

חוזה מכר דירת מחיר למשתכן

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
"נבדק"
חתימה:
תאריך: 02.09.2020
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד.
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל זין וזן הוא המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

בין : הפתרון א.ר. ניהול והשקעות בע"מ ח.פ. 512999681

רחוב מיכאל נאמן 22, תל אביב
(להלן: "החברה" או "המוכר")

מצד אחד;

לבין: ת.ז.

ת.ז.

כתובת

טלפון

שניהם ביחד וכל אחד לחוד באחריות ובערבות הדדית (להלן: "הרוכש") מצד שני;

הואיל: והחברה הינה חוכרת בחכירה מהוונת של המקרקעין הידועים כחלקה 301 בגוש 10423 לשעבר (מגרש 209 לפי תוכנית מפורטת מס' 3520296673, שהייתה ידועה גם כחלק מחלקות 96,124,128,141,160 בגוש 10423); והכל כמפורט בחוזה החכירה המהוון בתיק רשות מקרקעי ישראל שמספרו 32638164 א', וכמפורט באישור הזכויות המצ"ב כנספח א' להסכם זה;

והואיל: והחברה מקימה או מתעתדת להקים על המגרש, כהגדרתו להלן, את הפרויקט, אשר בו ייכלל הממכר נשוא הסכם זה, עפ"י היתר הבניה כהגדרתו להלן;

והואיל: ונחתם או עומד להיחתם בין החברה לבין בנק או כל מוסד פיננסי אחר לפי שיקול דעתה הסביר של החברה (להלן: "הבנק" או "המממן") הסכם למתן ליווי פיננסי בקשר לבניית הפרויקט, והחברה שעבדה ו/או עומדת לשעבד את זכויותיה במקרקעין לזכות הבנק המממן הנ"ל במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום והבנק המממן ינפיק לרוכש בטוחה כנדרש עפ"י הדין.

והואיל: והרוכש מעונין לרכוש מאת החברה את הממכר נשוא הסכם זה, והחברה מוכנה למכור לרוכש את הממכר והכל בהתאם לכל הוראות הסכם זה;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. מבוא ונספחים

המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים:

- נספח א/1 - חוזה חכירה.
- נספח א/2 - אישור זכויות.
- נספח א/3 - מפרט טכני;
- נספח ב/1 - תוכנית ההצמדות;
- נספח ב/2 - היתר הבניה (טרם נתקבל);
- נספח ב/3 - תשריט הממכר;
- נספח ב/4 - תכניות לפי חוק המכר (דירות), למעט תשריט הממכר (נספח ב/2);
- נספח ג' - מחיר הממכר ותנאי תשלום;
- נספח ד' - אישור הרוכש בדבר מסירת תכניות;
- נספח ה' - נוסח יפוי כוח בלתי חוזר;
- נספח ה/1 - יפוי כח לטובת משרד הבינוי והשיכון ולטובת רמ"י
- נספח ו' - נספח הצמדות;
- נספח ז' - מידע לרוכש הדירה לפי הוראות חוק המכר [דירות] (הבטחת השקעות);
- נספח ח' - הוראות שימוש ותחזוקה של התאחדות בוני הארץ (או של הוצאה אחרת לפי בחירת החברה);
- נספח ט' - כתב התחייבות בהתאם להוראות רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון.

- נספח י'** - תצהיר על פי הוראות רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון.
נספח יא' - אישור משרד השיכון בדבר זכאות הרוכש לרכישת דירה במחיר למשתכן.
נספח יב' - נספח רוכשים (נספח הבנק המלווה).
נספח יג' - נספח היעדר היתר בנייה.

בכל מקרה של סתירה בין הנספחים לבין הסכם זה תהא העדיפות (בסדר יורד) כדלקמן:

- ההסכם
- המפרט הטכני (נספח א/3)
- תשריט הממכר (נספח ב/3)
- תכנית ההיתר (נספח ב/1)
- תוכניות (נספח ב/4)

2. פרשנות והערות שוליים

- 2.1 הערות שוליים או כותרות המתייחסות לכל אחד מן הסעיפים בהסכם באות להקל על הקריאה בלבד ואין להיזקק להן בפירוש הוראות ההסכם.
- 2.2 מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה על נספחיו משקפים במלואם את כל המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור בעסקה נשוא הסכם זה וכל הנובע מכך, וכי הרוכש רוכש את הממכר על סמך הוראות הסכם זה על נספחיו.

3. הגדרות

בהסכם זה ובנספחיו יהיו למונחים להלן הפרושים שבצידם, ובכל מקום שבצד פירוש קיימת הצהרה, התניה, התחייבות ו/או הסכמה יהיו אלה חלק בלתי נפרד מחובותיהם והתחייבויותיהם של הצדדים לפי הסכם זה:

או	חלקה 301 בגוש 10423 (לשעבר מגרש 209 לפי תוכנית מפורטת מס' 3520296673, הידוע גם כחלק מחלקות 96,124,128,141,160 בגוש 10423)	או	"המגרש"
או	(10423)	או	"החלקה" "המקרקעין"
			" הפרויקט"
			" הבניין"
			" הממכר"
			" בית משותף"
			" מחיר הממכר"
			" חוק המכר [דירות]"
			" חוק המכר [דירות] (הבטחת השקעות)"
			" משכנתא"
			" המפרט" או

נספח א/3 להסכם זה ובלבד שלא יפחת מהמפרט המחייב.	"המפרט הטכני"
חוזה החכירה נספח א/1 להסכם זה.	" חוזה החכירה "
מכרז חי/ 138/2015, על כל נספחיו.	" המכרז" או מסמכי המכרז"
אישור הזכויות המצורף כנספח א/2 להסכם זה.	" אישור זכויות "
חלקים מהבניין ו/או מהבניינים ו/או מהמגרש ו/או מהפרויקט אשר יוצאו מן הרכוש המשותף, כנקבע בנספח ההצמדות להסכם זה (נספח ג'), ויוצמדו ליחידה/יחידות מסוימות.	" הצמדות מיוחדות "
עבודות הפיתוח אשר על החברה לבצע על פי ההסכם בינה לבין משרד הבינוי והשיכון; כאשר מובהר כי העבודות שעל החברה לבצע על פי ההסכם הנ"ל, הינן עבודות פיתוח במגרש בלבד.	" פיתוח המגרש" או- "עבודות הפיתוח במגרש"
כל עבודות הפיתוח למעט עבודות פיתוח המגרש כהגדרתם לעיל, אשר אינן מבוצעות על ידי היזם, הכוללות בין השאר את כל עבודות הפיתוח והתשתיות העל – קרקעיות והתת קרקעיות בדרכים, בכבישים, בשבילים ובכל השטחים הציבוריים לרבות עבודות פיתוח לראש המגרש או עד לסמוך לגבולות המגרשים אשר יבוצעו על ידי הרשות המקומית בהתאם להוראות המכרז.	" פיתוח סביבתי" או "עבודות הפיתוח הסביבתי"
חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, על תוספותיו והתקנות מכוחו.	" חוק המקרקעין "
הדירה תימסר לרוכש בהתאם להוראות הסכם זה ביום 31/12/2022.	" מועד המסירה "
עוה"ד יהושע גבעון ו/או שרון מאיר אלטמן ו/או ניר יוסף ו/או ו/או יעקב טבח ו/או גל שרביט ו/או ע. אריאל ארז ו/או ב. קלדאוי, מדרך היס 16 חיפה 34741.	" עורך הדין "
תקופת הבדק ו/או תקופת האחריות בהתאם לנסיבות העניין כהגדרתן בחוק המכר [דירות].	" תקופת הבדק "
הודעה של מי מהצדדים למשנהו עפ"י כתובות הצדדים המופיעות במבוא להסכם זה.	" הודעה בכתב "
תכנית הבניין נספח ב/1 להסכם זה, המופקדת אצל עורך הדין, כהגדרתו לעיל.	" תוכנית ההצמדות "
היתרי הבניה שיצורף להסכם זה לאחר קבלתו, וכן כל היתר נוסף ו/או שינוי להיתר ככל שיתקבל מעת לעת, בכפוף לאמור בסעיף 4.3 להלן.	" היתר הבניה "
התשלום האחרון על חשבון מחיר הממכר, כנקבע בנספח ג'.	" התשלום האחרון "
בטוחה על פי חוק המכר דירות (הבטחת השקעות).	" הבטוחה "
"הבנק" או "הבנק המממן"- מוסד פיננסי אשר החברה תבחר בו ליתן ליווי פיננסי בקשר לבניית הפרויקט, אשר יעמיד לרוכשי היחידות בפרויקט בטוחות לפי חוק המכר [דירות] (הבטחת השקעות), ואשר לזכותו ישועבדו המקרקעין והפרויקט	
הוראות תחזוקה ושימוש בממכר, נספח ח' להסכם זה, אשר הרוכש מאשר בחתימתו על הסכם זה את קבלתן.	" הוראות שימוש ותחזוקה "

4. המכירה

- 4.1 המוכר מוכר בזאת לרוכש והרוכש רוכש בזאת מאת המוכר את זכות החכירה המהוונת בממכר, הכל בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 4.2 לרוכש נתנה האפשרות לבחון בבדיקה סבירה לפני חתימתו על הסכם זה את המגרש וסביבתו, וכן לראות ולבדוק את תכניות בנין העיר החלות לגבי המגרש וסביבתו, את מסמכי המכרז, תוכנית ההיתר, את הסכם זה על כל נספחיו, לרבות מחיר הממכר וכל התשלומים שעליו לשלם לפי הסכם זה, יודע את כל הפרטים, המפרטים והמסמכים המתייחסים למקרקעין, למגרש, לפרויקט, לבנין ולממכר, לרבות תשריט הממכר, התוכנית, המפרט הטכני והתכניות המצורפות אליו, עשה את כל הבדיקות הנחוצות והחלות עליו כרוכש זהיר, מצא את הכל מתאים למבוקשו מכל הבחינות, ונוכח האמור לעיל ונוכח העובדה כי המוכר איפשר לו לעיין בכל המסמכים הנוגעים לזכויותיו של המוכר במקרקעין בכל נספחיו של הסכם זה וכן במסמכי המכרז, בקשת ההיתר וההחלטה למתן היתר בניה וכן איפשר לו לבקר במקרקעין טרם חתימתו על הסכם זה; הינו מוותר בזה על כל טענות אי התאמה ועל כל טענה אחרת מכל מין וסוג שהוא בכל הנוגע למקרקעין, למגרש, לפרויקט, לבנין, לממכר ולהתקשרותו בהסכם זה, בכפוף לקבלת הזכויות בהם בהתאם להוראות הסכם זה. הצהרת הרוכש הינה בכפוף לכך שהמוכר איפשר לרוכש לבקר במגרש וגם איפשר לו לעיין בתב"ע החלה על המקרקעין, התוכנית, המפרט וכו'.
- 4.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הובא לידיעת הקונה כי טרם ניתן היתר בניה לבניית הבנין. המוכר מצידו מצהיר ומאשר כי יפעל בשקידה לקבלת היתר בניה כאמור. ככל ולא יינתן היתר בניה לבנין ו/או אם יינתן היתר בניה השונה מהנקבע בתוכנית ו/או בתשריט הממכר יחולו הוראות נספח היעדר היתר הבניה המצורף להסכם זה. עם זאת, אם לאחר שיתקבל היתר בניה יחול שינוי בתוכניות המצורפות להסכם זה, יהא על המוכר ליתן לרוכש הודעה בכתב בדבר השינוי האמור (להלן: "**הודעת המוכר**"). ניתנה הודעה כאמור, הדבר לא יהווה הפרה של הסכם זה ע"י המוכר, אך יקנה לרוכש את הזכות לבטל הסכם זה ע"י מתן הודעה בכתב למוכר, לא יאוחר מ-30 יום מקבלת הודעת המוכר (להלן: "**הודעת הביטול**") ובלבד שנתנה לקונה האפשרות לעיין בתוכניות העדכניות. ניתנה הודעת ביטול, לא תהא למי מהצדדים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הצד האחר, בכפוף לאמור בסעיף 4.5 להלן.
- 4.4 מוסכם בזאת כי במידה ותוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה לא יינתן היתר בניה לבניית הדירה יהא הרוכש רשאי ליתן למוכר הודעת ביטול החל מתום ששת החודשים וכמפורט בנספח היעדר היתר הבנייה המצורף להסכם זה. ניתנה הודעת ביטול בנסיבות האמורות, הדבר לא יהווה הפרה של הסכם זה ולא תהא למי מהצדדים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הצד האמור בכפוף לאמור בסעיף 4.5 להלן.
- 4.5 במקרה של ביטול כאמור בסעיפים 4.3 או 4.4 לעיל, יושבו לידי הרוכש או לידי הבנק שממנו יטול הרוכש משכנתא כל הכספים ששילם לחברה כנקבע בנספח ג', והכל כנגד חתימת הרוכש על תצהיר ביטול עיסקה למס שבח, השבת ערבות המכר שתינתן לרוכש ו/או לבנק למשכנתאות מטעמו, וביטול כל רישום לזכות הרוכש ו/או מי מטעמו ככל שנרשם. ביטול ההסכם כאמור לעיל לא יחשב להפרה ולא יהא למי מהצדדים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה איש כלפי רעהו בגין הביטול ו/או בגין כל נזק ו/או הפסד כלשהו שנגרמו בגין התקשרותם בהסכם זה. מוסכם על הצדדים כי ככל שזכות הביטול הקבועה בסעיפים 4.3 ו-4.4 לעיל לא תמומש, תחליף תוכנית ההיתר הסופית את התוכנית והתשריט, נספחים 1/ב, 3/ב ו-4/ב, ותהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, המחייבת את הצדדים לכל דבר וענין כאילו צורפה להסכם זה מלכתחילה.
- 4.6 ידוע לרוכש שכתוצאה מדרישת הרשויות השונות ו/או אילוצי תכנון שונים ו/או כתוצאה מהליכי תכנון אשר יחולו לגבי המגרש ביוזמת רשויות התכנון ו/או ביוזמת החברה עשויים לחול בבנין ובפרויקט שינויים תכנוניים, לרבות במסגרת הקלות, ניווד זכויות בניה, שינוי שטחי הבניה ומספר הדירות בפרויקט, ובלבד שלא יחול שינוי בתכנית הדירה מעבר למותר על פי צו המכר דירות (טופס של מפרט). מובהר כי החברה לא רשאית לבצע שינוי בתב"ע או לקדם תוכנית חדשה, למעט בקשה להקלה, לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה שינוי ו/או תיקון בתכנית הבינוי ו/או בתכנית המאושרת, ובלבד ששינויים אלה לא יגרמו לשינוי בדירה עצמה, מעבר למותר על פי צו המכר דירות (טופס של מפרט) (להלן: "**הליכי התכנון**"). הרוכש מסכים בזאת להליכי התכנון כמפורט לעיל, לרבות להקלות, אלא אם כן, הליכים אלו יפגעו בזכויותיו בדירה כאמור לעיל ובלבד שלא יחול שינוי בתיאור הדירה המפורט בתשריט הממכר, מעבר למותר בצו המכר דירות טופס של מפרט. מובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה המוקנות לרוכש על פי כל דין קוגנטי.
- 4.7 הסכם זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כהסכם העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על ההסכם, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד

