

## חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_

בין  
**א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן, ש.ר. 540274883**  
 מרחוב יהונתן נתניהו 1ג', אור יהודה  
 (להלן: "החברה")

### מצד אחד

לבין

_____ חלק בממכר:	ת.ז. _____
_____ חלק בממכר:	ת.ז. _____

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")  
 (לאחר מסירת הממכר תהא כתובת הקונה גם בממכר)

### מצד שני

**הואיל:** והחברה הינה בעלת הזכויות (לפי הסכם חכירה מהוון) במקרקעין כהגדרתם להלן;  
**והואיל:** והחברה הקימה/מקימה/תקים על המגרש את הבניין, כהגדרתו להלן;  
**והואיל:** וברצון הקונה לרכוש מהחברה את זכויותיה ב-  
 דירה: \_\_\_\_\_, קומה: \_\_\_\_\_, בנין \_\_\_\_\_ מתחם ב' בסביוני שהם, מגרשים 140 ו-141 על פי תב"ע תמ"ל/1007.  
**והואיל:** והקונה מצהיר כי הוא בעל תעודת זכאות לתכנית מחיר למשתכן של "חסר דירה" בהתאם להגדרות משרד הבינוי והשיכון, וכי אין מניעה מבחינתו, מכל מין וסוג, להתקשר בחוזה זה.

### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כלהלן:

## פרשנות

1. מבוא:
  - 1.1 הכותרות לסעיפי חוזה זה אינן מהוות חלק ממנו ולא תבואנה בחשבון לפרושו.
  - 1.2 המסמכים, הנספחים והתוספות המצורפים לחוזה זה כנספחים מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
  - 1.3 נספחים לחוזה זה:
    - 1.3.1 **נספח "א"** - מפרט מכר (הוראות התחזוקה והשימוש ימסרו בהמשך) ותכניות מכר;
    - 1.3.2 **נספח "ב"** - נספח תנאי תשלום;
    - 1.3.3 **נספח "ג"** - נספח הבנק [יצורף לקראת חתימת הסכם ליווי];
    - 1.3.4 **נספח "ג'1"** - תוספת לחוזה בדבר בטוחות.
    - 1.3.5 **נספח "ד"** - ייפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961;
    - 1.3.6 **נספח "ה"** - בוטל;
    - 1.3.7 **נספח "ו"** - תצהיר היעדר יחסים מיוחדים בו מאשר הקונה כי הוא או קרובו אינם בגדר קרוב של החברה;
    - 1.3.8 **נספח "ז"** - תצהיר הקונה לפיו הוא חסר קרקע ביעוד מגורים;
    - 1.3.9 **נספח "ח"** - נספח שינוי מחיר בהתאם להיתר בניה;
    - 1.3.10 **נספח "ח'1"** - תנאי מתלה – קבלת היתר בניה וחזקה בקרקע;
    - 1.3.11 **נספח "ט"** - נספח זיכויים;
    - 1.3.12 **נספח "י"** – כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז;

- 1.3.13 **נספח "יא"** - בוטל ;
- 1.3.14 **נספח "יב"** - ייפוי כוח לבחירת דירה בתוכנית "מחיר למשתכן" ;
- 1.3.15 **נספח "יג"** - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'.
- 1.3.16 **נספח "יד"** – טופס הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת ותוספת אישור פרטים לדיווח מקוון לרשויות מיסוי מקרקעין.
- 1.3.17 **נספח "טו"** – נספח הצמדת חניית נכה ;
- 1.3.18 **נספח "טז"** – עדכון לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974

2. בחוזה זה :

- "המכרז"**  
מכרז פומבי מס' מר/55/2017 במסלול "מחיר למשתכן", של רשות מקרקעי ישראל – מרחב עסקי מרכז, שכונה כ"א בשהם.
- "החלקה"**  
גוש : 7330 חלקות: 13 ו-14 (לשעבר גוש 4964 חלקה 38).
- "המגרש"**  
מגרשים 140 ו-141 על פי תב"ע תמ"ל/1007 הכלולים בחלקה ובסביבתה, בגבולות כמתואר **בנספח "א"**.
- "המקרקעין"**  
המגרש וסביבתו.
- "הפרויקט"**  
הבניין ובנייני מגורים נוספים, חניונים, גינות ו/או שטחים אשר יבנו בחלקה בנוסף לבניין.
- "הבנק"**  
בנק הפועלים בע"מ ו/או כל מוסד פיננסי אחר שיעניק לחברה מימון לבניית הפרויקט ו/או שינפיק בטוחה לפי חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.
- "התב"ע"**  
תכנית או תכניות החלות על המקרקעין וסביבתם על כל שינוי בהן מעת לעת.
- "הבניין"**  
הבית המפורט **בנספח "א"**.
- "הממכר"**  
הדירה המסומנת בתוכנית חלוקת הדירות הכלולה במפרט (להלן: **"הדירה"**) לרבות חלק יחסי ברכוש המשותף כהגדרתו להלן, והשטחים הנוספים הצמודים לדירה, במידה והוצמדו, הכל כמפורט **בנספחים "א" ו- "ב"**.
- "המפרט"**  
המפרט המצורף לחוזה זה **בנספח "א"** לרבות התוכניות המצורפות לו.
- "רכוש משותף"**  
כל אותם חלקים של הבית המשותף, כהגדרתו להלן, אשר לפי טבעם מיועדים לשימוש כלל דיירי הבניין וניתנה להם זכות שימוש בהם בצורה מפורשת, אגפי ו/או כללי ואשר לא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף, וכן כל אותם חלקים בפרויקט שיבנו ע"י החברה ואשר יוגדרו על ידה, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, מעת לעת, כרכוש משותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: **"חוק המקרקעין"**).
- "הבית המשותף"**  
המבנים שיוקמו במגרש לרבות הבניין אשר יירשמו כבית משותף, לרבות בית משותף רב אגפי, לפי חוק המקרקעין.
- "הלשכה"**  
לשכת רישום המקרקעין.
- "הקבלן"**  
קבלן הבניה הראשי שימונה ו/או יועסק ע"י החברה לבנית הבניין.
- "רמ"י"**  
רשות מקרקעי ישראל.
- "מגבלת המכירה"**  
הקונה לא יהיה רשאי למכור את הממכר לצד שלישי (לרבות התחייבות להעברת זכויות עתידית) במשך חמש (5) שנים מקבלת טופס 4 לממכר, או שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

## התקשרות הצדדים

3.

- 3.1 החברה מתחייבת בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהחברה זכויות חכירה מהווונות בממכר, באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי חוזה זה.
- 3.2 הקונה מצהיר ומתחייב, כי לא רכש מהחברה קודם לחתימת חוזה מכר זה, ולא ירכוש מהחברה לאחר חתימת חוזה מכר זה, חלק במקרקעין בנפרד מהקבוע בחוזה מכר זה.
- 3.3 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר דירה" בהתאם להגדרת מונח זה על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משהב"ש"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף, כנדרש על ידי משהב"ש לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן מצהיר ומאשר הקונה, כי לא רכש דירת מחיר למשתכן אחרת.
- 3.4 מובהר בזאת כי ככל והחברה תקבל הודעה בכתב ממשהב"ש, בכל שלב שהוא לרבות לאחר חתימת חוזה זה ועד למסירת החזקה בדירה לקונה, לפיה הקונה אינו "חסר דירה" כאמור, (בין אם הקונה אינו זכאי לקבלת תעודת זכאות כ"חסר דירה" ביום חתימת חוזה המכר ובין אם הונפקה לו תעודת זכאות בטעות), ייחשב הדבר כהפרה יסודית של החוזה על ידי הקונה אשר תאפשר את ביטול החוזה מבלי שלקונה תהיה זכות לקבל פיצוי כלשהו בגין ביטול כאמור, וכי הקנס בסך 450,000 ש"ח (במילים: ארבע מאות וחמישים אלף ש"ח) על ידי המדינה, יושת על הקונה בלבד וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לפיצוי בהתאם סעיף 24.
- 3.5 הקונה מצהיר ומאשר כי בינו ובין קרובו, לבין החברה או קרובה, לא מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, כאמור וכמפורט בנספח "ו" לחוזה זה.
- 3.6 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר קרקע ביעוד מגורים" כאמור בנספח "ז" לחוזה זה.
4. החברה לא מנעה מהקונה מלבקר במקרקעין, במגרש, בבניין ובממכר, במצבם בעת חתימת חוזה זה, ונתנה לקונה את האפשרות לראות ולבדוק אותם ואת סביבתם, והוא מצא את הנ"ל מתאים למבוקשו, והינו מוותר בזה, בכפוף להוראות חוזה זה, על כל טענה אחרת מכל מין וסוג שהוא בכל הנוגע למצבם של המקרקעין במועד חתימת חוזה זה.
- הודע לקונה כי הפרויקט משועבד ו/או ישועבד לטובת הבנק, כמתואר בסעיף קטן 12.8 להלן.
5. בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים להלן ולביצוען המושלם של כל התחייבויות הקונה, מצהירה ומתחייבת החברה כלפי הקונה כי הבניין נבנה/יבנה והממכר יימסר לו והזכויות בו תרשמנה על שמו באופן האמור להלן בחוזה זה.

## בניה

6. החברה מצהירה ומתחייבת כי בנתה/בונה/תבנה על חשבונה את הבניין ואת הממכר בהתאם לתב"ע, להיתרי הבניה ולמפרט שלא יפחת מהמפרט המחייב במכרז. במקרה של אי התאמה בין התוכניות שבמפרט לבין התיאור המילולי שבו, יקבע התיאור המילולי. מוסכם בזה שסטיות קבילות מהמפרט, כמשמעותן בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 ועפ"י ההיקף המותר על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 לא תחשבנה כהפרת חוזה זה או שינויו ולא תזכינה את הקונה במאומה. סטיות אשר אינן קבילות, אם באו עקב דרישות של רשויות מוסמכות, לא תחשבנה כהפרה של חוזה זה, ואולם תזכינה את הקונה בזכות לביטול החוזה ולהשבת הכספים ששילם עפ"י החוזה על חשבון מחיר הממכר בדרך הקבועה בסעיף קטן 24.2 להלן.

## מסירת הממכר

7. מסירת הממכר :

7.1 החברה מתחייבת למסור לקונה את החזקה הבלעדית בממכר כשהוא מושלם, לאחר שהתקבל טופס 4 לדירה, ובהתאם למפרט (בכפוף להוראות סעיף קטן 7.3 להלן), כשהוא פנוי מכל אדם ומכל חפץ וזאת במועד שיועד לקונה ע"י החברה בהודעה מוקדמת בכתב של לפחות 30 ימים מראש ובלבד שמועד זה לא יהיה מאוחר מהמועד הקבוע **בנספח "ב"** לחוזה זה ובכל מקרה בתיאום מראש (להלן: **"תאריך המסירה"**) בכפוף לאמור **בנספח "ב"**.

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

**מובהר כי בכפוף לכך שהקונה יעמוד במלוא התחייבויותיו למועד המסירה, ובכפוף לשעבוד לטובת הבנק המלווה ושיעבודים ו/או משכנתאות שיקבל הקונה, ובכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת משהב"ש ו/או רמ"י כאמור בסעיף 9.10 לחוזה זה, תימסר החזקה בממכר לקונה כשהוא נקי מכל משכנתה ו/או זכות צד ג' אחרת.**

7.2 איחור במסירה :

7.2.1 איחור בהשלמת הממכר ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהווה הפרה של התחייבות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

7.2.2 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה 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 החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הממכר, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הממכר.

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

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

7.2.4 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה 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, החברה לא היתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הממכר.

7.2.5 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסי' 7.2.1 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.

7.2.6 ככל שהחברה 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, כדלהלן:

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

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

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

7.2.8 מלבד האמור בסי' 7.2.5 לא יהיה הקונה זכאי לכל סעד ו/או תשלום נוסף. מודגש, כי הקונה לא יהיה זכאי לאמור לעיל בכל מקרה שהדחיה המוצדקת נובעת ממעשה או מחדל של הקונה ובגדר כך גם לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו מהחברה בגין הדחיה במסירה. בהקשר זה, מודגש כי ככל שהקונה יתעכב בביצוע הבחירות אותן הוא נדרש לבצע בהתאם למפרט, יהיה הקבלן המבצע מטעם החברה רשאי לבצע את הבחירות כאמור, בהתאם לשיקול דעתו, עבור הקונה.

7.3 הממכר יחשב כראוי למסירה גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח במגרש ו/או במקרקעין, ובלבד שהעבודות לא ימנעו שימוש סביר בממכר למטרת מגורים, לרבות גישה סבירה ובטוחה (לרבות גישה זמנית) של הולכי רגל ושל כלי רכב ולרבות חיבור הדירה לרשת החשמל, למים, לביוב והפעלת מעלית נוסעים תקינה אחת לפחות. החברה תהא רשאית למסור לשימוש הקונה מקום חניה (לא בלעדי) בסמוך לבניין, עד להשלמת החניה ומסירתה.

**העבודות דלעיל תושלמנה בתוך זמן סביר בנסיבות העניין ובאופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.**

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות החברה לבצע שינויים בפיתוח הצמוד לבניין ובחלקי הבניין המחוברים ליתרת חלקי הפרויקט בהתאמה להמשך בניית הפרויקט, הכל כפי שתקבע החברה מעת לעת על פי שיקול דעתה הסביר ובלבד שלא יהיה בשינויים האמורים כדי למנוע שימוש סביר בממכר למטרת מגורים ובלבד שפעלה החברה בהתאם להוראות כל דין ו/או בהתאם להוראות המכרז מר/55/2017 ו/או בהתאם להוראות משרד הבינוי והשיכון.

יובהר כי בשנה שהינה שנת שמיטה על פי מסורת ישראל, אין מתירים ביהדות את עיבוד הקרקע, לרבות מלאכת זריעה ושתילה וכיוצא בזה, למעט עבודות שמטרתן שמירת הקיים בלבד. כמו כן, ישנן מלאכות אשר ביצוען על פי המסורת נאסר עוד במהלך השנה שלפני שנת השמיטה.

