

הסכם מכר - זירת מחיר למשתכן¹

בס"ד

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ שנת 2022



בין : דליה אליאספור חברה קבלנית לבנין 1972 בע"מ
ח.פ. 510626757

ע"י המוסמכים לחתום ולהתחייב בשמה
מרחוב המרפא 1 ירושלים
טלפון: 02-5712512
(להלן – המוכרת/ החברה)

לבין:

(להלן - הקונה)

הואיל והמוכרת מצהירה, כי היא בונה בנין 1 – 8 יח"ד, על מגרש 37 לפי תכנית מפורטת מס' 420/1/3/50, במתחם 44188 בשכונת 03 - מגדים במעלה אדומים (להלן: – "המקרקעין"/ "הפרוייקט");

והואיל והמוכרת מצהירה כי היא חתמה ביום 2/5/2018 עם המנהל האזרחי אזור יהודה ושומרון הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי, על חוזה חכירה במסגרת "פרוייקט למשתכן" המקנה לה את הזכות להירשם כחוכרת לדורות 98 שנה של הזכויות המהוונות בפרוייקט והכל בתנאים כפי שמופיעים בחוזה החכירה המצ"ב כחלק בלתי נפרד והמסומן "ז" ועפ"י הסכם זה המוכרת זכאית לבנות את הפרוייקט לרבות הדירה ולמכור את הדירה לקונה.

והואיל וקיים היתר בנייה לפרוייקט הכולל את הדירה;

והואיל ובמסגרת הפרוייקט תקים המוכרת באמצעות קבלן מבצע משכאת בנייה וזימות בע"מ ח.פ. 515664845 (להלן: "הקבלן המבצע") בניין (להלן ביחד - "הבנין") וביניהם דירה מס' _____ בת _____ חדרים, במגרש 37, בבניין מס' _____, במפלס _____ קומה _____, אליה צמודים _____ מרפסות, _____ חניות (מס' _____), מחסן (מס' _____), וחלק יחסי ברכוש המשותף (להלן- הדירה) אשר ימכרו לקונה בחכירה מהוונת ל- 98 שנים והכל בהתאם למתואר בנספח א' המצורף להסכם זה (להלן "הבנין" / "הדירה");

והואיל ונחתמו הסכמים ומסמכים שונים בין המוכרת לבין בנק מזרחי טפחות לרבות הסכם ליווי פיננסי (להלן יקרא "הבנק המלווה") בקשר עם מתן שירותים בנקאיים והנפקת ביטוח ערבויות בנקאיות עפ"י חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה 1974 ושירותים בנקאיים אחרים לפרוייקט הנבנה על המקרקעין והמוכרת שעבדה בשעבוד מדרגה ראשונה את מלוא זכויותיה במקרקעין ובפרוייקט, לרבות זכויותיה מכח הסכם זה, לטובת הבנק המלווה, בגין מתן שירותים הבנקאיים והנפקת הבטחות הנ"ל ומלבד שעבוד זה זכויותיה בנכס חופשיות מכל שעבוד, חוב ו/או עיקול צד ג' כלשהו.

והואיל וברצון הקונה לרכוש את מלוא זכויות החכירה בדירה ולקבל את החזקה בה לידי כשהיא בנויה וגמורה, פנויה מכל אדם וחפץ, וכשהיא מחוברת לרשתות החשמל, המים והביוב וראויה למגורים וגישה סבירה לדירה על הצמודותיה, וחופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על-פי בקשת הקונה והכל בהתאם לתנאי הסכם זה להלן.

והואיל ושמו של הפרוייקט הינו "מעלה דוד" ומספר החשבון של הפרוייקט ע"ש המוכר בבנק המלווה, שאליו ורק אליו תופקד מלוא תמורת הדירה הינו בנק מזרחי טפחות סניף 403 ח"ן 189564 אך ורק באמצעות פנקס שוברי התשלום אשר מסופק למוכר במעמד חתימת הסכם זה.

¹ חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ ע החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או להקנות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

לכן הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. **מבוא, נספחים ונותרות**
- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים (כמפורט להלן) מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
הנספחים הם:
- נספח "א" - תשריט הדירה ו/או החניה ו/או כל הצמדה מיוחדת אחרת עפ"י ההסכם;
- נספח "ב" - מפרט טכני;
- נספח "ג" - נספח התשלומים;
- נספח "ד" - יפוי כוח נוטריוני;
- נספח "ה" - הצהרה והתחייבות בדבר הבנק המלווה;
- נספח "ו" – כתב התחייבות חסר דירה ומשפר דיור+ תצהיר חסר דירה ומשפר דיור.
- נספח "ז" – חוזה חכירה
- 1.2 תנאי ההסכם משקפים את כל המוסכם בין הצדדים. המוכרת והקונה לא יהיו קשורים בכל התחייבות, הבטחה או מצג שאינם נכללים במפורש בהסכם על נספחיו. כל שינוי להסכם יחייב רק אם יעשה בכתב ויחתם ע"י הצדדים. כל מסמך, הבטחה, התחייבות, הצהרה, מצג שנעשו ע"י המוכרת ו/או הקונה ו/או מי מטעמם לפני חתימת ההסכם בטלים ומבוטלים. עם זאת יובהר, כי אין בסעיף זה כדי לשלול מהקונה זכות מזכויותיו עפ"י כל דין לרבות זכות תביעה בגין הטעיה ו/או מצג שוא הנובעים מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכרת בזמן שקדם לחתימה על הסכם זה ו/או בנוגע למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שעל החברה חובה לצייןם עפ"י דין.
- 1.3 התחייבויות המוכרת בהסכם הן אך ורק בדברים הנוגעים לדירה ולבניין, לחלק היחסי ברכוש המשותף, להצמדות המיוחדות ולפיתוח סביב הדירה. כל הוראה או תרשים שבמסמכי ההסכם שאינם נוגעים לדירה ולבניין בלבד, אינם באים אלא לצורך תיאור כללי ובלתי מחייב ולצרכי המחשה בלבד.
- 1.4 ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבדוק בפועל את תוכניות הדירה, המקרקעין, הפרוייקט והסביבה בה יבנו הבניין והדירה, וכן את הנתונים העובדתיים, התיכנוניים והמשפטיים בקשר עם הדירה כפי שהם נכון ליום חתימת הסכם זה, וכן את תוכניות הבניין והדירה. הקונה מצא את האמור מתאים לצרכיו ולמטרותיו נכון למועד חתימת הסכם זה. בין מקום הקמת הבניין והיחידה, ובין האמור בתשריט היחידה ובמפרט הטכני, כל זאת בכפוף לאמיתות ולקיום הצהרותיה של המוכרת. המוכרת מצהירה, כי הציגה בפני הקונה את הדירה ו/או תוכניותיה.
- 1.5 הקונה מצהיר כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שנכון ליום חתימת החוזה, אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת הזכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
- 1.6 כותרות הסעיפים הן לצורכי נוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם.
- 1.7 חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ ע החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או להקנות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
2. **המכר והתמורה**
- 2.1 ברצון הקונה לרכוש מן המוכרת והמוכרת מתחייבות בזאת למכור לקונה את הדירה.

- 2.2 בתמורה לקיום התחייבויות המוכרת על פי הסכם זה מתחייב הקונה לשלם למוכרת עבור הדירה סך כולל של _____ כשסכום זה כולל מע"מ וצמוד למדד תשומות הבניה (הידוע בעת החתימה על הסכם זה) בלבד, והכל בתנאים ובמועדים המפורטים בסעיף 7 להלן ובנספח ג' להסכם זה.
- 2.3 מחיר הדירה כולל מע"מ כשיעורו במועד חתימת חוזה זה. אם במועד כלשהו לאחר חתימת חוזה זה, ובטרם שולמה מלוא התמורה לפי חוזה זה, יחול שינוי בשיעור המע"מ על פי דין, כי אז יותאמו יתרת התשלומים שעל הקונה לשלם למוכר כך שמרכיב המע"מ באותם תשלומים יותאם לקבוע בדין המתקן.
- 2.4 הקונה ישלם בנוסף למחיר דירת מחיר למשתכן, שכ"ט עו"ד בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014, זאת בהתאם להוראות החוק: 4,999 או 0.5% ממחיר הדירה בתוספת מע"מ, הנמוך מביניהם.

3. בניית הדירה

- 3.1 המוכרת ו/או הקבלן המבצע מתחייבת לבנות את הדירה בהתאם להיתר הבניה, לתב"ע, לתקן הישראלי (מקום שקיים), למפרט, לתשריט ולתכניות הרצופים בזה כנספח א' (להלן "המפרט"), למען הסר ספק מתחייבת המוכרת לביצוע כל עבודות הבניה והפיתוח הצמוד, לפי חוזה זה להשתמש במוצרים ובחומרים הנושאים תו תקן או תו הסמכה בתוקף ליום מתן היתר הבניה בכפוף לסטיות המותרות על פי חוק המכר דירות בביצוע לעומת המפרט, והכל בכפוף לשינויים ולהתאמות אשר ידרשו על ידי כל רשות מוסמכת ו/או ניתנים לשינוי ביוזמת המוכרת על פי הוראות הסכם זה על נספחיו. במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הבניין ו/או הדירה בין המפרט לבין התוכניות המצורפות אליו, יגבר התיאור המילולי המופיע במפרט. סטיות בבניית הבניין ו/או הדירה לעומת המפרט המותרות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 ו/או על פי צו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008, לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת ו/או הקבלן המבצע. למען הסר ספק, הנכס כולו ולא רק הדירה (היינו, הרכוש המשותף) יתאים למפרט הטכני המצורף להסכם זה. מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב המצורף לחוזה זה.
- 3.2 הודע לקונה ע"י המוכרת שהתוכניות הקיימות אינן ממצות את זכויות הבנייה ע"ג המגרש וכי בכוונת המוכרת להגיש תכנית שינויים למימוש יתרת זכויות הבנייה ו/או לקבלת זכויות בניה נוספות לרבות בניינים נוספים, קומות נוספות, חניות נוספות, יחידות נוספות שטחי שרות ומחסנים, על דרך של בקשה להקלה, או כל דרך אחרת לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת בהתאם לתנאי המכר, ובלבד שישמר אופי הפרוייקט כפרוייקט למגורים ובלבד שלא יהיה בכך משום שינוי של הדירה, לרבות גודלה, מיקומה ותכנונה הפנימי, על הצמודותיה.
- מודגש בזה כי כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שאושרו ו/או שיאושרו להבנות על המקרקעין, שייכות למוכרת ואינן שייכות לקונה. היה ותבקש המוכרת להעביר זכויות אלו או מקצתן ו/או למכרן ו/או לניידן ו/או להצמידן, אזי רשאית היא לעשות כן בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין. יובהר, כי בידי המוכרת לא יוותרו זכויות בניה בסיום הפרוייקט.
- מוסכם כי בכל שלב עד לגמר בניית הפרוייקט, המוכרת לא תהיה רשאית ליזום ולהכניס שינויים בתכנון הפרוייקט, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 37 לחוק התכנון והבניה הירדני.