סעיפי ההסכם על פי כל דין או כדי להקנות להסכם חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו. עוד מצהיר הרוכש ומתחייב בהתחייבות יסודית כדלקמן:

- 4.7.1 הינו עומד בתנאי רמ"י ומשרד השיכון ומחזיק באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת הדירה.
- 4.7.2 הינו מתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
- 4.7.3 הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על כתב ההתחייבות והתצהיר המצורפים כנספחים ט' ו- י' להסכם זה, ואשר יועברו על ידי המוכר לרמ"י ו/או למשרד הבינוי והשיכון ו/או למי מטעמם.
- 4.7.4 כי ידוע לו כי על פי הוראות המכרז לא יוכל לבצע שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות במפרט הטכני, וזאת עד מועד קבלת החזקה בממכר למעט הזיכויים המפורטים במפרט.
- 4.7.5 ידוע לו כי לא יהא זכאי לזיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט במקרים המפורטים בסעיף 10.2 להלן.
- 4.7.6 **כי ידוע לו שבהתאם להוראות המכרז הוא אינו זכאי למכור את הממכר ו/או להעביר את הממכר ו/או להתקשר בהסכם המאפשר לבצע העברה כאמור בממכר, לאחר או לאחרים החל מיום רכישת הממכר ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לממכר או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם מבין השניים; ובמידה ויעביר את הממכר ו/או יפעל בניגוד לאמור בהתחייבותו (נספח ט') ו/או כל שיתברר כי תצהירו (נספח י'), אינו נכון, הוא יחוייב בתשלום סך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי.**
- 4.7.7 להבטחת התחייבותו של הרוכש כאמור בסעיף 4.7.6 וכאמור בכתב ההתחייבות (נספח ט'), הוא מורה למוכר בהוראה בלתי חוזרת לרשום הערת אזהרה על התחייבות להימנע מעשיית עסקה במשך התקופה האמורה, בלשכת רישום המקרקעין ובספרי המוכר. כמו כן, ולשם הבטחת ההתחייבות האמורה, חותם הרוכש ביחד עם הסכם זה, על יפוי כח לרישום הערת אזהרה כאמור ולביצוע כל הכרוך ברשימה זו.
- 4.8 ידוע לרוכש כי בסביבות המגרש, יבנו בניינים נוספים שלא על ידי המוכר ואשר עבודות הבניה שבהם יתכן ותמשכנה לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש. עוד ידוע לרוכש כי בגין ביצוע עבודות הבניה כאמור ייתכן ויחולו רעשים, מטרדים ואי נוחות, ולרוכש תעמודנה טענות בגין האמור במקרה בו גישתו אל הבניין, החנייה, הדירה וצמודותיה לא תתאפשר בצורה סבירה ובטוחה ובלבד שהחברה תפעל ככל שביכולתה לצמצום המטרדים כאמור.
- 4.9 ידוע לרוכש כי עבודות הפיתוח הסביבתי אינן באחריותו של המוכר והן יתבצעו על ידי הרשות המקומית ו/או כל גוף אחר, כמפורט במסמכי המכרז. לפיכך, פוטר הרוכש את המוכר מכל אחריות ישירה / עקיפה לעבודות האמורות לנובע מהן, מאי ביצוען ו/או כחל חלק מהן ו/או בשל איחור בהשלמתן.

5. הבניה

5.1 המוכר יבנה עבור הרוכש, בין בעצמו ובין באמצעות קבלן מפתח ו/או קבלן/י משנה מורשים כדין את הממכר בהתאם להיתר הבניה וכמפורט במפרט ובתשריט הממכר ובכפוף לשינויים המותרים על פי צו המכר דירות טופס של מפרט. המוכר ימסור לרוכש את הממכר עד למועד המסירה הנקוב בהסכם זה ובכפוף לכל הוראות הסכם זה, כאשר הממכר ראוי למגורים, פנוי מכל חפץ וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, ולמעט הערות שנרשמו על פי בקשת הרוכש ו/או בגין הרוכש. מובהר בזאת במפורש כי סטיות בבניית הבנין ו/או הממכר לעומת המפרט, המותרות לפי צו המכר דירות (טופס של מפרט), לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר ולא יזכו את הרוכש בכל זכות ו/או סעד.

עוד מובהר כי אין בבניית הממכר באמצעות קבלן מפתח ו/או באמצעות קבלני משנה מורשים כדין, בכדי לגרוע מאחריות המוכר כלפי הרוכש על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות חוק המכר.

- 5.2 כל הצהרה שתעשה על ידי כל אדם, לרבות עובד/י המוכר ו/או שליחיו בכל דבר הנוגע להסכם זה לא תחייב את המוכר, אלא אם ניתנה על ידי מוסמכי המוכר בכתב ובצרוף חותמת המוכר. שום ויתור, ארכה או הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו לא יהיה בר תוקף אלא אם יעשה בכתב ויחתם ע"י שני הצדדים.
- 5.3 אם תתעורר סתירה בין האמור במפרט ו/או בתשריט ו/או התוכניות המצורפים להסכם זה, לבין התוכניות הסופיות (AS MADE) המאושרות, יקבע ויחייב את הצדדים המפורט בתוכניות הסופיות המאושרות (AS MADE), וזאת בכפוף לכך שלא יחול שינוי העולה על ההיקף המותר על פי חוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973 ובכפוף לנספח היעדר היתר הבנייה המצורף להסכם זה.
- 5.4 מובהר כי המוכר זכאי להעביר ולהניח בפרויקט, במגרש, בבנין ובממכר צנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת, מים, ביוב, טלוויזיה בכבלים, גז, מכלי גז בצובר לרבות כל מתקן ו/או מחבר שהעברתם ו/או הנחתם, ו/או תיקונם ידרשו על ידי הרשויות ו/או ספקי השירותים השונים וכיו"ב גם אם אלה לא סומנו בתכנית. במקרים כאלה, על הרוכש לאפשר למוכר ו/או למוסדות ו/או לרשויות להיכנס לממכר כדי להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות הנדרשות לביצוע האמור לעיל, כל זאת בכפוף לתיאום מראש עם המוכר ושזכויות הרוכש על פי הסכם זה לא יפגעו ובכפוף לכך שהמוכר ישיב את מצב הדירה לקדמותו לאחר השלמת התיקון.
- 5.5 הובא לידיעת הרוכש כי כל זכויות הבנייה לרבות זכויות בנייה נוספות ו/או עתידיות ככל שיאושרו על ידי מוסדות התכנון, תהיינה שייכות במלואן למוכר, לרבות בגין הקלות שיינתנו, והמוכר יהיה זכאי לנצלן ו/או לניידן ו/או למכרן ו/או להעבירן ו/או להצמידן לדירות אחרות בבנין ו/או בפרויקט על פי שיקול דעתו הסביר ובהתאם להוראות המכרז ועל פי כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות בנייה שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בפרויקט.

6. מועד המסירה .6

- 6.1 בכפוף למיליון המלא והמדויק ובמועדן של כל התחייבויות הרוכש כלפי המוכר לפי הסכם זה ובכפוף להוראותיו, מתחייב המוכר למסור לרוכש את החזקה בממכר עד למועד המסירה כהגדרתו לעיל ובכפוף לאמור בסעיפים 6.2 ו- 6.9 להלן; לאחר שבנייתו הושלמה בהתאם למפרט ותשריט הממכר ובכפוף לשינויים המותרים על פי צו המכר דירות (טופס של מפרט) ולאחר שנתקבל לגביו תעודת גמר, כשהממכר פנוי מכל אדם וחפץ וראוי לשימוש וכשהוא חופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט זכויות שנרשמו לטובת הרוכש ו/או בגינו ולמעט המשכנתא הרשומה ו/או שתירשם לטובת מדינת ישראל ואשר כפופה לזכויותיו של הרוכש בממכר.
- 6.2 איחור בהשלמת הממכר ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.
- 6.3 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן שלטת עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים הקבוע בנספח התמורה המצורף להסכם זה. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.
- למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 6.4 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

- 6.5 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה **Error! Reference source not found.** המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.
- 6.6 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 6.2 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 6.7 ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, יהיה זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
- 6.7.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 - בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום 8 (שמונה) חודשים מאותו מועד.
- 6.7.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 - בעבור תקופה שתחילתה 9 (תשעה) חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.
- 6.8 סמוך למועד השלמת בניית הדירה, ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין אותו לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 (עשרים ואחד) ימים מיום שליחת ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את החזקה בדירה, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים משליחת ההודעה זו. הרוכש מתחייב לקבל את החזקה בתאריך המסירה ובאופן הקבוע בהסכם זה. יחד עם זאת, ככל שהמוכר ישלים את בניית הדירה לפני מועד המסירה כהגדרתו בהסכם זה, הוא יהא זכאי להקדים את מועד המסירה ב-60 ימים לכל היותר, ובכפוף לכך שנתן לרוכש הודעת הקדמה 60 ימים לפני מועד המסירה האמור. הקדמת מועד המסירה מעבר למועד דלעיל תתבצע רק בכפוף להסכמת הרוכש. ככל שהוקדם מועד המסירה כאמור לעיל ובהסכמת הצדדים יוקדמו בהתאמה כל התחייבויות הרוכש למועד המסירה החדש.
- 6.9 סרב הרוכש לקבל את החזקה בממכר למרות שהושלם או לא התייצב הרוכש לקבלת החזקה גם במועד המסירה החדש ובכפוף לאמור בסעיף 6.7 לעיל, יראו את הרוכש כאילו קיבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, ובמקרה כאמור, ייחשב תאריך המסירה כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר וענין הקשור בהתחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תשלום יתרת מחיר הממכר, אחריות למצבו ולאחזקתו של הממכר והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הממכר ו/או מהבעלות בו. מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף זה בכדי לפטור את המוכר מאחריותו כשומר חנם של הדירה, אם וככל שאחריות כאמור חלה עליו לפי חוק השומרים, התשכ"ז-1967. עוד מובהר, שככל שיחול איחור במסירת הדירה, הרי שלצורך חישוב הפיצוי המגיע לרוכש, ימנה מועד המסירה הראשון שתואם עם הרוכש, ולא מועד המסירה החלופי.
- 6.10 לא יופיע הרוכש לקבל לחזקתו את הממכר בתאריך המסירה שיפורט בהודעת המוכר (להלן: "תאריך המסירה"), אף כי הוזמן לכך, לא יהא המוכר אחראי כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, פגם, או נזק שיגרמו לממכר בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב אי טיפול. ואולם, אם יוכיח המוכר כי הליקוי או הפגם שאירעו בממכר נובעים מפגם או ליקוי שממילא היו בממכר בתאריך המסירה, יתקן המוכר את הפגם או הליקוי כאמור בתנאי הסכם זה. למען הסר כל ספק, מובהר כי איחור במסירה מעבר לתקופת הגרייס, שיהא נובע מכך שמועד המסירה יתואם לבקשת הרוכש במועד שיהא מאוחר מתקופת הגרייס או בשל אי קבלת הדירה

במועד שבו המוכר יודיע על כך לרוכש, לא יזכה את הרוכש בפיצוי כלשהו ובפרט לא יזכה את הרוכש בפיצוי בגין איחור במסירה.

- 6.11 משלוח ההודעה לרוכש על תאריך המסירה לא יהווה אישור כי הרוכש שילם את כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה עד לתאריך המסירה. כתנאי מוקדם למסירת החזקה בממכר לרוכש, על הרוכש למלא את מלוא התחייבויותיו במועד זה, לרבות תשלום מלוא התמורה עד למועד המסירה.
- 6.12 נמסר הממכר לרוכש, או רואים את הממכר כאילו נמסר לו כאמור בסעיף 6.1 לעיל תחול האחריות לאחזקתו והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הממכר או מהבעלות בזכויות בו, על הרוכש והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 6.13 עבודות הפיתוח המגרש תושלמנה לא יאוחר מחלוף 6 חודשים ממועד קבלת תעודת גמר. אין לראות באי השלמת עבודות הפיתוח במועד המסירה כאמור כאילו הממכר ו/או הבנין ו/או הפרויקט אינו מוכן למסירה, ובלבד שבמהלך עבודות הפיתוח תתאפשר גישה סבירה ובטוחה להולכי רגל ולכלי רכב לממכר ולבנין וגם יתאפשר שימוש סביר בממכר. מסירת המעלית תהיה כחלק ממסירת הרכוש המשותף והפעלת המעלית בבנין תתבצע בהתאם להוראות הדין. עבודות הפיתוח במגרש יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה בלתי סבירה לשימוש הרוכש בדירה.
- מובהר ומודגש בזאת כי סעיף זה עוסק בעבודות הפיתוח במגרש, וכי עבודות הפיתוח הסביבתי אינן באחריות החברה ומסירת החזקה בדירה אינה תלויה בביצוע ו/או אי ביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי.**

7. פרוטוקול מסירה, תיקונים

- 7.1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הממכר בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך על ידי המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").
- 7.2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 7.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 7.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 7.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 7.6 מובהר כי ההוראות המפורטות בסעיפים 7.3-7.5 יכללו בפרוטוקול המסירה.
- 7.7 על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי אין ברישום בפרוטוקול המסירה ו/או בחתימת נציג החברה על פרוטוקול המסירה, כדי להוות כשלעצמה הודאה מצד החברה בנכונות אי ההתאמה ו/או בנכונות הערות הרוכש ו/או בחובתה של החברה לתקנה. חתימת נציג החברה על פרוטוקול המסירה נועדה לאשר את קבלת הערותיו של הרוכש ו/או מי מטעמו; עוד מובהר כי פרוטוקול המסירה נערך כדי שניתן יהיה לפרט בו ליקויים שניתן לראותם בעיני רוכש סביר, לפיכך, פרוטוקול המסירה ישמש כראיה לכאורה, בכל הקשור למצבו של הממכר ביחס לליקויים שניתן לראותם בעיני רוכש סביר והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 7.8 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בממכר, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות) (להלן בהתאמה: "אי התאמה"), "אי התאמות", ו"חוק המכר דירות", וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 7.9 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה: "הודעה בדבר אי התאמה").