לאור האמור, כלל עבודות הגינון אשר מתבצעות, ככל שמתבצעות ע"י החברה ו/או מי מטעמה בפרויקט ואשר ביצוען אסור בשנת שמיטה ו/או עבודות אשר ביצוען נאסר בפרק הזמן שלפני שנת השמיטה, לא יבוצעו במהלכה של התקופה בה נאסר ביצוען. עבודות אלה יבוצעו ע"י החברה בתוך פרק זמן של כחצי שנה לאחר סיום שנת השמיטה, או עד חצי שנה ממועד מסירת הדירה לפי המאוחר. הממכר יחשב כראוי למסירה גם אם הפרויקט יבנה בהדרגה, ואף אם לא יבנה/בניין/ים נוסף/ים במגרש/במקרקעין (זולת הבניין בו היא הממכר) והכל בהתאם להחלטת החברה, לפי שיקול דעתה הסביר.

הממכר יחשב כראוי למסירה וזאת באופן שיחשב כתואם את הוראות חוזה זה והוראות כל דין ואף אם טרם הושלמו עבודות הפיתוח במגרש. לחברה הזכות בתוך 9 חודשים ממועד המסירה בפועל, להשלים את הפיתוח באותם חלקים הצמודים לבניין ולהפריד את החלקים הצמודים כאמור ואת הבניין, ככל הניתן במידת הסביר מחלקים אחרים של הפרויקט בגדר זמנית או באמצעי ארעי אחר שתבחר החברה במתכונת שתקבע החברה. והכל בכפוף לכך שהעבודות דלעיל יבוצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

קבלת הממכר: 7.4

- 7.4.1 הקונה מתחייב לקבל את החזקה בממכר בתאריך המסירה אף אם לא הושלמו בו העבודות כמפורט בסעיף קטן 7.3 לעיל.
- 7.4.2 סמוך למועד השלמת הממכר תשלח החברה לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הממכר לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.
- 7.4.3 ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הממכר לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הממכר לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הממכר לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.
- 7.4.4 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הממכר בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").
- 7.4.5 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 7.4.6 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 7.4.7 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.
- 7.4.8 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 7.4.9 החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 7.4.5, 7.4.6 ו- 7.4.7 בפרוטוקול המסירה.
- 7.4.10 החברה תדאג לתקן את המצוין בפרוטוקול המסירה ואשר יוסכם על ידי הצדדים כליקוי/פגם בתוך זמן סביר.
- 7.4.11 קבלת החזקה בממכר על ידי הקונה תהווה ראייה כי הממכר נמסר לקונה.
- 7.4.12 בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בממכר במועד המסירה ולאחר שניתנו לו ההודעות כאמור בהסכם זה ולאחר מועד המסירה הנדחה, יראו אותו לצרכי כל הוראות חוזה זה (לרבות סעיף 10 להלן) כאילו קיבל את החזקה בממכר, ואולם הקונה לא יהיה זכאי לתפוס חזקה בפועל בממכר, בכל מקרה אלא לאחר תשלום יתרת מחיר הממכר וכל סכומי הכסף המגיעים ממנו, ולאחר מילוי כל התחייבויותיו לפי חוזה זה.
- 7.4.13 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן 7.4.11 לעיל, הרי בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בממכר במועד המסירה, וגם לא במועד המסירה הנדחה כאמור לעיל, יהיה הקונה חייב לפצות ו/או לשפות ו/או להחזיר לחברה, את כל ההוצאות שיגרמו לחברה עקב כך ככל שנגרמו ובלבד שיוכיחו, ובכלל זה יהיה הקונה חייב בכל החובות המוטלים על הקונה בעניין הוצאות החזקת הממכר, הבניין והרכוש המשותף. האמור לעיל יחול גם במקרה בו תחול דחיה במועד המסירה בגין מעשה ו/או מחדל מצד הקונה. למניעת ספק, מוצהר במפורש כי החברה לא תהיה אחראית למצב

הממכר ולכל נזק, קלקול או פגם שיתהווה בממכר לאחר תאריך המסירה, למעט אם נגרם ברשלנותה, ובהתאם לאחריות החברה כ"שומר חנם" לפי הוראות חוק השומרים, תשכ"ז-1967.

7.4.13 עד ולא יאוחר ממעמד המסירה תינתנה לקונה הוראות תחזוקה, בכתב עפ"י שיקול דעתה הסביר של החברה בנסיבות העניין כשהן חתומות על ידה, באשר לתכונות מיוחדות של הממכר ו/או הרכוש המשותף ו/או מתקנים בהם, ובאשר לתחזוקתם והשימוש בהם. הקונה מתחייב בזה לקבל מהחברה את כל הוראות התחזוקה כדלעיל ולפעול באופן קפדני בהתאם להן. הודע לקונה שכל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שיתהוו בממכר ו/או שיגרמו לסביבתו ואשר ניתן היה למנעם ע"י מילוי ההנחיות ו/או האזהרות כדלעיל, יהיו באחריות הקונה והקונה לא יוכל לדרוש מהחברה את תיקונם ו/או להעלות כל דרישה ו/או תביעה אחרת לגביהם.

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

#### 8. **מסירת הרכוש המשותף:**

8.1 החברה זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק הימנו תעשה לקונה או לכל רוכש (אחד או יותר) אחר של חלק בבניין או לנציגות של רוכשי חלקים בבניין הכל כפי שהחברה תקבע לפי שקול דעתה הסביר (להלן: "**המיועד לקבלת הרכוש המשותף**"). הקונה רשאי לפעול בתיאום עם יתר הקונים למינוי נציג לקבלת הרכוש המשותף, וזאת עד למועד מסירת הדירה הראשונה בפרויקט, בלבד. ככל ולא תתקבל הודעה כאמור, תהיה ההחלטה לשיקול דעתה הסביר של החברה.

8.2 בהתאם לאמור בסעיף 8.1, קבעה החברה את הקונה המיועד ו/או הקונים המיועדים לקבלת הרכוש המשותף או כל חלק הימנו אזי יהא הקונה חייב לפי הודעת החברה לקבל את אותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף כאמור יפעל הקונה גם כנאמן של כל יתר רוכשי חלקים בבניין וכל פעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשמם ותחייבם והכל בכפוף לכל דין.

8.3 קבעה החברה רוכש אחר (אחד או יותר) של חלק בבניין או נציגות של רוכשי חלקים בבניין כמיועד לקבלת הרכוש המשותף, אזי כי אותו מיועד לקבלת הרכוש המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותו מיועד לקבלת הרכוש המשותף, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייב את הקונה. החברה תתלה מודעה על לוח המודעות בבניין בדבר מסירת הרכוש המשותף כאמור.

8.4 הוראות סעיף 7 לעיל המתייחסות לקבלת הממכר יחולו בשנויים המחויבים על קבלת הרכוש המשותף, לרבות מסירה הדרגתית של חלקים ממנו ואולם החברה זכאית למסור למיועד לקבלת הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מיועץ טכני שאינו מועסק בחברה, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

עוד ובהקשר זה מובהר ומודגש כדלקמן:

חלקים ברכוש המשותף לבניין ו/או לבית המשותף, נמסרו עוד טרם חתימת חוזה זה ו/או ימסרו ע"י החברה בהדרגה, לרבות לפני מועד מסירת הממכר לקונה במצבם המתואר במפרט. מועד כאמור יהיה מועד המסירה המחייב לכל דבר ועניין בקשר עם מסירת אותם חלקים, בין אם מועד זה כבר חלף ובין אם מועד זה מוקדם למועד מסירת הממכר. החל ממועד מסירת אותם חלקים כאמור אין החברה אחראית בכל צורה למצבם ותחזוקתם של כל אותם חלקים ברכוש המשותף שנמסרו כאמור לפני מסירת החזקה בממכר לידי הקונה, ולא תהיה לו כל טענה כלפי החברה בעניין זה.

8.5 העקרונות הקבועים בסעיף 8 זה על סעיפי המשנה שבו יכול שיחולו, אם תבחר בכך החברה על פי שיקול דעתה הסביר, גם על מסירת רכוש משותף הצמוד או הסמוך לבניינים במגרש, שאינם הבניין בו יהא הממכר, בשינויים המחויבים, לרבות באופן בו יהא זה הקונה (או דייר אחר בבניין או בבניינים אחרים במגרש) אשר ייקבע כגורם

המיועד לקבלת רכוש משותף זה או כל חלק ממנו. יובהר, כי בבית משותף רב אגפי, ימסרו שטחי החניון המשותף לדיירי הבניין הראשון שיאוכלס.

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

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

## רישום

9.

9.1 **החברה מתחייבת לבצע את הפעולות ולקיים את החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד הקרקע בה נמצא הממכר במועד המוקדם ביותר האפשרי, בכפוף להוראות המכרז ובהתאם להוראות כל דין לרבות חוק המכר דירות.**

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

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

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

9.5 החברה מתחייבת לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר (דירות) או ממועד העמדת הדירה לרשום הקונה, לפי המאוחר. החברה מתחייבת לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה, לפי המאוחר.

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

9.6 הקונה מתחייב להופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י, באחד מבין שלושה מועדים אפשריים שיקבעו ע"י החברה, בהודעה מוקדמת של 7 ימים לפחות לקבלת רישום הזכויות על שמו. הקונה מתחייב להמציא לחברה לא יאוחר מאשר תוך 21 ימים מקבלת הדרישה לכך ע"י החברה את כל התעודות, הקבלות והאשורים הדרושים לביצועם של הרישומים הנ"ל וכן לחתום לפי דרישת החברה על כל השטרות, תצהירים ויתר המסמכים, ולנקוט לפי דרישת החברה בכל הצעדים שידרשו לשם בצוע הרישומים הנ"ל. בכל מקרה שהקונה לא יופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י כאמור, באחד מתוך שלושת המועדים שנקבעו לכך, או מחמת כל מעשה ו/או מחדל של הקונה לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד שנקבע לכך, יהא הקונה מושתק מלהעלות כל טענה שהיא בקשר עם איחור במועד הרישום.

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

9.8 החברה מתחייבת לפעול בשקידה סבירה לשם ביצוע הרישומים כאמור בסעיף זה.



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

9.10 הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שבספרי החברה ובלשכת רישום המקרקעין תירשם על זכויותיו בממכר הערת אזהרה בנוגע למגבלת המכירה. כאמור וכמפורט בסעיף 23 לחוזה זה.

## אחריות לפגמים

10.

10.1 החברה תתקן על חשבונה 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 החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה"), "אי התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

10.2 התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנת בכך שהרוכש יודיע לחברה 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 (בהסכם זה: "הודעה בדבר אי התאמה").

10.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה איפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

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

10.4 הקונה מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני המשנה, להיכנס לממכר לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הממכר תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

10.5 החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לממכר או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הממכר או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום ביצוע עבודות התיקון.

10.6 החברה 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 החברה לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק מפנייתו לחברה. 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 לחברה בדרישה לביצוע התיקונים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

- 10.7 ביצוע תיקונים :
- 10.7.1 החברה תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה במהלך תקופת הבדק ו/או עם סיומה, מתוך מגמה לבצע את כל התיקונים, אם יהיו, בכל הבניין בעת ובעונה אחת, והכל תוך זמן סביר.
- 10.7.2 באם אי ההתאמה תחייב תיקון דחוף, תתקן החברה את אי ההתאמה בהקדם האפשרי ובהתאם לאופי אי ההתאמה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות קוגנטיות (כופות) בחוק המכר (דירות).
- 10.7.3 החברה מתחייבת להשיב המצב לקדמותו בסיום התיקון.
- 10.8 הוראות סעיפים קטנים 10.1 עד 10.7 לעיל יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשינויים הבאים :
- 10.8.1 תקופות הבדק יתחילו מיום מסירת הרכוש המשותף למי מהקונים בפרויקט.
- 10.8.2 אחריות החברה תחול לא כלפי כל בעל ממכר בבניין בנפרד אלא אך ורק כלפי כל בעלי הממכרים בבניין במאוחד, ולפיכך כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את החברה אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי ממכרים בבניין ביחד או על ידי נציגותם החוקית אליה יצורף מסמך המעיד על הסמכתם כאמור.

## המחיר

- 11.1 בתמורה לממכר וליתר התחייבויותיה של החברה עפ"י חוזה זה מתחייב הקונה לשלם לחברה את הסכום הנקוב **בנספח "ב"** כמחיר הכולל (לעיל ולהלן): "**מחיר הממכר**" וזאת בשעורים, במועדים, באופן ובתנאים כנקוב **בנספח "ב"**.
- 11.2 מובהר כי מחיר הממכר הינו צמוד בשיעור, באופן ובתנאים כפי שנקבעו **בנספח "ב"**, והתוספת הנובעת מהצמדה תתווסף למחיר הממכר ותהיה חלק ממנו.
- 11.3 מחיר הממכר יעודכן כמפורט **בנספח "ח"** לחוזה זה בעניין "שינוי במחיר בהתאם להיתר הבניה שיתקבל בפועל".
- 11.4 **בנוסף למחיר הממכר, ישלם הקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסך 5,803 ש"ח (ובמילים: חמשת אלפים שמונה מאות ושלושה ש"ח) שהם 4,960 ₪ (ובמילים: ארבעת אלפים תשע מאות ושישים ש"ח) בתוספת מע"מ כדין. או חצי אחוז (0.5%) בתוספת מע"מ ממחיר הממכר – לפי הנמוך. הסך הנ"ל ישולם על ידי הקונה בנוסף למחיר הממכר, בהמחאה אישית שתימסר במעמד חתימת חוזה זה, לפקודת ב"כ החברה - "וקסלר ברגמן ושות', עורכי דין" (כהגדרתם להלן), בהתאם לתקנות המכר (דירות)(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014. האמור בס"ק זה מהווה חוזה לטובת צד ג' על פי כל דין, והפרתו מהווה הפרת חוזה זה לכל דבר ועניין. אין באמור בס"ק זה לגרוע מהוראות סעיף 30 להלן.**
- 11.5 הוראות סעיף זה הינן יסודיות בחוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של החוזה.

