככל והרוכש לא ישלם במועד את התשלום הראשון, החברה תדווח על העסקה בשם החברה בלבד. הודע לרוכש כי החברה ו/או עו"ד מטעמה אינם אחראים בשום צורה שהיא לגובה השומה הסופית שתיקבע על ידי מיסוי מקרקעין וכי במקרה של מחלוקת בין הקונה לבין רשות המיסים בקשר עם הדיווח, יהיה על הקונה לטפל בכך בעצמו, ועו"ד מטעם החברה לא יגישו בשמו השגה ו/או ערר ו/או בקשה לתיקון בקשר עם השומה ולא ינקטו עבורו או בשמו הליכים משום סוג שהוא בקשר עם שומת מס הרכישה.

הרוכש מאשר כי הובהר לו שעו"ד של החברה אינם מייצגים אותו מול מיסוי מקרקעין, אינם אחראים בשום צורה שהיא לשומה העצמית וכי אין בהגשת הדיווח על ידם כדי להוות יעוץ בקשר עם הדיווח ובכלל זה קבלת כל הקלה ו/או פטור ו/או הנחה ו/או הסדר תשלום בנוגע לתשלום מס הרכישה והרוכש מצהיר כי הוא האחראי הבלעדי לתוכן הדיווח ולקבלת מסמכים מרשות המיסים בקשר עם הדיווח, לרבות מעקב אחר קבלת שובר מס רכישה, וכי לא תהיה לו כל טענה בקשר לכך כלפי עו"ד ו/או מי מטעמם.

8.05 אם חל היטל השבחה בגין שטח הדירה כמפורט במפרט וכפי שנדרש לצורך קבלת היתר הבנייה, כי אז יחול ההיטל על החברה וישולם על ידה. כל היטל השבחה בגין זכויות שיוקנו לדירה או לחלקה היחסי ברכוש המשותף, ממועד חתימת חוזה זה ואילך, אם יחול, יחול על הקונה וישולם על ידו ובלבד שאינן חלק מהיתר הבניה ובלבד שהחברה לא ניצלה זכויות אלה בדרך של הקלה ו/או בכל דרך אחרת ו/או לא ניידה אותן.

8.06 במועד רישום זכויות חכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ישלם הקונה את האגרות הכרוכות ברישום משכנתה על הדירה לטובת מוסד פיננסי שייתן לו הלוואה או אגרות ברישום הערת אזהרה לטובת המוסד הפיננסי כאמור, בלבד.

8.07 במעמד חתימת החוזה הקונה מתחייב לשלם ישירות לעוה"ד, כנגד חשבונית מס, סכום כמפורט ובכפוף לתקנות חוק המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, כהשתתפות של הקונה בהוצאות החברה לשכ"ט עו"ד בעד הפעולות המשפטיות של עוה"ד, שמונה על ידי החברה לצורך רישום זכויות הקונה בנכס, בהתאם לחוזה זה [להלן: "שכר טרחת עו"ד"].

משרדי עו"ד של החברה אינם מייצגים את הקונה בעסקה נשוא חוזה זה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג על ידי עו"ד אחר לצורך המו"מ, העריכה של חוזה זה והחתימה עליו. תשלום שכ"ט עו"ד יעשה כולו במזומן במעמד החתימה על חוזה זה, אולם אם מסיבה כלשהי לא ישולם סכום זה במועדו, יתווספו לו הפרשי ריבית פיגורים מיום חתימת חוזה זה ועד התשלום בפועל. התשלום לעו"ד המטפל יעשה כנגד קבלת חשבונית כדין.

9. שינויים

9.01 מוסכם בזאת כי לא יבוצעו שינויים /או שדרוגים שיעלו ביחס לקבוע במפרט זולת ויתור אפשרי על הפריטים המפורטים להלן, תמורת הזיכוי הכספי הקבוע בהסכם זה להלן.

9.02 דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט המצורף לחוזה זה, והחברה לא תגבה מהקונה תשלום בגין שינויים במפרט ו/או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה ולקונה לא יתאפשר לדרוש מהחברה ו/או מהקבלן ו/או מי מטעמה, שינויים ו/או שדרוגים כאמור וכן לא יתאפשר לו לקבל כל זיכוי כספי כנגד ויתור על רכיבים במפרט הטכני, למעט זיכוי כספי שהקונה יקבל בהתאם לקבוע במפרט הטכני, וזאת במקרה שהקונה יוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט, המפורטים להלן, ואלו בלבד, וזאת כל עוד לא הוזמנו האיברים ו/או לא בוצעו העבודות הרלבנטיות בדירה, בכפוף להצגת אישורים בגין ההזמנה ע"י החברה:

- א. ארון מטבח-
- ב. ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט -
- ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת)-
- ד. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון-

9.03 מובהר כי הקונה יהא מחויב להודיע לחברה ו/או לקבלן בדבר ויתור על אחד ו/או יותר מהרכיבים המפורטים בסעי' 9.02 (א) עד (ד) לעיל, וזאת עד ולא יאוחר מהמועדים שיקבעו לכך על ידי החברה, לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שהקונה יעודכן בדבר מועדים אלו לפחות 30 ימים מראש. על אף האמור לעיל, מוסכם כי זיכוי בגין רכיבי המפרט המפורטים דלעיל (כולם או חלקם), כפוף לכך שוויתור עליהם (כולם או חלקם) לא יעב ו/או ימנע קבלת אישורים ו/או היתרים ו/או התחייבויות של החברה כלפי הקונה ו/או צדדים שלישיים, לרבות אך לא רק - קבלת טופס אכלוס ביחס לדירה ובלבד שהחברה תוכיח כי ויתור עליהם אכן יגרום לעיכוב או מניעה כאמור.

9.04 הקונה לא יעשה שינויים כלשהם בדירה, אשר יש להם השפעה איזו שהיא על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות של הדירה ו/או על הרכוש המשותף, לרבות שינויים הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או הפרויקט או איזה מחלקיו ו/או לשנות את ערכם ו/או לפגוע ברכוש דיירים אחרים בפרויקט, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא לבצע סגירת מרפסות, שינוי מעקה, החלפה או שינוי תריסים, התקנת סוכך ו/או פרגולה, שינוי צבע במרפסות, התקנת צינורות, חוטי חשמל, וכן לא להתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים, אלא אם כן קיבל לכך את הסכמת החברה מראש ובכתב וזאת עד קבלת חזקה בדירה, והכל בכפוף להוראות כל דין ולתקנון הבית המשותף ובלבד שלא יימנע רישום בית המשותף. למען הסר ספק מובהר, כי לאחר מסירת החזקה לקונה, הקונה רשאי לבצע שינויים בדירה, הן שינויים חיצוניים והן שינויים פנימיים, בכפוף לקבלת היתר בנייה כדין, ככל ונדרש ובכפוף להוראות הדין.

10. ייפוי כח

10.01 במעמד חתימת החוזה ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות החברה בחוזה הקונה יחתום בפני עוה"ד על ייפוי כח בלתי חוזר, בנוסח המצורף לחוזה **כנספח ד**, וימסור לחברה ו/או לעורכי הדין מיופי-הכח את מקור ייפוי הכח ואת עותקיו.

טעמן נדל"ן בע"מ, ח.פ. 512454372

10.02 מובהר בזאת כי ייפוי הכח יישמש בידי החברה, אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של הרוכש, רישום המשכנתה או רישום הערת אזהרה, ולרבות רישום הבית המשותף, חתימה על התקנון, מחיקת כל רישום לרבות הערת אזהרה במקרה של ביטול החוזה ו/או בהתאם להוראות סעיפים 6.04, ייחוד הערות אזהרה לדירות, מתן הסכמות לרישום הזכויות בחלקה ו/או במגרשים שיווצרו מאיחוד ו/או איחוד וחלוקה שלהם, ככל שיאוחדו ו/או יחולקו, על שם החברה, לרישום חכירות, זיקות הנאה, איחוד וחלוקת החלקה, רישום הזכויות בדירה בשם הקונה ורישום וביצוע פעולות בלשכת רישום המקרקעין שהחברה זכאית לרשמן ו/או לבצען בהתאם להוראות החוזה בכפוף להוראות חוזה זה והוראות כל דין.

מובהר כי מיופי הכוח יעשו שימוש ביפוי הכוח, תוך שמירת זכויות הרוכש על פי הסכם זה, ו/או על פי כל דין. במידה ויהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הקונה – תימסר לקונה הודעה מוקדמת על כך.

10.03 מתן ייפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו שבחוזה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.

10.04 האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיופי הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכח. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו של החברה, תלויות בכך.

11. העברת זכויות וחובות הצדדים

העברת זכויות וחובות המוכר

11.01 החברה תהיה זכאית להעביר את זכויותיה או כל חלק מהן ו/או את חובותיה או כל חלק מהן שלפי החוזה, לכל אדם או גוף משפטי זולתה מבלי שתצטרך לקבל את הסכמת הקונה לכך ובמקרה כזה, תישאר החברה אחראית וערבה כלפי הקונה למילוי התחייבויותיה שלפי החוזה וכן בתנאי שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה, לרבות הזכות לקבלת הדירה במועד מסירת החזקה הקבוע בהסכם זה.

העברת זכויות הקונה

11.02 בהתאם להוראות המכר, הרוכש לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר את זכויותיו בדירה לצד שלישי, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בגינה נבחרה הדירה), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות, והחברה אינה רשאית לתת את הסכמתה להעברת זכויות כאמור, על פי הוראות המכר (לעיל ולהלן: "תקופת איסור העברת הזכויות" ו- "איסור העברת הזכויות"). האמור הינו למעט במקרה שבו משרד הבינוי והשיכון ייתן את אישורו למכירת הדירה, ובכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעי' 11.03 להלן.

יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד, לאחר קבלת החזקה בדירה על פי הוראות הסכם זה.

מובהר בזאת כי ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום למשרד הבינוי והשיכון, בסך 450,000 ₪.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, וזאת לאחר שהוכיחה את נזיקה החברה תהיה זכאית לדרוש מהקונה, לשפוחה בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק שייגרמו לחברה בגין הפרת התחייבות הנ"ל, עם דרישתה הראשונה של המוכרת, לרבות בגין הוצאות משפטיות, בכפוף לזכותו של הקונה להתגונן בפני טענות החברה. מוסכם כי הפרת סעיף זה לעיל תהווה הפרה יסודית של החוזה, בעטיה החברה תהיה זכאית לעשות שימוש בכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לה על פי חוזה זה ועל פי כל דין

לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל, יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המופיע **בנספח ט** לחוזה זה ותירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י ו/או בספרי החברה בגין התחייבות זו והקונה יחתום על כל מסמך שיידרש ע"י לשכת רישום המקרקעין לצורך רישום הערה כאמור. החברה תעביר את כתב ההתחייבות והתצהיר לרמ"י ו/או משב"ש, כמתחייב על פי המכרז. מובהר כי הפרת החוזה על ידי הקונה שבעטיה בוטל החוזה ו/או בתום חמש/שבע השנים הנ"ל ו/או עם רישום הבית המשותף, תהא החברה רשאית למחוק את הערת האזהרה הנ"ל שנרשמה בספרי החברה ובלשכה, אם וככל שנרשמה.