- 7.10** התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר דירות או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה דלעיל, על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 7.11** הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לממכר לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הממכר תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 7.12** המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי המוכר כלעיל ייגרם נזק לממכר או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הממכר או הרכוש המשותף לקדמותם, ככל הניתן בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 7.13** המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבנין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות בדבר אי התאמה כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל, ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 7.14** על אף האמור בסעיף 7.9 לעיל, מובהר שככל שבמועד חתימת הצדדים על הסכם זה השתנה התקן הרשמי או חל שינוי בתקנות התכנון והבניה ביחס למצב שהיה ידוע במועד קבלת היתר הבניה לעניינים המוסדרים בהיתר הבניה, הרי שהיזם יהא מחוייב לתקן ו/או לתקנות שהיו ידועים במועד האמור בלבד ולעניינים המוסדרים בהיתר הבניה.
- 7.15** למען הסר כל ספק, מובהר כי אי התאמות שאינן מונעות את השימוש הסביר בממכר, לא תגרום לדחיה במועד המסירה, ואי קבלת החזקה במועד המסירה, גם אם קיימות אי התאמות כאמור, תהווה הפרה יסודית של ההסכם. עוד מובהר כי אי התאמה כאמור תתוקן תוך זמן סביר בהתאם להוראות חוק המכר [דירות], ובהתחשב בדחיפות התיקון.
- אי התאמה, אשר אינה מאפשרת לרוכש לעשות שימוש סביר ובטוח בדירה, ובגינה נחשבת כדירה שאינה ראויה למגורים, תתוקן בהקדם האפשרי לאחר מילוי פרוטוקול המסירה. במקרה כאמור יידחה מועד המסירה בפועל עד להשלמת תיקון אי ההתאמה, בלא שיהא בכך כדי לזכות את הרוכש בפיצוי כלשהו (מעבר לקבוע בסעיף 6.7 לעיל, ככל שיהא זכאי לו) ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 7.16** ככל שעל אף האמור בסעיף 7.12 לעיל, הרוכש לא יאפשר למוכר לבקר בממכר לשם בדיקתו ו/או לשם ביצוע תיקונים בממכר (להלן: "הביקור"), מסיבות תלויות בו או אם יתנה את הביקור ו/או ביצוע התיקון בתנאים שאינם קבועים במפורש בהסכם זה ו/או בחוק המכר [דירות], או במקרה שהרוכש לא יאפשר ביצוע התיקון עצמו, ו/או לא ייתן לחברה הזדמנות נאותה לבצע התיקון, החברה לא תבצע את התיקון בממכר ובכפוף להוראות חוק המכר.
- 7.17** הרוכש מתחייב לאפשר את הביקור גם אם התיקון נוגע לממכר אחר או לרכוש משותף או לצנרת ו/או מתקנים וכיו"ב העוברים בממכר, ברצפתו או בקירותיו, ודרוש כי תיקונו יעשה מתוך הממכר או בקירותיו החיצוניים (להלן: "תיקון חוץ"), ובלבד שהחברה תבצע את תיקון החוץ תוך זמן סביר ובמועד שיתואם מראש עם הרוכש. הרוכש ישפה את המוכר באופן מידי עם קבלת דרישת המוכר בגין כל נזק ו/או הוצאה אשר תיגרם למוכר אם וככל שהרוכש לא יאפשר את הביקור או את ביצוע תיקון החוץ מסיבות תלויות בו, או אם יתנה את הביקור ו/או את ביצוע תיקון החוץ בתנאים שאינם קבועים במפורש בהסכם זה ו/או בחוק המכר [דירות]. בסיום התיקון החברה תשיב את מצב הממכר לקדמותו.

- 7.18 החברה תפעל בשקידה ראויה לתיקון אי ההתאמה ו/או לביצוע תיקון חוץ תוך צמצום, במידת האפשר, של אי נוחות הרוכש במהלך התיקון. החברה רשאית לבצע תיקון בחלקים ולא ברצף דווקא, הכל לפי הענין ושיקול דעתה הסביר של החברה.
- 7.19 בכפוף להוראות חוק המכר דירות, אחריות החברה מוגבלת לביצוע התיקון בלבד (לרבות תיקון חוץ) ולהשבת מצב הממכר גופו לקדמותו.
- 7.20 בכל עת במהלך הביקור ו/או ביצוע התיקון בממכר (לרבות תיקון חוץ) יהא הרוכש או מי מטעמו נוכח בממכר וינקוט בכל האמצעים על מנת לשמור ולהגן על כל ריהוט ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או כל רכוש אחר של הרוכש. כמו כן, הרוכש מתחייב לפעול, ככל שהדבר יידרש וככל שהדבר אפשרי, על מנת לפנות ו/או לפרק את כל הדרוש מקרבת מקום ביצוע התיקון (לרבות תיקון חוץ), ולפנות את דרכי הגישה בממכר וזאת על מנת למנוע, כל הניתן, היווצרות נזקים לרכושו. ככל והרוכש לא ינהג כאמור והחברה הוכיחה כי כתוצאה מכך נגרם נזק לרכוש, הרוכש לא יהיה זכאי לפיצוי בגין הנזק שנגרם והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 7.21 בכפוף לאמור בסעיף זה לעיל, החברה תתקן כל נזק או פגיעה שתגרום לממכר גופו במהלך ביצוע התיקון, ותחזיר את מצבו לקדמותו.
- 7.22 הרוכש מתחייב לפעול בהתאם להוראות השימוש והתחזוקה, ו/או כפי שיעודכנו ו/או ישונו ע"י החברה עד למועד המסירה (באמצעות עדכון אשר יימסר לרוכש).
- 7.22 מוסכם ומובהר בין הצדדים כי החברה לא תהא אחראית לאי התאמה הנובעת, במישורין ו/או בעקיפין משינויים ו/או תוספות ו/או התקנות אשר הוזמנו ו/או בוצעו ע"י הרוכש ו/או ע"י מי מטעמו, ובכל מקרה החברה לא תהא אחראית לכל אי התאמה בין המפרט ו/או התוכנית ו/או תשריט הממכר לבין מצב הממכר בפועל, לרבות בתכנונו ו/או באביזריו, מחובריו, מתקניו וכיו"ב, הנובעת משינויים אשר החברה הוכיחה כי התבצעו בפועל ע"י הרוכש ו/או מי מטעמו.
- 7.23 לאחר מועד המסירה, החברה לא תהא חייבת בתיקון כל אי התאמה או נזק אשר החברה הוכיחה כי נגרמו או הוחמרו בשל מעשה או מחדל של הרוכש ו/או מי מטעמו ו/או מי מחליפיו, בין אם נעשו בכוונה ובין אם נגרמו עקב רשלנות או מחדל, לרבות עקב מחדלו של הרוכש להודיע על קיום אי התאמה תוך זמן סביר ממועד גילויה ו/או עקב תכנון או ביצוע שינויים ותוספות שלא באמצעות החברה ו/או עקב אחזקה לקויה ו/או עקב שימוש שלא לפי הוראות השימוש והתחזוקה ו/או עקב שימוש לקוי בממכר ו/או במתקניו ו/או באביזריו ו/או עקב סירוב הרוכש לאפשר לחברה את ביצוע הביקור ו/או התיקון. כמו כן לא תהא החברה אחראית לכל אי התאמה הנובעת מבלאי סביר, והכל בכפוף להוראות חוק המכר [דירות].
- 7.24 ביקשה החברה לבצע תיקון בממכר אשר תיקונו דרוש להיעשות מתוך ממכר אחר בבנין, ומחזיק הממכר האחר מנע את ביצוע התיקון מתוך הממכר האחר, יפעלו הצדדים במשותף בכדי לקבל את הסכמת מחזיק הממכר האחר לביצוע התיקון מתוך הממכר האחר, במידה והחברה לא פעלה בצורה ראוייה לצורך ביצוע התיקון, לרוכש תעמודנה כל טענה כנגד החברה בגין עיכוב בביצוע התיקון הנובע מהנסיבות המפורטות בסעיף זה.
- 7.25 כל האמור בסעיף 7 לעיל, יחול בהתאמה גם לגבי הרכוש המשותף וההצמדות המשותפות. מניין תקופת הבדק לענין הרכוש המשותף וההצמדות המשותפות תחל לאחר חתימת הנציגות, כהגדרתה בהסכם זה, על פרוטוקול מסירת ההצמדות המשותפות והרכוש המשותף, לרבות המעלית.
- 7.26 ידוע לרוכש כי עד ולא יאוחר מ- 21 ימים לפני מועד תחילת אכלוס הדירות בבנין, יהא על דיירי הבנין להציג בפני החברה את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, שלושת הדיירים הראשונים שיקבלו חזקה בממכר יכהנו כנציגות ראשונה (להלן: "הנציגות הזמנית").

8. הגבלות על ביצוע שינויים בדירה והגבלות על קבלת זיכויים

- 8.1 הרוכש מצהיר ומתחייב כדלקמן:
- 8.1.1 ידוע לו כי הממכר יבנה בהתאם למפרט הטכני המצורף כנספת א/3 להסכם זה, אשר אינו פוחת מהמפרט המחייב שצורף למכרז.
- 8.1.2 לא יוכל הרוכש לבצע שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות ביחס למפרט וביחס לתשריט הממכר, עד למועד מסירת הדירה; וכן מובהר כי ככל שיהא מעוניין לבצע שינויים ו/או שדרוגים כאמור, לאחר מסירה הדירה, החברה לא תהא מחוייבת לבצע את השינויים ו/או השדרוגים האמורים.

- 8.2 מובהר, כי לאחר מסירת החזקה בדירה, לרוכש מותר לבצע שינויים חיצוניים בדירה בכפוף לקבל היתר כדין, ככל ונדרש. מובהר, כי ככל וכתוצאה מהשינויים שיבצע הרוכש כאמור ייגרמו עיכובים והוצאות בגין רישום הבית המשותף, הרוכש יישא בכל ההוצאות והנזקים שייגרמו כתוצאה מכך.
- 8.3 מובהר כי הרוכש לא יוכל לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכויים כספיים, בשיעור הקבוע במפרט הטכני, עבור הפריטים להלן:
- 8.3.1 ארון מטבח.
- 8.3.2 סוללות למים.
- 8.3.3 נקודת טלפון.
- 8.3.4 בית תקע.
- 8.3.5 כנף דלת כניסה למרפסת שירות.

9. מחיר הממכר/כספי התמורה

- 9.1 בתמורה לרכישת הממכר והזכויות בממכר ישלם הרוכש למוכר את מחיר הממכר הנקוב בנספח ג' להסכם זה, וזאת במועדים, בסכומים ובתנאים הקבועים בו. בכל מקרה, וכתנאי למסירת החזקה בממכר לרוכש, יהיה על הרוכש לשלם למוכר עד למועד המסירה את מלוא מחיר הממכר וכל שאר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה. מובהר כי כל התשלומים עפ"י הסכם זה ישולמו בשקלים חדשים בלבד.
- 9.2 מחיר הממכר יישא הפרשי הצמדה בהתאם לקבוע בנספח ג' להסכם זה.
- 9.3 מובהר ומוסכם כי מחיר הדירה חושב בהתאם למיסים להיטלים לאגרות ותשלומי החובה הקיימים במועד חתימת הסכם זה (בסעיף זה להלן: "המיסים"). לפיכך, המוכר ישא בתשלום מס השבח בגין עסקה זו ובהיטל השבחה בגין בניית הממכר והרוכש מצדו ישא בתשלום מס רכישה בגין עסקה זו וכן בכל מס ו/או אגרה ו/או היטל חדש ככל שיחול ויוטל על פי דין על רוכשי דירות.
- 9.4 מובהר ומוסכם עוד כי במחיר הממכר כלולות אך ורק עבודות פיתוח המגרש. היה ויידרשו לאחר מועד המסירה עבודות פיתוח נוספות ו/או שינויים אחרים ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, מעבר למפורט לעיל, יחולו כל ההוצאות הכרוכות בעבודות אלה, לרבות כל האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים הקשורים עמן, על הרוכש בחלק יחסי, וישולמו על ידו לרשות או למוכר, הכל לפי הענין ובכפוף לכך שהעלויות האמורות אינן מוטלות ו/או לא שולמו על ידי המוכר לרשויות האמורות בהתאם להוראות המכרז.
- 9.5 הקונה מתחייב לשלם את כל התשלומים של סכום התמורה במלואם ובמועדם. במקרה בו יחפוץ הקונה להקדים את מועדי התשלום, יפנה הקונה למוכר בכתב ויבקש את אישורו. המוכר רשאי שלא להסכים להקדים את המועד לתשלום וזאת מכל סיבה שהיא ומבלי צורך לנמק את החלטתו. יובהר, כי בכל מקרה של הקדמת התשלומים כאמור יהיו צמודים למדד בתוספת הפרשי הצמדה עד למועד התשלום בפועל וזאת כקבוע בנספח התשלומים (נספח ג'), ולא תוענק לקונה כל הנחה ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה כלשהי בשל הקדמת התשלום.

10. מיסים, הוצאות ותשלומים נוספים

- 10.1 המוכר יישא בתשלום מס שבח או מס הכנסה בגין מכירת הממכר לרוכש, וימציא טופס 50 מאושר ע"י פקיד השומה במועדים הנדרשים לפי החוק.
- 10.2 הרוכש ישלם את מס הרכישה, כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) התשכ"ג-1963, על פי שומה עצמית ובמועדים הקבועים בחוק. הרוכש מתחייב להמציא למוכר אישור על תשלום מס הרכישה מיועד לרשם המקרקעין במועד הרלוונטי ולצורך רישום זכויותיו בממכר בלשכת רישום המקרקעין. איחור הרוכש בתשלום מס הרכישה ו/או בהמצאת כל אישור ו/או מסמך הדרושים לשלטונות מס שבח מכל סיבה שהיא, יישא הרוכש בקנסות ו/או הריבית ו/או הפרשי ההצמדה בגין האיחור כפי שיידרש ע"י שלטונות המס.
- 10.3 בכפוף לאמור בסעיפים 9.3 ו-9.4, כל המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים לגבי המגרש ו/או הממכר עד למועד המסירה ישולמו על ידי החברה, והחל מיום זה ואילך

ישלם הרוכש ישירות ו/או באמצעות החברה חלק יחסי מהמיסים, האגרות וההיטלים שיחולו על המגרש ו/או הממכר (וזאת לפי דרישת החברה) בהתאם לשטח רצפת הדירה לעומת שטח הרצפה של כלל הדירות אשר יבנו בפרויקט. לאחר שתושלם בניית הממכר והשלטונות ייחדו את התשלומים האמורים לכל הדירות אשר ייבנו בפרויקט, ישלם הרוכש את המיסים האגרות וההיטלים ותשלומי החובה שיוטלו בגין הממכר בלבד ובגין חלקו היחסי ברכוש המשותף ובלבד שאלו חלים על רוכשי דירות על פי דין.