הקונה לא יתערב במהלך בניית הבניינים, הבניין והדירה ו/או במהלך בניית המבנים האחרים שייבנו בפרוייקט. המוכרת ו/או הקבלן המבצע תהיה רשאית לבנות את הנ"ל בבת אחת או בשלבים, לשנות את תוכניותיהם, צורתם החיצונית ומיקומם, כולם או חלקם, לבנות את הבניינים ואת יתר המבנים המתוכננים בפרוייקט בכל מספר קומות ובלבד שלא יהיה בכך משום שינוי של הדירה, לרבות גודלה, מיקומה ותכנונה הפנימי, על הצמודותיה, ולהסדיר חניות ומעברים לכלי רכב ולהולכי רגל ולערוך בהם שינויים, וכן לשנות מיקום בליטות ושקעים לצורך מעבר מערכות מים, ביוב, מתזים, חשמל, גז ואוויר מאולץ, וכן עמודים וקורות, הכל ככל שיידרש עקב אילוצי תכנון וביצוע, וכפי שתמצא לנכון והכל בכפוף להוראות המכר והדין. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך המוכרת לקונה בכתב מובהר

כי אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות לרבות הזכות להגשת התנגדות בפני ועדות התכנון.

3.3 המוכרת זכאית ורשאית ללא הסכמת הקונה להתקין או להעביר דרך המקרקעין ו/או הבניין ו/או קירות ו/או תקרה ו/או רצפת הדירה ו/או חצר הדירה (אם ישנה), או כל חלק מהם בעצמה ו/או באמצעות הקבלן המבצע ו/או באמצעות כל רשות או גוף אחר, מתקנים הנדרשים לשם מערכות התשתית ו/או מתקנים משותפים לדירות בבניין ו/או לשאר הבניינים בפרויקט ובכלל זאת צנרת ומתקני מים, קווי חשמל, כבלי טלפון, ביוב, ניקוז, תיעול, צנרת, כבלי אנטנות טלוויזיה, כבלים לוויין, וכיו"ב מתקנים ומערכות המיועדים לשרת את הבניין ו/או היחידות בו ו/או בניינים סמוכים והכל בין שהמערכות משרתות את הדירה ובין אם לא. הקונה הודע שלא לכסות או להסתיר את המערכות כאמור, ככל שיהיו, באופן שימנע תחזוקה ונותן בזאת למוכרת ו/או לקבלן המבצע ו/או מי מטעמה ו/או כל רשות רלוונטית, בכל עת בטרם נמסרה הדירה לחזקת הקונה; ולאחר שנמסרה הדירה לחזקת הקונה - בלבד שאלה יעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה, זכות גישה אל אותן מערכות ו/או תשתיות ו/או מתקנים כאמור, וזאת לשם ביצוע טיפול, תיקון ו/או אחזקה שוטפת ו/או כל פעולה נדרשת בקשר עם האמור. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך המוכרת לקונה בכתב, אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה עלפי דין.

3.4 המוכרת תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט, תחנת טרנספורמציה עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבנין ו/או לבניינים ו/או למבנים סמוכים (להלן "התחנה"). התחנה תהיה שייכת לחברת החשמל. כן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר לחזקה ולתיקונים בקשר לתחנה לזכויות להנחת כבלים וכל זכות אחרת שתידרש על ידה. היה ויחול שינוי במיקום התחנה לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך המוכרת לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה ע"פ דין.

3.5 המוכרת תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, להקים בבנין או בסמוך לו, במיקום המצויין במפרט, צובר גז עבור חברת הגז לצורך אספקת גז לבנין ו/או לבניינים ו/או למבנים סמוכים (להלן "הצובר"). הצובר יהיה שייך לחברת הגז. כן יוקנו לחברת הגז זכויות מעבר לצובר ולתיקונים בקשר לצובר לזכויות להנחת כבלים וכל זכות אחרת שתידרש על ידה. היה ויחול שינוי במיקום הצובר לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך המוכרת לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה ע"פ דין.

3.6 הודע לקונה כי המוכרת תהיה רשאית, בכל שלב שהוא, למסור את ביצוע בניית הבניין לקבלן המשנה שהינו מורשה כדין (להלן "הקבלן") אשר יבנה הבניין ואת הדירה בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע באחריות המוכרת כלפי הקונה עפ"י הסכם זה ועפ"י הדין הישראלי לרבות חוק המכר.

3.7 האמור בסעיף זה (סעיף 3) כפוף לכך כי כל שינוי בתוכניות הבניה ו/או ההיתר לא יפגע באורח בלתי סביר בשימוש הקונה בדירה ו/או בזכויות הקונה בדירה, וכי אין באמור בסעיף כדי להגביל זכותו של הקונה לפנות לערכאות לרבות הזכות להגשת התנגדות בפני ועדות התכנון.

4. השלמת בניית הדירה ומסירת החזקה מועד המסירה

4.1 בכפוף לקיום כל התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה במלואן ובמועדן כלפי המוכרת ובכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי הקונה, מתחייבת המוכרת ו/או הקבלן המבצע להשלים את בניית הדירה ולמסור את החזקה בה לידי הקונה עד ליום 31.12.23 להלן: "מועד ההשלמה/ מועד המסירה" כשהיא מושלמת, ניתנת לאכלוס, ניתן טופס 4 מהרשות המקומית פנויה מאדם וחפץ, כשהמבנה מחובר לרשתות המים, הביוב, החשמל והטלפון, והדירה חופשית משעבוד למעט משכנתא שנרשמה על-פי בקשת הקונה או שעבוד לטובת הבנק המלווה עיקול או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי שמקורם במוכרת, בכפוף להוראות הסכם זה בדבר ליווי הפרויקט. עם תשלום מלוא התמורה וקבלת החזקה בדירה יקבל הקונה מכתב החרגה מהבנק המלווה.

4.2 המוכרת תודיע על תאריך מסירה מדויק לפחות 30 ימים מראש לפני המסירה בפועל.

4.3 "השלמת הדירה" בהסכם זה פירושה היותה בנויה בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה. מוסכם בזה במפורש שעבודות הפיתוח הצמוד סביב הבניין, הכלולות במפרט, וכן עבודות השלמה בחלקים אחרים של הבניין תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה. עבודות אלה תסתיימנה בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4, כל זאת בכפוף לכך שעבודות הפיתוח לא תמנע שימוש סביר וגישה בטוחה לדירה והצמדותיה ומהן. עבודות אלה יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

איחור במסירה

4.4 איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה, שלא יעלה על 60 ימים, לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

4.5 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה הצפוי בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם לקבוע בנספח התשלומים. המוכרת תנקוט 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 המוכרת, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

4.6 בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מבניהם) תודיע המוכרת לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי 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.

4.7 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף 4.5 התעורר במהלך החודשיים אחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לקונה 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 הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

4.8 במקרה שדחיית מועד המסירה הצפוי תעלה ע"פ סעיף 4.5 על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר, כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 4.4 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

4.9 ככל שהמוכרת לא מסרה את הדירה לקונה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כדלקמן:

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

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

4.10 הפיצויים הקבועים בסעיף 4.9 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד השישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

4.11 איחר הקונה בתשלום מלוא התמורה עפ"י הסכם זה במלואו ובמועדו, יתיר הדבר למוכרת איחור במסירת החזקה עד לתשלום מלוא התמורה.

4.12 דחיית מועד המסירה בנסיבות האמורות בסעיף 4.5 לא תזכה את הקונה בכל סעד כלפי המוכרת ו/או הקבלן המבצע, למעט האפשרות לבטל את ההסכם ולהשיב את כספו בערכו הריאלי, היינו עם ריבית והצמדה וזאת בהתאם להוראות המכרז. אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י דין.

4.13 ככל ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת ההסכם, לקונה תישמר הזכות להודיע למוכרת על ביטול העסקה בתוך 30 ימים מיום שחלפו 180 ימים, היה ואכן מתעכב שלב הוצאת ההיתר, ובמקרה זה תשלומי התמורה שבוצעו עד למועד זה יושבו לקונה בערכם הריאלי והקונה יהיה פטור מתשלום קנס כלשהו.

מסירת חזקה

4.14 המוכרת ו/או הקבלן המבצע יתאמו את מועד מסירת החזקה עם הקונה, הן במקרה שהמסירה מתבצעת בהתאם ללוח הזמנים של הסכם זה, והן במקרה של דחייה במועד המסירה.

הקונה ימלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד המסירה ויהיה בדירה במועד המסירה שיתואם עימו ויקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה.

4.15 סמוך למועד השלמת הנכס תשלח המוכרת לקונה הודעה בכתב, וזו תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה.

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

4.16 המוכרת רשאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים, ללא הסכמת הקונה, ובלבד שמסרה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. למען הסר ספק, הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמה מפורשת של הקונה, בטרם נמסרה החזקה בדירה.

פרוטוקול מסירה:

4.17 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתיאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת והקונה תרשומת, אשר תחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

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

4.19 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שהיה ניתן לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

4.20 אין בעריכת פרוטוקול מסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת ע"פ כל דין.

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

- 4.22 המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 4.18, 4.19, 4.20 בפרוטוקול המסירה.
- 4.23 אם יתעוררו חילוקי דעות בין הצדדים בנושא הליקויים ו/או הפגמים ו/או אי התאמות כאמור, יכריע בהם בית המשפט.
- 4.24 המוכרת ו/או הקבלן המבצע תתקן את הליקויים, הפגמים ואי ההתאמות שיצוינו בפרוטוקול המסירה, בכפוף לאמור בסעיף 5.5 להלן. מובהר בזה כי למטרת מסירת הדירה לקונה תחשב הדירה כמושלמת והקונה יהיה יקבלה לרשותו, גם אם ימצאו בה לקויים, או יוותרו עבודות השלמה לבצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר ו/או גישה סבירה ובטוחה של הקונה בדירה ובהצמדותיה.
- 4.25 קבלת מפתחות הדירה ע"י הקונה תהווה ראיה לכאורה לכך, כי הדירה נמסרה לקונה.
- מסירה חלופית**
- 4.26 לא הופיע הקונה במועד המסירה שתואם עימו והקונה גם לא נענה להודעה הנוספת שניתנה לו לקבלת הדירה או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בהסכם זה, תראה הדירה כאילו נמסרה לידי הקונה וזאת מבלי לפגוע בזכות המוכרת ו/או הקבלן המבצע לראות במחדל כאמור הפרה של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו. מסירת הדירה בדרך זו תיקרא - מסירה חלופית. היעדרותו של הקונה תצוין בפרוטוקול המסירה.
- 4.27 נמסרה הדירה במסירה חלופית, לא יהיה הקונה זכאי להיכנס לדירה או להכניס אליה חפצים או לתפוס בה חזקה לפני שיקבל מהמוכרת ו/או הקבלן המבצע את מפתחות הדירה.
- 4.28 נמסרה הדירה במסירה חלופית תהא אחריות המוכרת ו/או הקבלן המבצע, כלפי הקונה בקשר עם שמירת הדירה או אי שמירתה לאחר מועד המסירה, מוגבלת לאחריות שומר חנם עפ"י דין (חוק השומרים, התשכ"ז-1967). יחד עם זאת ומבלי לגרוע מכל האמור לעיל תהא המוכרת ו/או הקבלן המבצע רשאית (אך לא חייבת) להוציא הוצאות לשמירת הדירה עד למסירת מפתחות הדירה לידי הקונה, ועל הקונה להחזיר למוכרת הוצאות אלה עם דרישתה הראשונה. החזר ההוצאות ע"י הקונה יהיה כנגד קבלת אסמכתאות בכתב בלבד במקרה זה, אחריות המוכרת ו/או הקבלן המבצע תהא כשל שומר בשכר.
- 4.29 כל החובות החלות על הקונה ממועד המסירה ואילך, לרבות תשלומים עפ"י סעיף 10 להלן, יחולו על הקונה החל ממועד המסירה החלופית.