11.03 בכפוף לאמור לעיל, בתום תקופת איסור העברת הזכויות ובכפוף לקיום יתר התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, ככל שעד למועד האמור טרם נרשמו זכויות הקונה בפנקסי המקרקעין בהתאם להוראות חוזה זה, הקונה יהיה זכאי להעביר את זכויותיו לפי החוזה לכל אדם או גוף משפטי זולתו [להלן: "**מקבל הזכות**"], בתנאי שימולאו קודם לכן כל התנאים הבאים, החברה לא תסרב ליתן הסכמתה להעברת הזכויות כאמור אלא מטעמים סבירים הקשורים לרישום הזכויות בלבד:

11.03.01 ימציא למוכרת הסכם מכר חתום כדין בינו לבין הנעבר.

11.03.02 הקונה קיבל את החזקה בדירה בהתאם להוראות הסכם זה וכן המציא את כל האישורים המעידים כי שילם את מלוא התמורה לחשבון המיוחד וכן את ההוצאות המשפטיות והוצאות רישום הבית המשותף וכן את כל המסים והתשלומים המגיעים ממנו בהתאם לחוזה.

11.03.03 מקבל הזכות קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה, חתם על יפוי כח כאמור בסעיף 10 לעיל ומסרו לחברה, חתם ו/או המציא את כל המסמכים שיידרשו על ידי הרשויות על פי דין, וכן חתמו הקונה ומקבל הזכויות על בקשה להעברת זכויות בנוסח בהתאם לנספח יד' המצ"ב להסכם זה (כולל אימות עו"ד לחתימות הקונה ומקבל הזכות). כמו כן הקונה ימציא למוכר עותק מקורי או העתק נאמן למקור מההסכם למכירת הדירה חתום בין הקונה לבין מקבל הזכות ובמקרה של העברה ללא תמורה - תצהירים מאומתים כדין על ידי עו"ד.

11.03.04 הקונה ישלם את כל ההוצאות, האגרות, המסים והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות אשר יידרשו ע"י רשויות מוסמכות והבנק המלווה, אם יהיו כאלה, ימציא לחברה את כל האישורים המתאימים בקשר לכך וישלם לחברה את דמי טיפולה, בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999.

11.03.05 אם הקונה קיבל ערבות בנקאית להבטחת כספו ותוקפה עוד לא פג, תהיה העברת זכויותיו כפופה לקבלת הסכמת הבנק המלווה להעברת זכויותיו ולהעמדתה של בטוחה.

11.03.06 אם קיבל הקונה הלוואה שתובטח במשכנתה שתירשם על הדירה, מתחייב הקונה להמציא את הסכמת המוסד הפיננסי שממנו קיבל את הלוואה להעברת זכויותיו וכן אישור המוסד הפיננסי ממנו קיבל את הלוואה כי הוא משחרר את החברה מהתחייבותה לרשום משכנתה במועד רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה.

11.03.07 בוטל

11.03.08 הקונה המציא אישור בדבר העדר חובות לחברת הניהול, ומקבל הזכות חתם על חוזה הניהול עם חברת הניהול.

11.03.09 בוטל

11.03.10 הקונה ו/או מקבל הזכות ימציאו לחברה ו/או לב"כ החברה, מיד עם דרישה ראשונה, כל מסמך אחר ו/או נוסף שיידרש ע"י רשות מוסמכת על פי דין ובהתאם למועדים הקבועים בדין לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

11.04 העברת זכויותיו של הקונה בדירה ו/או זכויותיו על פי החוזה לצד שלישי, כולן או מקצתן, שלא בהתאם להוראות סעיף 11 זה לעיל על תת סעיפיו, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ופרט להיותה מנוגדת לתנאי המכרז והפרה כלפי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, מהווה גם הפרה יסודית של החוזה ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהחברה, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

12. הפרות ותרופות

- 12.01 על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזים [תרופות בשל הפרת חוזה], תשל"א - 1970.
- 12.02 ככל שיתברר, בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שהקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, חוזה המכר שנחתם עם הקונה יבוטל.
- 12.03 הפר הקונה את ההסכם הפרה יסודית או כל הוראה שהפרתה הנה יסודית על פי הדין או הפרה כלשהי שאינה הפרה יסודית, תהיה החברה זכאית לכל התרופות על פי הדין לרבות ביטול חוזה זה, ובלבד שהחברה נתנה לרוכש הודעה בכתב בדבר ההפרה, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן ההודעה.
- 12.04 פיגר הקונה פיגור העולה על 10 יום בפירעון תשלום אחד מתשלומי התמורה, יהווה הדבר הפרה יסודית של חוזה זה המזכה את החברה בכל התרופות, לרבות ביטול חוזה זה, ובלבד שהמוכרת נתנה לרוכש הודעה בכתב בדבר ההפרה, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן ההודעה לקונה.
- 12.05 במקרה של הפרה יסודית כאמור לעיל, אשר לא תוקנה על ידי הקונה בתקופה של 10 ימים ממועד קבלת ההודעה לפי סעי' 12.03 או 12.04, החברה תהיה רשאית לבטל את החוזה ולמכור את הדירה לאחר .
- היה והחברה תפעל על פי סעיף זה ותבטל את החוזה, יחולו הוראות אלה :
- 12.05.01 יבוטל כל רישום במרשמים השונים אשר נרשם לטובת הקונה, אם נרשם. הקונה יחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הרישומים. עורכי הדין, מיופי הכת, יוכלו לעשות שימוש בייפוי-הכח הנזכר בסעיף 10 לעיל לצורך מחיקת הרישומים לטובת הקונה במקרה של ביטול החוזה כאמור.
- 12.05.02 אם הקונה קיבל הלוואה ממוסד פיננסי לצורך מימון רכישת הדירה והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק ההלוואה - תנכה החברה מן הסכומים שעליה להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב למוסד הפיננסי על חשבון ההלוואה הנ"ל ואם נרשמה לטובת המוסד הפיננסי הערת אזהרה ו/או משכון ו/או משכנתה ינוכו גם ההוצאות שתהיינה לחברה בגין ביטולה.
- 12.05.03 השבת הכספים לקונה תעשה בכפוף לקיום כל התנאים המפורטים להלן במצטבר :
- א. הופקדו בידי עוה"ד כהגדרתם להלן הערבויות הבנקאיות שקיבל הקונה כאמור בסעיף 6 לעיל, מבלי שפירעון נדרש בצירוף מכתב חתום על ידי הקונה בדבר ביטול הערבויות הבנקאיות כפי שיידרש על ידי הבנק אשר ילווה את הפרויקט וכן כל אישור ו/או מסמך אחר שיידרש על ידי הבנק הנ"ל.
- ב. הופקד בידי עוה"ד פנקס השוברים ובו כל שוברי התשלום שלא נוצלו על ידי הקונה לצורך פירעון התמורה.
- ג. נחתם על ידי החברה והקונה חוזה ביטול החוזה לרבות תצהירי ביטול עסקה או לחילופין ניתן פסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל בדבר ביטולו של החוזה.

- ד. שולם לחברה סכום הפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 12.06 להלן, ככל והחברה רשאית לדרוש זאת, וכן כל סכום אחר שהוכח על ידי החברה שהרוכש נדרש לשלם לכיסוי הוצאותיה ו/או נזקיה בגין ביטול החוזה בכפוף להוראות כל דין. התשלום כאמור ייעשה על דרך קיזוז מהכספים ששילם הקונה לחברה.
- ה. ניתן אישור רשויות מיסוי מקרקעין בדבר ביטול חוזה זה.
- ו. ניתן אישור מאת הבנק אשר ילווה את הפרויקט לביטול חוזה זה ולהשבת הכספים לקונה.
- ז. תיפרענה ההלוואות שנטל הקונה ואשר הדירה הועמדה לשמש להם כבטוחה, וזאת כדי גובה הסכומים שייותרו, אם ייוותרו, לאחר ביצוע הקיזוזים האמורים לעיל. הקונה ימציא לחברה אישור בכתב של בנק הקונה המעיד על סילוק המשכנתה ו/או המשכון על זכויות הקונה בקשר עם הדירה, וכן כי בנק הקונה משחרר את החברה מהתחייבויותיה לרישום המשכנתה האמורה.
- יובהר כי בכל מקרה, המוכרת מתחייבת להשיב לקונה את הכספים לאחר הקיזוז של הפיצוי המוסכם (ככל והחברה רשאית לקזוז) ופירעון ההלוואות, תוך 45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הקונה או מיום ביטול ההסכם אם החזקה טרם נמסרה לקונה. הסכום המוחזר יהיה, צמוד למדד בהתאם להוראות חוזה זה.

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

12.07 בגין כל יום איחור בכל תשלום בו חייב מי מהצדדים לצד השני לפי חוזה זה, מעבר ל- 14 ימים, מתחייב הצד החייב לשלם לצד השני ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מחושבת על בסיס יומי, מהמועד שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל. האמור בסעיף זה אינו מקנה למי מהצדדים זכות כלשהי לאחר בתשלום כלשהו והוא בא בנוסף ולא יגרע מזכות הצד הזכאי לתשלום לתבוע ו/או לממש כל סעד ותרופה נוספת, או אחרת, העומדים לו מפאת הפרת החוזה עקב אי פירעון תשלומים במועד על ידי הצד החייב.

12.08 החברה תהיה רשאית לשלם במקום הקונה כל סכום שהקונה חייב בתשלומו על פי הוראות החוזה ולא שילמו במועד, ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, והקונה יהיה חייב להשיב כל סכום כני"ל לחברה בתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לעליית מדד תשומות הבניה למגורים כפי שיהיה בעת השבת הסכום על ידי הקונה (המדד החדש – לעניין סעיף זה בלבד) לעומת מדד תשומות הבנייה למגורים כפי שיהיה ביום ביצוע התשלום על ידי החברה (מדד הבסיס – לעניין סעיף זה בלבד), או בתוספת ריבית פיגורים כאמור בסעיף 12.07 לעיל, לפי בחירת החברה, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים להם זכאית החברה עפ"י החוזה ו/או עפ"י כל דין. מובהר בזאת שלרוכש הדירה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

האמור הינו בכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לקונה בת 14 ימים ושבמהלכם לא שילם הקונה את התשלום כאמור.

12.09 בגין כל יום איחור בכל תשלום בו חייבת החברה לקונה לפי חוזה זה, מעבר ל- 10 ימים, מתחייבת החברה לשלם לקונה ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מחושבת על בסיס יומי, מהמועד שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.

12.10 מוסכם כי איחור במסירה החזקה של 6 חודשים ומעלה, שאינו בגדר דחייה מוצדקת כהגדרתה בסעיף 4.05 לעיל, או איחור במסירת החזקה של 12 חודשים ומעלה גם אם הוא בגדר דחייה מוצדקת, או במקרה של סטיות שאינן קבילות עפ"י "צו מכר של דירות (טופס של מפרט)" יצמיח לקונה זכות לביטול החוזה ולקבלת כספו חזרה כשהוא נושא הפרשי הצמדה כחוק.

13. המשך בניית הפרויקט

13.01 החברה ו/או אחרים עשויים להמשיך ולבנות את הפרויקט לרבות את הבניינים הנוספים, בין לפי תכנונם הקיים כיום ובין לפי כל תיקון או שינוי שלהם, לרבות תוספת ו/או הפחתת קומות בבניינים שיוקמו בפרויקט ולרבות הפחתה ו/או הוספה של מספר יחידות הדיור בפרויקט ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה עפ"י הסכם זה ושיתאפשר שימוש סביר ונוח בנכס למגורים.