10.4 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה (עד למונה הדירתי) לתשתיות ויובהר בזאת כי הרוכש ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידי ובלבד שהציגה לרוכש אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים והתקנתו, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הרוכש באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החיבורים למערכות הנ"ל עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד למעט תשלום בגין מונה החשמל והתקנתו. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

10.5 כל האגרות הכרוכות ברישום הממכר על שם הרוכש בפנקסי המקרקעין כולל אגרות רישום בית משותף, אגרות רישום הזכויות והערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, נסחים, ייפוי כוח נוטריוני, בקשות שונות לרשם המקרקעין וכו', כל אלה יחולו וישולמו, בנוסף, על ידי המוכר בלבד. כל ההוצאות והאגרות הכרוכים בהלוואת המשכנתא שיטול הרוכש (ככל שיטול) ו/או ברישום משכנתא כאמור, בפנקסי המקרקעין, לרבות רישום הערת אזהרה, בגין כתב התחייבות לרישום משכנתא, נסחים, ייפוי כוח נוטריוני (לטובת הבנק למשכנתאות), בקשות שונות לרשם המקרקעין, הקשורות למשכנתא וכו', כל אלה יחולו וישולמו, על ידי הרוכש בלבד

10.6 **במעמד חתימת הסכם זה ישלם הרוכש לעוה"ד תשלום בשיעור הקבוע בתקנות המכר (דירות), (הגבלת ההוצאות המשפטיות), תשע"ה - 2014, בתוספת מע"מ כדין, העומד נכון למועד חתימת הצדדים על הסכם זה על סך של 5,039 ₪ בתוספת מע"מ כדין, היינו בסך של 5,896 ₪, עבור טיפול ברישום הבית המשותף כמפורט בהסכם זה ורישום זכויות החכירה בממכר על שם הרוכש במרשם המקרקעין, הכל בכפוף להוראות הסכם זה.**

10.7 נטל הרוכש הלוואה מובטחת במשכנתא כמפורט בסעיף 14 להלן, ישלם הרוכש את הוצאות רישום המשכנתא וכל אגרה הכרוכה בכך בלשכת רישום המקרקעין סמוך לפני מועד רישומה.

10.8 ממועד המסירה ואילך יישא הרוכש גם בחלקו היחסי בכל התשלומים הכרוכים באחזקתו השוטפת של הממכר, של הבנין ושל הרכוש המשותף כמתחייב על פי הנקבע בהסכם זה ו/או על פי כל דין החל על מחזיק בממכר ו/או בעל זכויות בעלות/חכירה בו. שיעור ההשתתפות בהוצאות אחזקת ההצמדה המשותפת והרכוש המשותף קבוע בנספח ההצמדות המצורף כנספח ו' להסכם זה.

10.9 המוכר ישא בתשלומי ועד הבית בקשר לדירות שבעלותו ושלא נמכרו על ידו.

10.10 למען הסר ספק, מובהר ומוסכם כי כל התשלומים הנזכרים לעיל הינם בנוסף למחיר הממכר.

11. הבטחת כספי התמורה

- 11.1** הרוכש מצהיר ומאשר כי הודע לו, והוא מסכים כי לצורך מימון הבניה יצר המוכר לטובת הבנק, בין היתר, שיעבוד ו/או משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על המקרקעין שעליהם מתבצעת ו/או תתבצע הבניה, וכי המוכר זכאי לשעבד ולהמחות לבנק, על דרך שיעבוד, את כל זכויותיו כלפי הרוכש, והינו מורה לרוכש לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו לו ממנו על פי חוזה זה לחשבון שפרטיו מצוינים או יצוינו בנספח ג' וזאת אך ורק באמצעות שוברי התשלום אשר נמסרו ו/או יימסרו לו לצורך כך ע"י המוכר. הרוכש יוכל לקבל מהבנק אישור לגבי מספר חשבון הפרויקט, אם ימסור לבנק את מספר חשבון הפרויקט ואת שם הפרויקט הנקובים בפנקס השוברים שבידו, וזאת בכל אחד מן האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט, באמצעות מענה טלפוני - בפניה של הרוכש לגורם אותו יקבע הבנק לענין זה, ואשר מסי הטלפון המאפשר גישה אליו יופיע בשובר התשלום ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק, על ידי הקלדת פרטים מסויימים מתוך השובר.
- 11.2** המוכר מיידע בזאת את הרוכש כי מוקנית לו הזכות להבטיח את הכספים שישולמו על ידו למוכר על חשבון מחיר הממכר עפ"י הקבוע בחוק המכר [דירות] (הבטחת השקעות), וכמפורט בנספח ו' להסכם זה.
- בהתאם לכך, להבטחת הסכומים שישלם הרוכש למוכר על חשבון מחיר הממכר, ימסור המוכר לרוכש ערבות בנקאית לפי סעיף 12(1) לחוק המכר [דירות] (הבטחת השקעות), אשר תבטיח את כספי התמורה לפי החוק, וזאת בתוך 14 ימי עבודה ממועד פירעון כל תשלום מהתשלומים ע"י מחיר הממכר והמצאת אסמכתא בדבר הפקדת התשלום לחשבון המימון לנציג המוכר (להלן: "הבטוחה/ות" או "הערבות הבנקאית").
- כמו כן יומצא לרוכש בתוך 30 יום ממועד חתימת הסכם זה מכתב החרגה מותנה מאת הבנק המממן, כאמור בנספח ו' להסכם זה ובנוסח הנהוג בבנק המממן.
- 11.3** המוכר יהא רשאי מפעם לפעם להחליף את הבטוחה בבטוחה אחרת בכפוף להתקיימות התנאים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות, ועם מסירת הבטוחה החלופית לידי הרוכש ו/או היווצרה תהא הבטוחה המקורית בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמת הרוכש או בכל פעולה נוספת, והכל בכפוף להוראות חוק המכר [דירות] (הבטחת השקעות).
- 11.4** כנגד השלמת בניית הממכר בהתאם להסכם זה ומסירת החזקה בממכר לרוכש וחתימה על חוזה חכירה בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות או רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש כאמור בחוק המכר (הבטחת השקעות) מתחייב הרוכש להחזיר למוכר את כל הבטוחות אשר הוצאו על שמו ו/או עבורו במסגרת הסכם זה. למען הסר ספק מסכים הרוכש בזאת, כי הבטוחות תהיינה בטלות ומבוטלות במועד השלמת בניית הממכר, מסירת החזקה בו לרוכש או העמדתו לרשותו ורישום הערת אזהרה לטובתו, גם אם לא החזיר הרוכש את הבטוחות כאמור, והכל בכפוף להוראות סעיף 2.ב. (א) לחוק המכר [דירות] (הבטחת השקעות).
- יובהר כי אי החזרת הבטוחות למוכר מיד עם התקיימות התנאים האמורים ו/או אי החזרת פנקס השוברים תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ע"י הרוכש.
- 11.5** המוכר יעמיד לרוכש בטוחות כאמור לעיל כל עוד הוא יידרש לכך על פי דין.

12. הלוואה ומשכנתא

- 12.1** הרוכש לא יהיה זכאי לקבל משכנתא והמוכר לא יהא חייב לחתום על התחייבות לרישום משכנתא אלא אם קודם לכן הקדים ושילם הרוכש למוכר ממקורותיו העצמאיים (ללא משכנתא) סכום המהווה לפחות 10% (עשרה אחוז) ממחיר הממכר או 100,000 ₪ הגבוה מבין השניים וזאת בהתאם להוראות בנק ישראל.
- 12.2** המוכר יהא מוכן, לבקשת הרוכש, לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק למשכנתאות, בנוסח מקובל כפי שיאושר על ידי המוכר, ולהודיע לבנק למשכנתאות כי:
- 12.2.1** לא יתיר העברת זכויות בממכר ללא הסכמת הבנק.
- 12.2.2** להודיע לבנק מבעוד מועד על רישום זכויות הרוכש בממכר לשם רישום משכנתא לטובת הבנק על זכויות הרוכש בממכר.
- 12.2.3** כתב ההתחייבות יהא מותנה בתשלום כספי הלוואת המשכנתא ישירות למוכר באמצעות פנקס השוברים.
- מובהר בזאת כי המוכר יהא רשאי לתקן תיקונים בנוסח כתב ההתחייבות על מנת למנוע הטלת התחייבויות כלשהן על המוכר מעבר להתחייבויות הנ"ל ובלבד שהתיקונים יהיו סבירים ומקובלים.

- 12.3 נטל הרוכש הלוואה כאמור, ידאג הרוכש כי כספי הלוואה יועברו ע"י הבנק למשכנתאות במישרין לחשבון המוכר המפורט בנספח התשלומים (נספח ג' להסכם זה), כתנאי לחתימת המוכר על כתב התחייבות לרישום המשכנתא כאמור בסעיף 14.2 לעיל.
- 12.4 מובהר כי אין בנטילת הלוואה ע"י הרוכש ו/או בהפניית הרוכש ע"י המוכר לבנק למשכנתאות כדי לגרוע מהתחייבותו של הרוכש לשלם את כל התשלומים על חשבון מחיר הממכר במועד ובמלואם, והרוכש לא יישמע בטענה כי סורב ע"י הבנק, תנאי הלוואה שונו או כי היה עליו לשלם לבנק הון עצמי גבוה מזה המפורט בסעיף 14.1 לעיל ו/או כל טענה דומה אחרת. מובהר בזאת כי מועד התשלום לגבי כספי הלוואה המובטחת במשכנתא יחשבו המועדים בהם זוכה בפועל חשבון הפרויקט בגין כספי הלוואה הנ"ל.
- 12.5 נטל הרוכש הלוואה מיותר מבנק אחד, לא יחתום המוכר על כל כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שיקבל את הסכמת הבנק שנתן את הלוואה הראשונה לרישום המשכנתא לטובת הבנק השני בדרגת קדימות שווה.
- 12.6 כל האמור בסעיף זה יחול בהתאמה במקרה שבו הרוכש יקבל הלוואה ממדינת ישראל ו/או מכל גוף ממשלתי אחר.

13. רישום זכויות הרוכש, הצמדות, תקנון בית משותף

- 13.1 המוכר מתחייב, לאחר השלמתם הסופית של בניית הבניינים והפרויקט וקבלת תעודת גמר בגינם, ולאחר מסירת הממכר לרוכש, לפעול לרישום הבית המשותף כנקבע בהסכם זה, ולהשלים את הרישום הנ"ל במועדים הנקובים בחוק המכר (דירות) (שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר).
- לאחר רישום הבית המשותף כאמור ועד לא יאוחר משישה חודשים ממועד רישום הבית המשותף, יסדיר המוכר את כל הנדרש לרישום זכויות החכירה המהוונות של הרוכש בממכר בלשכת רישום המקרקעין, והכל בכפוף לכל הארכה המותרת על פי דין ו/או על פי הסכם זה ובכפוף לכך שהרוכש ימציא את כל המסמכים והאישורים הנדרשים ממנו לשם ביצוע הרישום. ככל והרוכש לא ימציא את המסמכים הנדרשים ממנו במועד, הרישום יתעכב והמוכר יבצע את הרישום בתוך זמן סביר מיום המצאתם ע"י הרוכש. באותו מעמד ירשום המוכר גם את המשכנתא/ות אשר נטל הרוכש, כאמור בהסכם זה, ובכפוף לקבלת שטרי משכנתא חתומים על ידי הרוכש ומאומתים כדין.
- 13.2 למען הסר ספק, מובהר כי התחייבויות המוכר על פי סעיף זה מותנות בכך שהרוכש מילא במלואן ובמועדן את כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, לרבות לענין תשלום מלוא התשלומים החלים עליו והמצאת כל המסמכים הנדרשים ממנו. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.
- 13.3 בכפוף לכך שהרוכש מילא את התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, המוכר מתחייב להפנות את הרוכש לרשות מקרקעי ישראל על מנת שינפיק לרוכש חוזה חכירה לגבי הממכר, כשהממכר משוחרר מכל שעבוד, עיקול, חוב או זכות לצד שלישי התלויים במוכר. חוזה החכירה ותנאיו יהיו כנהוג ברשות מקרקעי ישראל במועד חתימתו.
- 13.4 הרוכש מתחייב לחתום עם רשות מקרקעי ישראל על חוזה חכירה לגבי הממכר במועד שיתואם עימו על ידי המוכר ולהמציא למוכר אישור מאת רשות מקרקעי ישראל המעיד על חתימת החוזה הנ"ל.
- 13.5 הרוכש מתחייב להופיע ברשות מקרקעי ישראל, בלשכת רישום המקרקעין ובפני כל רשות ומוסד אחר או במשרד עורך הדין, לשם רישום הבית המשותף ו/או לשם רישום זכויות הרוכש בממכר ורישום המשכנתא, כאמור בהסכם זה, בתאריך שיתואם עם הרוכש, באם על אף מסירת יפוי הכח הנזכר בהסכם זה תידרש הופעתו האישית של הרוכש בפניהם. ידחה מועד הרישום בהתאמה עד למועד בו יופיע הרוכש לחתום על המסמכים האמורים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובכלל זה מהתחייבות הרוכש להתייצב באופן אישי במשרד עורך הדין במועד שיתואם עימו כאמור לעיל, הרוכש מסמיך את עורך הדין באופן בלתי חוזר לחתום בשמו ובמקומו על כל המסמכים שידרשו לצורך ביצוע כל הרישומים והפעולות המנויות בהסכם זה ו/או הנדרשות לצורך רישום זכויות הרוכש בממכר, ולרבות: הוצאת היתר בניה וביצוע כל פעולות התכנון לשם קבלת היתר בניה כאמור, רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות הרוכש בממכר ורישום המשכנתא לטובת הבנק שממנו יטול הרוכש הלוואת משכנתא (להלן: "הרישומים"). הרוכש פוטר את המוכר ו/או מי מטעמו לכל נזק ככל שיגרם לו אם וככל שהרישומים ו/או הפעולות יתבצעו ללא שיתוף הרוכש עקב אי התייצבותו של הרוכש במשרד