## הבטחת השקעות הקונה

- 12.1 בהתייחס להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק הבטחת השקעות**"), מצורפת בזאת "הודעה לקונה":
- 12.1 החברה תבטיח לקונה את התשלומים ששילם הקונה עפ"י חוזה זה על חשבון מחיר הממכר, למעט רכיב המע"מ, בבטוחה של ערבות בנקאית לפי הוראות חוק הבטחת השקעות (להלן: "**הבטוחה**"). יובהר כי יוצאו מכתבי החרגה כמתחייב בדין, ועלותם תחול על החברה.
- 12.2 תוקפה של הבטוחה כאמור יפקע רק בתנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות או בהתאם לאמור בסעיף קטן 12.4 להלן.

12.3 ככל ובמועד מסירת הממכר לא התקיימו תנאי חוק הבטחת השקעות המתירים את ביטול הבטוחה, תוחזק הבטוחה בנאמנות אצל עו"ד שאינו בניגוד עניינים שייבחר על ידי החברה, ושאינו ב"כ החברה (להלן: "הנאמן"). בהתאם לכך, הצדדים מורים לנאמן באופן בלתי חוזר כדלקמן:

12.3.1 להמציא לחברה אישור בכתב המאשר כי הבטוחה הופקדה בידיו כאמור.

12.3.2 להחזיק את הבטוחה בידי הנאמנות.

12.3.3 להשיב את הבטוחה לחברה באופן מידי במסירה אישית במשרדי החברה, לשם ביטולה, אך ורק לאחר קיום התנאים המצטברים להלן: לאחר מסירת הדירה לקונה, חתימת חוזה חכירה עם רמ"י בגין הממכר או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה על זכויות החברה בממכר, וקבלת מכתב החרגה מותנה (שלושת התנאים במצטבר).

12.4 בוטל חוזה זה כדין, והחברה השיבה לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות חוזה זה, תהיה החברה זכאית לבטל את הערבות ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרת שנתנה לקונה, והקונה מתחייב למסור לחברה את הערבות ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרת שקיבל כאמור, כנגד קבלת הסכומים הנ"ל.

12.5 עלות הבטוחה עפ"י חוק הבטחת השקעות תחול על החברה ואולם במקרה והקונה יעכב ו/או ימנע השבת הבטוחה ו/או ימנע ביטול הבטוחה אף לאחר המועד הנקוב בחוק הבטחת השקעות או בחוזה זה המאפשר את ביטולה. לרבות אך לא רק במקרה שיעכב או ימנע, שלא בהתאם להוראות כל דין את השלמת הממכר ו/או מסירת החזקה בממכר לידי, כי אז יהיה אחראי בגין עלות הבטוחה בתקופת העיכוב או המניעה כאמור.

12.6 הקונה אינו זכאי לרשום בלשכה, הערת אזהרה כלשהי לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט 1969 לטובתו לגבי זכויותיו על פי חוזה זה, למעט הערת אזהרה מפורטת אשר תיוחד לממכר, והכל בתנאי שנמסרה לקונה בטוחה – מסוג ערבות או פוליסה בלבד - על פי חוק הבטחת השקעות. לחברה הזכות לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכה במועד לפי בחירתה ועל פי כל דין לרבות חוק הבטחת השקעות הקונה נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לייחוד הערת האזהרה ככל שתירשם כאמור למגרש בלבד - עם גמר רישום הפרצלציה, ולממכר בלבד - עם רישום הבניין ו/או חלקים נוספים בפרויקט כבית משותף, בהתאם להוראות חוזה זה.

12.7 הודע לקונה כי יפוי הכח הנזכר בסעיף 16 להלן מבטיח אף את זכויות החברה בכל הנוגע לבצוע התחייבויות הקונה לפי סעיף 12 זה, לרבות מחיקתה של הערת אזהרה, אם תירשם.

12.8

12.8.1 הודע לקונה כי החברה יצרה ו/או תיצור שעבוד ו/או משכנתא על זכויות החברה במקרקעין/המגרש לטובת הבנק, ועם התקשרות החברה בהסכם ליווי יחול האמור בנספח הבנק המצורף **כנספח "ג"**, בשינויים המחויבים.

12.8.2 אין באמור בסעיף קטן 12.8.1 לעיל כדי למנוע מהקונה מלקבל הלוואה מכל בנק או מוסד פיננסי אחר למתן הלוואות מסוג זה על פי דין, אשר יבחר לצורך מימון רכישת הממכר (להלן: "הגורם המממן"), ולבקשת הקונה החברה מתחייבת לחתום על "התחייבות מוכר" לשם כך, בנוסח ובתנאים המקובלים בחברה, והכל בכפוף לכך שהקונה שילם לפחות 10% מהתמורה במימון עצמי (לדירה שמחירה עד 1.8 מ' ש"ח) או 25% (לדירה שמחירה עולה על 1.8 מ' ש"ח). עלות הסבת הבטוחה לטובת הגורם המממן, ככל ותחול, תחול על הקונה.

12.8.3 כל העברת זכויות בממכר ע"י הקונה, במידה ותאושר ע"י החברה, תהיה כפופה לכך שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה כלפי החברה והבנק, ובתנאי נוסף כי תאושר אותה העברה ע"י הבנק והכל מבלי לגרוע מהוראות סעיף 23 להלן.

12.8.4 למען הסר ספק, מובהר כי התוספת לעניין מימון בנקאי של הפרויקט (נספח ג) ככול ומצורפת בזאת לחוזה זה הינה לשם הדוגמא בלבד והיא תחייב את

החברה בשינויים המחויבים רק אם וככל שיחתם הסכם ליווי עם הבנק. עד אשר ייחתם על ידי החברה והבנק הסכם ליווי, יחולו ההוראות הנספח בדבר בטוחות המצורף לחוזה זה **כנספח "ג'1"**, וכל האמור בחוזה זה ונספחיו יחול בהתאמה הנדרשת.

### 13. תשלומים ומיסים

13.1 התשלומים הבאים (להלן: **"התשלומים החלים על הקונה"**) יחולו על הקונה וישולמו על ידו מיד עם הדרישה הראשונה של החברה או הגוף לו משולמים תשלומים אלה לפי טיבם:

13.1.1 **תשלום עבור מונים דירתיים למים, חשמל וגז (במידה שיהיה בכפוף להוראות המפרט) ובכלל זה, תשלום עבור התקנת מונה דירתי וחיבור רשת הגז (ואביזרים כמקובל בחברת הגז ככל והקונה יבחר להתחבר לרשת הגז) לממכר והתקנתם לדירה בלבד. התקנות מונים אלה תעשנה לפי הזמנת הקונה מהמוסדות המתאימים ועל חשבונו. החברה רשאית לבצע תשלומים אלו עבור הקונה במקרה שאי-תשלומם עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, אולם לקונה תעמודנה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. במקרה בו שילמה החברה תשלומים אלה או חלקם לגורמים הנ"ל קודם למועד המסירה, ישיב הקונה לחברה את הסכומים ששולמו עבורו כאמור, עד לא יאוחר ממועד המסירה, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלומם ע"י החברה. מובהר כי התשלום עבור החיבורים הנ"ל עד לארון המרכזי בבניין לרבות תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל יחול על החברה.**

13.1.2 חלק יחסי מכל מס, אגרה וכל תשלום חובה בשיעור ו/או מסוג שלא קיים כיום שיוטל על המגרש ו/או הבניין ו/או הממכר ו/או הרכוש המשותף ו/או בקשר לעסקה עפ"י חוזה זה, ככל שמס כאמור יוטל על רוכש דירה ו/או הקונה.

13.1.3 החל מתאריך המסירה בפועל, או באם מועד המסירה נדחה עקב מעשה ו/או מחדל של הקונה:

13.1.3.1 כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, המלוות, תשלומי החובה, דמי השירותים-עירוניים, ממשלתיים או אחרים (להלן: **"המיסים"**) החלים או אשר יחולו על הממכר ו/או בקשר אליו ועל פי כל דין. מובהר כי נכון ליום חתימת חוזה זה התשלומים החלים כאמור הינם תשלומי ארנונה עירונית, מים, ביוב, אגרת שמירה, אגרת/היטל שצ"פ אגרות והיטלים עירוניים וכו'.

חלק יחסי מהמיסים החלים או אשר יחולו על המגרש ו/או על הבניין ו/או על כלל הרכוש המשותף לרבות חלקים בפרויקט שיוגדרו כרכוש משותף ע"י החברה, או בקשר אליהם, כיחס שבין שטח הממכר לשטח כלל יחידות המגורים (לא כולל הצמודות) בבניין או בבית המשותף או בפרויקט, לפי העניין.

13.1.3.2 חלק יחסי מההוצאות ומהתשלומים הכרוכים בהחזקת הרכוש המשותף כפי שיוגדר מעת לעת, כיחס שבין הממכר לשטח כלל יחידות הדירור בבניין ו/או בבית המשותף ו/או בפרויקט לפי העניין (בהתאם להוראות הדין) אך בכפוף לבאות: החברה תהא פטורה מתשלום הוצאות בגין צריכה אשר ניתן להוכיח כי לא צרכה בפועל בגין דירות שלא נמסרו בבניין, אך זאת מבלי לגרוע מאחריות החברה לשאת בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף בגין הדירות הנ"ל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיה של החברה לגבות תשלומים עפ"י סעיף 7.4.12 לעיל ומכלל זכויותיה עפ"י סעיף זה.

- 13.2 **על הקונה להעביר הצהרה חתומה ע"י עו"ד מטעמו ולהמציאה לחברה לצורך דווח** על הרכישה לרשויות המס, והכל בהתאם למפורט ב**נספח י"ד** ולשאת בתשלום מס הרכישה ולשלמו ישירות לרשויות המס, והכול בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ולתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974.
- 13.3 החברה רשאית (אולם לא חייבת) לשלם על חשבון ולחובת הקונה כל תשלום מהתשלומים החלים על הקונה, וזאת בכפוף לכך שאי-תשלומם עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, ושהחברה דרשה מהקונה לבצע את התשלום כאמור והוא לא עשה כן. היה והחברה שילמה לאחר חתימת חוזה זה תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר לחברה כל סכום כאמור מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה, אולם תעמודנה לקונה טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 13.4 מובהר כי החברה תשא בהיטל השבחה בגין תוכנית בניין עיר אשר אושרה עד למועד חתימת חוזה זה. היטל השבחה שיווצר לאחר חתימת חוזה זה יחול על הקונה ובלבד שהיטל השבחה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא/יוצא ע"י החברה לבניית הממכר ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרויקט בגינו נבנה הממכר.
- 13.5 החברה תשא בתשלום מס הכנסה ו/או מס שבח בגין מכירת הממכר.
14. הוצאות פיתוח:
- 14.1 מובהר כי כל ההוצאות בגין עבודות הפיתוח הנדרשות ו/או הידועות במועד חתימת החוזה לשם העמדת הממכר לרשות הקונה בהתאם להוראות חוזה זה כלולות במחיר הממכר, ולא יידרש בגינן תשלום נוסף.
- 14.2 כל דרישה שהיא, בהתייחס לממכר, שתתקבל לאחר מועד חתימת חוזה זה, שאיננה חלה על החברה מכוח הוראות המכרז ו/או הדין, כגון הוצאה המתייחסת לעבודות פיתוח נוספות ו/או שפוצים ו/או שנויים שידרשו ו/או שיבוצעו ע"י רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לרבות: כבישים, מדרכות, תאורה, נטיעות, ביוב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מיכלים ומתקני מים וכו' (להלן: "**עבודות פיתוח נוספות**") תחול על הקונה בלבד באופן יחסי, והקונה מתחייב לשלם במועדם את כל האגרות, ההוצאות, ההיטלים, דמי ההשתתפות והתשלומים מכל סוג שהוא שיוטלו ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, גם אם טרם נמסר לו הממכר.
- 14.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 14.2 לעיל, יובהר:
- 14.3.1 כל הוצאות בגין עבודות הפיתוח הנדרשות להקמת הממכר יחולו על החברה בלבד.
- 14.3.2 דרישת התשלום לא תהיה עקב יוזמה של החברה.

## **ריבית פיגורים**

15. מבלי לפגוע מאיזה מזכויותיה של החברה על פי חוזה זה ועל פי הדין, הרי בכל מקרה שהקונה יפגר בתשלום סכום כלשהו אשר עליו לשלם לחברה או לפקודתה עפ"י חוזה זה, יהיה הקונה חייב לשלם לחברה ריבית פיגורים על סכום הפיגור, בגין תקופת הפיגור החל מהיום השביעי (7) לאיחור, בגין התקופה שתחילתה במועד שנקבע לתשלום ועד לפירעונו המלא בפועל, בריבית פיגורים בשיעור המקסימלי הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או בהתאם לשיעור המקסימלי המותר לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל (לעיל ולהלן: "**ריבית הפיגורים**"). יובהר, כי ככל ותשולם ריבית פיגורים כאמור, לא יחולו בנוסף לכך גם עמלות ו/או הפרשי הצמדה למדד כאמור לעיל. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות) בכל הנוגע לגובה שיעור ריבית הפיגורים.

**מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה, פיגור מצד הקונה בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה יחשב כהפרה יסודית רק אם החברה נתנה לקונה ארכה בדרך של הודעה**

בכתב והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן הארכה לתקנו. באשר לתשלום הפרשי ההצמדה בגין תמורת הדירה – רק אם הקונה אינו עומד בתשלום הפרשי ההצמדה לאחר 14 ימים מיום דרישת החברה בכתב ניתן לראות באי תשלום כהפרה.

האמור יחול בהתאמות ובשינויים המחויבים גם על תשלומים אותם החברה נדרשת לשלם לקונה, ככל ויהיו כאלה.

### יפוי-כח

.16

16.1 במעמד החתימה על החוזה, הקונה מתחייב להמציא יפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 חתום על ידו בשני העתקים, לפי הנוסח הרצוף לחוזה זה ומסומן בנספח "ד" וכן שני העתקים נאמנים למקור של ת.ז. ולמוסרם לחברה במועד האמור.

16.2 בבצוע סמכויותיהם לפי יפוי הכח יפעלו מיופי הכח בהתאם להוראות החברה ו/או הבנק, מאחר שיפוי הכח ניתן להבטחת זכויותיהם.

16.3 מיופי הכח יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכח אך ורק בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות רישום זכויותיו של הקונה בדירה, רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה.