רכוש משותף:

- 4.30 במועד המסירה ו/או במועד אחר, המוכרת ו/או הקבלן המבצע ימסרו לקונה הוראות ו/או הנחיות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה ו/או של הבניין ו/או של הרכוש המשותף כהגדרתו להלן, ו/או של כל חלק מהם ו/או של מתקנים הנמצאים בהם ו/או הוראות תחזוקה ושימוש כשהם חתומות על ידי המוכר בנ"ל או בכל חלק מהם, הקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות ולמלא אחר כל החובות מוטלות על פיהן. מוסכם בזה כי כל פגם שיתגלה בנ"ל ויוכח שנבע בשל אי מילוי ההוראות שלעיל, יהיה באחריות הקונה והוא לא יהיה רשאי לדרוש את תיקונו או לבוא בדרישה או בתביעה אחרת כלשהי בקשר לכך והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 4.31 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 המוכרת תהיה זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף שבבנין תעשה לשלושת הרוכשים הראשונים שקיבלו את הדירות לחזקתם, (להלן: "הנציגות הזמנית"), והקונה מסכים, במקרה כזה, לקבל את הרכוש המשותף, או, לפי העניין, כי הרוכש שיבחר על-ידי המוכרת כאמור לעיל יקבל לרשותו את הרכוש המשותף שבבנין, ויחולו בקשר לכך הוראות סעיפים 4.24 - 4.31 לעיל, בשינויים המחויבים. האמור בסעיף זה לעיל יחול בהתאמה גם לגבי רכוש משותף של כל הבניינים, ככל שיהיה כזה.

5. תיקוני בדק ואחריות

- 5.1 אחריות המוכרת ו/או הקבלן המבצע לגבי הבניה לרבות לגבי תיקון פגמים ליקויים הנובעים מעבודות הבניה, בכפוף לאמור בהסכם זה, תהא בהתאם לאמור בחוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 (להלן: "**חוק המכר**").
- 5.2 המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת ע"פ חוק המכר, וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 5.3 התחייבויות המוכרת 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 הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "**הודעה בדבר אי התאמה**").
- 5.4 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה ע"פ הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה לעיל ע"פ הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה תוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב בטרם ביצוע התיקון.
- 5.5 הקונה מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה. הוכח כי לא אפשר הקונה ביצוע התיקונים כאמור לעיל ללא מתן הסבר סביר ומועד חלופי לביצוע תיקונים אלה, החברה מצידה לא תבצע את התיקונים האמורים עד להסרת המניעה. המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי התאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת לעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש משותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 5.6 המוכרת תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה המוכרת לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כליל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי ההתאמות ע"פ כל דין.
- 5.7 אם יתעוררו חילוקי דעות בין הצדדים בשאלה, האם קיים פגם בדירה או באבזר מאבזריה, והנובע מעבודה גרועה או בשימוש בחומרים ליקויים או בתקנים ליקויים, יכריע בכך בית המשפט כאמור בסעיף 4.22 לעיל.
- 5.8 אחריות המוכרת ו/או הקבלן המבצע לפגמים כאמור לעיל מותנית וכפופה לקיום כל החיובים המוטלים על הקונה בקשר לכך על פי הסכם זה ו/או על פי דין, ואין בה כדי

לגרוע או לפגוע באופן כלשהו מכל הוראה על פי הסכם זה ו/או על פי חוק המכר ו/או על פי כל דין.

5.9 מוסכם בזה, כי מנין התקופות לאחריות המוכרת ו/או הקבלן המבצע לפגמים כאמור לעיל לגבי הרכוש המשותף של הבניין, תחל ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין לרוכשים ו/או ממועד פרוטוקול מסירה לרכוש המשותף, המוקדם מבניהם.

5.10 התגלו פגמים כאמור הניתנים לתיקון, יהיה הקונה רשאי לדרוש את ביצוע תיקונם, רק לאחר שתינתן למוכרת הזדמנות נאותה לבצע את התיקונים, יהיה זכאי הקונה לתבוע ו/או לקבל פיצויים או דמי נזק או תשלום אחר כלשהו בגין פגמים כאמור והכל בכפוף להוראות כל דין.

5.11 בוטל.

5.12 בתקופות הבדק והאחריות, כהגדרתן בחוק המכר, יתקשר הקונה, בעצמו ו/או ביחד עם רוכשי דירות אחרים שבבניין ו/או לגרום לכך שנציגות הבית תתקשר עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים או עם כל גורם אחזקה אחר - בהסכמים לביצוע עבודות האחזקה והשרות של המתקנים והמערכות המשותפים, למלא אחר הוראות התפעול של הספקים ונותני השרות ולשלם את כל התשלומים בגין האחזקה והשרות ולמלא אחר כל הוראות הספקים כאמור.

5.13 התיקונים יבוצעו בכל הדירות ברצף אחד, פרט לתיקונים שאינם סובלים דיחוי שיתוקנו, ככל האפשר, בסמוך לדרישה ובכפוף לאפשרות בצוע התיקון מבחינת עונות השנה והוראות כל דין.

5.14 בוצעו שנויים או תוספות ע"י הקונה או מי מטעמו בדירה לאחר מועד המסירה, או נעשה שימוש בחומרים שסופקו על ידי הקונה כאמור לעיל (להלן - "התוספות"), הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה לא תהיה המוכרת ו/או הקבלן המבצע אחראית לתיקון הפגמים שיתגלו בדירה ככל שיוכח כי נובעים משינויים ותוספות אלה, והקונה יישא באחריות לתיקונם.

5.15 למען הסר ספק, שינויים שיעשו ע"י הקונה לאחר מועד המסירה וקבלת החזקה בדירה, יהיו באחריות הקונה, הן באספקת חומרי הבנייה, והן יבוצעו בנוכחות הקונה בלבד. כל תלוני/טענה/תביעה בהקשר לטיב החומר על אחריות הקונה בלבד.

6. שינויים ותוספות:

6.1 עד למועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, יהיה הקונה מנוע מלבצע שינויים בדירה וכן תהיה המוכרת מנועה מלבצע כל שינוי שהוא בדירה, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

6.2 על אף האמור לעיל, הקונה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט הטכני המחייב, והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי כנקוב במפרט הטכני:

- א. ארון מטבח
- ב. ארון אמבטיה (אם נכלל במפרט)
- ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת)
- ד. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.
- ה. דלת כניסה למרפסת שירות – זיכוי בגין כנף הדלת בלבד.

6.3 מוסכם ומותנה כי הקונה זכאי לבצע שינוי חיצוני כלשהו בדירה ו/או בבניין, לרבות פתיחת פתחים להתקנות מזגני אוויר מסוג "מזגן חלון" בכפוף לקבלת היתר כדין, ככל שיידרש. הואיל והמוכרת הודיעה לקונה על חשיבות חזותם החיצונית האחידה של היחידות בבניין ושל חלקי הרכוש המשותף בו, וכן לעובדה כי הבניין מהווה ו/או יהווה חלק מפרויקט בעל תכנון ואופי כוללים, הובהר לקונה כי אף לאחר קבלת החזקה בדירה ואף לאחר רישומו על שמו בלשכת רישום המקרקעין לא ייעשה שינויים החורגים מהיתר בניה אשר טעונים היתר ע"פ כל דין ו/או שינויים כלשהם, אשר יש להם השפעה איזו שהיא על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות של הדירה

ו/או על הרכוש המשותף (לרבות אך לא רק שינוי מבנה, צורה או צבע) או כל שינויים או תיקונים בדירה הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או את כל הבניין או איזה מחלקיו ו/או יחידותיו או לשנות את ערכם ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא לבצע סגירת המרפסת, שינוי מעקה, סורגים, החלפה או שינוי תריסים ופריקסטים, שינוי צבע במרפסות, התקנת מזגנים, התקנת צינורות, חוטי חשמל, מכשירים וכן לא להתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים קבועים, אלא אם כן קבל את הסכמת הרשויות לכך ככל שיידרש, ע"פ כל דין וכן את הסכמת הנציגות, מראש ובכתב. למען הסר ספק, לא תידרש בנוסף הסכמת החברה, אלא במסגרת זכויותיה כבעלים של דירות אחרות בבניין, שטרם נמסרו לקונים.

7. התמורה

7.1 תמורת הדירה ותמורת קיום התחייבויות המוכרת עד למסירה מתחייב הקונה לשלם למוכרת את הסכומים המפורטים בסעיף 2 לעיל ובנספח ג' וזאת אך ורק באמצעות פנקס שוברי התשלום המסופק לקונה במעמד חתימת הסכם זה (להלן - "התמורה").

הקונה רשאי לאמת את שם הפרוייקט ומס' חשבון הליווי (החשבון המיוחד) באחת או יותר מהדרכים המפורטות להלן:

בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט _____ באמצעות מענה טלפוני – בפניה לגורם בבנק אשר פרטיו (לרבות טלפון) נזכרים בשוברי התשלום או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, בו יופיעו מס' החשבון ושם הפרוייקט לאחר הקלדת פרטים מסוימים המצויים בשובר.

7.2 במקרה שמועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הקונה לשלם את מלוא התמורה על פי לוח התשלומים שבנספח ג', או במקרה בו תוקדם המסירה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת את כל יתרת התמורה לא יאוחר מאשר במועד המסירה. למען הסר ספק, הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים מותנית בהסכמת הקונה, והכל כאמור בסעיף 4.15.

7.3 התמורה עבור הדירה והתשלומים המפורטים בנספח ג' כוללים מע"מ, בשיעור הידוע בעת חתימת ההסכם. אם יחול שינוי בשיעור המע"מ תשונה התמורה בהתאם.

7.4 תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם, הינם תנאים יסודיים.

8. הרישום

8.1 המוכרת מתחייבת לעשות את כל הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשותם על מנת שהדירה תירשם כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף – על פי חוק המקרקעין, לרבות רישום הבניינים כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהבניין לבדו יהא בית משותף או ביחד עם הבניינים האחרים בפרוייקט או במקרקעין, אשר יהוו יחד בית משותף אחד לעניין חוק המקרקעין, הכל לפי בחירת המוכרת ובהתאם להוראות חוק המקרקעין, במועד המוקדם ביותר האפשרי.

8.3 המוכרת מתחייבת לרשום את זכויות הקונה בדירה כיחידה נפרדת לא יאוחר מתום 6 (שישה) חודשים ממועד רישום המבנה כבית משותף או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה לפי המאוחר.