- עורך הדין במועד שיתואם עימו, וכן פוטר את המוכר ו/או מי מטעמו לכל נזק ככל שיגרם לרוכש אם הרישומים יתעכבו עקב אי התייצבותו של הרוכש במשרד עורך הדין במועד שיתואם עימו. מובהר בזאת, שככל והרוכש לא ישתף פעולה עם המוכר לצורך תיאום פגישה כאמור, יהא על המוכר לשלוח לרוכש הודעה בכתב ובה יציע 3 מועדים חלופיים לפגישה כאמור וככל שהרוכש לא יאשר בכתב אף אחד מהמועדים האמורים יחשב הדבר כהפרה יסודית של ההסכם.
- 13.6** הרוכש מתחייב להמציא למוכר ו/או לעורך הדין, לפי דרישתם הראשונה ובמועד שיתואם עימו, תעודות המעידות כי הרוכש שילם את כל המסים, הארנונות, ההיטלים, וכל תשלום אחר שנדרש לשלמו לפי הסכם זה, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או רשויות המס בקשר לרישום זכויות הרוכש בממכר והמשכנתא בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכש ו/או לצורך רישום הבית המשותף. לא המציא הרוכש את התעודות כאמור לעיל, המוכר לא יבצע את הרישום עד להמצאת התעודות האמורות והרוכש יישא בדמי טיפול בגין כך.
- 13.7** מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרוכש מתחייב לשפות את המוכר באופן מידי בגין כל נזק שיגרם למוכר, אם וככל שרישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות הרוכש בממכר לא יבוצעו או יעוכבו בשל מעשה או מחדל של הרוכש ולרבות בשל כך שהרוכש לא קיים את התחייבויותו המפורטות בסעיפים 13.5, 13.6 לעיל.
- 13.8** הרוכש מתחייב שלא לבצע, שלא להרשות ביצוע ושלא להסכים לביצוע שינויים הדורשים היתר בניה, ללא היתר בניה ככל ונדרש כאמור בסעיף 8.2 לעיל. הרוכש מודע לכך כי ביצוע שינויים כאמור בטרם רישום הבנין והדירה בלשכת רישום המקרקעין עשוי למנוע ו/או לעכב את ביצוע הרישום ובמקרה כאמור ייחשב הדבר כעיקוב מוצדק ברישום והאחריות בגין עיכוב או מניעה כאמור, ככל שיחולו בעטיו של הרוכש יחולו על הרוכש בלבד.
- 13.9** הצדדים מאשרים האחד למשנהו כי הוצהר והוסכם בין הצדדים כי יחד עם רישום זכויות הרוכש בממכר במרשם המקרקעין, תירשם לזכותו זכות חכירה לגבי החלק היחסי ברכוש המשותף הצמוד לממכר כפי שייקבע בצו הרישום שיינתן ביחס לבנין בהתאם לחוק המקרקעין.
- 13.10** הרוכש מאשר כי ידוע לו כי כל עוד לא הושלמה בניית הפרויקט ונמכרו כל הדירות, כל חלקי הבנין ו/או הפרויקט ו/או המגרש הינם רכושו הבלעדי של המוכר, אשר יהא רשאי לעשות בהם ולהעבירם למי שירצה ובתנאים כראות עיניו, מבלי שהרוכש יהא רשאי לבוא בטענה כלשהי אליו בקשר לכך, ובלבד שזכויותיו של הרוכש בממכר על פי הסכם זה לא תפגענה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכר יהא רשאי להצמיד חלק מהמגרש ו/או מהפרויקט ו/או חלק כלשהו מהבנין בהצמדה משותפת למספר יחידות אשר יבנו במגרש, והכל עפ"י שיקול דעתו של המוכר ובכפוף להוראות חוק המקרקעין. הרוכש מקבל עליו בזאת את האמור לעיל ואת כל הוראות נספח ההצמדות, ומתחייב לפעול לפיהן.
- כן מסכים הרוכש כי רק אותם חלקים של המגרש ו/או הבנין ו/או הפרויקט אשר ייקבעו על ידי המוכר כרכוש משותף ו/או לא הוצאו ע"י המוכר מכלל הרכוש המשותף כמפורט בנספח ההצמדות (נספח ו' להסכם זה) ובתכנית ההיתר (נספח ב/1 להסכם זה), ייחשבו כרכוש משותף של הפרויקט.
- 13.11** הרוכש מקבל עליו בזאת את כל הוראות נספח ו', נספח ההצמדות, ומתחייב לפעול לפיהן.
- 13.12** הצדדים מאשרים האחד למשנהו כי הוצהר והוסכם בין הצדדים כי המוכר יהא זכאי להקנות, להעניק, להעביר ולרשום בפנקסי המקרקעין זיקות הנאה, זכויות שימוש וזכויות מעבר לזכות ו/או לחובת המגרש לשימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב, והוא הדין באשר למקומות החניה, אם יהיו כאלה, וכן זכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, חדר טרנספורמציה, פילרים ומתקני חשמל, תקשורת, טלוויזיה בכבלים, צנרת גז, צובר גז וכיוצא"ב כל המערכות והמתקנים של הפרויקט. הרוכש נותן את הסכמתו למכירת חדר הטרנספורמציה ו/או להחכרתו לחברת החשמל במקרה בו יחול שינוי מהותי במיקום המתקן יחסית למצויין במפרט; ובכפוף לכך שהשינוי המהותי פוגע באפשרות הסבירה של הרוכש להשתמש בממכר, יודיע המוכר בכתב לרוכש על השינוי האמור, אין בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה עפ"י דין.
- 13.13** הרוכש נותן בזאת את הסכמתו כי יתכן ולפי דרישת הרשויות המוסמכות יהא צורך כי חלק מהמגרש ישמש כדרך ציבורית ו/או מדרכה (להלן בסעיף זה: "הדרך"), אשר תוחכר לעיריית קרית מוצקין ו/או לכל רשות אחרת בחכירה ל- 999 שנה, והיא לא תהווה חלק מהפרויקט ו/או מהמגרש. הרוכש מתחייב לחתום על כל הסכמה ו/או מסמך רלוונטי במידה ויידרש לשם רישום הדרך האמורה והכל בכפוף להוראות כל דין.

13.14 הובא לידיעת הקונה כי בתחומי הבנין ו/או המגרש ו/או הפרויקט יבנו ו/או יתכן שייבנו, במיקום שיקבע ע"י המוכר ויאושר ע"י הרשויות המוסמכות, עמדות לאשפה, חדרי אשפה, צובר גז, אנטנות, מנועי מזגנים, חדרי מנועים, חדרי משאבות, פילרים, יחידות לצורכי תקשורת ו/או תקשורת מחשבים ו/או טלוויזיה בכבלים, חדר טרנספורמציה וכד' והכל בהתאם להוראות הדין.

13.15 המוכר יהא רשאי לרשום תקנון מיוחד לבית המשותף בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין, אשר יירשם בהתאם להוראות הסכם זה ובפרט בהתאם לנספח ההצמדות והוא יכלול בתקנון האמור את ההוראות המפורטות בהסכם זה ובנספח ההצמדות.

13.16 למען הסר ספק, מובהר כי בכל אותם מקרים שלא נרשמו זכויות הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין ועד להשלמת הרישום, מתחייב המוכר לנהל את כל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי הדירות, עד לרישום הזכויות על שםם, לרבות הכנת תוכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת הקונים, רישום בית משותף, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות והכל בהתאם לנהלים המקובלים אצל המוכר והמפורטים בסעיף 17 להלן ובהתאם לנהלים המקובלים בלשכת רישום המקרקעין.

14. ייפוי כוח

14.1 על מנת לאפשר לעורך הדין ו/או למוכר ו/או לבנקים נותני ההלוואות לבצע את הפעולות עליהן התחייבו המוכר והרוכש בהסכם זה, ככל שהתחייבו, ואת כל הפעולות הנלוות לכך, לרבות רישום הבית המשותף, רישום זכויותיו של הרוכש בממכר, רישום משכנתא ו/או רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש, מתחייב הרוכש לחתום ולהמציא למוכר ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המופיע בנספח ה' להסכם זה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה.

14.2 ייפוי הכוח ישמש בידי המוכר אך ורק לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו, והרוכש מסמיך בזאת את עורך הדין לבצע את כל הפעולות המפורטות בהסכם זה ואת כל הפעולות הנובעות ממנו באמצעות ייפוי הכוח, ונותן בזאת לעורך הדין הוראה בלתי חוזרת לחתום בשמו ובמקומו על הוראה בלתי חוזרת לחתום על כל תכנית, בקשה להיתר, בקשה להקלה וכל מסמך תכנוני אחר לגבי המגרש. מתן ייפוי הכוח אין בו כדי לפטור את הרוכש מקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה בעצמו ובמלואן, ואין בו כדי להטיל חובה כלשהי על עורך הדין לחתום לפיו בשם הרוכש על מסמך כלשהו.

14.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין בסעיף זה בכדי להטיל על המוכר אחריות לביצוע פעולות כלשהן אשר לא נקבע לגביהן במפורש בהסכם זה כי חובת ביצוען חלה על המוכר.

14.4 בנוסף ולשם הבטחת התחייבות הרוכש לרישום הערת אזהרה בגין התחייבויותיו כאמור בנספחים ט' ו- י' להסכם זה, יחתום הרוכש על יפוי כוח בנוסח המצורף כנספח ה-1 להסכם זה או בכל נוסח אחר שידרש על ידי הרשויות האמורות.

15. העברת זכויות הרוכש בממכר לאחר

15.1 קודם לקבלת החזקה בממכר בפועל ולהשלמת קיומן של כל התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, לרבות תשלום מלוא התשלומים החלים עליו עד למועד המסירה, לא יהא הרוכש רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או לוותר על זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה, לצד שלישי כלשהו, לרבות קרוביו ו/או תאגידים בשליטתו (להלן: "הנעבר"), בין בשלמותן ובין בחלקן אלא בכפוף לקבלת הסכמה מוקדמת ומפורשת מאת החברה ובכפוף לאמור בסעיף 4.7.6 להסכם זה; ובכפוף למילוי כל ההוראות המפורטות בסעיף 17.2 להלן. עוד יובהר כי במקרה של העברת הזכויות לפני מסירת החזקה ותשלום מלוא התמורה למוכר יהיו הן הרוכש והן הנעבר חייבים ביחד ולחוד בהתחייבויות הרוכש כלפי החברה. **החברה לא תהא רשאית להתנגד להעברת הזכויות וההתחייבויות של הרוכש כאמור טרם מועד המסירה, אלא מטעמים סבירים.**

15.2 ואלה המסמכים והאישורים הנדרשים כאמור בסעיף 15.1 לעיל, אשר על הרוכש ו/או הנעבר להמציאם למוכר, כשהם מקוריים ומאומתים כדין:

15.2.1 הסכם חתום כדין בין הרוכש לבין הנעבר בדבר מכירת הזכויות בממכר לנעבר.

15.2.2 הנעבר קיבל על עצמו באותו הסכם או במסמך נפרד את כל התחייבויותיו של הרוכש כלפי המוכר לפי הסכם זה החלות עליו לאחר המסירה.

- 15.2.3** הנעבר חתם על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח הנדרש ע"י המוכר, והמציאו כשהוא מאומת כדין ב- 2 עותקים למוכר.
- 15.2.4** הנעבר חתם על ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצ"ב כנספח ה/1 להסכם זה.
- 15.2.5** הרוכש והנעבר יישאו בהוצאות הטיפול באישור ההעברה כאמור, ובכלל זה תשלום דמי טיפול לעוה"ד, בהתאם לקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 או סכום אחר שייקבע על-פי כל דין, אשר יהא בתוקף במועד ביצוע העברת הזכויות והמתייחס מפורשות לטיפול עו"ד בהעברה כדין כזו. דמי הטיפול ישולמו ישירות למשרד עוה"ד.
- 15.2.6** הרוכש והנעבר חתמו על טופסי בקשה להעברת הזכויות בממכר מאת הרוכש לנעבר על פי הנוסח שיהיה קיים אצל המוכר.
- 15.2.7** כל המיסים, ההוצאות, האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במידה שיהיו כאלה, שולמו על ידי הרוכש ו/או הנעבר, ויומצאו למוכר אישורים מקוריים מיועדים לרשם המקרקעין לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור: אישורי מס שבח ורכישה, אישור הרשות המקומית, אישור הועדה לתו"ב, אישור ועד הבית, וכן אישור המוכר כי שולמו כל התשלומים החלים על הרוכש.
- 15.2.8** באם ניתנה לרוכש ערבות בנקאית לפי חוק המכר [דירות] (הבטחת השקעות): אישור הבנק המממן ו/או המוכר, לפי הוראות המוכר, כי הערבות הוחזרה לבנק המממן או למוכר (לפי הענין) על ידי הרוכש וכן נמסרה בקשת הרוכש לבנק המממן לביטול הערבות. יובהר כי הבנק המממן לא ינפיק ו/או ייסב בטוחות לזכות הנעבר.
- 15.2.9** הרוכש המציא אישור מהבנק או ממוסד כספי ממנו קיבל משכנתא כי ההלוואה סולקה או כי הבנק ו/או המוסד הכספי הסכימו להעברת זכויות הרוכש על שם הנעבר, וכן אישור הבנק ו/או המוסד הכספי מופנה לחברה כי הינם משחררים את המוכר מהתחייבויותיו כלפי אותו בנק ו/או מוסד כספי, וכן פלט של רשם המשכונות המעיד על מחיקת המשכונות אשר נרשמו לזכות הבנק בגין הלוואת המשכנתא.
- 15.2.10** צילום מאושר כנאמן למקור מאת תעודת הזהות של הרוכש ושל הנעבר.
- 15.2.11** כל מסמך נדרש אחר לביצוע העברת הזכויות, כדוגמת צו קיום צוואה ו/או צו ירושה, ו/או אישור בית משפט מוסמך/הוצל"פ על ביטול עיקול ו/או הערה אחרת ו/או על ביטול צו מניעה וכיו"ב.
- 15.2.12** הסכמה בכתב מאת משרד הבינוי ו/או רשות מקרקעי ישראל להעברה כאמור, ובפרט אישור זכאות של הנעבר מאת משרד הבינוי והשיכון, ככל שידרש אישור כאמור במועד ההעברה.

16. סעדים ותרופות

- 16.1** הפר צד להסכם הוראה מהוראותיו, יהא הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לענין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 ו/או הקבועים בהסכם זה. בכל מקרה בו יוחד ו/או הוגבל סעד בהוראות הסכם זה, אזי יחייבו ויגברו הוראות הסכם זה.
- 16.2** הפרה תיחשב כיסודית כל אימת שהרוכש יפר הוראה מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ו/או כל הוראה שהפרתה הינה יסודית על פי הדין. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות שיש למוכר כלפי הרוכש על פי הסכם זה.
- 16.3** במקרה של הפרה יסודית על ידי הרוכש המוכר יעשה שימוש בזכויותיו על פי הסכם זה ועל פי כל דין רק לאחר מתן התראה מוקדמת בכתב לקונה של 14 ימים במהלכם לא תוקנה ההפרה על ידי הרוכש.
- 16.4** מבלי לגרוע מזכויות המוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין ומבלי לגרוע מכל סעד המוקנה למוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, ישא כל תשלום שעל הרוכש לשלם למוכר על פי הסכם זה, ואשר לא שולם גם בחלוף 10 ימים ממועד התשלום, ריבית פיגורים שתחושב ממחרת היום שנועד לתשלום ואשר תהיה בגובה הריבית המרבית הנגבית באותה תקופה על ידי בנק הפועלים בע"מ, בגין משיכות חריגות מלקוחות בלתי מועדפים (במקרה כאמור, ריבית הפיגורים תבוא חלף הפרשי הצמדה למדד בתקופת הפיגור).