13.02 כמו כן, בכל עת עד לגמר בניית הפרויקט רשאית החברה ליזום ולהכניס שינויים, לפי שיקול דעתה הסביר, בתכנון הבניין והפרויקט, באופן העמדת הבניינים על החלקה ובבנייתם, בתוכניות הפיתוח של הפרויקט [ובכלל זאת גם שינויים שיבצעו בתכנון הפרויקט עקב התקנת דחסניות לפינוי פסולת קרטון בשטחים שונים בפרויקט ו/או בבניינים כולם או חלקם], לרבות תוספת ו/או הפחתה של קומות בבניינים שיבנו על החלקה ולרבות הפחתה ו/או הוספה של מספר יחידות המגורים שייבנו בפרויקט ו/או בבניין ובלבד שלא יוכנס על ידי החברה שינוי בתכנון ובבניית הדירה עצמה, אלא בהתאם לאמור בסעיף 3.01 לעיל ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו.

13.03 החברה ו/או מי שיהיה הבעלים של החלקה עשויים ליזום הליכים לאישור הקלות מהוראות התכניות החלות על הפרויקט ללא תוספת של מספר הבניינים שיוקמו בפרויקט. לעניין סעיפים 13.01 – 13.03 לעיל, על אף האמור, יובהר כי האמור הינו בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ובמיוחד לגבי מועד מסירת החזקה בדירה. יובהר כי לאחר מועד מסירת החזקה לקונה, לא תוכל החברה עוד להוסיף קומות ו/או דירות חדשות בבניין.

13.04 מובהר בזאת כי אין באמור בסעיפים 13.01-13.03 לעיל כדי למנוע מהקונה את הזכות לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדות לוועדות התכנון, ככל שמוקנית לו זכות כזו.

13.05 בוטל

13.06 החברה תהיה זכאית להעביר דרך כל חלק מן החלקה וחלק מהבניין, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר, צינורות מים, הסקה, גז, צנרת מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון, טלוויזיה, כבלים, חיבור לטלוויזיה לרבות התקנת צלחת לוויין, ביוב, ניקוז וכיו"ב, וכן להציב מתקנים כ"ל וזאת בין אם המתקנים משרתים את הבניין לבדו ובין אם משמשים, מחברים ומקשרים חלקים אחרים שבפרויקט ו/או חלקות סמוכות לפרויקט. הקונה לא התנגד לכל פעולה שהחברה רשאית לעשותה כאמור לעיל. החברה תפעל, ככל שניתן, לרכז את מערכות הצנרת בפיר/ים. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שהפעולות הנ"ל תהיינה סבירות ותבוצענה במידת האפשר קודם למועד המסירה. ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה בהתאם לדין ככל והעבודות הנ"ל תבוצענה לאחר מסירת החזקה, ביצוען יהא כפוף לתיאום מראש ובכתב עם הקונה ולהתחייבות החברה להשיב את המצב לקדמותו לאחר השלמת העבודות.

13.07 מובהר בזאת, כי החברה לא תתקין אנטנות סלולאריות בשטח הפרויקט.

13.08 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל זכויות הבנייה הקיימות בחלקה וכן זכויות בנייה עתידיות, ככל שיוקנו לחלקה ו/או לפרויקט בעתיד, תהיינה שייכות לחברה, והחברה תהיה זכאית שלא להצמידן לדירה/ות בבניין או להצמידן לדירה/ות מסוימות בבניין, והיא תוכל לניידן/להעבירן וכד' לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין. מוסכם כי החברה תהיה רשאית לממש את זכויות הבנייה הנ"ל ככל שתהיינה על ידי הוספת בנייה ו/או קומות לבניין כפי שיידרש לצורך מימושן, הכול בהתאם לשיקול דעתה הסביר. מבלי לפגוע באמור לעיל יאמר, כי הוראת תת סעיף זה הינה בכפוף להוראות כל דין, ואינה חלה לגבי זכויות בנייה עתידיות שמועד היווצרותן הוא לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין.

14. כללי

14.01 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה. שינה צד לחוזה את כתובתו, יודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובת שצוינה בהודעה הנ"ל תהיה כתובתו לצורך החוזה. כתובתו של הקונה לצורך משלוח ערבויות חוק

המכר הינו הכתובת המצוינת במבוא לחוזה זה. הקונה מתחייב להודיע לבנק בכתב [לידי סקטור הבנייה והנדל"ן, מנחם בגין 23, תל אביב יפו או בדואר אלקטרוני לכתובת-mailbox.hozim@bashofar@mailpoalim.co.il] על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו במבוא לחוזה זה.

14.02 כל הודעה שתשלח ע"י צד אחד למשנהו בדאר רשום לפי הכתובת הנ"ל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

14.03 עוה"ד שירין ברגותי-מלחם ו/או עפר גיטליץ ו/או כל עו"ד אחר ממושרד מרחוב המלך ג'ורג' 16 א' ירושלים [לעיל ולהלן: "עוה"ד"] מייצגים את החברה בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה וכי מומלץ לקונה להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר בשים לב למורכבותה של העסקה.

14.04 מבוטל

14.05 אם הקונה או מי מיחידיו הינו קטיין או פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי החוזה, וזאת תוך 60 יום מחתימת החוזה. לא המציא הקונה לחברה את האישור האמור בתוך המועד כאמור - תהיה החברה זכאית לבטל את החוזה כלפי כל הצדדים לחוזה לרבות אלה שאינם קטינים או פסולי דין לאלתר וללא כל הודעה מוקדמת.

14.06 שום איחור בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים לא ייחשב כוויתור מצידו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי החוזה והן לפי כל דין, בכל עת שימצא לנכון.

14.07 תנאי החוזה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים. החברה מצהירה כי הואיל ומדובר בפרויקט מחיר למשתכן, לא הוצגו לקונה על ידי המוכרת פרסומים ו/או מצגים למעט כמפורט בחוזה זה על נספחיו. כל שינוי או תוספת לחוזה לא יהיו תקפים אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים לחוזה. אין באמור כדי לשלול את זכות הרוכש על פי החוק בגין עילות תביעה הנובעות מפרסומים ו/או מצגים כאמור ערב כריתת חוזה המכר, או לשלול את תוקפם של מצגים ו/או פרסומים ככל שהחוזה או נספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

14.08 ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי החוזה מותנה בכך שהקונה יעמוד במלוא התשלומים המפורטים בנספח ג' על פי החוזה, במלואן ובמועדן כל עוד לא הפרה החברה את הסכם זה ובלבד שהחברה לא הוכרזה כפושטת רגל או בהליכי פירוק או שמונה לה כונס נכסים זמני או קבוע. אין בפנייה לבית המשפט או בקיום הליכים בפניו כדי לעכב ו/או לדחות ביצוע תשלום כלשהו בו חייב הקונה על פי הוראות חוזה זה אלא אם ייקבע אחרת ע"י בית המשפט.

14.10 יחיד הרוכש מתקשרים בחוזה זה ביחד ולחוד, כך שכל אחד מיחיד הרוכש אחראי כלפי החברה באחריות מלאה לקיום כל התחייבויות הרוכש על פי החוזה וכל אחת מהוראותיו. אחריות זו לא תפקע ולא תוגבל גם במקרה של מתן אורכה או הנחה או ויתור כלשהם על ידי החברה לאחד מיחיד הרוכש.

15. מימון רכישת הדירה באמצעות הלוואה ממוסד פיננסי

15.01 הקונה יהיה זכאי לממן חלק שאינו עולה על 90% מהתמורה, בכפוף להנחיות בנק ישראל כפי שתהינה בתוקף במועד נטילת הלוואה ע"י הקונה, מהלוואה שייטול במוסד פיננסי ישראלי מוכר ואשר תובטח במשכנתה. המוכר יאפשר לרוכש לקחת משכנתה מכל מוסד פיננסי שיחפוץ, בהתאם להוראות כל דין. כל עוד רשומה המשכנתה לבנק ולא נרשם הבניין כבית משותף, לא תירשם משכנתה לטובת המוסד הפיננסי שיעמיד הלוואה לקונה. במקרה זה מתחייבת החברה לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתה לטובת מוסד פיננסי כאמור ועל כל מסמך שיידרש ע"י בנק הקונה (לרבות לרישום הערות אזהרה בגין כתב התחייבות לצורך רישום ה"א כאמור במעמד רישום הערת אזהרה לטובת הקונה), בנוסח מקובל בבנקים למשכנתאות בישראל, בכפוף לתיקונים סבירים ומקובלים שיידרשו על ידי ב"כ החברה. הלוואה כאמור תינתן אך ורק לצרכי מימון תשלום התמורה בחוזה זה.

15.02 בכל מקרה יותנה תוקפו של כתב התחייבות בכך שכל כספי הלוואה ישולמו ישירות לחשבון המיוחד, כהגדרתו בחוזה זה ובנספחיו, באמצעות פנקס השוברים בלבד. כמו כן, תנאי מוקדם לחתימת החברה על כתב התחייבות הינו שהקונה שילם קודם לכן לחברה, באמצעות הפקדה

לחשבון המיוחד, 10% לפחות מהתמורה מתוך ההון העצמי שלו, בכפוף להנחיות בנק ישראל כפי שתהינה בתוקף במועד נטילת הלוואה ע"י הקונה.

15.03 מובהר בזה כי קבלת הלוואה כאמור לעיל, אינה מהווה תנאי לקיום התחייבויות הקונה לפי חוזה זה, ואי קבלת הלוואה כאמור, לא יצדיק הפרת התחייבויות הקונה ובפרט לא יהווה עילה בידי הקונה להימנע מביצוע תשלום כלשהו החל עליו או לאחר בביצועו ובלבד שהחברה חתמה על כתב התחייבות לרישום משכנתה ויתר המסמכים שיידרשו ע"י בנק הקונה (לרבות לרישום הערות אזהרה בגין כתב התחייבות לצורך רישום ה"א כאמור במעמד רישום הערת אזהרה לטובת הקונה), כאמור לעיל.

15.04 במקרה של גרירת משכנתה כתוצאה מהלוואה שנתקבלה בעבר ע"י הקונה בעסקה שאינה נשוא חוזה זה, הרי בנוסף להוראות שלעיל לא תתחייב החברה כלפי הבנק לרשום משכנתה לטובת הבנק, אלא אם שילם כבר הקונה לחברה, ממקורותיו העצמיים, שאינם מובטחים במשכנתה על היחידה את כל הסכום המצוין בהתחייבות החברה לרישום המשכנתה בגין הגרירה בנוסף לסכום שבסעיף 15.02. לעיל.

15.05 בכפוף לקיום כל התחייבויות הקונה עד למועד נטילת המשכנתה כמפורט בחוזה זה, מתחייבת החברה לחתום על טופס התחייבות לרישום משכנתה בנוסח המקובל בבנקים למשכנתאות תוך התאמתו לפרויקט ו/או מסמך הסכמה להסבת ערבויות חוק מכר ו/או מכתב התחייבות "מוכרים – קונים" ו/או כל מסמך אחר שאינו פוגע בזכויות החברה ומקובל בבנקים למשכנתאות ובלבד שהדבר אינו נוגד את הוראות הסכם זה.

16. בנייה בדרך של "מימון בנייה" (LOAN CONSTRUCTION)

א. שעבוד חוזה מכר לבנק

(1) המוכרת מצהירה שהיא מקבלת אשראי מבנק הפועלים לצורך בניית הדירות, בשיטה של מימון בנייה (LOAN CONSTRUCTION) שעיקריה הם:

(א) תשלומים שמשלם רוכש הדירה עבור דירתו מופקדים בחשבון נפרד (החשבון המיוחד) בבנק המיועד אך ורק למימון בניית הפרויקט.

(ב) הבנק משחרר לזים את הכספים מחשבון זה על-פי אישורי התקדמות הבנייה שהומצאו לבנק.