### שינויים

.17

17.1 הואיל והחברה הודיעה לקונה על חשיבות חזותם החיצונית האחידה של הממכרים בבניין ושל חלקי הרכוש משותף בו, וכן לעובדה כי הבניין מהווה ו/או יהווה חלק מפרויקט בעל תכנון ואופי כוללים, מתחייב הקונה כי אף לאחר קבלת החזקה בממכר ואף לאחר רישומו על שמו בלשכה לא יעשה שינויים החורגים מהיתר הבניה אשר טעונים היתר עפ"י כל דין ו/או שינויים כלשהם, אשר יש להם השפעה איזו שהיא על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות של הממכר ו/או על הרכוש המשותף (לרבות אך לא רק שנוי מבנה, צורה או צבע) או כל שנויים או תיקונים בממכר הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או את הבניין או איזה מחלקיו ו/או יחידותיו או לשנות את ערכם ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא לבצע סגירת המרפסת, שינוי מעקה, סורגים, החלפה או שינוי תריסים ופריקסטטים, שינוי צבע במרפסות, התקנת מזגנים, התקנת צינורות, חוטי חשמל, מכשירים וכן לא להתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים קבועים, **אלא אם כן קבל את הסכמת הרשויות לכך, מראש ובכתב** ועפ"י כל דין. למען הסר ספק, לא תדרש בנוסף הסכמת החברה, אלא במסגרת זכויותיה כבעלים של דירות אחרות בבניין, שטרם נמסרו לקונים.

בתקנון הבית המשותף תהא החברה רשאית לקבוע כי **לאחר** גמר בניית הפרויקט ורישום הבניין כבית משותף תידרש הסכמת הרשויות וכן הסכמת נציגות הבית המשותף, בכפוף להוראות תקנון הבית המשותף כאמור.

17.2 הודע לקונה שלא יתאפשר לו לבצע שום שינויים פנימיים בממכר החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה. שינויים פנימיים שיעשו בממכר לאחר קבלת מפתח הדירה יעשו על ידי הקונה בעצמו ו/או מי מטעמו, על חשבון, ובאחריותו הבלעדית לרבות בעניין השפעתם על אחריות החברה ו/או מי מטעמה לתקופות בדק ואחריות בהתאם לכל דין. אין באמור זה בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 17.1 לעיל בנוגע ל"שינויי חוץ".

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

יובהר כי אפשרות הקונה לקבל זיכויים כאמור כפופה לכך שהקונה יגיש לחברה בקשה חתומה לביצוע לזיכויים, בטופס דוגמת נספח "ט" לחוזה זה, עד ולא יאוחר ממועד חתימת חוזה זה, והחברה תאשר את קבלתו בכתב.

17.4 הוראות סעיף 17 זה הינן יסודיות בחוזה זה.

## הזכויות בבניין ובסביבתו

18. הוראות חוזה זה וכן הוראות כל חוזים אחרים שנחתמו או שיחתמו עם קונים אחרים מהחברה, הוראות כל חוזים אחרים שהחברה קשורה או שתהיה קשורה בהם, כל התחייבויות שהקונה או אחרים קבלו על עצמם וכל תכנית בנין ערים אינם יוצרים תכנית בניה (Building Scheme), אינם מגבילים את החברה בשימוש, בניצול, ביעוד ובתכנון המקרקעין ואינם מקנים כל זכות לקונה כלפי החברה ו/או כלפי אחרים לגבי אופי המקרקעין, הגבלות החלות אליהם, ניצולם, ייעודם ותכנונם לרבות כל שינוי לאיזה מאלה פרט להתחייבויות המפורשות בין החברה לבין הקונה במסגרת חוזה זה אשר תהיה להן נפקות רק בין הצדדים לחוזה זה. הודע לקונה בזה כי:

18.1 אין החברה מחויבת להטיל כל מגבלות מאלה שהוטלו על הקונה לפי חוזה זה על כל קונה אחר במקרקעין.

18.2 אין החברה חייבת לקבל על עצמה כלפי קונים אחרים כל התחייבות מאלה שקבלה על עצמה כלפי הקונה על פי חוזה זה.

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

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

19.

19.1

19.1.1 הודע לקונה כי **חוזה זה מעניק לו** זכויות אך ורק בממכר, בבניין וברכוש המשותף. ואינו מטיל כל חובה על החברה בכל הנוגע למקרקעין לרבות כל חובה בקשר להשלמת הפרויקט כולו, והכל מבלי לגרוע מחובות החברה בהתאם להוראות החוזה, המכרז ועפ"י כל דין.

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

19.1.3 הודע לקונה כי הפרויקט המתוכנן על המקרקעין ובסביבתם לרבות כפי שהוצג בפרוספקטים ו/או במודעות ו/או במודלים ו/או בכל תיאור ויזואלי, מילולי או אחר ע"י החברה ו/או ע"י כל מי מטעמה עשוי להשתנות מעת לעת על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או על פי קביעת רשויות שונות לרבות ענין מיקום דרכים, שבילים, גינות, מעברים ולרבות לענין מיקום בנינים, צורתם גודל וצורת גינות ו/או משטחי חניה הקמתם או אי הקמתם של מבנים ציבוריים או מבנים לשימוש הציבור וכן כל שינוי אחר ככל שיהיה ובלבד שהממכר (יחידת הדיור עצמה על הצמדותיה) ייבנה בהתאם להוראות חוזה זה. החברה תהיה רשאית לרשום זיקת הנאה על החלקה/המגרש לפי התב"ע.

19.1.4 הודע לקונה כי עפ"י תכנון החניות, בעת פתיחת דלתות הרכב בחניה, עשויה להיות חדירה לתחום חניה סמוכה ולקונה אין ולא תהיה כל טענה בקשר לכך.

19.1.5 הודע לקונה כי החברה תקים בפרויקט חדר/י טרנספורמציה לרבות כבלי חשמל ואביזרים נלווים לשם מתן אספקת חשמל וחדר תקשורת וכי החדרים ימצאו בחזקתן של חברת חשמל ו"בזק" לפי העניין והן בעלות הזכויות בהם ובאחריותן המלאה בכל הנוגע להקמה ולתפעול. הודע לקונה כי בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי זיקת הנאה שירשמו לטובתן של

החברות הנ"ל יוגדרו, בין היתר, זכויותיהן וחוביהן של החברות הנ"ל בחדרים האמורים, הכל לפי קביעות החברות הנ"ל לרבות כאמור בסעיף 19.3.5 להלן.

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

19.2 למען הסר ספק מובהר כי לחברה אין ולא תהיה כל אחריות ו/או חבות כלשהי ביחס לתכנון קיים /ואו עתידי בסביבות המגרש שאינו חל עליה בהתאם להוראות המכרז ו/או כל דין.

19.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן 19.1 לעיל, החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, ובהתאם לתב"ע ולמפרט, במועד שתבחר לעשות זאת, עד לרישום הממכר על שם הקונה להשתמש ולממש את כל אחת מהזכויות המפורטות להלן והכל בכפוף למגבלות החלות על פי כל דין ובכפוף להוראות המכרז :

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

19.3.2 להשתמש בזכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות בבניין ו/או בכל בנין שיבנה על המקרקעין, ולבצע כל בניה במקרקעין, לרבות פעולות פיתוח, הוספת קומות, הוספת בנינים, הגדלת שטחים וכו', וזאת ללא כל הגבלה שהיא לגבי מספר היחידות הגדלתו/הקטנתו, סוג היחידות, צורתן, מקומן, גודלן, תכליתן והשימוש בהן ובלבד ששטח הדירה והצמדותיה ע"פ החוזה לא ישתנה ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין

19.3.3 לעשות במקרקעין כראות עיניה, לרבות לא לעשות בהם מאומה, וזאת ברציפות או בשלבים בכל צורה שהיא, בין לפי רישיון בניה קיים ובין לפי כל רישיון בניה או תיקון לרישיון בניה שיהיה בעתיד.

19.3.4 לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין או לכל יחידה מיחידות המקרקעין ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במעליות או במתקנים אחרים שבבניין או ביחידות המקרקעין, כל זאת תוך הסדרת סידור חילופי סביר ובטוח שיקטין את ההפרעה הנגרמת עקב סגירה או הפסקה כאמור, ככל שיידרש.

19.3.5 החברה מקימה בבניין או בסמוך לו חדר/י טרנספורמציה (חדר שנאים) ו/או מתקנים אחרים לצורך אספקת חשמל ו/או חדר/י תקשורת ו/או מתקני גז כמפורט במפרט ובתוכנית מכר (ככל ויחול שינוי במיקום הנ"ל, תימסר על כך הודעה בכתב לקונה, אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין). לחברה הזכות להקנות לחברת חשמל לישראל בע"מ ו/או לבזק ו/או לחברת הגז, לפי העניין, זכויות בחדר/ים כאמור ו/או זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה להנחת כבלים וגישה לביצוע עבודות שונות במקרקעין, באופן שהזכויות בחדר/ים כאמור לא תטלנה חיוב כלשהו על בעליהן בחלק יחסי כלשהו בהוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף, הכל בתנאים כמקובל בחברת החשמל או בבזק, לפי העניין, ובגדר כך תקבע כלל האמור לעיל בתקנון הבית המשותף.

19.3.6 למשכן ו/או לשעבד את הפרויקט והבניין בכלל זאת לטובת הבנק, ובלבד שבמועד מסירת החזקה בממכר לקונה ו/או פקיעת תוקף הבטוחה כאמור בסעיף 12 לעיל, תהיה הדירה חופשית מכל שעבוד ומכל משכון, לרבות -אם תבחר בכך החברה- על דרך מתן מכתב החרגה בנוסח ובתנאים כפי שיהיה מקובל בבנק באותה עת.

19.3.7 להגיש ולמסור לרשויות המוסמכות לכך כל הצעה או בקשה לתיקון ו/או לשינוי של תכנית בנין ערים בכפוף להוראות המכרז ו/או של היתר הבניה.



19.3.8 להקים בפרויקט חדרי טרנספורמציה ו/או חדר גנרטור לצורך אספקת חשמל ו/או חדר תקשורת כקבוע במפרט וככל והדבר נחוץ לשם מתן השירותים הרלוונטיים ובכפוף להוראות כל דין, להקנות לחברת החשמל לישראל בע"מ ו/או לבזק וכדומה, לפי העניין, זכות בחדרים כאמור ו/או זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה להנחת כבלים וגישה לביצוע עבודות שונות במקרקעין, לרבות איסור ביצוע עבודות מכל סוג לרבות הנחת צנרת בקרבת מתקני חברת חשמל או בזק בהתאם להנחיותיהן. הזכויות בחדרים כאמור לא תכלולנה חיוב כלשהו על בעליהן בחלק יחסי כלשהו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף ו/או תשלומי החובה בגינם. הכל בתנאים כמקובל בחברת חשמל ו/או בבזק, לפי העניין, ובגדר כך תקבע כלל האמור לעיל בתקנון הבית המשותף, בדרך של רישום זיקת הנאה ו/או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון.

19.3.9 להשתמש בדירה ו/או ביחידות דיור בבניין כמשרד מכירות ו/או כדירה לדוגמא.

19.4 לקונה לא תהיה כל זכות התנגדות ביחס לתכנון של המקרקעין ו/או הבניין ו/או שימושם, ייעודם והחזקתם, ובלבד שהממכר יבנה בהתאם למפרט.

הקונה מתחייב לא להתערב, לא להתנגד ולא להפריע בכל דרך שהיא לפעולות שהחברה זכאית לעשותן לפי סעיף 19 זה ובלבד שלקונה הזכות לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון, ואין האמור בסעיף זה כדי לגרוע מהחברה את הזכויות המוקנות לה עפ"י דין לרבות הגשת תביעה בגין כל נזק שיגרם לחברה בעקבות התנגדות זו.

הקונה מתחייב כי בכל עת, ואף לאחר קבלת החזקה בממכר, לא יבקש, יציע או יבצע כל שינוי בתכנית בנין ערים (לרבות תכנית רפרצלציה או חלוקה) בגין המקרקעין מבלי לקבל מראש ובכתב את הסכמת החברה לכך ו/או בהתאם לכל דין.

19.5 האמור בסעיפים 18-19 לעיל, ובסעיפים 20-21 להלן, יחול בכפוף לכך שבכל מקרה לא תגרס החברה לפגיעה מהותית באופיו של הבניין כבנין למגורים בזכויותיו של הקונה על-פי חוזה זה ובשימוש הסביר בממכר, ובכפוף לכך שאין באמור בחוזה זה לרבות בסעיפים המנויים לעיל כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י דין לרבות זכות הגישה לערכאות משפטיות והגשת התנגדויות בוועדות התכנון.

## הרכוש המשותף

.20

20.1 הקונה מסכים כי בכפוף להוראות כל דין, רק אותם החלקים של המגרש ו/או של הבניין ו/או של הפרויקט שיקבעו כרכוש משותף על ידי החברה ובצורה שיקבעו, מלכתחילה או מדי פעם בפעם עד לרישום הממכר על שם הקונה בלשכה, לפי שיקול דעת החברה הסביר, יחשבו כרכוש משותף ואילו כל החלקים האחרים בפרויקט יהיו רכוש של החברה והיא תהיה זכאית לעשות בהם ו/או להשתמש בהם כפי שתמצא לנכון בהתאם לכל דין.

20.2 הזכות המלאה לחברה להצמיד כל חלק שאינו רכוש משותף, לרבות כל חלקי הבית המשותף וזכויות הבניה בגינם, קיימות ו/או עתידיות, ליחידה או ליחידות בבית המשותף לרבות ליחידה/ות שאינן דוגמת הממכר, הכל לפי הוראות תוכניות ומפרט המכר ועל פי כל דין (להלן: "החלק המוצמד").

20.3 בהסכמת בעלי החלק המוצמד, הזכות לחברה, ולכל מי שיבוא בכוחה או במקומה בזכות, לנצל את החלק המוצמד, לעשות בו כל מעשה אשר היא זכאית לעשותו על פי הוראות חוזה זה או כל שימוש אחר שתמצא לנכון, לרבות לפתוח פתחים בחלקי הגג האמורים ולחברם לדירות אליהם הם מוצמדים, וכל זאת אף לאחר רישום הבית המשותף ורישום הממכר על שם הקונה בלשכה והכל בכפוף לכל דין.