- 16.5 פיגור בביצוע תשלום כלשהו לתקופה של מעל 10 ימים יהווה, בנוסף לאמור לעיל הפרה יסודית של הסכם זה, אשר תזכה את המוכר גם בביטול ההסכם בכפוף למתן התראה בת 10 ימים לרוכש במהלכם לא תוקנה ההפרה. עשה המוכר שימוש בזכותו לביטול ההסכם, הרי שבלא לגרוע מכל סעד אחר העומד למוכר עפ"י דין, יהיה המוכר זכאי לפיצוי מוסכם המוערך ומוסכם על ידי הצדדים מראש ואשר יהיה בשיעור של 2% מהתמורה הנקובה בהסכם זה כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול הסכם (להלן: "הפיצוי המוסכם"), וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה על ידי הרוכש.
- 16.6 בוטל ההסכם על ידי המוכר עקב הפרה יסודית או כאמור בפסקה 16.5 לעיל, הרי שמבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לו על פי כל דין יהיה המוכר רשאי למכור, להעביר ולמסור את הממכר לכל צד ג' לפי התנאים שיקבע אותם וזאת בכפוף למתן התראה מראש כאמור בסעיף 16.3 לעיל ובכפוף להוראות סעיף 16.8 להלן.
- 16.7 בוטל ההסכם ע"י המוכר עקב הפרתו ע"י הרוכש ולאחר שניתנה לרוכש התראה כאמור בסעיף 16.3 לעיל, יהיה על המוכר להשיב לרוכש את כל התשלומים שהרוכש שילם למוכר בפועל בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה וזאת בתוך 45 ימים ממועד ביטול ההסכם כדין וחתימת הצדדים על תצהירי ביטול למס שבח וככל שהודעת הביטול ניתנה לאחר שהרוכש קיבל את החזקה בדירה בתוך 45 ימים ממועד פינוי הדירה בפועל ובכפוף לחתימתו על תצהירי ביטול למס שבח; ובניכוי הסכומים המפורטים בסעיפים 16.8.1 - 16.8.2 להלן. השבת הכספים כאמור תהא כנגד ביטול של כל הערה אשר נרשמה לזכות הרוכש ו/או מי מטעמו ככל שנרשמה ובתנאי מוקדם שקודם לכן חתם הרוכש על תצהיר ביטול למיסוי מקרקעין. המוכר רשאי, לנכות מכל סכום שיהיה עליו להשיב לרוכש, כמפורט לעיל, את אלה או מקצתם:
- 16.7.1 סכום שנדרש המוכר לשלם על ידי בנק שהלווה כספים לרוכש כנגד חתימת המוכר על התחייבות לרישום משכנתא לטובת אותו ו/או שנמסרו למוכר ואשר המוכר רשאי להחזיר לבנק לפי חשבונו (כולל ריבית, הפרשי הצמדה, עמלת/קנס פרעון מוקדם, הוצאות וכו'), כשדרישתו של הבנק תשמש אסמכתא מכרעת עבור המוכר לתשלום כאמור. הוראות פסקה זו לא יחשבו בכל מקרה שהוא כהסכם לטובת הבנק.
- 16.7.2 הפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 16.5 לעיל (להלן: "הפיצוי המוסכם"). **או** הוצאות שהיו למוכר בקשר עם הביטול ו/או הצורך למכור את הדירה לאחר (לפי הגבוה מבין השניים).
- 16.8 למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי ככל שהרוכש יסרב לקבל את הכספים האמורים או מנע קבלתם בכל דרך אחרת יהא על המוכר להפקיד את הכספים האמורים בחשבון נאמנות שיפתח על ידי עוה"ד ובמקרה כאמור ייחשב הדבר כהשבת הכספים לרוכש לצורך כל דבר וענין.
- 16.9 מילוי התחייבותיו של המוכר עפ"י הסכם זה, מותנה במילוי המלא המוחלט ובמועדן של התחייבות הרוכש המקבילות ו/או הנדרשות לרבות כמפורט בהסכם זה.

17. עורך דין

- 17.1 **הרוכש מצהיר ומאשר, כי ידוע לו, שהמוכר מיוצג בעסקה נשוא הסכם זה ע"י עורך הדין, כי עורך הדין אינו מייצג את הרוכש, וכי הרוכש זכאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמו.**
- 17.2 על אף האמור בסעיף 17.1 לעיל, מסכימים הצדדים כי עורך הדין יטפל עבור המוכר ברישום הבנין כבית משותף לאחר קבלת תשריטי רישום בית משותף וברישום זכויות החכירה בדירות ע"ש הרוכש ובכל הפעולות הנדרשות לשם כך.

18. הוראות שונות

- 18.1 הסכם זה ייכנס לתוקף רק לאחר חתימתו ע"י המוכר באמצעות מורשי החתימה מטעמו.
- 18.2 כל שינוי, ביטול, אורכה או תוספת להסכם זה לא ייעשו ולא יהיו תקפים, אלא אם נערכו בכתב ונחתמו ע"י הצדדים. מובהר כי חתימת אחד מיחיד הרוכש תחשב לכל ענין ודבר כחתימת כל יחיד הרוכש, פרט לחתימה על הסכם זה, ובפרט יובהר כי חתימת אחד מיחיד הרוכש על מסמך הזמנת השינויים ו/או על מי ממסמכי המסירה יחייבו את כל יחיד הרוכש.

- 18.3 מוסכם כי אין תוקף לכל שינוי ו/או ויתור על דרך התנהגות, וכי הימנעות ו/או איחור של מי מהצדדים מלהשתמש בזכויותיו לפי הסכם זה לא ייחשבו לויתור על זכויותיו כאמור, והצד הנמנע יהא רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או בכל חלק מהם עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין בכל מועד שימצא לנכון.
- 18.4 להסרת ספק יובהר כי המוכר אינו מחוייב כלפי הרוכש בכל צורה שהיא לאכוף ו/או לקיים כלפי דיירים ו/או בעלי זכויות אחרים כל הוראה ו/או הגבלה ככל שנקבעו בהסכם זה ו/או בהסכמים עימם, וכל ויתור, הנחה, אורכה, תוספת ו/או שינוי ביחס להסכם זה אם וככל שיינתנו ע"י המוכר, לא יהיו תקפים כלפי אחרים.
- 18.5 היה הרוכש קטין או פסול דין, חייב האפוטרופוס שלו או כל אדם אחר הממונה על ענייניו לפי כל דין להמציא למוכר את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות הרוכש בהסכם זה וזאת בתוך 60 יום מחתימת הסכם זה. לא הומצא אישור כאמור, יהא המוכר זכאי לבטל הסכם זה לאלתר ואף ביחס לשאר יחיד הרוכש, ולתבוע את נזקיו מן האפוטרופוס ו/או הממונה על ענייני הרוכש כאמור לעיל.
- 18.6 המוכר יהא רשאי לשלם במקום הרוכש, כל סכום שחובת תשלומו חלה על הרוכש לפי הסכם זה ואשר לא שולם על ידו במועד ובלבד שאי תשלום הסכום האמור על ידי הרוכש, עלולה לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי דין. הסכום ששולם ע"י המוכר יוחזר לו ע"י הרוכש בצירוף ריבית ולרוכש תעמוד כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 18.7 מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המוכר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הדין, מוקנית למוכר זכות עיכובן וקיצוץ על סכום הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 16.5 לעיל בלבד.
- 18.8 מובהר כי במקרה והרוכש, כמובנו בהסכם, מונה יותר מאדם אחד, הרי שכל זכות שתהא למוכר כנגד אחד מיחידיו תקנה לו זכות זהה כנגד כל יחיד הרוכש, ולרבות לביטול ההסכם. באם רק אחד מיחיד הרוכש חתם על הסכם זה, כל האמור בהסכם יחייב את אותו אחד מיחיד הרוכש אשר חתם על ההסכם.
- 18.9 כתובות הצדדים הינן כאמור במבוא להסכם זה. כל הודעה מצד למשנהו תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בחלוף 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום. לאחר מסירת החזקה בממכר תהא כתובתו של הרוכש כתובת הממכר שנרכשה על פי הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הפתרון א.ר. ניהול והשקעות בע"מ
ח.פ. 512999681

הרוכש

המוכר

נספח ג'
מחיר הממכר ותנאי התשלום
(משפחת)

מחיר הממכר: ש"ח _____ (כולל מע"מ בשיעור 17%).
במילים: ש"ח _____, (להלן - "מחיר הממכר").
למחיר הממכר יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כאמור בנספח זה.
מחיר הממכר ישולם במועדים ובסכומים המפורטים להלן כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כדלהלן:

- א. עד לא יאוחר ממועד החתימה על הסכם זה ישולם סך של _____ ש"ח (7%).
ב. עד ולא יאוחר מ- 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה ישולם סך של _____ ש"ח (13%) וזאת בכפוף לקבלת פנקס שוברי תשלום כהגדרתם בהסכם.

מובהר ומוסכם כי ככל שעד למועד התשלום השני כאמור בסעיף זה לא נמסר לרוכש פנקס שוברים אזי המדד יוקפא והתשלום השני לא יוצמד מהיום ה- 90 ועד ל- 7 ימים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים, קרי הסכום שישולם יהא בהתאם למדד שיהיה ידוע ביום ה- 90 ממועד חתימת הסכם זה. כמו כן, יובהר כי הקפאת המדד כאמור בסעיף זה, תחול ככל שהרוכש ישלם את התשלום על פי סעיף זה בתוך 7 ימים ממועד קבלת פנקס השוברים.

- ג. עד ולא יאוחר מיום 30.3/2021, ישולם סך של _____ ש"ח (14%) וזאת בכפוף לקבלת היתר בניה.
ד. עד ולא יאוחר מיום 30.7/2021, ישולם סך של _____ ש"ח (14%) וזאת בכפוף לקבלת היתר בניה.
ה. עד ולא יאוחר מיום 30.11/2021, ישולם סך של _____ ש"ח (14%) וזאת בכפוף לקבלת היתר בניה.
ו. עד ולא יאוחר מיום 30.3/2022, ישולם סך של _____ ש"ח (14%) וזאת בכפוף לקבלת היתר בניה.
ז. עד ולא יאוחר מיום 30.7/2022, ישולם סך של _____ ש"ח (14%) וזאת בכפוף לקבלת היתר בניה.
ח. כל יתרת התשלום בסך של _____ ש"ח ובתוספת כל התשלומים הנוספים החלים עליו עפ"י ההסכם (ככל שחלים), ישולמו למוכר ע"י הרוכש עד ולא יאוחר מתאריך המסירה (10%).

כל התשלומים הנ"ל כוללים מע"מ בשיעור 17% על פי דין. היה וישונה שיעור המע"מ לאחר חתימת הסכם זה יותאם מחיר הממכר עפ"י השינוי בשיעור המע"מ, והתשלומים אשר טרם שולמו בפועל עד למועד השינוי, ישולמו בהתאם לשיעור המע"מ שיחול במועד התשלום בפועל של כל תשלום.

למען הסר ספק, מחיר דירת מחיר למשתכן יהא צמוד למדד תשומות הבנייה שיהיה ידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז ועד ליום החתימה על חוזה המכר או עד למועד של 20 חודשים לאחר שלב הבניה 05, ולפי המוקדם מביניהם. הרוכש יבצע התשלומים אך ורק באמצעות שוברי התשלום מאת הבנק המממן. הרוכש מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה על חשבון מחיר הממכר אלא באמצעות שוברי התשלום. מובהר כי כל עוד לא הומצאו לרוכש שוברי התשלום - הרוכש אינו רשאי לשלם תשלומים כלשהם על חשבון מחיר הממכר, וממילא אי ביצוע תשלום על חשבון מחיר הממכר עקב אי קבלת שוברי התשלום לא יהוו הפרה של הסכם זה ולא יזכו את החברה בכל פיצוי ו/או סעד ו/או ריבית פיגורים. הודע לרוכש כי פרטי חשבון הפרויקט הם: חשבון מס' _____ בבנק _____ בע"מ סניף _____

2. הפרשי הצמדה

למחיר הממכר וכן לכל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם למוכר עפ"י ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום ע"ח מחיר הממכר, יתווספו הפרשי הצמדה, בהתאם לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי, כהגדרתם להלן:

- א. "המדד" דהיינו, מדד תשומות הבניה למגורים שיקבע ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי של ממשלת ישראל אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד אחר שיבוא במקומו.
ב. "המדד היסודי" משמעו המדד הידוע במועד חתימת הצדדים על הסכם זה.

ג. "המדד החדש" משמעו הידוע במועד ביצוע כל תשלום, אשר לא יפחת בכל מקרה מהמדד היסודי.

הרוכש ישלם את הפרשי ההצמדה המגיעים ממנו במועד פירעונו של כל תשלום ותשלום על חשבון מחיר הממכר. אם לא יהיה ניתן לחשב את הפרשי ההצמדה ליום התשלום מפאת חוסר נתונים סטטיסטיים, ישלם הרוכש את הפרשי ההצמדה החלים על אותו תשלום לאחר פרסום המדד החדש ולא יאוחר מ- 7 ימים לאחר שנדרש לשלם ע"י החברה.

הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו כאמור לעיל ביחד עם כל תשלום ותשלום, אולם לחברה זכות לערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה המגיעים לה מהרוכש כאמור לעיל לאחר הביצוע בפועל של כל התשלומים על חשבון מחיר הממכר או מרביתם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו עפ"י החישוב כאמור לא יאוחר מ- 7 ימים מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה לפני מסירת החזקה בממכר לרוכש וכתנאי לה.

3. פיגור בתשלומים

בגין איחור בתשלום כלשהו בתשלומים שעל הרוכש לשלם למוכר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י נספח זה העולה על 10 ימים ואשר לא שולם גם לאחר שהמוכר שלח לרוכש התראה בכתב, ישא ריבית פיגורים, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לכל סעד ו/או תרופה נוספים ע"פ חוזה זה ו/או עפ"י הדין.