8.3 במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכרת מתחייבת לרישום זכויות קונה הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 8.3 לעיל, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. אם קונה הדירה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך-הדין המטפל ברישום, יש לקבוע בחוזה שהמועד יתואם עם רוכש הדירה.

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

8.4 הובא לידיעת הרוכש כי בהתחשב בכך שהחברה הודיעה לרוכש שאין כעת אפשרות לביצוע רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ואין באפשרותה של החברה לקבוע תאריך מראש לביצוע הרישומים הנ"ל, בשים לב לכך שהקרקע עליה מוקם הפרוייקט

מצויה באיו"ש (במעלה אדומים) והזכויות ירשמו במנהל האזרחי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפיכך מוסכם שהרישומים יתבצעו במועד המוקדם ביותר האפשרי לכשתהיה אפשרות חוקית לכך, לאחר רישום תכנית החלוקה של הקרקע או של שטחי הקרקע שבהם כלולה הקרקע עליה/הם מוקם הבית, והכל מבלי שזה יגרע מהתחייבותה של החברה לטפל בביצוע הרישומים הנ"ל תוך זמן סביר ובכפוף לכל דין אם וכאשר תיווצר האפשרות החוקית לביצוע הרישומים הנ"ל.

לאור האמור לעיל מתחייבת החברה לגרום לכך כי בין הקונה לבין מנהל מקרקעי ישראל ייחתם חוזה חכירה מהוון וזאת תוך 12 (שנים עשר) חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה, לפיו ירשמו זכויות חכירה המהוונות לתקופה של 98 שנה של הקונה בספרי המנהל בהתאם לתנאי חוזה החכירה המקובלים במנהל בעת חתימתו והקונה מסכים מראש לתנאיו.

8.5 מוסכם בזאת כי כל עיכוב בביצוע הפעולות האמורות בסעיפים 8.1, 8.2 ו- 8.3 לעיל, שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות אשר לא בשליטת המוכרת והמוכרת לא יכלה למנוע את קיומן, לא יובא במניין התקופה הקצובה לביצוע. המוכרת תפעל בנמרצות ובשקידה מקובלים לשם השלמת הליכי הרישום במועדים הנקובים בהסכם. המוכרת מתחייבת, כי ככל שהדבר יהיה בידיה ובהיעדר מניעה שאינה בשליטתה, אזי תרשום את בניין בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד הרישום פנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בסעיף 8.2 לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

הובהר לקונה כי הודע לו כי פעולה בניגוד לאמור בסעיף 6.3, לעיל עלולה לגרום לעיכוב בביצוע הפעולות האמורות בסעיפים 8.1 ו- 8.2 כולן או חלקן.

8.6 זכויות הקונה בדירה ירשמו לזכותו בספרי מנהל מקרקעי ישראל ובבוא העת אף בלשכת רישום המקרקעין, כאשר הדירה מהוונת ומשוחררת מכל שעבוד או עיקול, פרט לשעבדים שיוטלו עליה בשל חובות הקונה ופרט לזיקות הנאה שהמוכרת רשאית לרשמן לגבי הרכוש המשותף ו/או חלק ממנו כמפורט בסעיפים 8.8 ו- 8.9 להלן.

8.7 הקונה הודע שהמוכרת תרשום במנהל מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין, זיקות הנאה כמשמעותן בחוק המקרקעין, לזכות הקרקע ו/או לחובת הקרקע, וכן הערות אזהרה על הקרקע ו/או על הבית המשותף (למעט הדירה) ו/או על הרכוש המשותף - ככל שיידרש הדבר ולפי שיקול דעתה הסביר וזאת להבטחת זכויות מעבר להולכי רגל, לנוסעים ברכב וכן זכויות חניה, ולהבטחת השימוש של כל מתקן, מערכת ומבנה שנועדו לשימוש דירות אחרות, לפי שיקול דעת סבירה של המוכרת, ובלבד שלאיחיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הקונה לשימוש והנאה סבירים בדירה, וכן בגישה סבירה ובטוחה לדירה ובכל זכויות הקונה הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין.

8.8 המוכרת רשאית לייחד לפי שיקול דעתה הסביר שטחים מהקרקע לשבילים, שטחי חניה, מערכות תאורה, גינות, מערכת הסקה או מיזוג אוויר, מקלטים, מערכות חשמל, גז, אינסטלציה, ניקוז, שילוט ותקשורת. הקונה הודע כי תרשמה זיקות הנאה ו/או הערות אזהרה להבטחת זכויות השימוש במתקנים האמורים ללא צורך בהסכמה נוספת מצידו ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הקונה לשימוש והנאה סבירים בדירה וכן בגישה לדירה.

8.9 המוכרת רשאית להוציא לפי שיקול דעתה הסביר ממסגרת הרכוש המשותף, חלקים בלתי בנויים של הקרקע, שטחי חניה, שבילים, שטחי גינה, חניות, גגות, מחסנים, מעברים, מבואות וכל מתקן או מערכת אחרים ולרשום כדירה נפרדת, או כיחידות נפרדות בבית משותף או להצמידם לדירה או ליחידות בבית משותף - הכל כפי שהמוכרת תימצא לנכון, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הקונה להנאה ושימוש בדירה, וכן בגישתו לדירה, והדבר יצויין במפרט המצורף להסכם.

8.10 האמור בסעיפים 8.8, 8.9 ו- 8.10 דלעיל כפוף להוראות ההסכם, לדרישות רשויות התכנון והבניה ולהוראות כל חוק.

8.11 המוכרת רשאית לרשום תקנון מצוי או מיוחד לבית המשותף ולכלול בו הוראות שיבטיחו להנחת דעתה את קיום הוראות הסכם זה וכן הוראות בדבר השימוש ברכוש המשותף ובדבר הוצאות אחזקתו וניהולו, ובלבד ששיעור ההשתתפות של הקונה ברכוש המשותף יהיה עפ"י חלקו היחסי בכלל שטח הרצפה של הבית המשותף, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הקונה לשימוש בדירה, וכן בגישה לדירה. למען הסר ספק ככל והחברה תבקש לשנות את מהוראותיו של התקנון המצוי ע"פ חוק המקרקעין, הדבר יפורט במפרט לחוזה המכר.

8.12 מודגש בזה במפורש כי פרט לזכות הקונה בדירה כמתואר בהסכם זה, בתוכניות הדירה, בתשריט ובמפרט הטכני ובחלקים ברכוש המשותף הצמוד לה, ופרט לזכויות הקונה בחלקים שמכח החוק אין להוציאם ממסגרת הרכוש המשותף, לא יוקנו לקונה כל זכויות שהן בקרקע ו/או במבנה אלא אם המוכרת תרצה בכך - לפי שיקול דעתה הסביר.

8.13 גם לאחר מסירת הדירה לקונה ועד לביצוע פעולות רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין, רשאית המוכרת, ללא כל צורך בקבלת הסכמת הקונה להגיש בקשות לשינוי רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון וההצמדות ולשינוי החלק של הדירה ברכוש המשותף, כתוצאה מהכללת בנין, או בנינים נוספים במסגרת הבית המשותף וכן לחלק את הקרקע ו/או לאחדה ו/או לחלקה מחדש ו/או להפריש ממנה חלקים לצורכי ציבור, והכל בכפוף למתן הודעה על כך לקונה ובלבד שהבניין הנוכחי יהווה חלק מהרישום ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.

8.14 תוך 30 ימים מיום דרישתה הראשונה של המוכרת, הקונה ימציא למוכרת תעודות המעידות כי הקונה שילם במלואם את כל התשלומים המגיעים לרשויות המס ולרשות המקומית החלים על הקונה בגין הדירה, והמאשרות כי אין כל מניעה לרשום את הזכות בדירה על שם הקונה, ככל שהדבר כרוך בחיוביו של הקונה במיסים ו/או בתשלומים כאמור.

אם לצורך ביצוע חלוקה ו/או איחוד ו/או חלוקה מחדש של הקרקע תיזקק המוכרת לתעודות מסים מהרשות המקומית ו/או ממשרד האוצר, המעידות כי הקונה שילם את כל התשלומים המגיעים לרשויות הנ"ל בגין הדירה - הקונה ימציא למוכרת תוך 30 ימים מיום דרישתם. חובות ו/או היטלים לרבות מס רכוש בגין הדירה או הבנין או הקרקע הקודמים למועד מסירת החזקה לקונה יסולקו ע"י המוכרת - לפי העניין.

8.15 על הקונה להופיע במנהל מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרד עוה"ד של המוכרת, לשם רישום זכויות ברשות מקרקעי ישראל במועד שיתואם בינו ובין המוכרת ואף לחתום על כל המסמכים שיידרשו לביצוע הרישום הנ"ל.

8.16 המוכרת תישא בכל ההוצאות הכרוכות ברישום זכויות הקונה ברשות מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעין.

8.17 אין המוכרת יכולה לפטור עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף וזאת לגבי דירה שטרם נמכרה לאחר אכלוס הבניין וע"פ חלקה היחסי.

8.18 בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם יותנה רישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין בהמצאת אישור רמ"י וכן ברישומה של הערת אזהרה כמפורט בסעיף 12.3 להלן.

8.19 ידוע לקונה כי בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם. וככל שלא נרשמה פרצלציה, תתנה הרשות את חתימת חוזה החכירה עם רוכשי דירות מחיר למשתכן, בעמידתם בתנאי המכרז.

9. אחזקה

9.1 אחזקתו של הרכוש המשותף וניהולו יעשו עפ"י ובהתאם להסדר הקבוע בפרק ו' סימן ג' לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969, ובהתאם להוראות המכרז.

9.2 הקונה מתחייב לשאת החל ממועד המסירה או ממועד המסירה החלופית בחלק היחסי של הוצאות אחזקתו התקינה וניהולו של הרכוש המשותף במבנה.

חלק יחסי לעניין זה, משמעו היחס שבין שטח רצפת דירתו של הקונה לבין כלל שטח הרצפה של יתר הדירות במבנה (ללא הצמדות). הקונה ישלם את חלקו בהוצאות אלה לפי דרישת נציגות הבית המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

10. מיסים ותשלומים

10.1 כל המסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על הדירה, בעליה ומחזיקיה וכן החלק היחסי מהמסים והארנונות, האגרות וההיטלים שיחולו על המקרקעין ו/או כל הבניין (כל הנ"ל ייקראו להלן - "המסים") לתקופה שעד מועד המסירה יחולו על המוכרת, ואילו המסים שיחולו לגבי התקופה ממועד המסירה ואילך יחולו על הקונה. שילמה המוכרת מסים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלום, לאחר שניתנה לקונה אפשרות סבירה לעשות כן והוא לא שילמם, ישיב הקונה למוכרת את סכום המסים הנ"ל מיד לדרישתה הראשונה, כשהוא מחושב בהתאם לתנאי ההצמדה הנקובים בנספח התשלומים.