- 20.4 בהסכמת בעלי החלק המוצמד, הזכות לחברה לשנות את ההצמדה מעת לעת, בין השאר, על ידי העברת החלק המוצמד או חלקים ממנו מהיחידה/ות להן היה מוצמד והצמדנו ליחידה/ות אחר/ות, בהסכמת בעלי יחידות אלה והכל בכפוף לכל דין.
- 20.5 הודע לקונה בזה כי אחת המעליות שיותקנו ע"י החברה בבניין, תהא בעלת המאפיינים והתכונות המאפשרות להפעילה "כמעלית שבת", דהיינו, בעלת היכולת הטכנית לעצור בכל קומה למועדים וזמנים שונים לפי תכנון וכיוונון מראש (להלן: "מעלית השבת"), ההחלטה בדבר הפעלת מעלית השבת תתקבל בהתאם להוראות הדין. למען הסר ספק, מובהר כי החברה אינה מתחייבת בכל הקשור והכרוך בהפעלת מעלית השבת בבניין.

## תקנון הבית המשותף

21

- 21.1 הודע לקונה שהתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון המצוי") לא חל על הבית המשותף, ולא יחול על הממכר ועל הבניין, וכי במקומו יבוא תקנון אחר (להלן: "התקנון המיוחד") אשר יחול על הבניין ו/או על הבית המשותף ו/או על הפרויקט. הזכות לחברה על פי שיקול דעתה הסביר לקבוע את הוראות התקנון המיוחד, כמפורט במפרט המכר, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לקבוע בו הוראות בנושאים כדלקמן:
- 21.1.1 הצמדת חלקים מוצמדים וזכויות השימוש והבניה בהם.
- 21.1.2 זכויות וחובות החברה כמפורט בחוזה זה.
- 21.1.3 זכויות וחובות הקונה, חברת החשמל ובזק, לרבות כמפורט בחוזה זה.
- 21.1.4 הוראות המגבילות ו/או מסדירות את השימוש ברכוש המשותף.
- 21.1.5 אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו, ומתן השירותים בו לרבות באמצעות מתחזק, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 וחוק המכר (דירות). למען הסר ספק יובהר, כי החברה לא תמנה חברת ניהול (מתחזק).
- 21.1.6 קביעת השתתפות דיירי הבניין בהוצאות אחזקת ובדק הרכוש המשותף וקביעת יחס ההשתתפות ביניהם אף אם יחס זה לא יהיה תואם את חלקיהם ברכוש המשותף.
- 21.1.7 הוראות המחייבות את הקונה ואת יתרת רוכשי הדירות בבניין לשלוט אחיד על גבי דלת הדירה ו/או בכל מקום אחר בבניין.
- 21.1.8 הוראות בדבר זיקות הנאה בפרויקט.
- 21.1.9 לקבוע הוראות כמפורט בס"ק 19.3.5 לעיל.
- כל הוראה שתיקבע בתקנון המיוחד כאמור לעיל על ידי החברה יכול שתתייחס לבניין במיוחד, יכול שתתייחס למספר בניינים ויכול שתתייחס לפרויקט בכללותו.
- 21.2 הזכות לחברה להחיל על הבניין את הוראות התקנון המיוחד אף לפני רישום הבניין כבית משותף, וזאת בהודעה בכתב שתמסור לקונה וממועד זה הוא יחייב את הקונה, אולם כל עוד לא הודיעה החברה לקונה את פרטי התקנון המיוחד, יחול התקנון המצוי.
- 21.3 הזכות לחברה לרשום את התקנון המיוחד ולערוך בו כל שינוי ואף להחליפו באחר, וזאת קודם לרישום הממכר ע"ש הקונה.
- 21.4 הזכות לחברה לפנות בכל בקשות שהן אל רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או כל רשות מוסמכת על פי חוק המקרקעין (להלן: "הפקיד המוסמך") לצורך מימוש מלוא זכויותיה על פי חוזה זה ועל פי התקנון המיוחד. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הזכות לחברה לפנות לפקיד המוסמך בבקשה למתן צו לתיקון צו רישום הבית המשותף על ידי הוספת יחידות נוספות ותיקון רישום החלקים ברכוש המשותף בהתאם, על ידי שינוי הצמדות, שינוי התקנון המיוחד ו/או הכללת מבנים נוספים כחלק מהבית המשותף (ככל ולא ניתן

לרושםם (בנפרד) ו/או בשל תיקון טעות שנפלה בצו רישום הבית המשותף ו/או בתקנון. חתימת הקונה על חוזה זה מהווה אישור מראש של כל בקשה שהיא שתוגש על ידי החברה כאמור לעיל ושל כל פעולה הנעשית על פי בקשה ובלבד שזכויות הקונה בממכר ע"פ החוזה וע"פ כל דין לא תיפגענה.

- 21.5 הקונה מתחייב לא להתערב, לא להתנגד ו/או לא להפריע בכל דרך שהיא, במעשה או במחדל, לפעולה שהחברה זכאית לעשות על פי סעיף 21 זה ו/או על פי התקנון המיוחד, לרבות לחתום על כל מסמך מהמסמכים האמורים בסעיפים קטנים 21.3 ו-21.4 לעיל, ואין האמור בסעיף זה כדי לגרוע מהחברה את הזכויות המוקנות לה עפ"י דין לרבות הגשת תביעה בגין כל נזק שיגרם לחברה בעקבות פעולות הקונה כאמור. אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בזכות הגישה של הקונה לערכאות משפטיות על פי כל דין.
- 21.6 הוראות סעיף זה לעיל הן יסודיות בחוזה זה, והפרתן ו/או הפרת מי מהן תחשב הפרה יסודית של חוזה זה.

## השימוש בממכר

.22

- 22.1 מוצהר בזה שהממכר נמכר לקונה למטרת מגורים והקונה מתחייב להשתמש בממכר אך ורק למטרה הנ"ל ובהתאם להוראות כל דין ויהיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בממכר על ידו ו/או על ידי הבאים מטעמו או ברשותו שלא בהתאם להוראות הדין והוראות הסכם זה ומתחייב לשפות את החברה ולפצותה על כל נזק, הפסד והוצאה שיגרמו לה בקשר עם השימוש בממכר ו/או בקשר עם כל מעשה או מחדל של הקונה בקשר עם הממכר שלא בהתאם להוראות הדין והוראות הסכם זה.
- 22.2 הקונה מתחייב שלא להשתמש בממכר ולא להרשות שימוש בממכר ולא למכור, להחכיר, להסב, להעביר או למסור באופן אחר את הממכר שלא למגורים.
- 22.3 הקונה מתחייב לא להניח, לקבוע ו/או להציג כל חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לממכר.
- 22.4 הקונה מתחייב כי בשימושו בממכר לא יפריע ולא יטריד את המשתמשים ביחידות האחרות בבית המשותף ו/או במקרקעין.

## העברת זכויות לאחר תום מגבלת המכירה

.23

- 23.1 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לעיל, עד רישום הממכר בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הקונה, לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה כולן או מקצתן לאחר/ים (להלן: "הנעבר") ולא יהיה זכאי להקנות בכל דרך שהיא כל זכויות שהן בממכר או בקשר אליו, אלא אם ניתנה לכך הסכמת החברה והבנק בכתב מראש. לעניין העברת זכויות והתחייבויות הקונה עפ"י חוזה זה, החברה לא תסרב לתן הסכמתה אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד, ולרבות באם התקיימו כל התנאים שלהלן:
- 23.1.1 הקונה בצע את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה אשר היה עליו לבצען עד למועד העברת הזכויות לנעבר.
- 23.1.2 הקונה המציא לחברה את האישורים המאמתים בצוע התשלומים החלים על הקונה לפי חוזה זה, הכל כפי שיידרש ע"י החברה.
- 23.1.3 הקונה והנעבר חתמו על כל המסמכים כפי שידרשו ע"י החברה לשם שמירת זכויות החברה עפ"י חוזה זה. בין היתר יחתמו הקונה והנעבר במשרדי החברה על כתב העברת הזכויות וההתחייבויות שנוצרו לפי חוזה זה בנוסח שיקבע על ידי החברה. לבקשת הקונה, תעביר החברה לעיונו את נוסח כתב העברת הזכויות כאמור.

- 23.1.4 הנעבר יחתום על יפוי הכח כנזכר בסעיף 16 לעיל של חוזה זה.
- 23.1.5 הקונה והנעבר הגישו את ההצהרות, המסמכים והדיווחים המתאימים לשלטונות מס שבח ושלמו את מס השבח, מס הרכישה מס המכירה וכל מס אחר שיחול על הצדדים וימציאו אישור על תשלום או אישור על פטור מתשלום.
- 23.1.6 הקונה ביטל הערת אזהרה שנרשמה לזכותו (אם נרשמה) והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונה של החברה, וכן החזיר הבטוחה לפי חוק הבטחת השקעות לחברה או העבירה לנעבר הכל כפי שהחברה תורה. עם השלמת העברת הזכויות והביטול של הבטוחה לקונה, החברה תקנה לנעבר במידה והדבר מתחייב על-פי חוק הבטחת השקעות, בטוחה לפי החוק.
- 23.1.7 העברת זכויות תבוצע בהתאם להוראות צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.
- 23.1.8 במידה שהקונה קיבל הלוואה למימון רכישת הממכר - המלווה נתן הסכמתו בכתב להעברת הזכויות.
- 23.1.9 החברה תהא רשאית לדרוש מהקונה והנעבר כל מסמך נוסף אשר יהיה דרוש לחברה באופן סביר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 23.2 **לאחר רישום הממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהא הקונה רשאי להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה וזאת בכפוף לאמור בחוזה זה בנוגע למגבלת המכירה כהגדרתה לעיל.**
- 23.3 החברה רשאית בכל עת, ובכפוף להוראות המכרז, להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה עפ"י חוזה זה ועפ"י התקנון המיוחד, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתה, למי שיראה בעיניה, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך, אך מקבלת ההעברה יקבל על עצמו כלפי הקונה את התחייבויות החברה על פי חוזה זה. יובהר כי בכל מקרה תישאר החברה ערבה כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעבירה כאמור. החברה תמסור לקונה הודעה בכתב סמוך לאחר העברה כאמור.
- 23.4 **הקונה לא רשאי להעביר ו/או למכור את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, כולן או מקצתן לאחרים, עד אשר תסתיים מגבלת המכירה כהגדרתה לעיל, לרבות באמצעות העברת זכויות לאחר תום השנים האמורות (עתידיית) אשר נכרת לפני תום מגבלת המכירה. אין באמור כדי לפגוע בזכות הקונה להשכיר את הממכר, למטרת מגורים בלבד.**
- להבטחת התחייבות הקונה נשוא סעיף זה חותם הקונה על התצהיר וכתב התחייבות לטובת רמ"י ו/או משהב"ש המצ"ב כנספח "י" לחוזה זה (לעיל ולהלן: **"כתב ההתחייבות"**).
- 23.5 הקונה מאשר ומצהיר כי ידוע לו כי ככל ויפר התחייבותו וימכור את הממכר טרם חלוף המועדים האמורים (לרבות בחוזה עתידי כאמור) הוא יחויב בתשלום סך של 450,000 ש"ח (ובמילים: ארבע מאות וחמישים אלף ש"ח) לרמ"י ו/או משהב"ש.
- 23.6 הקונה מאשר ומצהיר כי ידוע לו שהחברה רשאית להעביר עותק מכתב ההתחייבות לרמ"י ו/או משהב"ש, בכל עת, וכן לשמור עותק מכתב ההתחייבות במשרדה ולעשות בו שימוש ככל ונדרש ע"פ דין ו/או מכרז ועל מנת את חוזה זה.
- 23.7 הקונה מאשר ומצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שתירשם על ידי החברה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי החברה בנוגע לכתב ההתחייבות, וכי החברה נתנה לרמ"י ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר המאפשר גם לה לבצע את רישום הערת האזהרה בדבר ההימנעות מביצוע עסקה כאמור.

## הפרה וביטול

24.

- 24.1 כל ביטול של חוזה זה יבוצע בהתאם לסעיף 24 זה.
- 24.2 כל השבת כספים לקונה עקב ביטול החוזה, לרבות סכום החוזר כהגדרתו להלן, תכלול אך ורק את הכספים שהקונה שילם בפועל לחברה על פי החוזה על חשבון מחיר הממכר לרבות בגין הוצאות רישום כשהם צמודים למדד מחירי תשומה בבנייה למגורים כהגדרתו **בנספח "ב"** מיום תשלומם על ידי הקונה ועד להשבתם בפועל בערכם הריאלי, וזאת בכפוף לאמור בסעיף קטן 24.4 להלן. מובהר כי הסכום האמור ישולם כנגד ולאחר מחיקת הערת האזהרה, ככל שנרשמה, לטובת הקונה, והשבת הערביות הבנקאיות שניתנו לו ע"פ סעיף 12.
- מובהר כי תנאי מקדים לביצוע תשלום בפועל ע"י החברה הינו חתימה על כל המסמכים המתאימים לצורך ביטול העסקה, לרבות חוזה ביטול ותצהיר ביטול עסקה למיסוי מקרקעין. יובהר, כי הקונה לא יידרש לחתום על כתב ויתור טענות כתנאי לביצוע התשלום בפועל ע"י החברה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה כזה החברה תהא רשאית להשתמש ביפוי הכח שנחתם על פי סעיף 16 לחוזה לצורך מחיקת הערת האזהרה, בכפוף להשבת התמורה.
- החברה תחזיר את הכספים תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום שהקונה השיב את החזקה בדירה לחברה ו/או מי מטעמה, ככל ונמסרה החזקה; ככל ולא נמסרה החזקה החברה תשיב את הכספים בערכם הריאלי לקונה עם ולאחר עמידת הרוכש בכל תנאי הביטול הנדרשים על פי חוזה זה.**
- 24.3 כל צד שיפר או לא יקיים איזו מהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה יהיה זכאי לתבוע פיצויים וזאת מבלי לפגוע בזכות הצד המקיים לכל סעד ותרופה אחרים ו/או נוספים עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין לרבות ביטול החוזה או בצוע בעין, ובלבד שזכות הביטול תהיה קיימת רק במקרה של הפרה יסודית.
- הפרה תחשב כיסודית כל אימת שהקונה לא שלם לחברה במועדו ובמלואו תשלום כלשהו שעליו לשלם עפ"י הוראות חוזה זה בהתאם למועדים הנקובים בסעיף 15 לעיל ו/או כל אימת שהקונה יפר הוראה כלשהי מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הינם יסודיים בחוזה זה, ו/או כל הוראה אחרת אשר הפרתה הינה יסודית עפ"י הדין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות שיש לחברה כלפי הקונה עפ"י חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 15 לחוזה זה.
- במקרה של הפרה יסודית ע"י הקונה, החברה תעשה שימוש בזכויותיה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לקונה אשר תפרט את מהות ההפרה ותקציב לא פחות מ-10 יום לתיקונה מיום קבלת הדרישה מאת החברה, ולאחר שהקונה לא פעל לתיקונה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.
- 24.4 במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, אזי תחולנה ההוראות דלהלן:
- ישלם הקונה לחברה 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 לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה.
- מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות החברה לוותר על הפיצוי המוסכם ולתבוע מהקונה את נזקיה בפועל בגין כל ראשי נזק אחרים כתוצאה מביטול החוזה.
- 24.5 זכויותיו של הקונה בממכר תפקענה והחברה תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה לפי חוזה זה למעט אלו מכוח סעיף קטן 24.4.