4. תשלומים נוספים

מוסכם בין הצדדים כי בנוסף למחיר הממכר בסך של _____ ש(כולל מע"מ בשיעור 17%) כמפורט לעיל, חלים על הרוכש עפ"י הסכם זה גם התשלומים המפורטים להלן:

4.1. השתתפות בהוצאותיו הכלליות והמשפטיות של המוכר עפ"י סעי' 10.6 להסכם זה (בשיעור של 5,896 ש(כולל מע"מ)).

5. שונות

בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה יגברו הוראות נספח זה.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

הפנתרון א.ר. ניהול והשקעות בע"מ
ח.פ. 512999681

הרוכש

המוכר

נספח "ד"

תאריך: _____
לכבוד
הפתרון א.ר. ניהול והשקעות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: אישור קבלת תוכניות לפי חוק המכר (דירות)
דירה מס' בפרויקט בכורדאני
חלקה 301 בגוש 10423

במעמד חתימת ההסכם לרכישת הדירה מהנדון, נמסרו לידינו התכניות
המפורטות להלן:

- א. תכנית הדירה בקנה מידה 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה;
 - ב. תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה 1:100 הכוללת סימון ההצמדות המשותפות בקומה;
 - ג. תכנית קומה טיפוסית של הבנין בקנה מידה 1:100 הכוללת סימון ההצמדות המשותפות בקומה;
 - ד. תכנית קומת כניסה לבנין בקנה מידה 1:100 הכוללת סימון שטחים המוצמדים לדירות אחרות וסימון ההצמדות המשותפות;
 - ו. תכנית קומות החניה הכוללת סימון החניה והמחסן הצמודים לדירה, ההצמדות המשותפות והרכוש המשותף.
 - ז. תכנית פיתוח של הפרויקט בקנה מידה 1:250;
- כמו כן, הריני/ו לאשר בזאת כי קיבלנו במועד החתימה על ההסכם את חוברת השימוש והתחזוקה ואנו מתחייבים לפעול בהתאם לאמור בה.
- ולראיה באנו על החתום ביום _____**

נספח "ה" נוסח של יפוי כח בלתי חוזר

הואיל ואני/אנו הח"מ:

ת.ז

(להלן: "הרוכש")

התקשרתי ביום _____ בהסכם (להלן: "ההסכם") עם הפתרון א.ר. ניהול והשקעות בע"מ ח.פ. 512999681 (להלן: "החברה"), על פיו התחייבתי לרכוש מהחברה את הממכר בפרויקט שהחברה בונה ו/או עומדת לבנות המסומן בספרי החברה במס' זמני _____ (להלן: "הנכס") הידוע גם כחלקה 301 בגוש 10423 בקריית מוצקין (להלן: "הקרקע").

והואיל: ועפ"י הוראות סעיף 16.1 של ההסכם, התחייבתי כלפי החברה לחתום על יפוי כוח בלתי חוזר לבצע בשמי ובמקומי את האמור בהסכם הנ"ל.

אי לזאת: אני הקונה הח"מ ממנה בזאת את עוה"ד ו/או י. פרימס ו/או ג. שילה ו/או י. גבעון ו/או א. מאיר ו/או ג. אמיר חן ו/או ש. מאיר אלטמן ו/או מ. כ"ץ ו/או נ. יוסף ו/או ט. שילה ו/או ג. מוסלם ו/או ש. עומר ו/או י. טבח ו/או י. הלוי ו/או ג. שרביט ו/או ג. קרן ו/או א. קידר, כל אחד לחוד וכולם יחדיו (להלן: "באי כוחנו") להיות באי כוחנו החוקיים ולעשות כל דבר וענין בשמי ובמקומי על מנת לממש התחייבויותי וזכויותי בהסכם הנ"ל, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו הנ"ל במאוחד ובמיוחד רשאים לעשות את כל ו/או חלק מהפעולות כדלקמן לפי שיקול דעתם הסביר:

1. להסכים בשמי ובמקומי, בפני כל הרשויות המוסמכות, לכל שינוי ותיקון של תכניות בנין, שהוגשו ו/או יוגשו ע"י החברה לרשויות המוסמכות והמתייחסות למבנים שבדעת החברה לבנות על הקרקע ו/או על כל חלק ממנה.
2. להסכים בשמי ובמקומי לרשום משכנתאות על הנכס ו/או על חלק ממנו לזכות בנק למשכנתאות ו/או בנקים ו/או חברות ו/או כל גוף אחר (להלן: "המלווה"), אשר ילווה לחברה כספים לצורך מימון הבניה, וזאת למרות שרשומה ו/או תירשם לזכותנו הערה על הקרקע ו/או על חלק ממנו, בקשר עם הממכר שרכשתי מהחברה.
3. להסכים בשמי ובמקומי, בפני כל הרשויות המוסמכות, להעניק לחברה רישיון ו/או רישיונות לבנית יחידות דיור ו/או בנין ו/או מבנים בקרקע ו/או לחדש ו/או להאריך תוקפם של רישיונות הבניה, שהוצאו כדין ותוקפן פג.
4. להסכים לרישום כל חלוקה, כל איחוד וכל הפרדה, ובכלל זה - הפרדה לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") וכן להסכים לכל שינוי ותיקון באיחוד, וגם/או הפרדה וגם/או חלוקה, הן אלה הקיימים והן אלה שירשמו בעתיד, בכפוף למשכנתאות לשעבודים וגם/או לזכות/יות של אחרים או חופשי מכל אלה.
5. לרשום זכויותי בממכר בשמי בלשכת רשם המקרקעין, ובאותו מעמד או לאחר מכן, לשעבדן ו/או למשכנן לטובת המלווה שילוה לנו כספים לצורך רכישת הממכר.
6. לרשום זכויותי בממכר בשמי ברשות מקרקעי ישראל, ולצורך כך לחתום בשמי ובמקומי על חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ועל כל מסמך נוסף נדרש לענין זה.
7. א. לרשום בפנקסי המקרקעין לזכותי הערת אזהרה, בהתאם לחוק המקרקעין.
ב. לרשום הערת אזהרה בגין הלוואה שקיבלתי ואשר להבטחתה תירשם משכנתא על הממכר.
ג. במעמד רישום הבית כבית משותף, להסכים ו/או לבקש לייחד רישום הערות האזהרה, שתירשמה לזכותי ו/או לזכות המלווה כאמור על הממכר שרכשנו.
ד. להסכים בשמי ובמקומי למחיקת הערת האזהרה שנרשמה בספרי המקרקעין ו/או בלשכת רשם המקרקעין לזכותי ו/או לזכות המלווה.

- ה. להסכים בשמי ובמקומי להעברת זכויות החכירה בקרקע ו/או בממכר על שם החברה ו/או על שם צד ג' כפי שתורה החברה, בכפוף להערת האזהרה הרשומה לזכותי, ובכפוף לכך שהערת האזהרה הרשומה לזכותי והזכויות שהיא באה להבטיח לא תפגענה.
- ו. להסכים בשמי ובמקומי להתמנות כנציגות זמנית של הבית המשותף אשר יירשם בקרקע.
- ז. לרשום על שמי את זכויות החכירה בממכר ברשות מקרקעי ישראל, ולשם כך לחתום על כל מסמך, הסכמה, חוזה חכירה, טופס וכיו"ב.
8. להסכים ו/או לבקש לרשום ו/או להעביר חלק מהקרקע המיועדת לצרכי ציבור ע"ש הרשות המקומית ו/או ע"ש רשות מקומית או עירייה שהקרקע נמצאת בתחום שיפוטה ו/או ע"ש עיריית קרית מוצקין, בדרך חכירה או בדרך אחרת, כפוף לאמור בהערות האזהרה ו/או במשכנתאות.
9. להעביר לחברת החשמל לישראל בע"מ כל שטח ו/או מבנה ו/או יחידה בבית משותף שיהיו קיימים על הקרקע הנ"ל כולל תחנת טרנספורמציה. כמו כן ליתן לחברת חשמל זיקת הנאה ו/או זיקת הנאה, להעברת כבלים על אותם שטחים שיהיו חלק מהרכוש המשותף של הבית המשותף שיהיה קיים על הקרקע ו/או כל חלק ממנה. לצורך האמור לעיל יהיו באי כוחנו רשאים לחתום על כל בקשות, הצהרות, שטרי זיקת הנאה, שטרי מכר, שטר העברת זכות שכירות, שטר העברת חכירה וכל מסמך אחר בהתאם לשיקול דעת באי-כוחי הנ"ל.
10. להסכים בשמי ובמקומי, לכל בקשה ו/או בקשות, שתוגשנה על ידי החברה מפעם לפעם למפקח על רישום המקרקעין, וכן:
- א. לבקש ו/או להסכים (כשאחרים בקש/ו) בשמי ובמקומי לרישום הבית שבו הממכר ובתים אחרים במקרקעין הנ"ל כבית משותף או כשהבית ביחד עם בית/ים ו/או בנין/ים אחר/ים יהוו ביחד בית משותף אחד.
- ב. לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין או להסכים לרישום תקנון כנ"ל בין בעלי הזכויות בדירות שבבית המשותף.
- ג. לתיקן ו/או לשינוי צו רישום הבית המשותף שהממכר נכלל בתוכו ו/או לתיקון התקנון, וזאת בין היתר לצורך תוספת מבנה ו/או מבנים שיבנו על הקרקע לבית המשותף ו/או לצורך רישום כ"א מהדירות במבנה, ו/או במבנים הנ"ל כיחידות רישום נפרדות.
- ד. להעביר, בין בשלמות ובין בחלקים, הצמדה של חלק מהשטחים הבלתי בנויים הצמודים וכן חלקים מהמבנים, ו/או חללים, ליחידות שונות בבנין.
11. לבקש או למסור כל בקשה הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) תשכ"ג-1963 על כל תיקוניו או לפי כל חוק או דין אחר.
12. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחי ימצאו/ו לנכון באשר לצמצום, החלפה, ביטול שינוי, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של כל ביטחון אחר שניתן לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, כפי שישנו או כפי שיתוקן או ישונה מדי פעם בפעם.
13. לחתום על חשבונות, אישורים, ויתורים וקבלות באותם התנאים והסכומים שבאי כוחנו ימצאו לנכון, לקבל כל כספים שהם תמורת המשכנתא ו/או המשכנתאות הנ"ל לסילוק התחייבויות, מיסים והוצאות למיניהם שיחולו בקשר עם פעולות שיעשו לפי ייפוי כוח זה ו/או למטרות אחרות.
- לבקש ולקבל מכל תאגיד בנקאי ו/או חברת ביטוח אשר הוציא/ו ו/או יוציא/ו לנו ערבות ו/או פוליסת ביטוח להבטחת תשלומים ששילמתי ו/או אשלם למי שמכר לנו את הקרקע הנ"ל או את זכויות החכירה או כל זכות אחרת בקרקע הנ"ל, או להבטחת תשלומים ששילמתי למי שהתחייב לעשות לטובתי פעולה כלשהי בנוגע לקרקע הנ"ל, לרבות מתן שירותי בניה, מתוך סכום הערבות הבנקאית או מתוך סכום פוליסת הביטוח שיגיע לנו, אם יגיע לנו בעת שיגיע לנו, את חובי כלפי באי כוחנו ו/או כלפי צד ג', כפי שהיו באותה עת עפ"י הודעת באי כוחנו לאותו תאגיד בנקאי.
14. להוציא על חשבוני את כל ההוצאות והמסים הדרושים לפי ראות עיניהם ולצורך זה ללוות בשמי כספים ולמשכן ולשעבד את רכושי לצורך מתן בטחון להלוואות כאלה ולהשיג את כל האישורים והתעודות והמסמכים לשם ביצוע ההוצאות הכלולות בייפוי כוח זה.

15. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל יהיו באי כוחנו רשאים לוותר בשמי על הגנה עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 לרבות סעיף 33 לחוק ו/או ע"פ סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967 ו/או עפ"י כל דין ו/או עפ"י כל חוק אחר הקיים כיום ו/או שיחול בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל ביחס לזכותי בקרקע הנ"ל.
16. לצורך ביצוע האמור בייפוי כוח זה, יהיו באי כוחנו רשאים להופיע בשמי ובמקומי, בפני הרשויות המוסמכות לפי חוקי התכנון והבניה ו/או אחרות, וכן בפני רשם המקרקעין המפקח על רישום המקרקעין, פקיד הסדר קרקעות, ובפני פקידי לשכת רשם המקרקעין ו/או בפני הרשות המקומית ו/או בפני רשויות מקומיות אחרות ו/או בפני כל גוף ציבורי ו/או פרטי ו/או בפני כל אדם ולחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, התחייבות, שטרי מכר, שטרי זיקת הנאה, שטרי תיקון זיקת הנאה, שטרי העברת זכות שכירות, שטרי העברת חכירה, שטרי תיקון חכירה, שטרי משכנתא, שטרי תיקון משכנתא, שטרי פדיון משכנתא, תכניות ו/או תיקון תכניות, הסכם ו/או תיקון תכניות, הסכם ו/או תקנון בין בעלי הדירות ותיקוני הצהרות ומסמכים אחרים כל סוג ומין, שיהיו דרושים ונחוצים לביצוע החוזה בהתאם לשיקול דעתם הסביר של באי כוחנו הנ"ל.
17. למשכן את הממכר ו/או את הזכויות לגבי הממכר במשכנתאות בדרגה ראשונה או דרגה ראשונה פרי-פסו או בכל דרגה אחרת ולחתום בשמי ובמקומי על שטר/י משכנתאות בתנאים כפי שיקבעו ע"י המלווה, או כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי כוחנו, וכן לפקודתן או לתקנן.
18. באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לעשות כל מעשה, ולבצע כל פעולה בכל הנוגע לנושא ייפוי כוח זה, וכל פעולות ו/או מעשים שייעשו ע"י באי כוחנו הנ"ל, יחשבו כאילו נעשו על ידי.
19. ייפוי כוח זה יהיה גם תקף לגבי כל חלקות אחרות או חלק מהן, שתבואנה במקום אלה המנויות בייפוי כוח זה, כתוצאה מהסדר ו/או מאיחוד ו/או מהפרדה ו/או מחלוקה ו/או מפעולות פרצלציה ו/או פעולות רה-פרצלציה.
20. באי כוחנו יהיו רשאים מדי פעם להעביר ייפוי כוח זה, כולו אך מקצתו לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניו/הם של באי/בא כוחי הנ"ל.
21. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, ואינו ניתן לביטול הואיל וזכויות צד שלישי קשורות בו, דהיינו זכויותיהם של החברה ו/או רוכשי דירות אחרים בקרקע ו/או כל בנק ו/או תאגיד או מוסד כספי אחר שהסכים להלוות לי כספים תמורת רישום משכנתאות על החכירה ו/או הזכויות לגבי הממכר, ולפיכך יחייב ייפוי כוח זה אותי ו/או את הבאים מכוחי ו/או את יורשי, ו/או את הנהנים לפי כתב צוואה, ולא יתבטל עם גריעת כושרנו או גריעת כושרי.
- הנני מצהיר בזה כי אני מוותר ויתור מוחלט וגמור על זכויותי לעשות בעצמי על ידי מישהו אחר - מלבד באי כוחנו הנ"ל את כל המעשים והפעולות או כל חלק מהם הנזכרים בייפוי כוח והרשאה הנוכחי.