(ג) הבנק נותן ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, לרוכש הדירה רק כנגד כל סכום המופקד באותו חשבון.

(2) לאור האמור בפסקה 1, מתחייב רוכש הדירה לחתום על כתב התחייבות, המצורף כנספח ח, במעמד חתימת חוזה המכר ולמסור אותו למוכרת עבור הבנק.

ב. המוכרת תאפשר לרוכש לקחת משכנתה מכל מוסד פיננסי שיחפוץ מבלי לחייבו לקחת משכנתה מהבנק שנותן את הליווי הפיננסי.

ג. תנאי תשלום התמורה

(1) המוכרת מצהירה שעל-פי חוזה בינה לבין בנק הפועלים שעניינו קבלת אשראי למימון הבנייה, על רוכש הדירה לשלם את התשלומים אך ורק באמצעות פנקס השוברים על-ידי הפקדה או העברה בנקאית לחשבון מס' 0022087 סניף מס' 436 בבנק הפועלים (12) (להלן: "חשבון הפרויקט"). תשלום בניגוד לאמור עלול שלא לחייב את בנק הפועלים לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו של הבנק, לתת לרוכש הדירה ערבות בנקאית כאמור לעיל; כמו כן עלול הבנק שלא להתחשב בתשלומים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבנייה.

(2) יובהר, כי אם שולמה מלוא התמורה ע"י הרוכש בגין רכישת הדירה על-פי חוזה המכר ובהתאם להוראותיו, ומולאו מלוא התנאים לפי מכתב הכוונות בנוסח שבתוספת לחוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות, גם אם טרם בוצעה הפרצלציה, מתחייבת המוכרת לנקוט בכל הפעולות הדרושות מצדה על מנת שהבנק המלווה יוציא מכתב החרגה לטובת הרוכש, ולפיו יתחייב הבנק המלווה, כי השיעבוד הכללי שהוטל על ידו על הנכס, לא יחול על זכויות הרוכש על פי החוזה, ובכפוף לחוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:

הקונה

החברה

נספח ג - מועדים ותנאי תשלום

לחוזה מיום _____ בחודש _____ שנת _____ (להלן: "החוזה")

בין

טעמן נדל"ן בע"מ, ח.פ. 512454372
מרח' שטראוס 3, ירושלים
[להלן: "החברה" או "המוכרת"]

מצד אחד

לבין:

1. _____ ת.ז. _____
מרחוב _____ נייד: _____
דוא"ל: _____
2. _____ ת.ז. _____
מרחוב _____ נייד: _____
דוא"ל: _____

(כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית ביניהם להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני

תיאור הדירה: _____ חדרים
מס' הבניין בפרויקט: _____
מס' הדירה: _____
מס' החדרים (כולל ממ"ד): _____
קומה: _____
הצמדות: חניה _____ מחסן _____
מועד המסירה: 15.04.2024.

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

"מחיר הדירה" או "התמורה" - סך של _____ (_____) שקלים
חדשים, כולל מע"מ.

- "הוצאות משפטיות"**
- סכום כמפורט ובכפוף לתקנות חוק המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה- 2014, כהשתתפות בהוצאות משפטיות שתהיינה לחברה בקשר לרישום הבניין כבית משותף והעברת הזכויות בדירה על שם הרוכש על פי חוזה זה. להסרת ספקות, יובהר כי הסכום הנקוב לעיל אינו כולל אגרות. לעניין האגרות תחולנה הוראות סעי' 8.03 לחוזה המכר, ובכלל זה אגרות הקשורות ברישום משכנתא או אגרות לטובת רישום הערת/ות אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות, כהגדרתו בסעיף 12 לחוזה ו/או כל זכות צד שלישי שמקורה בקונה, תשולמנה על ידי הקונה.

 - **"המחיר הכולל"**
מחיר הדירה, בתוספת של ההוצאות המשפטיות (אשר ישולמו בהתאם לאמור לעיל ובסעיף 8.07 לחוזה), לא כולל הוצאות אחרות הקשורות בממכר המשולמות על ידי הרוכש במישרין לרשויות הנוגעות בדבר, כמפורט בחוזה (בהתאם לסעיף 8 ו- 4.18 לחוזה מדד תשומות הבנייה למגורים, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כפי שיתפרסם על ידי גוף אחר שיבוא במקום הלשכה הנ"ל, וכן כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו (מבלי לגרוע בהפרשי ההצמדה ממועד חתימת ההסכם ועד למועד החלפת המדד בפועל).
 - **"המדד הבסיסי"**
המדד כפי שהיה בעת החתימה בפועל על הסכם זה.
 - **"המדד החדש"**
המדד כאמור בהסכם המכר.
 - **"מע"מ"**
מע"מ בשיעור של 17%. אם בעת תשלום סכום כלשהו על חשבון המחיר הכולל, יהיה שיעור המע"מ הנהוג קטן או גדול מ- 17%, יהיה הרוכש זכאי, במקרה הראשון, להקטנת הסכום שעליו לשלם על החשבון כאמור, בסכום השווה להפרש בין 17% ובין המע"מ כשיעורו החדש, כשהוא מחושב לפי קרן הסכום הנוגע בדבר; או יהיה הרוכש חייב, במקרה השני, בתאריך בו חל תשלום השיעור, להוסיף לסכום הנוגע בדבר סכום השווה להפרש בין המע"מ כשיעורו החדש ובין 17% כשהוא מחושב לגבי קרן הסכום הנוגע בדבר.
 - **"חשבון הפרויקט או "חשבון הליווי"**
חשבון בנק מס' 0022087 בבנק המלווה, בנק הפועלים (12), סניף ירושלים עסקים רח' המרפא 1 ירושלים (מס' סניף 436), אשר אליו יופקדו הכספים המשולמים ע"י הרוכש על חשבון התמורה.

3. תשלומים

הקונה מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בתשלומים כדלקמן, כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 11 להלן:

- 3.1 סך של _____ (ש"ח (השווה ל- 7% משווי התמורה) (כולל מע"מ) (בקיזוז 2,000 ₪ ששולמו במעמד החתימה על טופס בחירת הדירה ככל ששולמו) ישלם הקונה בתוך 3 ימי עסקים ממועד חתימת הסכם זה באמצעות פנקס השוברים, ובלבד שהחברה מסרה לידי הקונה את פנקס השוברים במועד חתימת הסכם זה.
 - 3.2 סך של _____ (ש"ח (13% משווי התמורה) (כולל מע"מ), ישלם הקונה 45 יום לאחר חתימת החוזה.
- מובהר ומוסכם כי ככל ובחלוף 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה, לא יימסר לקונה פנקס השוברים, אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% משווי התמורה) לא יוצמד מהיום ה- 45 ועד ל- 10 ימים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים, קרי הסכום שישולם יהא בהתאם למדד שהיה ידוע ביום ה- 45 ממועד חתימת הסכם זה.

- 3.3 בכפוף מסירת פנקס שוברים לקונה, סך של _____ (_____) (70% משווי התמורה) (כולל מע"מ) ישלם הקונה בתשלומים בפריסה שווה במועדים שלהלן:
- א. _____ ש (10% משווי התמורה) (כולל מע"מ) ישולמו ביום 20/12/2021 או מיד בתום 60 ימים ממועד חתימת ההסכם, לפי המאוחר מבניהם, אך לא מאוחר מ- 30 יום טרם מועד המסירה כפי שייקבע בסעיף 3.4 להלן.
- ב. _____ ש (10% משווי התמורה) (כולל מע"מ) ישולמו ביום 20/4/2022 או מיד בתום 90 ימים ממועד חתימת ההסכם, לפי המאוחר מבניהם, אך לא מאוחר מ- 30 יום טרם מועד המסירה כפי שייקבע בסעיף 3.4 להלן.
- ג. _____ ש (10% משווי התמורה) (כולל מע"מ) ישולמו ביום 20/8/2022 או מיד בתום 120 ימים ממועד חתימת ההסכם, לפי המאוחר מבניהם, אך לא מאוחר מ- 30 יום טרם מועד המסירה כפי שייקבע בסעיף 3.4 להלן.
- ד. _____ ש (10% משווי התמורה) (כולל מע"מ) ישולמו ביום 20/12/2022 או מיד בתום 150 ימים ממועד חתימת ההסכם, לפי המאוחר מבניהם, אך לא מאוחר מ- 30 יום טרם מועד המסירה כפי שייקבע בסעיף 3.4 להלן.
- ה. _____ ש (10% משווי התמורה) (כולל מע"מ) ישולמו ביום 20/4/2023 או מיד בתום 170 ימים ממועד חתימת ההסכם, לפי המאוחר מבניהם, אך לא מאוחר מ- 30 יום טרם מועד המסירה כפי שייקבע בסעיף 3.4 להלן.
- ו. _____ ש (10% משווי התמורה) (כולל מע"מ) ישולמו ביום 20/8/2023 או מיד בתום 180 ימים ממועד חתימת ההסכם, לפי המאוחר מבניהם, אך לא מאוחר מ- 30 יום טרם מועד המסירה כפי שייקבע בסעיף 3.4 להלן.
- ז. _____ ש (10% משווי התמורה) (כולל מע"מ) ישולמו ביום 20/12/2023 או מיד בתום 60 ימים ממועד חתימת ההסכם, לפי המאוחר מבניהם, אך לא מאוחר מ- 30 יום טרם מועד המסירה כפי שייקבע בסעיף 3.4 להלן.

3.4 סך של 10% מהתמורה דהיינו השלמת יתרת מחיר הדירה, ישולם 14 יום טרם המועד שנקבע למסירת הממכר לחזקת הקונה או 7 ימים טרם יום מסירת הדירה בפועל, וכתנאי למסירתה, על פי המוקדם מביניהם.

התמורה תשולם ישירות לחשבון הליווי, אך ורק באמצעות פנקס השוברים שנמסרו לקונה על ידי החברה (להלן: "פנקס השוברים").

כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות פנקס השוברים לחשבון הליווי כאמור לעיל, ייחשב כתשלום בעת ביצוע התשלום ע"י הרוכש.

החברה לא תהיה חייבת לקבל מהקונה תשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף 3 לעיל, לפני המועד הקבוע לתשלום. אם תסכים החברה להקדמת תשלום כלשהו, לפי שיקול דעתה הבלעדי, יהיה המועד לביצוע אותו תשלום בין הימים שבין ה- 16 ל- 31 בחודש בו יבוצע התשלום. קונה המבקש להקדים תשלום כאמור, ישלח לחברה הודעה בכתב בדבר בקשתו לנהוג כאמור וזאת לפחות 10 ימים לפני המועד המבוקש לתשלום. לא השיבה החברה לפנייה כאמור, יראו בכך סירוב להיענות לבקשת הקונה. במקרה שבו הסכימה החברה להקדמת תשלום כלשהו, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למדד למועד בו בוצע התשלום בפועל.

אם יוקדם מועד המסירה למועד כלשהו הקודם למועדי התשלומים הקבועים בסעיף 3 לעיל (להלן: "מועד המסירה העדכני"), ישלם הקונה את מלוא התמורה (כולל הפרשי הצמדה, מע"מ ותשלומים אחרים החלים על הקונה בהתאם להוראות החוזה ו/או הדין לסעיף 8 ו- 4.18 לחוזה) כתנאי למסירת החזקה, עד למועד המסירה העדכני. מובהר כי האמור בסעיף זה מתייחס אך ורק להקדמת התשלומים המשתלמים על ידי הקונה למוכר ואין בו הרשאה לאיחור או לדחייה כלשהם במועדי התשלומים הקבועים בסעיף 3 לעיל. יובהר כי האמור בסעיף זה הינו בכפוף לסעיף 4.02 להסכם.