- 24.6 כל עוד לא נרשמו הזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה יהיה חייב לסלק מיד את ידו מהממכר אם קבל את החזקה בו קודם לכן.
- 24.7 בכפוף לקבלת הסכמת הבנק החברה תהיה זכאית לקחת לחזקתה הבלעדית את הממכר ולמכור את הזכויות בו לכל קונה ובכל מחיר ותנאים שתמצא לנכון כאילו לא נחתם חוזה זה מעולם. יובהר, כי מכירה לצד ג' תהיה בכפוף להוראות הממכר.

## שונות

25. מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהחוזה. אין באמור כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על החברה חובה לצינם על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ככל והוצגו בפניו לפני חתימת החוזה.
26. מובהר בזאת, כי בכל הנוגע לכל ויתור ו/או ארכה ו/או שינוי הנוגע ללוח התשלומים שנקבע **בנספח "ב"** לחוזה ו/או שינוי למפרט, שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תחשב כוויתור על איזה מזכויותיו עפ"י חוזה זה או עפ"י כל דין, או כוויתור או כהסכמה מצדו לאיזה הפרה או אי קיום תנאי חוזה ע"י הצד האחר או כנותנת דחיה או ארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, ביטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם הוויתור, ההסכמה, הדחיה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב וזאת למעט במקרים בהם צוין מפורשות אחרת בחוזה זה ו/או ככל והשינוי מהווה סטייה קבילה מהמפרט, כהגדרת מונח זה בצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.
27. בצוע כל אחת מהתחייבויות החברה עפ"י חוזה זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הרלוונטיות עפ"י חוזה זה אשר קיומן נדרש עד לאותו מועד והחברה זכאית, מבלי לפגוע באמור בכל מקום אחר בחוזה זה, לעכב בצוע התחייבות כלשהי מהתחייבויותיה עד לאחר שהקונה קיים את התחייבויותיו כאמור.
28. חוזה זה יחייב את החברה רק לאחר חתימה עליו באמצעות מורשה החתימה מטעמה כדין. כל הצהרה, התחייבות ו/או הודעה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובדי החברה ו/או שלוחיה, לא תחייב, אלא אם נעשתה בכתב, בחתימת נציג המוסמך של החברה ועל פי החלטותיה כדין.
29. החברה זכאית למנות כל גוף שהוא או אדם שתמצא לנכון כנציגתה וכבא- כוחה בכל הנוגע לעניינים כדלקמן:
- 29.1 מסירת הממכר והרכוש המשותף.
- 29.2 זיכויים כאמור **בנספח "ט"** לחוזה זה.
- 29.3 אחריות לפגמים.
30. מוסכם בין הצדדים כי החברה תטפל באמצעות עו"ד מטעמה בכל הקשור ברישומים המתחייבים על פי חוזה זה. הקונה מתחייב בזה להופיע בכל עת שיידרש (ובתיאום מראש) ע"י עוה"ד הנ"ל ו/או ע"י החברה בכל מקום שיידרש כאמור ולחתום על כל המסמכים כפי שיידרש לשם עשיית הפעולות הנחוצות לביצוע הרישומים כאמור.
- על אף האמור בס"ק 11.4, הודע לקונה כי עוה"ד וקסלר, ברגמן ושות' (לעיל ולהלן: "ב"כ החברה") מייצגים את החברה בלבד בעסקה מושא חוזה זה, ואין הם מייצגים את הקונה, וניתנה לקונה אפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה.**
- כמו כן הודע לקונה, כי השירות שיינתן על ידי ב"כ החברה לקונה תחום ומוגבל לביצוע רישום זכויות הקונה בדירה בלבד, וכי בכל עניין אחר, לרבות הליכים עתידיים בין הקונה לחברה (ככל שאינם נוגעים לרישום זכויות הקונה בממכר) ב"כ החברה מייצג וייצג את החברה בלבד, ואינו מייצג את הקונה.**
31. הוראות חוק הממכר, תשכ"ח-1968, וחוק חוזה קבלנות, תשל"ד-1974, במידה שניתן להתנות עליהן, לא יחולו על היחסים בין החברה והקונה עפ"י חוזה זה.
32. קבילות ספרים:

- 32.1 הודע לקונה כי ספרי החשבונות של החברה יהיו נאמנים עליו ויהוו ראייה לכאורה בכל הנוגע לכל סכום שיגיע ממנו לחברה על פי חוזה זה.
- 32.2 העתק של רישום בספרי החשבונות של החברה יתקבל בכל הליך משפטי (לרבות בסדר דין מקוצר) כראיה לכאורה לאותו רישום ולכל דבר או עסקה או חשבון הרשומים בו אם יצורף אליו אישור בכתב בחתימת הנהלת החשבונות של החברה המאשר כי ההעתק נבדק לפי הרישום המקורי ונמצא נכון.
- 32.3 והכל מבלי לגרוע מזכותו של הקונה להביא ראיות מנגד.
33. כלל הקונה מספר יחידים, יחולו התחייבויות הקונה על פי חוזה זה במאוחד ובנפרד על כל יחיד הקונה.
- 34.
- 34.1 הקונה מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל.
- 34.2 במקרה והקונה הוא אזרח ישראלי שהינו תושב חוץ, אזי יבוצע חוזה זה בהתאם ובכפיפות לכל הוראות הדין הנוגעות לרכישת מקרקעין על ידי תושב חוץ.
- במקרה כזה מתחייב בזה הקונה כלפי החברה להמציא לחברה, מיד עם דרישה ראשונה ולא יאוחר מתאריך המסירה, שני העתקים נאמנים למקור של תעודת זהות ישראלית וכן את כל האישורים הדרושים על מנת לאפשר את בצוע רישום הממכר על שם הקונה בלשכה, והאחריות הבלעדית לקבלת אישורים אלה חלה על הקונה בלבד.
- כמו כן, במקרה זה יהיו כפופים ומותלים המכר, העברת הזכויות והרישום על שם הקונה בהוראות הדין לעניין זה, והקונה לבדו יהיה אחראי לקבלת כל אישור ככל הנדרש.
- עוד מצהיר ומתחייב הקונה בחתימתו על חוזה זה כי כתובתו הרשומה בראש חוזה זה, הינה כתובתו לצורך המצאת כתבי בי-דין ו/או כל מסמך אחר מחוץ לתחומי המדינה וכי במידה ויומצאו לו כתבי בי-דין כאמור, לכתובת האמורה, לא יעלה כל טענה כנגד ההמצאה לאותה כתובת, בין אם הוא מתגורר ו/או התגורר בה ובין אם לאו, ולא יכפור בסמכות בית המשפט אליו הוגשו המסמכים, לדון בהליך כל שהוא שעניינו חוזה זה.
- 34.3 מוסכם כי סמכות השיפוט הבלעדית תהיה נתונה בכל מקרה לבית המשפט בישראל על פי הדין הישראלי.
35. לעניין מאגרי מידע מוסכם כדלקמן:
- 35.1 כל הפרטים, הנתונים הידיעות והמסמכים שמסר ו/או ימסור לחברה בקשר עם חוזה זה (להלן: "המידע"), יוזנו במאגר מידע כאמור בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, שמספרו 101117, המשמש גם לדיור ישיר ומוחזק עבור החברה ע"י אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.
- 35.2 מסירת המידע לחברה תלויה ברצונו החופשי ובהסכמתו המלאה, מבלי שחלה עליו חובה חוקית לעשות כן.
- 35.3 המידע מתבקש לצורך טיפול בחוזה זה וכל הכרוך בביצועו.
- 35.4 יעשה שימוש במידע ע"י החברה ו/או אפריקה ישראל להשקעות בע"מ ו/או מי מטעמם, לרבות כאלה המספקים לחברה שירותים שונים כדוגמת שירותי עיבוד נתונים ו/או שרותי גביה ו/או ניהול.
- יובהר כי הקונה זכאי, לפי דרישתו, להימחק ממאגר המידע לעניין דיור ישיר בלבד, או להורות כי מידע המתייחס אליו, לא יימסר לאדם, לסוג בני אדם או לאנשים מסוימים או להורות שלא תעשנה אליו פניות באמצעות שימוש במאגר, והכל לפרק זמן מוגבל או קבוע וכל אלה באמצעות מתן הודעה מפורשת בכתב לחברת אפריקה ישראל להשקעות בע"מ בדרך החורש 4 יהוד (להלן: "הודעת הסתייגות"). על אף האמור לעיל, החברה לא תפעל בהתאם להודעת הסתייגות כאמור באשר לפניות לצורך ביצוע הוראות חוזה זה ו/או כל דין לרבות אך לא רק בנוגע להעברת פרטים

לקבלן המבצע ו/או לרשות המקומית ו/או לחברת החשמל ו/או לבזק ו/או לחברת הגז ו/או לפניות מטעמם.

- 35.5 החברה תמסור לממשלת ישראל, לנציגיה ולכל רשות מוסמכת, כל מידע שיידרש בקשר עם חוזה זה ו/או הקונה וכן תרשה להם לעיין בחשבונות החברה ובתיקים הקשורים לחוזה זה ו/או לכל הסכם אחר שייערך בין החברה לקונה. זאת כאשר החברה סבורה כי מטרת מסירת המידע קשורה למילוי תפקידם של הנ"ל עפ"י כל דין ו/או הוראה מנהלית.
- 35.6 המידע יהיה ניתן לגילוי והצגה עפ"י צו בית משפט.
- 35.7 החברה ו/או אפריקה ישראל להשקעות בע"מ ו/או מי מטעמן עשוי לפנות אליו בעתיד בדיוור ישיר עפ"י המפורט במאגר כאמור לרבות בעניינים שאינם נוגעים לחוזה זה.
- 35.8 הקונה יהא רשאי לעין במידע הנוגע לו והמצוי בידי החברה בכל זמן סביר ולאחר תיאום מראש. מובהר כי החברה לא תעביר את פרטי חשבון הבנק של הקונה לכל גוף שהוא ללא מתן הסכמתו.
- 35.9 החברה תעביר לרשות המקומית ולנציגות הבית המשותף, את שם הקונה, מספר זהותו, טלפון נייד של הקונה, כתובת דוא"ל של הקונה, פרטי הנכס ומועד המסירה.
36. שהחברה תחזיק בבנין ו/או בפרויקט דירה לדוגמא ו/או משרד לצורכי מכירות וכן תתלה שילוט סביר ומתאים על חשבונה לצורך שיווק הפרויקט. הקונה מתחייב שלא להפריע ו/או להתנגד בכל דרך לשימוש כאמור (מבלי לפגוע בזכות הגישה של הקונה לערכאות משפטיות על פי כל דין), וזאת עד לגמר שיווק הפרויקט בשלמותו ואף לאחר מסירת החזקה בממכר לקונה. השימוש בהנ"ל לא יהווה מטרד (כהגדרתו בפקודת הנזיקין) וככל הניתן תיידע החברה את הקונה בדבר מיקום הדירה לדוגמא ומשרד המכירות.
37. חתימת החברה בעמי הראשון והאחרון של חוזה זה, ועל **נספח "א"** (המבוא למפרט) וכן על **נספח "ב"** (נספח תנאי התשלום) באמצעות חותמת החברה ו/או על גבי שמה המודפס, ובאמצעות חתימת מורשי החתימה של החברה, יחייבו את החברה ויחשבו כחתימת החברה על מלוא העמודים של חוזה זה וכלל נספחיו.
38. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
39. לבקשת הקונה בכתב, תאפשר החברה לקונה לעיין ב"היתר עסקה" של החברה.

### הודעות

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

**לראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:**

\_\_\_\_\_  
 הקונה

\_\_\_\_\_  
 החברה



**נספח א - מבוא למפרט סביוני שהם**

בין:

א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן, ש.ר. 540274883

לבין:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חלק בממכר: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חלק בממכר: \_\_\_\_\_

**הממכר** : דירה: \_\_\_\_\_, קומה: \_\_\_\_\_, בנין \_\_\_\_\_ מתחם ב בסביוני שהם, מגרשים 140 ו-141 על פי תביעה תמ"ל/1007.

גוש: 7330 חלקות 13 ו-14 (לשעבר גוש 4964 חלקה 38).

**מבוא למפרט**

בסעיפי המפרט המפורטים להלן, השטחים הינם כדלקמן:

**פרק א. פרטי זיהוי:**

1. סעיף 5 - שטח הדירה הוא: \_\_\_\_\_ מ"ר;

2. סעיף 6 - פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

סעיף 6.1

~~~~~

שטח מרפסת דיור 1 בדירה הינו כ- \_\_\_\_\_ מ"ר מתוכו \_\_\_\_\_ מ"ר מקורה

סעיף 6.2

~~~~~

חניה מקורה מקורה בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר שמספרה \_\_\_\_\_

חניה מקורה עוקבת מקורה בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר שמספרה \_\_\_\_\_

סעיף 6.3

~~~~~

מחסן בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר שמספרו \_\_\_\_\_

סעיף 6.4

~~~~~

לא נמצא מרתף.