10.2 הקונה מצהיר כי ידוע לו שהתמורה בסעיף 7 לעיל נקבעה בהתחשב במסים, בהיטלים ובשיעוריהם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה. למרות האמור בסעיף 10.1 לעיל, יישא הקונה בכל מס, אגרה או היטל חדש שיוטל עפ"י דין ויחול על רוכשי דירות ושאינו קיים ביום חתימת הסכם זה, וזאת גם עבור התקופה מיום חתימת הסכם זה ועד למועד המסירה, ובלבד שמדובר במס פרסונלי המוטל על רוכשי דירות. יובהר כי המוכרת תשא בכל התשלומים בגין היתר הבניה שניתן פרויקט.

10.3 הקונה יישא במס רכישה על העסקה נשוא ההסכם וישלמו במועד עפ"י החוק.

המוכרת תישא בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה ו/או מס מכירה בגין העסקה.

המוכרת תדווח למיסוי מקרקעין על העסקה נשוא הסכם זה עבור הצדדים. יובהר כי המוכרת אינה אחראית לתוכן הדיווח ו/או להצהרה אותה ימסור הקונה לצורך הדיווח הנ"ל. ככל שיבחר הקונה לבצע את הדיווח באופן נפרד, יהיה רשאי לעשות זאת. המוכרת ועורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לתוכן הדיווח ולדיווח בשם קונה, לגובה השומה הסופית כפי שתיקבע ע"י רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, המוכרת לא תטפל בהשגות ו/או עררים בקשר עם השומה העצמית של הקונה.

10.4 ידוע לקונה כי התמורה בהסכם זה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות בנספח ב' להסכם זה וכן את עבודות הפתוח הכלולות בהיתר הבנייה שהוצא ו/או שיוצא לבניית הבניין.

כל תשלום בקשר לעבודות פתוח נוספות ו/או שפורים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, החל מיום המסירה, שאינן כלולות בהיתר הבניה או בנספח ב' יחולו על הקונה לפי חלקו היחסי, הובהר כי עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה. נכון למועד החתימה על הסכם זה, לא ידוע לחברה על כל דרישה לעבודה נוספת ע"י גורם כלשהו.

10.5 כל ההוצאות בגין לקיחת משכנתא ו/או אגרות לרישום הלוואה ע"י הקונה לשם מימון רכישת הדירה יחולו על הקונה.

10.6 הקונה יחתום על חוזים לאספקת מים, חשמל וגז לדירה במועד שהמוכרת תדרוש זאת ממנו.

הקונה יפקיד את הפיקדונות שיידרשו ע"י הגופים הנ"ל, ואף לשלם את התשלומים שיידרשו גופים אלה כתנאי לחתימת חוזה האספקה וחיבור מוני המים, החשמל והגז לדירה, ולא יאוחר מ-30 ימים לפני מועד המסירה.

החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: **מיס-** גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. **זג** - ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. **חשמל** - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה

לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

10.7 תשלום התמורה בה חייב הקונה עד למועד המסירה ומילוי שאר התחייבויותיו עפ"י הסכם זה הנם תנאים מוקדמים למסירת הדירה לידיו.

10.8 המוכרת תשלח לקונה דרישות לתשלום הסכומים נשוא סעיף זה שזמן פרעונם אינו חל במעמד חתימת הסכם זה, ועל הקונה לפרעם במסגרת המועד החוקי לפרעונם ולהמציא למוכרת את הקבלות המוכיחות את פרעון דרישות התשלום הנ"ל וזאת כתנאי יסודי ועיקרי בהסכם. יובהר, כי המוכרת זכאית לבצע תשלומים עבור ובשם הקונה אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה. המוכרת תהא זכאית במקרה כזה לדרוש כי הקונה ישפה אותה אולם לקונה תעמודנה כלפי המוכרת אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי, ככל שישנן כאלה.

11. יפוי כח

11.1 הקונה יחתום בעת חתימת הסכם זה, על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ד'.

11.2 יפוי הכח ישמש בידי ב"כ המוכרת אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, ייחוד הערות אזהרה, ועל פי שיקול דעתם של מיופי הכוח, רישום הדירה בשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין וכו'.

11.4 מתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם.

11.5. האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיופי הכח לפעול על פי יפוי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בכך.

12. העברת זכויות

12.1 הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בעקבותיה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מביניהם (להלן: "**תקופת איסור מכירת הדירה**"), לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום תקופת איסור מכירת הדירה, אשר נכרת לפני תום תקופת איסור מכירת הדירה האמורה.

הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד.

12.2 ככל שהקונה יפר התחייבותו וימכור את הדירה לפני תום תקופת האיסור על מכירת הדירה, הוא יחוייב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

12.3 לשם עמידת הבטחת הקונה באמור לעיל, יחתום הקונה על כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון, המצורף כנספח "ו" להסכם זה. וכן, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי החברה המשכנת לטובת משרד הבינוי והשיכון.

12.4 לאחר תום תקופת איסור מכירת הדירה ועד לרישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הקונה זכאי להעביר לאחרים את זכויותיו לפי הסכם זה, בתנאי שיקבל בכתב ומראש את הסכמת המוכרת לכך. המוכרת מצידה תיתן את הסכמתה להעברת זכויות כאמור, בכפוף לקיום כל התנאים כדלקמן:

12.4.1 המצאת הסכם חתום כדין בין הקונה לנעבר בדבר העברת הזכויות לנעבר.

12.4.2 המצאת אישורים בדבר תשלום כל המסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא החלים עפ"י חוק ולפי הסכם זה על הקונה ו/או הנעבר ואשר יחולו בגין ההעברה או שינבעו כתוצאה ממנה, לרבות אישור על תשלום כל החובות המגיעים לועד הבית.

12.4.3 הצגת אישור מאת הבנק המעיד כי ההלוואה אותה נטל הקונה, אם היתה כזו, סולקה במלואה או נגררה ע"י הקונה, ואישור הבנק בדבר הסכמתו להעברה.

12.4.4 הנעבר יחתום על יפוי כח בנוסח זהה ליפוי הכח הנזכר בסעיף 11 לעיל.

12.4.5 כל יחידי הקונה וכל יחידי הנעבר יחתמו על כתב העברת הזכויות

- והתחייבויות האמורות בהסכם זה על שם הנעבר בנוסח מקובל שיקבע ע"י המוכר.
- 12.4.6 תשלום לפקודת המוכרת בעבור הוצאות הטיפול בהעברה במידה ישולם עפ"י הוראות החוק כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999, במידה ולא נקבע תשלום זה כאמור שאז ישולם כל תשלום עפ"י דין.
- 12.4.7 תשלום עמלה בגין רישום התחייבות לרישום משכנתא לטובת הנעבר ככל שתידרש או כל סכום שיקבע לעניין זה עפ"י דין כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ישולם לפקודת ב"כ המוכרת.
- 12.4.8 מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית לדרוש שהקונה והנעבר ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.
- 12.5 המוכרת מצהירה כי תשתמש כחברה משכנת כל עוד הפרוייקט לא נרשם בלשכת רישום המקרקעין. המוכרת תהיה אחראית לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי הדירות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין להלן: ("**רישום הזכויות**") , לרבות הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.
- 12.6 במקרה של העברת זכויות, נושא הערבויות הבנקאיות יוסדר בכפוף להסכמה מוקדמת של הבנק מוציא הערבות.
- 13. הבטחת כספי הקונה**
- 13.1 הקונה הודע כי לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה 1974 (להלן - "חוק המכר הבטחת השקעות") תבטיח המוכרת את הכספים שישלם לה הקונה על פי סעיף 2 לעיל, ע"י הוצאת ערבות חוק מכר, וכי הובהר לו את הוראות הבטוחה והא מסכים לתכנה ומתחייב לפעול על פיה.
- 13.2 הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת למוכרת להעביר לבנק שיוציא את הבטוחה (להלן - הבנק) את כל זכויותיו על פי הסכם זה, בכל מקרה שהבנק ישלם את הסכום המגיע לקונה על פי הבטוחה.
- 13.3 הקונה מתחייב לחתום על כתב הוראות בלתי חוזרות לגוף הפיננסי בנוסח מקובל שיידרש על ידו, לנכות מיתרת הכספים שייגעו לו על פי בטוחה את הסכומים שיהיה חייב לגוף הפיננסי, או לגורם פיננסי אחר שילוה לקונה כספים למימון רכישת הדירה.
- 13.4 הקונה מסכים בזה כי המוכרת תהיה רשאית, לפי שקול דעתה הסביר, לשנות ו/או להחליף את הבטוחה בכל אחת מהבטוחות החלופיות המנויות בחוק המכר (הבטחת השקעות), כנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם ובלבד שהבטוחה החלופית לא תפגע ולא תגרע מזכויותיו של הקונה, והוא יעודכן בגין החלפת הבטוחה כאמור.
- 13.5 א. הבטוחה תועבר לידי הנאמנות של עו"ד שאינו נמנה עם באי כוחה של המוכרת (להלן: "**הנאמן**") במעמד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה והמוכרת תהא רשאית לבטלה בהתאם להוראות החוק.
- ב. למען הסר ספק הפקדת הבטוחה בידי הנאמנות של הנאמן מהווה תנאי למסירת הדירה לידי הקונה.
- ג. הקונה יישא בכל הוצאה או נזק שיגרמו למוכרת בגין איחור בהפקדת הערבות בידי הנאמנות של הנאמן.
- 13.6 מובהר, כי ניתן והבטוחה תפקע עוד בטרם רישום זכותו של הקונה במרשם המקרקעין, ובלבד שהתקיימו כל התנאים המנויים בחוק המכר (דירות).

14. הפרות ותרופות

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

14.2 מוסכם כי סעיפים 3,4,7,10 ונספח התשלומים במלואו הינם בבחינת סעיפים יסודיים ועיקריים בהסכם, והפרת כל אחד מהם תחשב כהפרה יסודית, וזאת אם וככל שההפרה לא תוקנה תוך 14 יום ממועד קרות ההפרה.

14.3 לא שילם הקונה תשלום כלשהו מהתשלומים שעליו לשלם עפ"י הסכם זה במלואו, וזאת לא יאוחר מ-14 ימים לאחר מועד התשלום הנקוב בהסכם זה על נספחיו או לא מילא אחר התחייבות מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה, ולא עשה כן גם לאחר חלוף 14 ימים מיום שנתקבל לידי מכתב התראה מהמוכרת יחשב הסכם זה כמופר הפרה יסודית ע"י הקונה.

14.4 במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכרת סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם, ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי דין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם לעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה.

14.5 במקרה של ביטול ההסכם תהיה המוכרת רשאית למכור את הדירה לאחר בהתאם להוראות מכרז מחיר למשתכן. בחרה המוכרת בביטול ההסכם כאשר היא זכאית לכך כאמור לעיל, תחזיר המוכרת לקונה את יתרת הכספים המגיעים לו בערכם הריאלי, לאחר החילוט כאמור לעיל תוך 45 יום מיום ביטול ההסכם או מיום פינוי הדירה, לפי המאוחר.

השבת הכספים לקונה תעשה בערכם הריאלי.

אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של המוכרת לתבוע מהקונה את תשלום מלוא הנזקים שיגרמו לה בשל הפרת החוזה ו/או ביטולו והכל בכפוף להוראות המכרז.