מוסכם בזאת במפורש, כי התשלומים שהקונה מחויב לשלם כאמור בסעיף 3 לעיל, יבוצעו אך ורק במועדים ובשעות בהם הבנקים המסחריים פתוחים (להלן: "יום עסקים"). אם מועד כלשהוא ממועדי התשלום המפורטים לעיל אינו יום עסקים, ייחשב התשלום כאילו בוצע ביום העסקים שיבוא מיד לאחר מועד התשלום הנ"ל.

4. הפרשי הצמדה

כל התשלומים והסכומים המצוינים בנספח זה, יישאו הפרשי הצמדה לפי התנאים הבאים :
אם בזמן פרעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים והסכומים הנ"ל יהיה המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיסי. למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד החדש בעת התשלום בפועל אל מתחת למדד הבסיסי לא יוקטן התשלום הנוגע בדבר.
על אף האמור לעיל, לגבי תשלומים וסכומים כנ"ל שישולמו בין היום הראשון לבין החמישה עשר (כולל) של חודש לועזי או לבין יום פרסום המדד בפועל, לפי המאוחר (בכפוף להסכמת החברה לקבלת כספים במועדים אלו) יהיה המדד החדש – המדד שיתפרסם באותו חודש בו מבוצע התשלום או המדד הידוע באותו מועד, לפי הגבוה מביניהם.

5. ריבית פיגורים

לכל תשלום שלא יבוצע במועד ובשלמות לאחר 14 ימים מיום הדרישה של המוכר, תתווסף ריבית פיגורים בלבד כמשמעה בחוזה המכר. הריבית תחול על כל תשלום שהקונה חב בו על פי נספח זה, ואשר לא שולם בשלמות ובמועד, וזאת מהיום שחל בו פירעונו (להלן: "מועד הפירעון") ועד לסילוקו המלא בפועל, ובלבד שחלפו שבעה ימים ממועד הפירעון, קרי איחור של עד 14 ימים בביצוע תשלום כלשהו לא ייחשב כהפרה ולא יזכה את החברה בכל פיצוי ו/או ריבית. הריבית תחושב על בסיס יומי. האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מכל זכות או סעד הנתונים למוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין אין באמור בכדי לגרוע מהוראות סעיף 12 בהסכם המכר.

6. יודגש כי סכום התמורה אינו כולל תשלומים נוספים שעל הקונה לבצע לצדדים שלישיים, אשר על הקונה לשלם בנוסף לתמורה, ובכללם:

- א. מס רכישה, בגין רכישת הדירה, בשיעור ובמועד הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963. הקונה ימציא לחברה אישור מס רכישה המופנה לרשם המקרקעין מיד עם קבלתו, אי מסירת אישור מס הרכישה יגרור אי רישום הדירה וההצמדות על שמו.
- ב. תשלומים לגורמים הרלוונטיים עבור הזמנת / התקנת מוני מים, חשמל וגו דירתיים בלבד (קרי, חיבור הדירה להבדיל מחיבור הבניין לרשת המים, גז וחשמל אשר עלויותיו יחולו על החברה). במקרה בו שילמה החברה תשלומים אלה או חלקם לגורמים הנ"ל קודם למועד המסירה, ישיב הקונה לחברה את הסכומים ששולמו במקומו כאמור, עד לא יאוחר ממועד המסירה, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלומם על ידי החברה. האמור יחול אך ורק אם מדובר בחוב/תשלום שאי תשלומם עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה ובלבד שניתנה התראה לרוכש בת 14 ימים מראש ובכתב ואשר במהלך תקופה זו לא שילם הרוכש את התשלומים הנ"ל. יובהר כי לרוכש תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- ג. הוצאות משפטיות, כהגדרתם לעיל, ישולמו במעמד חתימת החוזה לב"כ המוכר, משרד עו"ד מלחם-גיטליץ בגין הטיפול ברישום זכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה.
- ד. אגרות בגין רישום הערות אזהרה לטובת בנק הקונה ומשכנתא שיטול קונה, ככל שיטול, הכל כמפורט בחוזה..

התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ **הקונה**

_____ **המוכרת**

נספח ד - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו החתומים מטה :

שם הרוכש	מס' זהות

כולנו ביחד וכ"א מאתנו לחוד ממנים בזה את **טעמן נדל"ן בע"מ, ח.פ. 512454372** (להלן: "**החברה**" או "**המוכרת**") ו/או את עוה"ד שירין ברגותי-מלחם ו/או עו"ד עפר גיטליץ ו/או עו"ד אושרת מנחם ו/או כל עו"ד אחר ממשרד עו"ד מלחם-גיטליץ, כשהנ"ל פועלים ביחד או לחוד להיות בא"י כוחינו מורשנו ומיופיי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם וזאת אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא ו/או רישום הערת אזהרה:

1. לרכוש ולקבל בשמינו ובשבילינו את הזכויות בממכר הידוע כדירה מס' זמני _____ בניין מס' _____ מגרש מס' 123 הבנוי/שייבנה במקרקעין הידועים כגוש 80072 חלקה 66 (זיהוי ישן: גוש 5616, חלקה 61 (חלק)), הידועה גם כמגרש 123 על פי תכנית 420-0241646 [להלן: "**החלקה** או "**הקרקע**"], בשכונת מורשת, במודיעין-מכבים-רעות (להלן "**הפרויקט**") וזאת בהתאם לחוזה מכר דירת "מחיר למשתכן" שנחתם ביני לבין המוכר (להלן: "**חוזה המכר**").
המונח "הממכר" המופיע בייפוי כח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויותיי ו/או התחייבויותיי בקשר לממכר, הן במקרקעין שעליו הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, הן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, ו/או כל בניין או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבניין ו/או חלק ממנו ו/או כל דירה ו/או חלק ממנה נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבניין ו/או הממכר נרשמו כבר בבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה יוצרו ו/או ירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים לבית/ים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, בתנאים כפי שמורשנו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/ם הסביר.
2. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך, בקשה, הסכם, שטר מכר, שטר חכירה, חוזה חכירה, שטר העברת זכויות חכירה, בקשה להעברת זכויות חכירה, מש"ח, שטר משכנתא, בקשה לכתב התחייבות לרישום משכנתא, הודעות משכון זכויות חוזיות, ו/או כל מסמך הנזכר בחוזה המכר עם הממכר ו/או הבניין ו/או המקרקעין, כמפורט בחוזה המכר ו/או כל מסמך הנחוץ לפי ראות עינינו ושיקול דעתו הסביר של כל אחד ממיופי כוחנו, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רשום המקרקעין על שמינו את הממכר ו/או חלקינו במקרקעין בבעלות או בזכויות החכירה או בכל דרך אחרת אפשרית, וכן את חלקי הפרויקט, הרכוש המשותף, מחסן ו/או חצר ו/או גג הצמודים לו (אם צמודים), אותם רכשתי/נו מאת המוכרת על פי חוזה המכר, וכן לחתום על כל תכנית, מפה, התחייבויות למיניהן, וכל מסמך אחר כאמור לעיל, שיהיו דרושים לצורך ביצוע כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הן בלשכת רישום המקרקעין, והן בכל משרד ממשלתי ו/או אחר הבאה להבטיח את המוכרת ו/או אותנו ו/או את זכויות רוכשי הדירות בפרויקט נשוא חוזה המכר ו/או המתייחסים למקרקעין, ו/או לפרויקט ו/או לממכר הנ"ל כפי שיהיה מספר המקרקעין מפעם לפעם כתוצאה מפעולות איחוד חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או רישום הבית/בתים משותפים על המקרקעין הנ"ל ו/או חלקה ותת חלקות מהמקרקעין הנ"ל ולחתום על ייפוי כח בלתי חוזר להבטחת זכויות המועצה לצורך העברת שטחים המיועדים לצרכי ציבור והעברתם על שם המועצה.
3. לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הבאה להבטיח את זכויות המוכרת הנתונות לה בחוזה המכר.
4. לרשום הערות אזהרה בלשכת רשום המקרקעין, לייחד אותן ולבטלן בפנקסי המקרקעין וזאת לטובתנו, לטובת רוכשי דירות, לרבות רוכשי דירות מרוכשים ו/או לטובת המוכרת ו/או לטובת בנקים ומוסדות כספיים ו/או חברות ביטוח וכיו"ב, ו/או לטובת המועצה ו/או לטובת כל רשות מוסמכת אחרת.

טעמן נדל"ן בע"מ, ח.פ. 512454372

5. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הבניין שייבנה על המקרקעין הנ"ל בפנקס בתים משותפים, לרבות בקשה לרישום הבניין כבית משותף ו/או בקשה לרישום הממכר כיחידה ו/או אגף נפרד בבית המשותף ו/או בקשה לרישום הבניין כבית משותף בכל דרך אחרת אפשרית, לפי ראות עיניו ושיקול דעתו הסביר של כל אחד ממיופי כוחינו, ו/או בקשות לתיקון ו/או ביטול צו בתים משותפים, לרבות כל שינוי בצו הקשור בממכר ו/או בבנין ו/או בקשה לרישום צו חדש במקום הצו המקורי, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירות, לרשום זיקת/ות הנאה, לרשום תקנון מוסכם לפי שיקול דעתם הסביר והבלעדי והמוחלט של כל אחד ממיופי כוחינו, לשנות את התקנון, לקבל הודעות, להופיע, להשתתף, ולהצביע באסיפות לניהול הבית המשותף.
6. להעביר ו/או לקבל זכויות בכל חלק מהמקרקעין לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה עם כל אדם, חברה או אישיות משפטית אחרת שהיא, בקשר לממכר ו/או למקרקעין ו/או ביחס לחכירתו ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בו ו/או ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותינו ו/או חובותינו בקשר לממכר, יהא מספרו של כל חלק במקרקעין אשר יהיה כתוצאה מפעולות פרצלציה ו/או איחוד ופרצלציה.
7. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע לביצוע פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או הפרדה של שטח או שטחים במקרקעין יהיה מספרן אשר יהיה (להלן: "החלקות") ו/או כל החלקות אשר תבואנה במקומן, ו/או מקרקעין אחרים הסמוכים להם, ולהעביר חלקים מתוכם לצרכי ציבור, בתמורה או ללא תמורה, להעניק כל זיקת הנאה מכל מין וסוג, ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור על דרכים, ייחוד הערות אזהרה הרשומות לטובתנו ו/או לבנק למשכנתאות ו/או מוסד פיננסי מטעמנו לחלקות וכיוצ"ב.
8. לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם שיתוף ו/או חלוקה וצרופותיהם, לרבות התשריט הנלווה להם, המתייחס למקרקעין ולמקרקעין סמוכים להם, והכל בהתאם לזכויותינו ככתוב בהסכם המכר.
9. להסכים בשמינו ובמקומינו לכל בקשה להיתר בניה, לשינוי ו/או בניה נוספת שתוצאה המוכרת לבקש לגבי המקרקעין ו/או מקרקעין גובלים, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה, ו/או שימוש חורג כמשמעותן בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ולקבל בשמינו ובמקומינו הודעות על פי דין בקשר לכך.
10. לייצגנו ו/או להופיע בשמינו ובמקומינו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהוא, בלשכת רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין, מנהל מס שבח מקרקעין ו/או פקיד שומה ו/או מחלקת מדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהם, ו/או ברשם המשכונות, במשרדי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ו/או במוסד מוניציפלי ו/או אחר ובפני כל ערכאה משפטית ו/או כל סמכות שלטונית אחרת ו/או בפני כל נושא משרה במשרדים והלשכות כאמור, המוסמכים על פי כל חוק לדון ו/או לפסוק בכל עניין הקשור במישרין ו/או בעקיפין בחוזה המכר הנ"ל ובביצוע מטרותיו, ולעשות ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על תעודות, בקשות, חוזים לרבות חוזי חכירה, התחייבויות, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקאות, שטרות מכר ו/או חכירה ו/או משכנתא, שעבוד, זיקות הנאה למיניהן, הסכמי שיתוף, תקנון בית משותף, וכל תיקון ו/או שינוי של המסמכים הנ"ל, והכל בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה ו/או אישיות משפטית אחרת, ולנקוט לפי ראות עיניו ועל פי שיקול דעתו הסביר בכל הצעדים ו/או בכל האמצעים הדרושים ו/או המועילים לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנוגעות בממכר ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.
11. לשלם בשמינו ובמקומינו, ועל חשבוננו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, וההיטלים למיניהם, החלים עלינו ו/או על הממכר, ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או כל מסמך שיידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כח זה, לעיל ולהלן.
12. לרשום על שמנו בלשכת רישום המקרקעין זכות בעלות ו/או זכות חכירה ו/או זכות אחרת לגבי הממכר. נושא חוזה המכר לעשות כל פעולה שימצאו לנכון כדי לבטל את הזכות שלי/נו על הממכר.