ולראיה באתי על החתום היום -

הרוכש

אישור עו"ד

הריני לאשר את חתימת הרוכש הנ"ל

ניר יוסף, עו"ד

נספח ה/1 יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ, שנינו ביחד וכל אחד לחוד :

ת.ז.

ממנים ומייפים בזאת את כוחם של עוה"ד: ו/או י. פרימס ו/או ג. שילה ו/או י. גבעון ו/או א. מאיר ו/או ג. אמיר חן ו/או ש. מאיר אלטמן ו/או מ. כ"ץ ו/או נ. יוסף ו/או ט. שילה ו/או ג. מוסלם ו/או ש. עומר ו/או י. טבח ו/או י. הלוי ו/או ג. שרביט ו/או ג. קרן ו/או א. קידר, לבצע בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות המפורטות להלן:

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות והטפסים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין התחייבותינו שלא למכור את הממכר הידוע כחלקה _____, בגוש _____ החל מיום רכישתה על ידנו ועד לחלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לממכר.

ולראיה באנו על החתום היום ה - _

נספח "ו"

נספח הצמדות וחלוקת הוצאות הרכוש המשותף

1. מוסכם על הצדדים כי לדירה יוצמדו בהצמדות מיוחדות חלקים מהבנין ו/או המקרקעין המפורטים להלן (להלן: "**ההצמדה המיוחדת**").
 - 1.1 המחסן המסומן בתוכנית במס' _____.
 - 1.2 החניה המסומנת בתוכנית במס' _____.
 - 1.3 מרפסת הדירה המסומנת בתוכנית במס' _____.
2. התמורה בגין ההצמדה המיוחדת נכללת במחיר הממכר. במסגרת רישום הבית המשותף, תירשם ההצמדה המיוחדת כהגדרתה לעיל כהצמדה לדירה ו/או כחלק ממנה, הכל בהתאם להנחיות המפקחת על הבתים המשותפים.
3. **חלקים המוצאים מהרכוש המשותף ויהיו הצמדות מיוחדות לדירות אחרות בבנין:** יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו בהצמדות מיוחדות ליחידות אחרות בבנין ובפרויקט החלקים מהמגרש, הפרויקט ומהבניינים המפורטים להלן, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות חוק המקרקעין:
 - 3.1 כל המחסנים המצויינים בתכנית ההיתר, למעט המחסן כאמור בפסקה 1.1 לעיל, המוצמד לדירה.
 - 3.2 כל שטחי החניה המצויינים בתכנית ההיתר, למעט החניה כאמור בפסקה 1.2 לעיל, המוצמדת לדירה.
 - 3.3 כל המרפסות המסומנות בתוכנית בצבעים _____, ולמעט המרפסת כאמור בפסקה 1.3 לעיל.
4. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה יחושב כדלקמן: על פי יחס שטח רצפת הדירה (בצירוף שטח רצפת ההצמדות המיוחדות לדירה) לעומת שטח הרצפות של כלל הדירות בבנין, על הצמדותיהן.
5. **השימוש בדירות**
 - 5.1 השימוש בדירות הנכללות בפרויקט הינו למגורים בלבד.
 - 5.2 אסור לבעל דירה בבית המשותף לעשות שימוש כלשהו בדירה ו/או בצמוד לה אשר יפריע ו/או ימנע באופן כלשהו שימוש סביר והנאה סבירים ביתר הדירות ובצמוד להן בבית המשותף.
6. **אחזקת ההצמדות והרכוש המשותף**

הוצאות הבית המשותף והשירותים המחוייבים אליו יחושבו כדלקמן:

 - 6.1 בעל דירה בבית המשותף אשר לה הוצמדה הצמדה מיוחדת יישא בהוצאות אותה הצמדה מיוחדת.
 - 6.2 הוצאות ניהול ואחזקת הרכוש המשותף של הפרויקט והבנין יחולו על כל בעלי הדירות לפי חלקם ברכוש המשותף המפורט בסעיף 4 בנספח זה.
7. **ניהול הרכוש המשותף**
 - 7.1 הרכוש המשותף הכללי ינוהל ע"י נציגות הבית המשותף.
8. **שונות**
 - 8.1 ידוע לרוכש כי יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר ו/או זיקת הנאה ו/או זכויות שימוש במתקני החשמל בפרויקט לרבות בלוח החשמל הראשי, חדר טרנספורמציה במידה וייבנה במגרש, וכן גם בסביבתם, במערכות הקשורות אליהם ובשבילי הגישה אליהם.
 - 8.2 מובהר בזאת כי חל על הרוכשים איסור להתקין ו/או למקם ו/או להציב בתחום המגרש, לרבות במי מהדירות בפרויקט ו/או בגגות הבניינים ו/או בכל חלקי הבית המשותף מתקני שידור סולריים ו/או מתקני שידור שאינם לשימוש ביתי הפולטים קרינה מייננת.
 - 8.3 האמור לעיל בנספח זה ייכלל גם בתקנון הבית המשותף.
 - 8.4 נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר, וכל התחייבות וזכויות הצדדים עפ"י הסכם המכר הינן חלק בלתי נפרד מנספח זה, וכל האמור בהסכם המכר לגבי הממכר יחול לגבי ההצמדות המפורטות בסעיף 1 לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אשר-סל אסף
ניהול סרויקטים בע"מ
02.09.2020
נבדק

הפתרון א.ר. ניהול והשקעות בע"מ
ח.פ. 512999681
המוכר

הרוכש

נספח "ז" מידע לרוכשי הדירה

בין: (להלן: "הקונה")

לבין: הפתרון א.ר. ניהול והשקעות בע"מ (להלן: "המוכר")

בהתאם להוראות סעיף 1א2 (א) לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974 (להלן: "החוק"), הרינו להודיעכם כדלקמן:

1. ביום __, נחתם ביניכם לבין המוכר הסכם מכר לרכישת דירה מס' _ בקומה _ , אליה צמודים מחסן מס' _ וחניה מס' __ (להלן: "הדירה"), כמפורט בהסכם הנ"ל.
2. בהתאם לחוק ובכפוף להוראותיו והוראות כל דין, חלה על מוכר דירה החובה להבטיח את הכספים המשולמים על ידכם על חשבון מחיר הדירה באמצעות אחת מתוך מספר בטוחות חלופיות אשר נקבעו במפורש בחוק, כדלקמן:
 - 2.1 **מסירת ערבות בנקאית על פי החוק להבטחת הכספים ששילם הקונה במקרה שלא יוכל המוכר להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה (לרבות חזקה).**
 - 2.2 פוליסת ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א- 1981, להבטחת החזרתם של הכספים על פי החוק.
 - 2.3 שעבוד הדירה במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות.
 - 2.4 רישום הערת אזהרה על מכירת הדירה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969 ובלבד שבאותו מועד לא קיימות על הזכויות ביחס לדירה שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה כאמור.
 - 2.5 העברת הבעלות (או זכות אחרת) בדירה או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית כמוסכם בהסכם המכר, על שם הקונה כשהדירה או הזכות בקרקע נקיים מכל שעבוד עיקול או זכות של צד ג'.
3. **כספי התמורה אותם תשלמו לחברה בגין הדירה יובטחו, בשלב זה, בדרך של מסירת ערבות בנקאית כמפורט בסעיף 2.1 לעיל.**

אישור:

אני מאשר כי מסמך זה נמסר לי במעמד החתימה על ההסכם:

נספח "ט" כתב התחייבות חסר דירה

אני/ אנו החתומים מטה : ת.ז. _____
חתמתי/ חתמנו על חוזה מכר דירת מחיר למשתכן בפרויקט " _____", בקרית מוצקין (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר הפתרון א.ר. ניהול והשקעות בע"מ ח.פ. 512999681.

ידוע לי שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז חי/138/2015 על הכללים הקבועים בו לענף דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

- א. אני/ אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה", כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרשת על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, כתנאי לקבלת אישור זכאות, חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים".
ב. אני/ אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם מבין השניים.
כמו כן, אני/ אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעמיד לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידינו לבנק.
3. א. ידוע לי ואני מסכים/ים כי להבטחת התחייבותי/נו זו, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.
ב. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי ככל שאפר/ נפר התחייבויותיי/ התחייבויותינו זו, אחויב/ נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי.

שם הקונה _____ שם הקונה _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, עו"ד _____, בכתובת הרוכשים _____ ת.ז. _____, ו, _____, אשר הזדהו בפניי ע"י תעודת הזהות שלהם _____ ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

כתב התחייבות משפר דיור

אני/ אנו החתומים מטה :

ת.ז.

חתמתי/ חתמנו על חוזה מכר דירת מחיר למשתכן בפרויקט "_____", בקרית מוצקין (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר הפתרון א.ר. ניהול והשקעות בע"מ ח.פ. 512999681.

ידוע לי שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז ח/138/2015 על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

- א. אני/ אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור", כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/ אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרשת על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, כתנאי לקבלת אישור זכאות, חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים".

ב. אני/ אנו מתחייב/ ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם מבין השניים.

כמו כן, אני/ אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעמיד לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידינו לבנק.
- א. 3. ידוע לי ואני מסכים/ים כי להבטחת התחייבותי/נו זו, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

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

שם הקונה _____ שם הקונה _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, עו"ד _____, בכתובת הרוכשים _____ ת.ז. _____, ו, _____, _____, אשר הזדהו בפניי ע"י תעודת הזהות שלהם _____ ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

נספח "י"

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" יחיד או בן זוג, לפי העניין), וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם, זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

-בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
-זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון:
ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).

-זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ..
-זכות לקבלת חוזה פיתוח/ חכירה/ בעלות במסגרת זכייה במרכז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

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

הגדרות:

תא משפחתי:

-זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
-זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.

-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/ים. * _____
* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני מר/גב' _____, _____ נושא/ת ת.ז. _____ וכן מר/גב' _____, _____ נושא/ת ת.ז. _____, ולאחר שהזהרת/יה אות/ה/ם כי עליו/ה/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/ו צפוי/ה/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/ה/ם דלעיל וחתם/מה/מו עליה בפני _____.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת

נספח "י"

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים/ משפר דיור

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" יחיד או בן זוג, לפי העניין), וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם, זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

-בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
-זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון:
ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).

-זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ..
-זכות לקבלת חוזה פיתוח/ חכירה/ בעלות במסגרת זכייה במרכז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

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

הגדרות:

תא משפחתי:

-זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
-זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
-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/ים. _____ *
* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני מר/גב' _____ נושא/ת ת.ז. _____ וכן מר/גב' _____, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/הם כי עליו/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/ו צפוי/הים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/הם דלעיל וחתם/מה/מו עליה בפני _____.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת

יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ, שנינו ביחד וכל אחד לחוד :

026663286

ת.ז.

יניב כהן

ממנים ומייפים בזאת את כוחם של עוה"ד: יו/או י. פרימס ו/או ג. שילה ו/או י. גבעון ו/או א. מאיר ו/או ג. אמיר חן ו/או ש. מאיר אלטמן ו/או מ. כ"ץ ו/או נ. יוסף ו/או ט. שילה ו/או ג. מוסלם ו/או ש. עומר ו/או י. טבח ו/או י. הלוי ו/או ג. שרביט ו/או ג. קרן ו/או א. קידר, לבצע בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות המפורטות להלן:

1. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות והטפסים הנדרשים לביטולה/ן של הערת/ות האזהרה אשר נרשמו ו/או תרשמנה לזכותנו ו/או לזכות מי מטעמנו בספרי רשות מקרקעי ישראל ו/או רשם המקרקעין לגבי הממכר הידוע כדירה מס' _ בקומה___ בבנין הנבנה על מגרש חלקה 301 בגוש 10423 במתחם כורדאני בקרית מוצקין (להלן: "הממכר") (ו/או כל מספר אחר אשר יתקבל במסגרת הליך איחוד ו/או חלוקה ו/או רישום בית משותף).
2. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות והטפסים הנדרשים לביטול/ם של המשכונות אשר נרשמו ו/או ירשם לזכותי ו/או לזכות מי מטעמי בספרי רשם המשכונות ו/או רשם החברות לגבי הממכר.
3. לפעול לביטול שומת מס הרכישה אשר נפתחה על שמנו במשרד מיסוי מקרקעין בגין רכישת הממכר.

ולראיה באנו על החתום היום ה - _

אישור

הנני מאשר/ת את חתימתו הנ"ל של מר

ניר יוסף, עו"ד

יפוי כח

אנו הח"מ, שנינו ביחד וכל אחד לחוד :

ת.ז.

ממנים ומייפים בזאת את כוחם של עוה"ד : ו/או י. פרימס ו/או ג. שילה ו/או י. גבעון ו/או א. מאיר ו/או ג. אמיר חן ו/או ש. מאיר אלטמן ו/או מ. כ"ץ ו/או נ. יוסף ו/או ט. שילה ו/או ג. מוסלם ו/או ש. עומר ו/או י. טבח ו/או י. הלוי ו/או ג. שרביט ו/או ג. קרן ו/או א. קידר, לבצע בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות המפורטות להלן :

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות והטפסים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין התחייבותינו שלא למכור את הממכר, הידוע כחלקה 301 בגוש 10423 החל מיום רכישתה על ידנו ועד לחלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לממכר.

ולראיה באנו על החתום היום ה - _

ת צ ה י ר ה י ע ד ר י ח ס י מ מ י ו ח ד י מ

אני הח"מ, , ת.ז. _____ , מצהירים ומתחייבים בזה כלפי חברת הפתרון א.ר. ניהול והשקעות בע"מ (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "מחיר למשתכן" שהחברה בונה ב- שכונת "כורדני" בקרית מוצקין (להלן: "הדירה").

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכיתנו לרכישת הדירה מהחברה הוא שנצהיר הצהרת אמת את הדברים הבאים. לפיכך, הננו מצהירים כדלקמן:

א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה.

ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה.

ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו.

"קרוב משפחה" - משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן זוג, ובן זוג של כל אלה.

הננו מצהירים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: _

חתימה