14.4 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכרת, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם הקונה למוכרת בנוסף ריבית שנתית בשיעור שנקבע ע"י בנק מזרחי טפחות בעבור חריגה מחשבון, מחושבת ממועד הפירעון ועד לתשלום בפועל. חישוב הריבית יהיה על בסיס ריבית דריבית רבעונית מצטברת, כמו כן אין להוסיף לריבית רכיבים נוספים כמו עמלות או תשלומים אחרים, והכל בכפוף להוראות המכרז.

15. ליווי הפרוייקט:

15.1 הקבלן מצהיר שהוא מקבל אשראי מבנק מזרחי טפחות, לצורך בניית הדירות, בשיטה של מימון בניה (CONSTRUCTION LOAN) בהתאם לשיטת השוברים כדלהלן:

א. תשלומים שמשלם הקונה עבור דירתו לרבות מע"מ מופקדים בחשבון נפרד בבנק המיועד אך ורק למימון בניית הפרוייקט הכל בכפוף לכך שהתשלומים יבוצעו אך ורק לחשבון מס' 189564 המתנהל בסניף 403 בבנק מזרחי טפחות, הבנק המלווה, וזאת אך ורק באמצעות פנקס שוברי התשלום המסופק לקונה במעמד חתימת הסכם זה.

ב. הבנק משחרר לקבלן את הכספים מחשבון זה על פי אישורי התקדמות הבניה שהומצאו לבנק.

ג. הבנק מנפיק ערבות בנקאית לפי חוק המכר (הבטחת השקעות), לטובת רוכש הדירה כנגד כל סכום למעט כספי המע"מ המופקד בחשבון שלעיל אך ורק באמצעות פנקס שוברי התשלום, והמוכר מתחייב למסרה לקונה בתוך 14 ימי עסקים ממועד ביצוע התשלום באמצעות השוברים.

ד. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות המוכרת לפי סעיף 13.4 לעיל.

15.2 א. הקונה מאשר כי ידוע לו שהדרך היחידה והבלעדית לביצוע תשלומים לחברה בגין רכישת הדירה על פי חוזה המכר תהיה באמצעות שוברי התשלום אשר יקבל ע"י המוכרת במעמד חתימת הסכם המכר.

ב. הקונה מתחייב שלא ישלם סכום כלשהו לקבלן בגין רכישת הדירה על פי חוזה המכר אלא באמצעות שוברי התשלום.

ג. הקונה רשאי לאמת את שם הפרוייקט ומס' חשבון הליווי (החשבון המיוחד) באחת או יותר מהדרכים המפורטות להלן:
 בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט (בנק מזרחי טפחות סניף 403 ח"ן 189564), באמצעות מענה טלפוני – בפניה לגורם בבנק אשר פרטיו (לרבות טלפון) נזכרים בשוברי התשלום או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, בו יופיעו מס' החשבון ושם הפרוייקט לאחר הקלדת פרטים מסוימים המצויים בשובר.

ד. הקונה ימלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום.

15.3 לאור האמור בסעיף 15.1 לעיל, מתחייב הקונה לחתום במעמד חתימת הסכם זה על נספח הבנק, המבהיר את מעמדו של הבנק המלווה, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, המצורף כנספח "ה", וזאת לאחר שקרא והבין משמעויותיו והסכים לאמור בו.

16. משכנתאות והלוואות לבקשת הקונה:

16.1 אם יזדקק הקונה להלוואה לצורך מימון רכישת הדירה, יהא עליו לברר בבנק את כל התנאים והביטחונות שיהיה עליו לתת לבנק לצורך קבלת הלוואה וכן את תנאי פרעון ההלוואה.

16.2 הקונה יישא בכל האגרות וההוצאות הכרוכות ברישום משכון זכויותיו עפ"י ההסכם לטובת הבנק.

16.3 לאחר שהקונה ישלם למוכרת לפחות 10% מהתמורה ממקורותיו העצמאיים, מתחייבת המוכרת להמציא לקונה על חשבונה כתב התחייבות כמקובל בבנק לפיו לא ירשמו זכויות הקונה בדירה אלא בכפוף למשכון זכויות הקונה לטובת הבנק והכל בכפוף לכך שהקונה יורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת להעביר כספי הלוואה לזכות חשבון הליווי של המוכרת כאמור בסעיף 15.3 לעיל.

17. כללי

17.1 לא השתמשו מי מהצדדים בזכות מזכויותיהם על פי הסכם זה או על פי כל דין או לא השתמשו בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כוויתור מצד מי מהם על הזכות האמורה.

17.2 ויתור או ארכה שניתנו על ידי מי מהצדדים במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר. לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה אלא אם ניתנו בכתב.

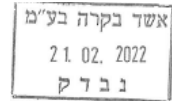
17.3 במקרה שהמונח הקונה מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחיד הקונה חבים ואחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד.

17.4 המוכרת תהיה רשאית לשעבד את המקרקעין לטובת הבנק המלווה את הפרוייקט בכל עת, בקשר עם הסדרת הבטוחה הנזכרת בסעיף 13 לעיל, באופן ובתנאים שיוסכמו עם הבנק או לפי העניין עם חברת ביטוח, לרבות רישום שעבוד לטובתם על המקרקעין בזכויות קודמות על פני כל זכות אחרת. שעבוד זה יוחרג מהדירה כנגד קבלת הערבויות לידי הנאמנות של ב"כ המוכרת ועם מסירת החזקה בדירה לקונה. יודגש, כי עד למועד קבלת החזקה השעבוד שנרשם/ירשם לבנק המלווה יהיה שעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום והוא יקדם לכל זכות של הקונה והכל בכפוף להוראות המכרז והדין.

- 17.5 בעצם חתימתו על הסכם זה נותן הקונה הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום השעבוד כאמור לעיל.
- 17.6 הקונה מצהיר שידוע לו כי עוה"ד ליעד יפית אזולאי מייצגת את המוכרת בעסקה זו, ומונתה על-ידי המוכרת לטפל בביצוע הרישום בלשכת רישום המקרקעין, והיא אינה מייצגת את הקונה.
- הקונה מסכים לכך שכל אחד מעוה"ד של המוכרת ו/או מי שימונה על ידו, יטפל בהליכים הקשורים בביצוע הרישומים נשוא סעיף 8 של הסכם זה.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לקונה כי ב"כ המוכרת אינו מייצג אותו לעניין מס הרכישה וכי האחריות בעניין זה מוטלת על הקונה.
- 17.7 במקרה שהקונה הוא תושב חוץ, מתחייב הקונה למלא אחר כל הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ המתקשרים בהסכם כמו הסכם זה לרבות הצהרה בדבר זכאות לעלות לפי חוק השבות.
- 17.8 מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים וכי המוכרת לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות בע"פ או בכתב שאינן נכללות בהסכם זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו. כל שינוי של הסכם זה חייב להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.
- למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה בכדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכרת לציינם ע"פ דין. כמו כן מובהר בזאת, כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה ע"פ דין בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם.

18. כתובות

- 18.1 כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמפורט להלן:
- המוכרת: ת.ד. 45173 הר חוצבים פארק סנטר ירושלים 91450.**
- הקונה:
- 18.2 בכל מקרה של שינוי כתובות מתחייבים הצדדים להודיע האחד למשנהו על הכתובת החדשה, אולם כל עוד לא יעשו כן, תיחשב הכתובת דלעיל ככתובת המחייבת לכל עניין ודבר.
- 18.3 כל הודעה שישלח צד בהסכם זה למשנהו בדואר רשום על פי כתובתו דלעיל, תיחשב כהודעה שנתקבלה כדין אצל הנמען לאחר עבור 5 ימים מיום המסירה לבית הדואר למשלוח. כתובות הצדדים יהיו גם כתובת להמצאת כתבי בי-דין לכל דבר ועניין.
- 18.4 מוסכם על הצדדים כי בכל מקרה כתובותיהם עפ"י הסכם זה יהיו בישראל וישמשו גם ככתובות להמצאת כתבי בית דין.



ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ הקונה

_____ המוכרת

הצהרת הקונה:

אני/ו הח"מ _____, מצהיר/ים ומאשר/ים בזאת שהעובדות שבסעיף 17.5 לעיל הובאו לידיעתנו/נו והובהרו/ו לי/נו וכי ידוע לי/נו כי עוה"ד ליעד יפית אזולאי מייצגת אך ורק את המוכרת וכי איננו/ו מיוצג/ים על ידה בעסקה זו בין במישרין ובין בעקיפין. כן הרינו/ו מצהיר/ים כי קודם לחתימתנו/נו על הסכם זה הובהרה לי/נו זכותנו/נו להיות מיוצג/ים בעסקה זו ע"י עו"ד מטעמי/נו.

חתימת הקונה

נספח תשלומים

1. בתמורה לכל התחייבויות המוכרת בהסכם מתחייב הקונה לשלם לחשבון הבנק באמצעות פנקס השוברים סך של _____ ₪ (כשסכום זה צמוד למדד תשומות הבניה כולל מע"מ).
2. הקונה מתחייב לשלם את התמורה הנקובה לעיל במועדים ובסכומים המפורטים להלן:
 - א. סך של _____ ₪ (שקלים) השווה ל-7% מסכום התמורה ישולם בחתימת החוזה. בנוסף לתשלום זה ישולם שכ"ט עו"ד במועד זה.
 - ב. סך של _____ ₪ השווה ל-13% מסכום התמורה _____ ₪ (ש"ח) ישולם עד 45 ימים מיום חתימת החוזה. מובהר ומוסכם כי ככל שעד למועד תשלום זה לא נמסר לקונה פנקס שוברים אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% מהתמורה) 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.
 - ג. סך של _____ ₪ השווה ל-14% מסכום התמורה _____ ₪ (ש"ח) ישולם 4 חודשים מיום חתימת החוזה.
 - ד. סך של _____ ₪ השווה ל-14% מסכום התמורה _____ ₪ (ש"ח) ישולם 8 חודשים מיום חתימת החוזה.
 - ה. סך של _____ ₪ השווה ל-14% מסכום התמורה _____ ₪ (ש"ח) ישולם 12 חודשים מיום חתימת החוזה.
 - ו. סך של _____ ₪ השווה ל-14% מסכום התמורה _____ ₪ (ש"ח) ישולם 16 חודשים מיום חתימת החוזה.
 - ז. סך של _____ ₪ השווה ל-14% מסכום התמורה _____ ₪ (י) ישולם 20 חודשים מיום חתימת החוזה.
 - ח. היתרה בסך 10% מהתמורה תשולם בתוך 7 ימים ממועד ההודעה על קבלת טופס 4 לבניין.
3. כל תשלום אשר ישולם על ידי הקונה על חשבון תמורת הדירה כתיאורה בנספח א', ו/או (להלן: "התמורה") תהיה באמצעות שוברי התשלום אשר יקבל ע"י המוכרת במעמד חתימת הסכם המכר.