13. למשכן ולשעבד את זכות הבעלות ו/או זכות החכירה ו/או כל זכות אחרת שיש לנו ו/או שתהיה לנו במקרקעין, במשכנתא בדרגה ראשונה או שניה ו/או בכל דרך שימצאו לנכון כל אחד ממיופי כוחינו, לטובת כל בנק (להלן: "הבנק") או לפקודתו או בכל צורה ואופן כמשכנתא או כמשכנתאות, לפי התנאים ולאותה תקופה כפי שיורה הבנק, וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק ו/או לחברה מאתנו ללא הגבלה בסכום הכולל ו/או באותו סכום שיורה הבנק, והכל בהתאם לאמור בחוזה המכר. כמו כן - לרשום הערת אזהרה בספריכם ו/או בלשכת רישום המקרקעין בגין הימנעות מעשיית עסקה לצורך הבטחת איסור העברת זכויות בממכר למשך תקופה של חמש שנים ממועד מסירת הדירה ו/או לתקן את הערת האזהרה הנ"ל, ולצורך כך לחתום על כל מסמך שיידרש לעשות כל פעולה חוקית שתידרש לצורך כך.
14. להודיע לבנק על פקיעת הערבויות הבנקאיות שמסרה לנו המוכרת, אם חלה עלינו חובה לעשות כן על פי חוזה המכר.
15. אם יבוטל חוזה המכר שנחתם בינינו לבין המוכרת, כדון, להודיע לכל הרשויות והגורמים הנוגעים לעניין, אודות ביטול חוזה המכר, ולקבל בשמינו ובמקומינו אישורים על כך. להסכים לביטול ולבטל כל הערה ו/או התחייבות שנרשמו לטובתנו בכל מרשם שהוא, לרבות הערת אזהרה שנרשמה לטובתינו, אם נרשמה, בגין הממכר לרבות אך לא רק - הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה, למחקה ולחזור לרשמה ו/או ליחדה לממכר כשירשם הבניין כבית משותף, ולחתום בשמינו ובמקומינו על מסמך ו/או שטר הנדרשים לצורך כך.
16. להסכים לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו בגין הממכר וזאת לצורך רישום משכנתא לטובת בנק מלווה לפרויקט במקרקעין, וכן לרשום לאחר רישום המשכנתא הנ"ל את הערת האזהרה לטובתנו.
17. להעביר ייפוי כח זה על כל הסמכויות שבו, או כל חלק מהן, לעו"ד לאחר ו/או לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ו/או למנות אחרים במקומם ולנהל את עניינינו הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות כל צעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם עניינינו הנ"ל והננו מאשרים את מעשיהם ו/או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כח זה מראש.
18. הננו מסכימים כי באי כוחי יטפלו בהעברת הממכר ו/או המקרקעין ו/או בכל האמור לעיל ו/או בטיפול במשרד ספרי האחוזה גם בשמנו וגם בשם הקונה/המוכרת, המעביר הממשכן, המלווה ו/או הצד השני, והיננו מצהירים כי ידוע לנו שמיופי כוחינו רשאים לייצג אף את המוכרת לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנזכרות בייפוי כח זה לעיל ולהלן.
19. ייפוי כח זה הוא בלתי חוזר יפורש במובן הרחב ביותר מאחר ותלויות בו זכויות צד ג' ועל כן לא יהיה ייפוי כח זה ניתן לביטול ו/או לשינוי והנני/נו מאשר/ים בזאת את כל הפעולות שיעשו באי כוחנו הנ"ל בתוקף ייפוי כח זה, ייפוי כח זה יישאר בתוקפו גם אם חס וחלילה נלך לעולמנו ו/או ימונה לנו אפוטרופוס ו/או כונס נכסים בפשיטת רגל ו/או אם חו"ח נאבד את כשרותנו המשפטית בכל דרך אחרת.
20. ייפוי כח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים המהווים חלק מהמקרקעין כהגדרתם לעיל, גם אם יינתנו למקרקעין מספרי גוש ו/או חלקות אחרים, ככל שיינתנו, בעקבות פרצלציה, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בספרי רמ"י ו/או בפנקסי הבתים המשותפים ובין שנכסים אלה יוצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת.
21. אני/ו לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל בייפוי כח זה, אלא באמצעות מיופי כוחינו או מי מהם, או על פי הסכמה בכתב של מיופי כוחנו או מי מהם.

לראיה באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנה _____

נספח ו – תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני הח"מ:

_____ ת.ז.
_____ ת.ז.

- מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות חברת טעמן נדל"ן בע"מ, ח.פ. 512454372 (להלן: "החברה" או "המוכרת"), כדלקמן:
- זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט מחיר למשתכן במורשת מודיעין מכבים רעות. המוקם על מגרש 123 לפי תכנית 420-0241646 הידועים כגוש 80072, חלקה 66, (זיהוי ישן: גוש 5616 חלקה 61) בהתאם למכרז מר/2016/348 במסלול "מחיר למשתכן" (להלן: "הפרויקט").
 - הודע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
 - אין בינינו או בין קרובינו, לבין המוכרת או קרובה, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 (להלן יחד: "החוק")."קרוב משפחה" – משמעו כמפורט בחוק.
 - הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת.

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. _____ מוכר/ים לי _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ באופן אישי/אשר זהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____ עו"ד,

נספח ז - תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני/ו 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 שמיועדת למגורים, על פי תוכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תש"ל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי ("להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות מסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- הריני/נו מצהירים כי ככול ויהיה/יו בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות שלחצר 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 שני בני הזוג על התצהיר.**

אישור

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

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

נספח ח – נספח לבנק המלווה

לכבוד
בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו " מורשת 123";
כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולחוד: "הקונה") לבין טעמן נדל"ן בע"מ מס' חברה 512454372 ("המוכרת") הסכם לרכישת דירה בפרויקט, כהגדרתו להלן ("ההסכם"); וכחלק מהתחייבויות המוכרת כלפי הבנק התחייבה המוכרת כי הקונה והמוכרת יחתמו על כתב התחייבות זה כלפי הבנק באופן שהוא יהווה חלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם, והקונה והמוכרת הסכימו לחתום על כתב התחייבות זה, הכל כמפורט להלן;

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

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו-"הדירה", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "השעבודים"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישום), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2(ג) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
3. המוכרת ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכרת ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי המוכרת ("השוברים") בהתאם לחוק המכר דירות.
4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו למוכרת בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים למוכרת בקשר עם רכישת הדירה ישולמו למוכרת באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו _____ בסניף _____ בבנק _____ אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
5. אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון למוכרת בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין המוכרת והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק.
6. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף מרכז שירות חולון (מס' סניף 436) שכתובתו הרוקמים 26 חולון, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il.
7. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
8. הבנק ימסור את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("ערבויות חוק המכר") למוכרת על מנת שתמסור אותן לקונה.
9. מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר. כפי שהוצהר על ידי המוכרת, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("קרן המע"מ הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס

טעמן נדל"ן בע"מ, ח.פ. 512454372

- הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכרת על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.
9. העמלות בגין ערבויות חוק מכר יחולו על המוכרת וישולמו על ידה והיא לא תשית את העמלות כאמור על הקונה ולא תפעל בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות.
10. הקונה ישיב לבנק את פנקס השוברים עם דרישת הבנק במקרה של מימוש ערבות חוק מכר כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה.
11. במקרה שרק אחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך המעיד כי הדירה נמסרה לקונה, תחייב חתימתו את כל יחיד הקונה ובחתימתם על כתב התחייבות זה מסמך כל אחד מיחיד הקונה את משנהו לחתום על מסמך כאמור.
12. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי המוכרת או כלפי הקונה מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדין או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות המוכרת כלפי הקונה על פי ההסכם.
13. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם העמדת מימון למוכרת או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי המוכרת וכי כל הסכם שבין המוכרת ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין המוכרת לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק למוכרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העמדת מימון למוכרת מותנה בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכרת מותנה בעמידתה בהתחייבויותיה כלפי הבנק. כמו כן, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר למוכרת (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף למוכרת במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.
14. הפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של המוכרת כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט. הקונה אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.
15. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות להוצאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.
16. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.
- במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לקונה, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.
17. המוכרת מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.
18. אם וככל שהמוכרת תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף ("הנושה הנוסף") את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק ("השעבוד הנחות") ואם הבנק יתן את הסכמתו לבקשת המוכרת כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה המוכרת תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הנוגע לשעבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויהיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הנוגעת לאמור

- לעיל.
19. כל האמור בכתב זה הודע לקונה מראש עוד לפני חתימת ההסכם וניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.
20. המוכרת והקונה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.
21. חיובי המוכרת והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.
22. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

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

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

- מסכים למסור את הפרטים שמסרתי למוכרת לבנק הפועלים בע"מ על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.
- בנוסף לפרטים שמסרתי למוכרת ניתן לפנות אלי גם בטלפון _____.
- לא מסכים למסור את הפרטים שמסרתי למוכרת לבנק הפועלים בע"מ, על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום _____:

הקונה

המוכרת

נספח ט - כתב התחייבות הקונה לעמידה בתנאי מכרז מר/348/2016
תצהיר הקונה על פי הוראות מכרז מר/348/2016 ורמ"י

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

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט SKY מודיעין.
(להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר טעמן נדל"ן בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/348/2016, שבו 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 "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.
 - ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או תוך 7 שנים ממועד קבלת ההודעה על זכיית/זכייתנו במכרז, לפי המוקדם מביניהם.
2.
 - א. אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יעברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
 - ב. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי הבנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.
3.
 - א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/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
_____	_____
חתימה	חתימה
_____	_____
תאריך	תאריך
_____	_____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו/ בפני, עו"ד _____ בכתובת _____, ה"ה _____, ת.ז. _____, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרת/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

עו"ד _____

נספח י'

נספח יב1 – תוספת אישור פרטים לדיווח מקוון לרשויות מיסוי מקרקעין

תאריך: _____

לכבוד:

_____ ת.ז.
_____ ת.ז.

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

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

1. על פי הדין, רכישת דירה חייבת בדיווח לרשות המיסים, ובתשלום מס רכישה.
2. הדיווח והתשלום במועד הינם בגדר חובה חוקית החלה עליכם ובאחריותכם הבלעדית. לא תחולנה, בכל מקרה שהוא, כל אחריות ו/או חובה עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו – "משרד עורכי הדין מלחם-גיטליץ", בגין תקלה בדיווח ו/או בתשלום מס הרכישה.
3. הצהרה שהיא "שומה עצמית" מתבצעת באמצעות טופס "הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת" המצ"ב.
4. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי דיווח מקוון של ההצהרה הנ"ל לרשות המיסים יעשה על ידינו ו/או מי מטעמנו באופן מקוון וכשירות בלבד, ומבלי שמוטלת עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו – "משרד עורכי הדין מלחם-גיטליץ", כל אחריות ו/או חובה בעניין.
5. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי עליכם לקבל שוברי תשלום מס רכישה, ולשלם אותם בפועל, לא יאוחר מאשר שישים (60) ימים מ"יום המכירה" (כאמור בסעיף 7 להלן), והחובה והאחריות הבלעדית בעניין זה מוטלת עליכם בלבד.
6. הננו מביאים לידיעתכם בזאת כי בלא המצאת אישור שלטונות מיסוי מקרקעין ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מס הרכישה שחל עליכם לא ניתן יהיה להעביר על שמכם את הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל.
7. אם שומתכם "הוקפאה" וטרם עלה בידכם למכור את דירת המגורים הנוספת שברשותכם, עליכם להסדיר את הדיווח לרשויות המס מייד עם מכירת הדירה הנוספת, ולחילופין להאריך במידת הצורך את הקפאת השומה בהתאם להוראות כל דין, וכן להסדיר את תשלום מס הרכישה כאמור ולהמציא לידי החברה אישור מס-רכישה מופנה ללשכת רישום המקרקעין וזאת עד למועד הקבוע בדין.
8. תשומת לבכם כי יום המכירה נקבע ליום החתימה על חוזה הרכישה.
9. האמור במסמך זה אינו בגדר ייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי.

בברכה,

טעמן נדל"ן בע"מ

הריני/ו לאשר קבלת ההנחיות הנ"ל, לרבות עמ' 49 לחוברת "דע זכויותיך" כאמור בסעיף 8 לעיל, וכי ידוע לי/נו כי האמור לעיל אינו מהווה תחליף לקבלת ייעוץ משפטי מטעמי/נו, וכי בדקתי/נו באופן עצמאי, לרבות מי מטעמי/נו, את הנתונים אשר מילאתי/נו בהצהרה לרשות המיסים המצ"ב.

_____ חתימת הקונה

נספח יד' - בקשה להעברת זכויות

תאריך: _____

_____	מעבירי זכויות	ואנו הח"מ
_____ מרח'		
_____	מקבלי הזכות	לבין
_____ מרח'		

הואיל ואנו מעבירי הזכות, התקשרנו בהסכם מיום _____ עם חברת טעמן נדל"ן בע"מ, ח.פ. 512454372 (להלן: "החברה"), לרכישת הזכויות בדירה __ בניין __ על הצמדותיה (להלן: "הדירה"), המהווה חלק מפרויקט _____ בשכונה _____, המתוכנן להיבנות במקרקעין הידועים כגוש _____, חלקה _____ (זיהוי ישן: גוש _____, חלקה _____ (חלק)), הידועים גם כמגרשים _____ על פי תכנית _____ תמורת הסך של _____ ₪ (להלן: "הסכם הרכישה המקורי"). והואיל ושולמה על ידינו מלוא התמורה על פי הסכם הרכישה המקורי. הואיל והתקשרנו בהסכם בינינו מיום _____ להעברת מלוא זכויות מעבירי הזכות בדירה, למקבלי הזכות, תמורת הסך של _____ ₪ (להלן: "הסכם העברת הזכויות"). לפיכך הננו להודיעכם, כי בהתאם להסכם העברת הזכויות, אנו מעבירי הזכות, מעבירים את מלוא זכויותינו למקבלי הזכויות, לאחר שקיבלנו את התמורה בגינם. להסרת ספק, אנו מעבירי הזכות ומקבלי הזכות, מצהירים כי חתימותינו כאן מהוות אישור כי אנו מקבלים על עצמנו, את כל הוראות הסכם הרכישה המקורי, על נספחיו, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מבקשת העברה זו וחתום על ידי שנינו, לרבות כל ההתחייבויות כלפי החברה הקבועות בהסכם. בנוסף לאמור, אנו מתחייבים בזאת להמציא לידיכם את מלוא האישורים הדרושים על פי דין לצורך השלמת רישום העברת הזכויות בינינו, ובכלל זה אישורים בדבר ביצוע המסים והתשלומים הנדרשים על פי דין בגין העברת הזכויות. ידוע לנו, מעבירי ומקבלי הזכות, כי חתימתנו וחתומת בא-כוחנו, מיועדות לשמש לכם ראייה והנחיה בלתי חוזרת לרשום את מלוא זכויותנו בדירה הנ"ל על שם מקבלי הזכות.

_____	מעבירי הזכות
_____ מקבלי הזכות	
_____	אני הח"מ _____ עו"ד מאשר/ת בזה כי הנ"ל חתמו בפני לאחר שזוהו על ידי והוסבר להם תוכן המסמך.
_____	חותמת
_____ תאריך	

נספח טו - ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני לרכישת דירה על ידי צד ג

אני/ו החתומים/ים מטה :

שם הרוכש	מס' זהות

כולנו ביחד וכ"א מאתנו לחוד ממנה/ים ומיפה/ים בזאת את כוח/ה של מר/גב' _____ ת.ז. _____, להיות בא/ת כוחינו מורשנו ומיופה/ת כוחנו ולפעול לעשות בשמנו ובמקומנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא ו/או רישום הערת אזהרה :

1. לרכוש ולקבל בשמי/נו ובשבילינו את הזכויות בממכר הידוע כדירה מס' זמני _____ בבניין מס' _____ מגרש מס' 123 הבנוי/שייבנה במקרקעין הידועים כגוש 80072, חלקה 66 (זיהוי ישן : גוש 5616, חלקה 61 (חלק)), הידועה גם כמגרש 123 על פי תכנית 420-0241646 [להלן : "החלקה או "הקרקע"], בשכונה מורשת במודיעין-מכבים-רעות (להלן "הפרויקט") וזאת בהתאם לחוזה מכר דירת "מחיר למשתכן" שנחתם ביני לבין המוכר (להלן : "חוזה המכר").
המונח "הממכר" המופיע בייפוי כח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויותי ו/או התחייבויותי בקשר לממכר, הן במקרקעין שעליו הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, הן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, ו/או כל בניין או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבניין ו/או חלק ממנו ו/או כל דירה ו/או חלק ממנו נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבניין ו/או הממכר נרשמו כבר כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה ייווצרו ו/או ירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים לבית/ים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, בתנאים כפי שמורשינו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעת/ם המוחלט.
2. לחתום בשמי/נו ובמקומינו על כל מסמך, בקשה, הסכם, שטר מכר, שטר חכירה, חוזה חכירה, שטר העברת זכויות חכירה, בקשה להעברת זכויות חכירה, מש"ח, שטר משכנתא, בקשה לכתב התחייבות לרישום משכנתא, הודעות משכון זכויות חוזיות, ו/או כל מסמך הנזכר בחוזה המכר עם הממכר ו/או הבניין ו/או המקרקעין, כמפורט בחוזה המכר ו/או כל מסמך הנחוץ לפי ראות עינינו ושיקול דעתנו של כל אחד ממיופי כוחנו, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רשום המקרקעין על שמי/נו את הממכר ו/או חלקינו במקרקעין בבעלות או בזכויות החכירה או בכל דרך אחרת אפשרית, וכן את חלקי הפרויקט, הרכוש המשותף, מחסן ו/או חצר ו/או גג הצמודים לו (אם צמודים), אותם רכשתי/נו מאת המוכרת על פי חוזה המכר, וכן לחתום על כל תכנית, מפה, התחייבויות למיניהן, וכל מסמך אחר כאמור לעיל, שיהיו דרושים לצורך ביצוע כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הן בלשכת רישום המקרקעין, והן בכל משרד ממשלתי ו/או אחר הבאה להבטיח את המוכרת ו/או אותנו ו/או את זכויות רוכשי הדירות בפרויקט נושא חוזה המכר ו/או המתייחסים למקרקעין, ו/או לפרויקט ו/או לממכר הנ"ל כפי שיהיה מספר המקרקעין מפעם לפעם כתוצאה מפעולות איחוד חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או רישום הבית/בתים משותפים על המקרקעין הנ"ל ו/או חלקה ותת חלקות מהמקרקעין הנ"ל ולחתום על ייפוי כח בלתי חוזר להבטחת זכויות המועצה לצורך העברת שטחים המיועדים לצרכי ציבור והעברתם על שם המועצה.
3. לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הבאה להבטיח את זכויות המוכרת הנתונות לה בחוזה המכר.
4. לרשום הערות אזהרה בלשכת רשום המקרקעין, ליחד אותן ולבטלן בפנקסי המקרקעין וזאת לטובתנו, לטובת רוכשי דירות, לרבות רוכשי דירות מרוכשים ו/או לטובת המוכרת ו/או לטובת בנקים ומוסדות כספיים ו/או חברות ביטוח וכיו"ב, ו/או לטובת המועצה ו/או לטובת כל רשות מוסמכת אחרת.

5. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הבניין שייבנה על המקרקעין הנ"ל בפנקס בתים משותפים, לרבות בקשה לרישום הבניין כבית משותף ו/או בקשה לרישום הממכר כיחידה ו/או אגף נפרד בבית המשותף ו/או בקשה לרישום הבניין כבית משותף בכל דרך אחרת אפשרית, לפי ראות עיניו ושיקול דעתו של כל אחד ממיופי כוחינו, ו/או בקשות לתיקון ו/או ביטול צו בתים משותפים, לרבות כל שינוי בצו הקשור בממכר ו/או בבניין ו/או בקשה לרישום צו חדש במקום הצו המקורי, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירות, לרשום זיקת/ות הנאה, לרשום תקנון מוסכם לפי שיקול דעתם הסביר והמוחלט של כל אחד ממיופי כוחינו, לשנות את התקנון, לקבל הודעות, להופיע, להשתתף, ולהצביע באסיפות לניהול הבית המשותף.
6. להעביר ו/או לקבל זכויות בכל חלק מהמקרקעין לחתום בשמנו ובמקומינו על כל חוזה עם כל אדם, חברה או אישיות משפטית אחרת שהיא, בקשר לממכר ו/או למקרקעין ו/או ביחס לחכירתו ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בו ו/או ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותינו ו/או חובותינו בקשר לממכר, יהא מספרו של כל חלק במקרקעין אשר יהיה כתוצאה מפעולות פרצלציה ו/או איחוד ופרצלציה.
7. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע לביצוע פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או הפרדה של שטח או שטחים במקרקעין יהיה מספרן אשר יהיה (להלן: "החלקות") ו/או כל החלקות אשר תבואנה במקומן, ו/או מקרקעין אחרים הסמוכים להם, ולהעביר חלקים מתוכם לצרכי ציבור, בתמורה או ללא תמורה, להעניק כל זיקת הנאה מכל מין וסוג, ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור על דרכים, ייחוד הערות אזהרה הרשומות לטובתנו ו/או לבנק למשכנתאות ו/או מוסד פיננסי מטעמנו לחלקות וכיוצ"ב.
8. לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם שיתוף ו/או חלוקה וצרופותיהם, לרבות התשריט הנלווה להם, המתייחס למקרקעין ולמקרקעין סמוכים להם, והכל בהתאם לזכויותינו ככתוב בהסכם המכר.
9. להסכים בשמנו ובמקומינו לכל בקשה להיתר בנייה, לשינוי ו/או בנייה נוספת שתוצאה המוכרת לבקש לגבי המקרקעין ו/או מקרקעין גובלים, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה, ו/או שימוש חורג כמשמעותן בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ולקבל בשמנו ובמקומינו הודעות על פי דין בקשר לכך.
10. לייצגנו ו/או להופיע בשמנו ובמקומינו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהוא, בלשכת רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין, מנהל מס שבח מקרקעין ו/או פקיד שומה ו/או מחלקת מדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהם, ו/או ברשם המשכונות, במשרדי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ו/או במוסד מוניציפלי ו/או אחר ובפני כל ערכאה משפטית ו/או כל סמכות שלטונית אחרת ו/או בפני כל נושא משרה במשרדים והלשכות כאמור, המוסמכים על פי כל חוק לדון ו/או לפסוק בכל עניין הקשור במישרין ו/או בעקיפין בחוזה המכר הנ"ל ובביצוע מטרותיו, ולעשות ו/או לחתום בשמנו ובמקומינו על תעודות, בקשות, חוזים לרבות חוזי חכירה, התחייבויות, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקאות, שטרות מכר ו/או חכירה ו/או משכנתא, שעבוד, זיקות הנאה למיניהן, הסכמי שיתוף, תקנון בית משותף, וכל תיקון ו/או שינוי של המסמכים הנ"ל, והכל בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה ו/או אישיות משפטית אחרת, ולנקוט לפי ראות עיניו ועל פי שיקול דעתו בכל הצעדים ו/או בכל האמצעים הדרושים ו/או המועילים לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנוגעות בממכר ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.
11. לשלם בשמנו ובמקומינו, ועל חשבוננו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, וההיטלים למיניהם, החלים עלינו ו/או על הממכר, ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או כל מסמך שיידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כח זה, לעיל ולהלן.
12. לרשום על שמנו בלשכת רישום המקרקעין זכות בעלות ו/או זכות חכירה ו/או זכות אחרת לגבי הממכר. נושא חוזה המכר לעשות כל פעולה שימצאו לנכון כדי לבטל את הזכות שלי/נו על הממכר.

13. למשכן ולשעבד את זכות הבעלות ו/או זכות החכירה ו/או כל זכות אחרת שיש לנו ו/או שתהיה לנו במקרקעין, במשכנתא בדרגה ראשונה או שניה ו/או בכל דרך שימצאו לנכון כל אחד ממיופי כוחינו, לטובת כל בנק (להלן: "הבנק") או לפקודתו או בכל צורה ואופן כמשכנתא או כמשכנתאות, לפי התנאים ולאותה תקופה כפי שיורה הבנק, וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק ו/או לחברה מאתנו ללא הגבלה בסכום הכולל ו/או באותו סכום שיורה הבנק, והכל בהתאם לאמור בחוזה המכר. כמו כן - לרשום הערת אזהרה בספריכם ו/או בלשכת רישום המקרקעין בגין הימנעות מעשיית עסקה לצורך הבטחת איסור העברת זכויות בממכר למשך תקופה של חמש שנים ממועד מסירת הדירה ו/או לתקן את הערת האזהרה הנ"ל, ולצורך כך לחתום על כל מסמך שיידרש ולעשות כל פעולה חוקית שתידרש לצורך כך.
14. להודיע לבנק על פקיעת הערבויות הבנקאיות שמסרה לנו המוכרת, אם חלה עלינו חובה לעשות כן על פי חוזה המכר.
15. אם יבוטל חוזה המכר שנחתם בינינו לבין המוכרת, כדון, להודיע לכל הרשויות והגורמים הנוגעים לעניין, אודות ביטול חוזה המכר, ולקבל בשמינו ובמקומינו אישורים על כך. להסכים לביטול ולבטל כל הערה ו/או התחייבות שנרשמו לטובתנו בכל מרשם שהוא, לרבות הערת אזהרה שנרשמה לטובתינו, אם נרשמה, בגין הממכר לרבות אך לא רק - הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה, למחקה ולחזור לרשמה ו/או ליחדה לממכר כשירשם הבניין כבית משותף, ולחתום בשמינו ובמקומינו על מסמך ו/או שטר הנדרשים לצורך כך.
16. להסכים לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו בגין הממכר וזאת לצורך רישום משכנתא לטובת בנק מלווה לפרויקט במקרקעין, וכן לרשום לאחר רישום המשכנתא הנ"ל את הערת האזהרה לטובתנו.
17. להעביר ייפוי כח זה על כל הסמכויות שבו, או כל חלק מהן, לעו"ד לאחר ו/או לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ו/או למנות אחרים במקומם ולנהל את ענייננו הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות כל צעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם ענייננו הנ"ל והננו מאשרים את מעשיהם ו/או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כח זה מראש.
18. הננו מסכימים כי באי כוחי יטפלו בהעברת הממכר ו/או המקרקעין ו/או בכל האמור לעיל ו/או בטיפול במשרד ספרי האחוזה גם בשמנו וגם בשם הקונה/המוכרת, המעביר הממשכן, המלווה ו/או הצד השני, והננו מצהירים כי ידוע לנו שמיופי כוחינו רשאים לייצג אף את המוכרת לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנזכרות בייפוי כח זה לעיל ולהלן.
19. ייפוי כח זה הוא בלתי חוזר יפורש במובן הרחב ביותר מאחר ותלויות בו זכויות צד ג' ועל כן לא יהיה ייפוי כח זה ניתן לביטול ו/או לשינוי והנני/ו מאשר/ים בזאת את כל הפעולות שיעשו באי כוחנו הנ"ל בתוקף ייפוי כח זה, ייפוי כח זה יישאר בתוקפו גם אם חס וחלילה נלך לעולמנו ו/או ימונה לנו אפוטרופוס ו/או כונס נכסים בפשיטת רגל ו/או אם חו"ח נאבד את כשרותנו המשפטית בכל דרך אחרת.
20. ייפוי כח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים המהווים חלק מהמקרקעין כהגדרתם לעיל, גם אם יינתנו למקרקעין מספרי גוש ו/או חלקות אחרים, ככל שיינתנו, בעקבות פרצלציה, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בספרי רמ"י ו/או בפנקסי הבתים המשותפים ובין שנכסים אלה ייווצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת.
21. אני/ו לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל בייפוי כח זה, אלא באמצעות מיופי כוחינו או מי מהם, או על פי הסכמה בכתב של מיופי כוחנו או מי מהם.

לראיה באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנה _____

נספח טז - נספח הצמדת חניית נכה

נספח לחוזה מכר שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

טעמן נדל"ן בע"מ, ח.פ. 512454372
[להלן: "החברה" או "המוכרת"]

מצד אחד;

לבין

_____ ת.ז.
_____ ת.ז.
(כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית ביניהם
להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני;

הואיל וביום _____ נחתם בין הצדדים חוזה מכר – דירה למשתכן ביחס לרכישת דירה מס' (זמני) _____, המצויה בבניין מס' (זמני) _____ בפרויקט, כהגדרתם בחוזה המכר, לרבות חניות בהתאם למסומן בתוכניות המכר (להלן בהתאמה: "החוזה", "הדירה"); והמוכרת מחויבת להקצות מספר חניות נגישות המיועדות לשימוש של נכה, מתוך כלל החניות בפרויקט, וזאת על פי הדין ו/או היתר הבנייה ו/או דרישת הרשויות; וככל ומקום החניה שהוקצה לדירה הינה חניה המסומנת בתכניות המכר כחניה נגישה, המיועדת לשימוש של נכה (להלן: "החניה הנגישה" ו-"נכה"); והחניה הנגישה וכן חניה נוספת, אם הוקצתה לקונה בהתאם להוראות החוזה (להלן: "החניות המוקצות"), הוקצו לו על תנאי וזאת עד למכר הדירה האחרונה בפרויקט, וכי במקרה שהמוכרת תמכור דירה בפרויקט לנכה, הזכאי לחניה הנגישה בהתאם לדין (להלן: "הקונה הזכאי"), תהיה זכאית המוכרת לבטל את הקצאת החניות המוקצות או את הקצאת החניה הנגישה לבדה, להצמידהן לקונה הזכאי ולהקצות לקונה חניה/ות אחרת/ות בפרויקט (להלן: "חניה/ות אחרת/ות"), כמספר החניות שבוטלו כאמור, הכול לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, כמפורט בנספח זה להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הודע לקונה כי החניות המוקצות הוקצו לו על תנאי, כאמור במבוא לנספח זה וכי במקרה שהמוכרת תמכור דירה בפרויקט לקונה זכאי, תהיה המוכרת זכאית להחליף/ להמיר לקונה את הקצאת החניות המוקצות או את הקצאת החניה הנגישה לבדה, להצמידו/ן לקונה הזכאי ולהקצות לקונה חניה/ות אחרת/ות, חליפיות בכל מיקום ואופן, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובלבד והמוכרת תצמיד לרוכש את סך החניות כפי שהתחייבה בהסכם המכר.
- מבלי לגרוע מהאמור מובהר כי יכול שהחניות האחרות שיוקצו כאמור לקונה לא תהיינה צמודות האחת לשנייה.
2. יובהר כי כל הוראות החוזה יחולו ביחס לחניה/ות האחרת/ות, ללא שינוי.
3. הודע לקונה כי במקרה של ביטול הקצאת החניות המוקצות או החניה הנגישה, כאמור לעיל, הקונה לא יהיה בעל זכות כלשהי בחניות האמורות.
4. המוכרת תשלח הודעה לרוכש בדבר ביטול הקצאת החניות המוקצות או החניה הנגישה לבדה ותציין מיקומן ומספרן של החניה/ות האחרת/ות שתוצמדנה לדירה.
5. אין באמור בנספח זה כדי לגרוע מהוראות החוזה. בכל סתירה בין הוראות נספח זה ובין הוראות החוזה – יגברו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ הקונה

_____ המוכרת

**נספח יז - עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות)
(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974**

תאריך: _____

לכבוד

(הקונים)

הנדון: חוזה מכר דירה מיום _____ להלן: "החוזה"

בנין _____ דירה מס' _____ בפרויקט מחיר למשתכן במודיעין מכבים רעות

מבלי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), ובהתאם להוראות סעיף 1א2 לחוק, ברצוננו להביא לידיעתכם כי אתם זכאים להבטחת הכספים שתשלמו ע"ח מחיר הדירה באחת הדרכים הקבועות לשם כך בחוק כדלקמן:

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:

- מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק, 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 החזקה 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;
 - ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, 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 לחוק, 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;
 - שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1);
 - 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;
 - 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.
- יובהר כי החברה תבטיח את כספי הקונה בהתאם להוראות סעיף (1)2 ותהא רשאית להחליף את הבטוחה אך ורק בבטוחה לפי סעיף (2)2 בלבד והכל בכפוף להוראות הסכם המכר בין הצדדים.

א2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1)2 או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3)2, (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

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

טעמן נדל"ן בע"מ, ח.פ. 512454372

בהתמלא כל אלה :

- (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר ;
- (2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה ;
- (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה".

בכבוד רב,

טעמן נדל"ן בע"מ
ח.פ. 512454372

אנו מאשרים קבלת הודעתכם זו

הקונים