הקונה מתחייב שלא ישלם סכום כלשהו לקבלן בגין רכישת הדירה על פי חוזה המכר לרבות התשלום הראשון אלא באמצעות שוברי התשלום, הקונה רשאי לאמת את שם הפרוייקט ומס' חשבון הליווי (החשבון המיוחד) באחת או יותר מהדרכים המפורטות להלן: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט (בנק מזרחי טפחות סניף 403 ח"ן 189564), באמצעות מענה טלפוני בפניה לגורם בבנק אשר פרטיו (לרבות טלפון) נזכרים בשוברי התשלום או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, בו יופיעו מס' החשבון ושם הפרוייקט לאחר הקלדת פרטים מסוימים המצויים בשובר.
4. הקונה ימלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצויינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום.
5. הקונה מצהיר שידוע לו כי תשלום בניגוד לאמור עלול שלא לחייב את הבנק המלווה לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו לתת לרוכש הדירה בטוחה כאמור לעיל וכי הוא עלול שלא להתחשב בתשלומים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.
6. כל תשלום ישא הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה המפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, המדד המחייב להסכם זה הינו המדד הידוע במועד חתימת ההסכם (להלן- מדד הבסיס), וישולם ביחד עם הפרשי ההצמדה במועדים כאמור לעיל.

לכל תשלום שישולם מהראשון לכל חודש ועד ל-15 בו, יתווספו הפרשי הצמדה, בין מדד הבסיס לבין המדד שיתפרסם ב-15 לאותו חודש. כל תשלום שישולם מה-16 לחודש ועד לסוף החודש, יחושבו הפרשי ההצמדה בין מדד הבסיס לבין המדד הידוע בעת התשלום. מוסכם כי לצורכי הסכם זה, מדד שלילי יחשב כמדד בשיעור אפס.
7. "המדד הבסיסי" משמעו המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה, של חודש _____ שנת 2022 שהתפרסם ביום _____.

8. מחיר הדירה כאמור לעיל, הינו סופי ולא ניתן לשינוי מכל סיבה שהיא, למעט שינויים בשיעורי המיסים כאמור בהסכם ובכפוף להוראות ושווי הזיכויים המצויינים בסעיף 6.2 להסכם.
9. הקונה יהיה רשאי להקדים תשלומים ללא מתן הודעה מראש ובלבד שכל תשלום לא יפחת מ-100,000 ₪ (מאה אלף ₪). במקרה שבו הקדים הקונה תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם למועד בו בוצע התשלום בפועל.
10. פיגור בתשלום עד 14 יום ו/או פיגור כתוצאה מכוח עליון לא יחשב כהפרה. כל פיגור לרבות עד 14 יום יישא ריבית פיגורים כפי שנקבע בבנק _____ בעבור חח"ד. פיגור בן למעלה מ-14 יום יהווה הפרה יסודית של ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של המוכרת לריבית פיגורים כאמור לעיל והכל בהתאם להוראות המכרז.
11. מובהר כי כל התשלומים לעיל כוללים מע"מ כדין.
12. מחיר הדירה כולל מע"מ כשיעורו במועד חתימת חוזה זה. אם במועד כלשהו לאחר חתימת חוזה זה, ובטרם שולמה מלוא התמורה לפי חוזה זה, יחול שינוי בשיעור המע"מ על פי דין, כי אז יותאמו יתרת התשלומים שעל הקונה לשלם למוכר כך שמרכיב המע"מ באותם תשלומים יותאם לקבוע בדין המתקן.
13. במידה ומועד המסירה יוקדם, הרי שהמוכרת תשלח הודעה לקונה בתקופה של עד 60 יום לפני מועד המסירה הצפוי כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם, והקונה ידאג לתשלום יתרת התמורה עבור הדירה. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

ולראייה באו הצדדים על החתום

הקונה

המוכרת

בס"ד

פרוייקט "מעלה דוד"**ייפוי כח בלתי חוזר**

אני/ו החתום/מים מטה

שם: _____ ת.ז. _____

שם: _____ ת.ז. _____

ממנה/ים ומייפה/ים בזאת את כוחם של כ"א הי"ה דליה אליספור חברה קבלנית לבניה 1972 בע"מ ח.פ. 510626757 ו/או רחל אליספור ת.ז. 059733642 ו/או עו"ד ליעד יפית אזולאי ו/או משכן ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או מזרחי טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ ו/או בנק ירושלים בע"מ ו/או מירב בנק משכנתאות וחסכוניות בע"מ ו/או בנק עצמאות למשכנתאות ופיתוח בע"מ ו/או בנק אוניקו למשכנתאות והשקעות בע"מ ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ ו/או בנק בינלאומי למשכנתאות בע"מ ו/או בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות ולהוראות בע"מ ו/או בנק לפיתוח ולמשכנתאות בע"מ ו/או בנק אוצר החייל בע"מ ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות ו/או בנק אגוד לישראל בע"מ, להופיע ולפעול בשמו ובמקומו בכל הקשור לנכס הידועה, מתחם: 44188, מגרש: 37 לפי תכנית מפורטת מס' 420/1/3/50 לפי תיק המנהל 70123830 א בישוב מעלה אדומים(להלן – "הנכס") באופן כדלקמן:

1. לחתום על שטרי מכר ו/או חכירה לדורות במובן חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן - חוק המקרקעין), לרבות שטרי חכירת משנה או שטרי חכירה בדרגה אחרת או על שטרי העברת חכירה בתור חוכר או חוכר משנה לדרגותיו (להלן - החכירה) או על שטרי מכר בתור קונה לפי הענין, של הנכס כשהוא פנוי או של הנכס כשעליו מבנה או הנכס כשעליו ייבנה מבנה בעתיד, בין שהמבנה רשום כבית משותף לפי חוק המקרקעין ובין שיירשם בעתיד כבית משותף, ובין שהמבנה הינו בית בודד בנוי או יחידה למטרה אחרת או תא לכל מטרה שהיא, וזאת כשהנכס חופשי ממשכנתאות ו/או שעבודים למעט זיקות הנאה לענין חוק המקרקעין, והכל בתנאים שכל אחד מבאי כחינו ימצאו לנכון.
2. למשכן את הבעלות או החכירה או את זכויותינו בנכס במשכנתאות ו/או במשכונות בדרגה ראשונה או בדרגה ראשונה פרי-פסו או בכל דרגה אחרת, ולחתום בשמינו על שטרי משכנתאות ו/או משכונות בתנאים כפי שיקבעו על ידי המלווים, או כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי כחינו, וכן לפדותן או לתקן.
3. לבטל את הערת האזהרה ו/או הערות האזהרה ו/או המשכון או המשכונות הרשומות ו/או שיהיו רשומות לטובתנו בגין ההסכם.

לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ברשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין ו/או רשם המשכונות, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מלווה, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, פשרות וכל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר התחייביות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות וכל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בורות כל התחייביותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב', לרבות בקשות לביטול משכון.

4. להסכים ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לביצוע איחוד חלקות אדמה ו/או לביצוע כל פעולה של פיצול הקרקע למספר חלקות חדשות וגם/או לאיחוד החלקות החדשות הני"ל ולפיצולן מחדש, הפרשה לצרכי ציבור וגם/או כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן - חוק התכנון והבניה) ו/או פק' הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) - 1943 בקשר לקרקעות הכלולות בקרקע שעליה ימצא הנכס - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי/י כחינו.

5. (א) לבקש או להסכים - כשאחרים בקשו/ו - בשמינו ובמקומינו לרישום המבנה בו מצוי הנכס כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהמבנה לבדו יהיה בית משותף או כשהמבנה ביחד עם בית/ים ו/או בני/ים אחרים יהיו ביחד בית משותף אחד, לפי חוק המקרקעין; להוציא חלקים מן הרכוש המשותף של הבית המשותף בו מצוי הנכס ולהצמידו/ם לכל דירה או יחידה אחרת שבבית המשותף.

(ב) לבקש או להסכים - כשאחרים בקשו/ו - להצמדות של חלק או חלקים מהרכוש המשותף שבבית המשותף לכל דירה או יחידה אחרת בבית המשותף ולרישום ההצמדות בפנקס הבתים המשותפים; לבטלן או להעבירן מדירה אחת לאחרת; לרשום שעבודים ו/או זיקות הנאה על הנכס, לרבות על חלקים ממנו, לזכות הנכס ו/או לחובתו, לרבות זיקות הנאה לשימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים ולרחובות.

(ג) לרשום תקנון במונח חוק המקרקעין או להסכים לרישום התקנון כני"ל בין בעלי הדירות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחליפו מידי פעם בפעם; לבקש או להסכים (כשאחרים מבקשים) תיקון הצו לרישום הבית כבית משותף.

באי/י כחינו יהיה/ו זכאי/ים להשתמש בסמכות מסמכויות שבסעיף זה, בכל עת, ומידי פעם בפעם - הכל בתנאים שימצאו לנכון.

(ד) לבקש או להסכים - כשאחרים בקשו/ו - לרישום הערות אזהרה לפי חוק המקרקעין בפנקסי המקרקעין בגין הסכם או חוזה בדבר בניית דירה או דירות במבנה בו מצוי הנכס, וכן לבקש, או להסכים כשאחרים בקשו/ו, צימצום או ביטול או שינוי ברישום של הערות אזהרה, לרבות בקשה או הסכמה, כשאחרים בקשו/ו, לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקה בנכס או של פעולה אחרת כלשהיא אשר תבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי דין אחר כלשהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - והכל כפי שכל אחד מבאי/י כחינו ימצאו לנכון.

(ה) לייחד הערת אזהרה על חלקת משנה המתאימה, לפי הצורך, בעת רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים ולחתום ולהגיש בשמינו כל בקשה או הצהרה הדרושות לכך.

(ו) לבקש או למסור ולחתום בשמינו ובמקומינו כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מס שבח מקרקעין - 1963 על תיקונו ו/או לפי כל חוק אחר ו/או כל דין אחר, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך בהקשר זה.

(ז) לחתום על כל מסמך אשר באי/י כחינו ימצאו לנכון באשר לצימצום, ביטול, שינוי או החזר של כתב ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח או כל בטחון אחר שניתן לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, כפי שישנו או כפי שיתוקן או ישונה מידי פעם בפעם.

(ח) לחתום על חוזה חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל ועל בקשה למתן התחייבות לרישום משכנתא בקשר עם רישום זכויותינו במנהל מקרקעי ישראל.

6. לבצע כל מעשה, פעולה או עסקה אשר לפי הסעיפים הקודמים יחייבו את באי כחינו להופיע בשמינו ובמקומינו בפני מינהל מקרקעי ישראל, רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המירשם, המנהל הכללי (הכל במובן חוק המקרקעין), המפקח על מטבע חוץ וכן בפני כל מוסד או גוף, תאגיד, או פקיד ממשלתי או עירוני ולחתום בשמינו על כל הצהרה, בקשה (לרבות בקשות והצהרות לענין קבלת היתרי בניה להקמת בנינים ו/או בתים נוספים על הקרקע שעליה יוקם הנכס, לרבות הוספת קומות או מבנים), שטרי ויתור, תכניות, מפות, הסכם בין בעלי דירות בבית משותף, תקנון לפי חוק המקרקעין או על כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר ידרש למען תת תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות, המעשים והעסקות הניתנות ביפוי כח זה, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, תשכ"ה - 1965 (ללא הגבלה) והן לפי כל דין אחר הנוגע לענין.

7. בא/י כחינו יהיו רשאים, על פי שיקול דעתם, להעביר את הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידנו ולמנות אחרים תחתינו, ואני/ו הח"מ מסכים/ים למעשים של כל אחד מבא/י כחינו לפי יפוי כח זה או של כל מי שיתמנה על ידנו ושנעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחררים אותנו/ם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל, וכל מה שיעשה כל אחד מבא/י כחינו כנ"ל יחייב אותנו ואת הבא/ים במקומינו ואנינו/ו נותן/ים הסכמתנו/ם מראש לכל מעשה/ים כנ"ל ומאשר/ים מראש כל מעשה/ים שיעשה/ו על ידי כל אחד מבא/י כחינו לעיל כאילו המעשה/ים נעשה/ו אישית על ידינו.

8. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו וכל מי שיבוא במקומינו או תחתינו זכאי לבטל, לשנותו או לתקנו והוא מחייב אותנו ו/או את הבאים במקומינו או תחתינו לרבות יורשינו, הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, היינו בעלי הקרקע הרשומים כעת או שירשמו כבעליה ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה/ים שיוקמו על הקרקע ו/או בנק למשכנתאות ו/או כל אדם או מוסד כספי אחר שהסכים להלוות ל/לנו כספים תמורת רישום משכנתאות ו/או משכונות לגבי הדירה.

אני/ו מצהירים בזה כי הנני/ו מוותר/ים ויתור גמור לעשות בעצמינו או על ידי מישהו אחר מלבד מיופה/י כחינו את כל הפעולות, או איזו מהן, הנזכרות ביפוי כח זה וכל אחד מבא/י כחינו לעיל יהיה/ו זכאים למנוע בעדינו מלבצע כל פעולה כזו.

9. הקרקע הנזכרת במבוא ליפוי כח זה מתייחסת לכל חלקת/ות האדמה או לקטעים ממנה/מהן או לכל חלקת/חלקות אדמה אחרת/אחרות לרבות חלק ממנה/מהן שתיוצר/נה עקב רישום ו/או תיקון רישום ו/או פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות ו/או איחוד של חלקות אדמה ו/או לאיחוד של חלקי/חלקות אדמה, שבאותו/ם גוש/ים.

ולראיה באתי/נו על החתום

חתימה: _____

נספח ו' – תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים

אני/ו הח"מ:

שם: _____ ת.ז. _____ חלק בממכר: _____

שם: _____ ת.ז. _____ חלק בממכר: _____

מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות כלפי:

דליה אליספור חברה קבלנית לבניה (1972) בע"מ

(להלן: "החברה") כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט מחיר למשתכן, "מעלה דוד", הממוקם במעלה אדומים על מגרש 37, לפי תכנית 420/1/3/50, במתחם 44188 בהתאם למכרז יש/16/2017 במסלול מחיר למשתכן (להלן: "הפרויקט").
2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים לגבינו התנאים כדלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
 - א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או שך מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחם אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס (נוסח חדש) (להלן יחד: "החוק").
 - ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
 - ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
- "קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.
3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישת הדירה. ולראיה באנו על החתום, היום: _____

שם וחתימה

שם וחתימה

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד ליעד יפית אזולאי, בכתובת המרפא 1 ירושלים, מ/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____, אשר זוהו באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני עו"ד.

חתימה וחותמת עו"ד

נספח ז'

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 שמתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תוכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בניה, 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 שנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

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, המתגורר עימו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 השנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

שם: _____ ת.ז. _____

שם: _____ ת.ז. _____

חתימת המצהירים: _____

אישור:

אני הח"מ, ליעד יפית אזולאי, עו"ד, מאשרת בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/ גב' _____ ת.ז. _____, 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 לעיל וחתם/מה עליה בפני.

חתימת וחתימה עו"ד

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

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

_____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "מעלה דוד" במעלה אדומים (להלן: "**דירת מחיר למשתכן**") עם המוכרת דליה אליספור חברה קבלנית לבניה 1972 בע"מ (להלן: "**המוכרת**").

ידוע לי/ לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת ע"י המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז יש/2017/16 בו זכתה המוכרת (להלן: "**המכרז**"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתחייבים לרוכש הדירה.

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

1.

א. אני/ אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש ע"פ המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או לחילופין 7 שנים מהזכייה בהגרלת מחיר למשתכן.

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

2.

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

3.

א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותי/נו זו, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

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

שם

שם

אישור

הרינו לאשר כי ביום _____ הופיע בפני, עו"ד ליעד יפית אזולאי, בכתובת המרפא 8 ירושלים מר _____ ת"ז _____, גבי _____ ת"ז _____, ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עלי בפני.

עו"ד

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "מעלה דוד" במעלה אדומים (להלן: "**דירת מחיר למשתכן**") עם המוכרת דליה אליספור חברה קבלנית לבניה 1972 בע"מ (להלן: "**המוכרת**").

ידוע לי/ לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת ע"י המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז יש/16/2017 בו זכתה המוכרת (להלן: "**המכרז**"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתחייבים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

ג. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש ע"פ המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.

ד. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או לחילופין 7 שנים מהזכייה בהגרלת מחיר למשתכן.

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

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

3.

ג. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבות/ינו זו, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

ד. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכימים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/ינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

_____ שם

_____ שם

אישור

הרינו לאשר כי ביום _____ הופיע בפני, עו"ד ליעד יפית אזולאי, בכתובת המרפא 8 ירושלים מר _____ ת"ז _____, גבי _____ ת"ז _____, ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכוונת הצהרתם דלעיל וחתמו עלי בפני.

_____ עו"ד

ייפוי כוח לבן/בת זוג לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן"

נספח י'

אני/אנו, הח"מ _____ ת.ז. _____ ממנה ומייפה את כוחו של בן/בת זוגי _____ ת.ז. _____ לבחור בשמי ובעבורי דירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן", או לוותר על הזכות לרכוש דירה בפרויקט, ולחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בקשר לכך, בפרויקט שמוקם ע"י **דליה אליספור חברה קבלנית לבניה (1972) בע"מ** (להלן: "**החברה**"), בהתאם לתנאי מכרז יש/16/2017 ובחווה בנייה עם משרד הבינוי והשיכון מיום 14.6.2018 ובחווה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל מיום 22.5.2018 (להלן: "**החוזים**"), במסגרתם התחייבה החברה לבנות פרויקט ובו 44 יח"ד במעל אדומים במגרשים: 37, 139, 111 לפי תוכניות: 420/1/3/50, 420/1/3/51, 420/1/4/37 בהתאמה.

בחירתו של מיופה הכו הנ"ל תחייב אותי/ אותנו ותהיה סופית.

תאריך: _____

ולראיה באנו על החתום

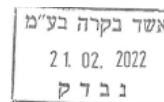
חתימה

חתימה

אימות החתימה ע"י עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ אשר אישרו את נכונות הפרטים אשר מולאו בייפוי הכוח לבחירת דירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" וחתמו עליי בפניי.

חתימה וחותמת



ייפוי כוח נוטריוני לצד ג'

לבחירת דירה ו/או חתימת חוזה בתכנית "מחיר למשתכן"

אני/אנו, הח"מ _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ ממנה/ממנים ומייפה/מייפים את כוחו של _____ ת.ז. _____ לבחור בשמי/בשמנו ובעבורי/ בעבורנו דירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן", או לוותר על הזכות לרכוש דירה בפרויקט, ולחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בקשר לכך, **לרבות חוזה מכר על נספחיו**, בפרויקט שמוקם ע"י **דליה אליספור חברה קבלנית לבניה (1972) בע"מ** (להלן: "החברה"), בהתאם לתנאי מכרז יש/16/2017 ובחוזה בנייה עם משרד הבינוי והשיכון מיום 14.6.2018 ובחוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל מיום 22.5.2018 (להלן: "החוזים"), במסגרתם התחייבה החברה לבנות פרויקט ובו 44 יח"ד במעל אדומים במגרשים: 37, 139, 111 לפי תוכניות: 420/1/3/50, 420/1/4/37, 420/1/3/51 בהתאמה.

בחירתו של מיופה הכו הנ"ל תחייב אותי/ אותנו ותהיה סופית.

תאריך: _____

ולראיה באנו על החתום

חתימה

חתימה

אימות החתימה ע"י נוטריון

אני הח"מ, _____, נוטריון, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ אשר אישרו את נכונות הפרטים אשר מולאו בייפוי הכוח לבחירת דירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" וחתמו עליי בפניי.

חתימה וחותמת

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

נספח יג'

לכבוד

(להלן: "הקונה")

א.ג.נ.,

הנדון: חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974

בהתאם להוראות סעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), בנוסחו במועד מכתבנו זה, מובאות בזאת לידיעת הקונה הוראות החוק הקובעות את זכות הקונה להבטחת הכספים ששילם ואת דרכי הבטחתם לפי החוק, כדלקמן:

1. סעיף 2 לחוק, שכותרתו "הבטחת כספי הקונה" – קובע את ההבטחה ודרכי ביצועה:

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

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

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

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

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

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

מובהר בסאת כי המוכרת תבטיח את כספי הקונה כמפורט בסעיף 15 להסכם המכר.

2. **סעיף 2א** לחוק – שכותרתו "החלפת ערובה" – קובע את זכות המוכת להחלפת ערובה ואת תנאיה: "מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1)2 או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 1)2, (3), (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."
3. **סעיף 2ב** לחוק – שכותרתו "הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל" – קובע כי על הערובה לפי החוק להיות בתוקף בתנאים כדלקמן:
- "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 בהתמלא כל אלה:
- (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;
- (2) נמסרה החזקה בדירה לקונה;
- (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה."
4. **סעיף 3** – לחוק שכותרתו "סייג לתשלומים" – קובע סייג למקרים בהם לא הובטחו הכספים בערבות בנקאית או בפוליסת ביטוח (שתי החלופות הראשונות בסעיף 2 לחוק) כדלקמן:
- "על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 1)2 או (2)."
5. **סעיף 3א** לחוק – שכותרתו "תשלום הוצאות על ידי המוכר" – קובע לעניין עלות הערובה:
- "א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן – ההוצאות), יחולו על המוכר.
- ב) הוצאות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה."
6. **סעיף 1א3** לחוק – שכותרתו "הפרשי הצמדה" – קובע לעניין הכספים בערובה:
- "כספים שהובטחו כאמור בסעיף 1)2 או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת הצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלום בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 1)2 (1)."
7. ידוע לקונה כי בעקבות תיקון מס' 9 לחוק, סכום הערבות הבנקאית שתונפק לקונה אינו כולל את סכום המע"מ, אשר נכלל בתשלום אותו שילם הקונה למוכרת על חשבון מחיר הדירה.
8. ידוע לקונה כי המצאת נוסח החוק אינה מהווה ייעוץ משפטי ו/או תחליף לקבלת ייעוץ משפטי, בקשר עם פרשנות החוק/ יישומו/ השפעות ושינויים עתידיים בחוק, כמו גם ביחס לתקנות ולצווים שהוצאו ו/או יוצאו מכוח החוק ו/או לפסיקת ערכאות משפטיות בעניינו.

ולראיה באנו על החתום

הקונים