סעיף 6.5

~~~~~

לא נמצא גג מוצמד לדירה.

סעיף 6.6

~~~~~

לא נמצאה גינה מוצמדת לדירה.

3. מובהר כי על השטחים המפורטים במבוא זה יחולו ההערות לחישוב שטחים המופיעות בגוף המפרט.

\_\_\_\_\_ הקונה

\_\_\_\_\_ החברה

## נספח ב – תנאי תשלום

### 1. סעיף 2:

דירה: [redacted], קומה: [redacted], בנין [redacted] מתחם ב בסביוני שהם, מגרשים 140 ו-141 על פי תב"ע תמ"ל/1007.

מחסן מספר [redacted]

חניה מקורה מספר [redacted]

חניה מקורה עוקבת מספר [redacted]

### 2. סעיף 7.1:

תאריך המסירה הינו 28.5.2021.

ככל ולא יתקבל היתר בניה לפרויקט עד ליום 30.04.2019 - ידחה מועד המסירה בפרק זמן זהה לתקופת הדחיה, כאשר במקביל ידחו התשלומים בלוח התשלומים אשר טרם שולמו כאמור בסעיף 4.1, ובלבד שהדחיה בקבלת היתר הבניה נגרמה שלא באשמת החברה, ככל והדחיה נגרמה באשמת החברה מועד מסירה החזקה לא ידחה גם אם מועד קבלת היתר הבניה יתקבל לאחר יום 30.04.19.

למען הסר ספק יובהר, כי היתרי חפירה ודיפון ו/או היתר הקמת מרתפים לא יחשבו קבלת היתר בניה וכל זאת מבלי לגרוע מהאמור בנספח ח'1 – תנאי מתלה - היתר בניה וקבלת חזקה בקרקע. החברה תיתן לרוכשים הודעה בת 30 יום טרם המסירה. הקדמת מועד המסירה, תותנה בקבלת הסכמת הקונה.

### 3. בוטל.

### 4. סעיף 11.1:

4.1 "המחיר הכולל" (כמוגדר בתיקון מס' 11 לחוק הגנת הצרכן) של הממכר : ש"ח [redacted]

ש"ח בלבד [redacted]

"המחיר הכולל" הנקוב לעיל מורכב מהמחיר הבסיסי עבור הממכר עצמו, בסך של

ש"ח [redacted]

(להלן: "המחיר הבסיסי"), מע"מ בשיעור 17.00% על המחיר הבסיסי בסך [redacted] ש"ח. מובהר כי המחיר הכולל יעודכן בהתאם ל"נספח שינוי מחיר בהתאם להיתר הבניה" - המצורף כנספח ח' לחוזה זה.

מובהר כי המע"מ ישולם ע"י הקונה בהתאם לשיעור החוקי במועד ביצוע כל תשלום בפועל ולפיכך ככל שישונה כאמור, יתוקנו המחיר הכולל ותשלומיו כמתחייב מכך.

למען הסדר הטוב יודגש כי למחיר הכולל יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 11.2. להלן. התשלומים ע"ח המחיר הבסיסי (הנקובים להלן ללא מע"מ, לצרכי נוחות בלבד) ישולמו בסכומים, במועדים באופן ובתנאים כדלקמן :

תשלום	מועד	מסה"כ התשלום	אחוז/סכום
1	מועד בחירת דירה	2,000 ₪ (כולל מע"מ)	2,000 ₪ (כולל מע"מ)
2	במעמד חתימת החוזה	השלמה ל-7%	7%
3	לאחר 45 יום מחתימת החוזה*	13%	20%
4	לאחר 105 יום (מתחנה קודמת)	10%	30%
5	לאחר 105 יום (מתחנה קודמת)	10%	40%
6	לאחר 105 יום (מתחנה קודמת)	10%	50%
7	לאחר 105 יום (מתחנה קודמת)	10%	60%
8	לאחר 105 יום (מתחנה קודמת)	10%	70%
9	לאחר 105 יום (מתחנה קודמת)	10%	80%
10	לאחר 105 יום (מתחנה קודמת)	10%	90%
11	מועד המסירה	10%	100%

\* על אף האמור לעיל לא ייגבו מעל 7% בטרם המצאת בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 והמכרז.

\* ככל שבמועד תשלום מספר 3 לא נמסר לקונים פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 7 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים, כאשר מוסכם כי ככל שבחלוף 90 יום מהמועד הקבוע בתשלום 3 לביצוע התשלום לא יומצא פנקס השוברים לקונים לא יישא תשלום זה הצמדה בגין התקופה שתחל בחלוף 90 יום מהמועד הקבוע בתשלום 3 לביצוע התשלום ועד לחלוף 7 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.

החברה תהא זכאית לעדכן את לוח התשלומים בהתאם למועד המסירה בהתאם להוראות הסכם זה.

נדחה מועד המסירה, יהיה רשאי הקונה לדחות את התשלום האחרון הנקוב שבטבלה לעיל בלבד, עד ל-7 ימים קודם למועד המסירה ומלבד זאת לא יהיה רשאי הקונה לדחות כל תשלום נוסף. האמור לא יחול במקרה שמועד המסירה נדחה בשל מעשה ו/או מחדל של הקונה. מע"מ בגין כל אחד מהתשלומים שפורטו לעיל, ישולם ע"י הקונה במועד שנקבע לעיל לביצוע כל תשלום כאמור.

4.2. הקונה אינו רשאי לאחר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים הנזכרים בפסקה 4.1 לעיל אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב.

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

4.3.1. תשלום מס רכישה לאוצר, בשיעורו ובמועד ע"פ דין.

הקונה מתחייב להמציא לחברה אישור מס רכישה המופנה לרשם המקרקעין, מיד עם

קבלתו וכתנאי לביצוע רישום הממכר על שמו.

4.3.2. תשלום לגורמים הרלוונטיים עבור הזמנת ו/או התקנת מונים לחיבור הדירה: מוני

מים, חשמל, וגז ככל שיבחר בכך. החברה רשאית לבצע תשלומים אלו עבור הקונה במקרה שאי-תשלומם עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. במקרה בו שילמה החברה תשלומים אלה ו/או חלקם קודם למועד המסירה, ישיב הקונה לחברה את הסכומים ששולמו במקומו כאמור, עד לא יאוחר מ-7 ימים קודם למועד המסירה בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלומם ע"י החברה. לקונה יעמדו כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. מובהר כי התשלום עבור החיבורים הנ"ל עד לארון המרכזי בבניין יחול על החברה.

4.3.3. השתתפות בהוצאות משפטיות בסך 5,803 ₪ (ובמילים: חמשת אלפים שמונה מאות

ושלושה ש"ח), שהם 4,960 ש"ח (ובמילים ארבעת אלפים תשע מאות ושישים ש"ח) בתוספת מע"מ כדין, ששולמו על ידי הקונה בנוסף לתמורה, או חצי אחוז (0.5%) בתוספת מע"מ ממחיר הממכר – לפי הנמוך, בהמחאה אישית שנמסרה במעמד חתימת חוזה זה, לפקודת ב"כ החברה - "וקסלר ברגמן ושות', עורכי דין", בהתאם לתקנות המכר (דירות)(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

4.4. המחיר הכולל אינו מתייחס לתשלומים עפ"י הוראות סעיפים 13 ו-14 לחוזה.  
4.5. הקונה יהיה רשאי להקדים את ביצוע איזה מן התשלומים המופיעים בס"ק 11.1 לחוזה (4.1). לעיל) וזאת בכפוף לכך שתשלום כאמור ישולם לחברה אך ורק בין ה-16 ל-28 לחודש קלנדרי יעלה על סך של 60,000 ₪, וכן שהקונה יעביר לחברה הודעה מתאימה בכתב על הקדמת התשלום כאמור לפחות 3 ימים מראש. להסרת ספק מובהר כי תשלום שיוקדם כאמור יחדל לשאת הפרשי הצמדה ממועד התשלום בפועל, והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

#### 5. סעיף 11.2:

כל תשלום מהתשלומים המפורטים בפסקאות משנה של סעיף 11.1 לחוזה (4.1 לעיל) יהיה צמוד למדד וזאת בהתאם להוראות הבאות:  
אם יתברר מתוך המדד שהתפרסם לאחרונה לפני היום שנקבע עפ"י חוזה זה לתשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל או לפני היום בו שולם בפועל תשלום כאמור ע"י הקונה לחברה, לפי בחירת החברה, (להלן: "המדד החדש") כי המדד החדש עלה לעומת המדד האחרון הידוע במועד חתימת חוזה זה ושפורסם בתאריך [REDACTED] (להלן: "מדד הבסיס") אזי יהיה הקונה חייב לשלם לחברה את התשלום הנ"ל כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס. פחת המדד החדש ממדד הבסיס לא יחול שינוי בתשלום.  
בחוזה זה "המדד" - המדד הידוע כיום בשם מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי (להלן: "הלשכה לסטטיסטיקה") אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר לרבות כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם הוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר יקבע היחס בינו לבין המדד המוחלף על ידי הלשכה לסטטיסטיקה.

## נספח ג'1 - תוספת לחוזה בדבר בטוחות

לכבוד

ת.ז. \_\_\_\_\_ כתובת: \_\_\_\_\_ חלק בממכר: 50.00%

ת.ז. \_\_\_\_\_ כתובת: \_\_\_\_\_ חלק בממכר: 50.00%

א.ג.נ.,

הנדון: רכישת דירה [ ] קומה: [ ], בנין [ ] מתחם ב בסביוני שהם מגרש 140 ו - 141 על פי תב"ע תמ"ל/1007.

(להלן: "היחידה") בפרויקט "סביוני שהם" – מחיר למשתכן בשהם" מתחם ב' הנבנה על המקרקעין הידועים כ-

גוש 7330 חלקות 13 ו-14 (לשעבר גוש 4964 חלקה 38) במגרשים 140 ו-141 לפי תב"ע תמ"ל/1007.

1. נבקשכם לאשר בחתימתכם בשולי מכתב זה, כי קבלתם מאיתנו פנקס שוברי תשלום, באמצעותו בלבד עליכם לשלם את מלוא התמורה בגין היחידה, לחשבון החברה מס' 394089 המתנהל על שמנו בסניף 600 של בנק הפועלים בע"מ.

2. הננו מתכבדים להסב את תשומת לבכם לכך שבניית הפרויקט בו מצויה היחידה אינה ממומנת בעת מתן מכתב זה על ידי בנק הפועלים בע"מ, מאחר וטרם נתקיימו התנאים המוקדמים לכך.

3. מובהר בזה כי אין בהפקדת הכספים לחשבון החברה שפרטיו לעיל, (לרבות באמצעות פנקס שוברי התשלום), בכדי לגרוע מהאמור לעיל ו/או בכדי ליצור מצג כי הבנק מעמיד מימון מלא או חלקי לבניית הפרויקט, ו/או כדי ליצור מחויבות של הבנק לעשות כן.

4. אין בכל האמור לעיל בכדי לגרוע מזכויותיכם מכח הערבויות הבנקאיות שיונפקו לכם בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, לאחר ביצוע התשלומים באמצעות פנקס השוברים. לתשומת לבכם - הערבויות שתונפקנה לכם תהיינה בסכום ששילמתם באמצעות השוברים לאחר שיופחת מהם רכיב המע"מ הנכלל באותם תשלומים לפי שיעורו במועד תשלום השובר.

בכבוד רב,

א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן, ש.ר. 540274883

### חתימת הרוכשים

הרינו מאשרים את האמור לעיל.

\_\_\_\_\_

העתק: בנק הפועלים בע"מ

## נספח ד'

### ייפוי כוח בלתי חוזר

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

אנו הח"מ,

ת.ז. \_\_\_\_\_, חלק בממכר: \_\_\_\_\_  
ת.ז. \_\_\_\_\_, חלק בממכר: \_\_\_\_\_

כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנים בזה את עו"ד אורי ברגמן, עו"ד אורה דביר, עו"ד דורון דן, עו"ד עופר ינקוביץ, עו"ד טלי סלטון-ישועה, עו"ד אבי בן-יעקב, עו"ד דרור תורן, עו"ד יעל מושקוביץ, עו"ד יוסי פלח, עו"ד ערן שוסטר, עו"ד יגאל קולוף, עו"ד שרון דרורי ויצ'לבסקי, עו"ד דנה שורץ-אשתר, עו"ד אורן פכטהולד, עו"ד מיכל גורן, עו"ד שגיאה פלדמן, עו"ד רויטל ראובן, עו"ד תומר צדוק, עו"ד לימור ארגוב-שנהב, עו"ד מיכל לדר, עו"ד ערן ולט, עו"ד הילה גולדפלד, עו"ד שגיאה נתן, עו"ד ערן פודס, עו"ד גיל צ'רצ'י, עו"ד אלי אביב, עו"ד אוראל בר דיין, עו"ד יוספה כהנא וינקלר, עו"ד יונתן ליבצ'יק, עו"ד מעין פלד, עו"ד אוהד רבפוגל, עו"ד דנה וקנין, עו"ד יסמין שמי, עו"ד עידן מטליון, עו"ד יוסי ברגמן, עו"ד שי בר-דוד, עו"ד אוהד גורפינקל, עו"ד לוטס אזולאי, עו"ד סתיו לוי, עו"ד שחר רוזנטל, עו"ד כרמל נודלר, עו"ד רעות מרלה, עו"ד שי בוטבול, עו"ד שירה גולדברג, עו"ד אלכס סחרוב, עו"ד חיים לנקרי, עו"ד שרון סבן, עו"ד יהונתן טוטיאן, עו"ד ליאת מחלי, עו"ד רועי גלעד דורון ועו"ד רעות גליק (להלן ביחד או לחוד: **"מיופה כח"**) כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם יחידת הדיור אשר נרכשה על ידינו ומספרה דירה \_\_\_\_\_ קומה: \_\_\_\_\_, בנין \_\_\_\_\_ מתחם ב בסביוני שהם מגרשים 140 ו-141 על פי תב"ע תמ"ל/1007. (להלן: **"הדירה"**) מא.מ.ד.ס. מחיר למשתכן, ש.ר. 540274883 (להלן: **"החברה"**) והבנויה/אשר תיבנה בגוש 7330 חלקות 13 ו-14 (לשעבר גוש 4964 חלקה 38) בשכונה כ"א בשהם ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: **"הקרקע"**) והדירות הבנויות ו/או שייבנו עליה כדלקמן:

1. לפעול בשמנו ו/או במקומנו בכל הנוגע לקרקע, לבצוע ורישום הבעלות ו/או החכירה, פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, ביטול רישום צו בית משותף ו/או תיקון צו בית משותף ו/או רישום בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, בקשה לרישום מקרקעין, בקשה לרישום צו בית משותף, תקנון מוסכם, בקשה לייחוד דירות, בקשה לייחוד הערות אזהרה וכן כל מסמך אחר.
2. להגיש בשמנו ו/או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הדירות שנבנו או ייבנו על הקרקע הנ"ל כבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמי שיתוף במקרקעין, על תקנון לבית משותף, על תיקון לו ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד ו/או מוסכם ותיקון לו, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדה של שטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כלשהן בבית המשותף או בבתיים משותפים ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית המשותף בפרט. לגרום לערוך לחתום ולרשום צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או בקשה לתיקון צו בית משותפים ו/או כל כתב הסכמה, מינוי נציגות זמנית, בקשה לייחוד הערות אזהרה, תשריט, זיקות הנאה, זכויות מעבר ו/או לשנות ולתקן כל מסמך כאמור לרבות תקנון כאמור וכל צו לרישום הבית המשותף כאמור וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת.
3. לבקש בשמנו ובמקומנו היתרי בניה לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות בקרקע ו/או בבית ו/או בכל מה שבנוי ו/או שייבנה על הקרקע, להצמיד את זכויות הבניה הנ"ל ליחידות מסוימות שנבנו ו/או שייבנו על הקרקע, לבקש היתרי בניה לגבי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לבקש לתקן צוים של בתים משותפים ו/או תקנונים של בתים שייבנו על הקרקע כדי להכליל בהם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שייבנו כאמור, ולעשות כל פעולה אחרת שתדרש בקשר לכך.
4. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על הקרקע, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על הקרקע

- וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחודן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
5. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל ובכל רשות מוסמכת אחרת ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך, לרבות בקשה לרישום מקרקעין, שטרי מכר, שטר משכנתא, כתב תנאים מיוחדים, זכות שכירות, חוזה חכירה וכן על כל המסמכים הדרושים לביצוע הרישום כאמור.
6. לחתום בשמנו על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או לקרקע ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או כל חלק ממנה ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או שייבנה על הקרקע וכיו"ב.
7. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה על הקרקע הנ"ל (לעיל ולהלן: "החוזה") ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת. יש לפרש ייפוי כח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכח אל הפועל כל התחייבותינו מכח החוזה ו/או מכח יפוי כח זה לרבות פעולה שלא נרשמה במפורש ביפוי כח זה.
8. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן- "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה, ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, מוגבלת בסכום או ללא הגבלה בסכום, ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ט-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למיזופה הכח, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיזופה הכח ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תש"ל"ב-1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
9. להוציא ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף חלקים שונים ובכלל זה חלקים מן הבנין ו/או מהמקרקעין ו/או מיתרת זכויות הבנייה בבנין ו/או במקרקעין, לרבות הגג או כל חלק ממנו, קרקע המקרקעין שמסביב או מתחת לבית המשותף, או כל חלק ממנה, וכל מחסן, גינה וחניה בבית המשותף, ולהצמידם לדירה או לדירות ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות בדירה או לכל אחד מבעלי הזכויות בדירות האחרות ו/או בשטחים אחרים בבניין ו/או במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום הבנין כבית משותף.
10. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף, להצביע בשמינו ובמקומינו בכל אסיפה כללית של בעלי הדירות בבנין ו/או בבית המשותף בכל עניין, נושא או זכות.
11. לקבל בשמינו ו/או לרשום על שמינו את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, מכל צד שלישי ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל אישור שיידרש למנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטחונות שקיבלתינו לצורך הבטחת התשלומים ששילמתינו ע"י המחיר הכולל.
12. לגרום להסכים, לרשום לבצע, ולחתום בשמינו ובמקומינו בכל דבר ועניין וביחס לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, ו/או המקרקעין וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמינו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת בנק מטעמנו ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.

13. ליתן הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או ליחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה (לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים) ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם לרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה (ככל שתידרש) לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי/נו ובמקומי/נו.
14. לרשום, לבצע, להסכים או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו, עם חלקות סמוכות ופיצולו מחדש, וכן לרשום, לבצע, להסכים, לוותר, להתחייב לביצוע הפקעות, זיקות הנאה, זכויות מעבר, הערות, צווים העברות ללא תמורה, מתן זכויות חכירה לכל צד ג' ו/או גורם ו/או רשות חוקית, לרבות מועצת שהם ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה בשהם ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל ו/או כל רשות ו/או גוף חוקי ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965 (לעיל ולהלן: "חוק התכנון והבניה") ו/או הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (לעיל ולהלן: "חוק המקרקעין") ו/או הוראות כל חיקוק ו/או דין אחר, הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחי/נו. בנוסף לאמור לעיל, לבצע כל פעולה לשם העברת הזכויות בגוש 7330 חלקות 13 ו-14 (לשעבר גוש 4964 חלקה 38) ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ורפרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת, על שמה של א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן, ש.ר. 1540274883/א לפקודתה ולרישום זכויות הבעלות בדירה על שם הקונה, והכל לרבות כל פעולה נלווית ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיופה הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו בייפוי כח זה לעיל ולהלן ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.
15. לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר היחידות שיבנו ו/או בנויות בבנין עפ"י הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר /ואו עפ"י הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו ע"י מיופי הכח /ואו לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לי/נו או שיהיו לי/נו ו/או שיהיו לי/נו ביחידה /ואו ברכוש המשותף ובקשר אליהן.
16. להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך הרכוש המשותף של הבית המשותף לדירה ו/או ליחידות בבנין ו/או להעבירן מיחידה אחת ליחידה אחרת ו/או לרשום הערה, צו שעבוד, משכנתא, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובת הדירה ו/או יחידה ו/או יחידות כלשהן מהיחידות שיבנו בבנין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או לטובת רשויות ו/או גופים ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו וכולל מועצה מקומית שהם ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה שהם ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחי/נו.
17. לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות אזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על הבנין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
18. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שייעשו לפי יפוי כח זה ו/או החלים על הדירה ו/או הבנין ו/או המקרקעין ולשם כך לקבל כספים בשמי/נו מאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לביצוע אותם פעולות ומעשים.
19. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי/נו ובמקומי/נו כל בטוחה שניתנה לי/לנו על פי סעיף 2 לחוק המכר( דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ולקבל עבורי/נו כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות/נו בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.
20. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של יפוי כח זה, הננו מייפים בזה, בין היתר, את מיופה הכח הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומנו כדלקמן :



- 20.1. להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין, מנהל מיסוי מקרקעין, הועדה המקומית לת"ב, בפני עורך דין, במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת, ולהצהיר כפי שיידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והיירות שיידרשו.
- 20.2. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מודד וכל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.
- 20.3. לשלם בשמנו ועל חשבוננו כל מסים, אגרות, היטלים, ארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות, גוף ואדם שהם.
21. מיופה הכח הנ"ל יהיה רשאי לפי שיקול דעתו להופיע בשמנו ובמקומנו בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, מנהל מיסוי מקרקעין, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שיידרש, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג' מתנגד, להגיש בקשות, הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שיהיה נחוץ לביצוע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי הדירה ו/או כבעלי זכויות בדירה.
22. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצרכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופה הכח ימצא לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כח זה. אנו מסכימים מראש לכל מעשיו של מיופה הכח הנ"ל שייעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחררים אותו מכל אחריות כלפינו למעשיו הנ"ל.
23. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחינו הנ"ל מייצגים ויהיו רשאים לייצג גם את החברה כהגדרתה לעיל, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לבנינו בכל דבר ועניין הקשור לחוזה, וכן, כי באי כוחינו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברה מבלי שיגרע מתוקף יפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחינו לפעול מכוחו ומבלי שתיפגענה זכויותינו עפ"י הסכם זה..
24. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על בקשות לרישום הערות אזהרה, בכל מרשם שהוא לרבות במרשם המקרקעין ו/או בספרי החברה, בהתאם לכתב ההתחייבות עליו חתמתינו ולפני אני/ לא רשאים להעביר ו/או למכור את זכויותינו והתחייבויותינו על פי החוזה, כולן או מקצתן לאחרים, עד אשר יחלפו חמש (5) שנים מיום שהדירה תקבל טופס 4, או שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם, לרבות באמצעות הסכם להעברת זכויות לאחר תום השנים האמורות (התחייבות עתידית) אשר נכרת לפני תום השנים האמורות (להלן: "כתב ההתחייבות").
25. להעביר ו/או למסור, בכל עת ולכל גורם, עותק מכתב ההתחייבות, ולשמור עותק מכתב ההתחייבות ולעשות בו כל שימוש.
26. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו ו/או לבצע כל פעולה שתידרש, ובכל עת, בהתאם לאמור במסמכי מכרז מר/55/2017 במסלול מחיר למשתכן.
27. מידי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניהם של מורשינו הנ"ל.
28. ביפוי כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה עפ"י יפוי כח זה ניתן לביצוע בבית אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
29. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותנו מחובותינו לבצע בעצמינו את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה.
30. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, את חליפיו ואת כל מי שיבוא במקומנו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו והוא יחייב גם את יורשינו, יורשי יורשינו, אפוטרופוסינו ומנהלי עזבונינו היות וזכויות בעלי ו/או מוכרי הקרקע ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

### ולראיה באנו על החתום:

הרוכשים: 1. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_

### אישור עורך דין

הנני מאשר חתימות מרשיי.

תאריך: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

**נספח ו' - תצהיר והתחייבות - העדר יחסים מיוחדים**

אני/הח"מ:

ת.ז. \_\_\_\_\_, חלק בממכר: \_\_\_\_\_  
ת.ז. \_\_\_\_\_, חלק בממכר: \_\_\_\_\_

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות **א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן**, ש.ר. 540274883 (להלן: "**החברה**"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "סביוני שהם", המוקם על מגרשים 140-141 לפי תב"ע תמ"ל/1007 בגוש 7330 חלקות 13 ו-14 (לשעבר גוש 4964 חלקה 38) בהתאם למכרז מר/2017-55 במסלול מחיר למשתכן (להלן: "**הפרויקט**").

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:

א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] (להלן יחד: "**החוק**");

ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;

ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותנו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

"**קרוב משפחה**" – משמעו בן זוג, 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 תבטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: \_\_\_\_\_

שם וחתימה

שם וחתימה

**אישור עו"ד**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת

\_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_.

ומר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכרים לי באופן אישי/אשר

זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו

צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו

עליה בפני.

\_\_\_\_\_ , עו"ד

## נספח ז' - תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני 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 זכיה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידינו ו/או לתא משפחתינו 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 אחשבנחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכיה.

### 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.

ת.ז. \_\_\_\_\_, חלק בממכר: \_\_\_\_\_

ת.ז. \_\_\_\_\_, חלק בממכר: \_\_\_\_\_

חתימה

חתימה

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

### אישור:

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_.

המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא י/תעשה כן יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונית הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

מס' רישיון + חותמת

חתימה

תאריך

שם מלא של עורך הדין

**נספח ח' - שינוי במחיר בהתאם להיתר הבניה שיתקבל בפועל**

בין

א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן, ש.ר. 540274883

(להלן: "החברה")

**מצד אחד**

לבין

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

**מצד שני**

**הואיל:** והחוזה נערך בטרם קיבלה החברה היתר בניה להקמת הבניין והממכר בפועל, והחברה פועלת מול הרשויות הרלוונטיות לקבלת היתר הבניה כאמור;

**הואיל:** והיתר הבניה שיינתן בפועל עשוי לגרום לשינויים בתוכניות ומפרטי המכר המצורפים לחוזה;

**הואיל:** ומחיר הממכר חושב על ידי החברה כמכפלה של סכום נקוב וקבוע מראש, בכמות המטרים הרבועים של הדירה בצירוף 30% משטח המרפסת/הגינה ו- 40% משטח המחסן ו- 200% ממספר מקומות החניה המוצמדים לממכר (להלן: "שטח הממכר") והכל בהתאם להוראות מכרז מר/55/2017 במסלול מחיר למשתכן, לרבות ובמיוחד סעיף 3.3.10 על סעיפיו הקטנים;

**הואיל:** ושינוי בשטח הממכר כאמור, ככל ויהיה, יגרום לשינוי במחיר הממכר בהתאם;

**לפיכך, ומבלי לגרוע מכלליות האמור בחוזה, הוסכם בין הצדדים כדלקמן**

1. מחיר הממכר ישתנה בהתאם לשינוי בשטח הממכר כאמור, בין אם יעלה ובין אם יפחת.
2. ככל וישתנה שטח הממכר או חלקו – מעלה או מטה – בעד 2% (ובמילים: שני אחוז) יעודכן מחיר הממכר בהתאם.
3. ככל ושינוי שטח הממכר יעלה על 2%, החברה תודיע על כך לקונה, ולקונה יהיו שתי אפשרויות בלבד: **א** להודיע על ביטול החוזה **או** לבצע את התאמת מחיר (לשלם/להזדכות על ההפרשים) והכל עד ולא יאוחר מאשר 14 ימים ממשלוח ההודעה על ידי החברה.
4. למען הסר ספק יובהר, כי הקונה לא יהיה רשאי לבטל את החוזה בגין כל שינוי הקטן מ-2% בשטחי הממכר, בכפוף להוראות כל דין קוגנטי (כופה) בעניין זה. במידה ויבחר הקונה לבטל את החוזה יחולו הוראות סעיף 24.2 לחוזה המכר בעניין זה.
5. חתימת הצדדים על נספח זה מהווה הסכמה בלתי חוזרת לכל האמור בו, ויראו אותה כאילו חתמו הצדדים מלכתחילה על חוזה בו נקוב מחיר הממכר באופן המשקף את שטח הממכר בהתאם להיתר הבניה שיתקבל בפועל.
6. ככל וישתנה מחיר הממכר כאמור, על הקונה להעביר הצהרה חתומה לרשות המיסים ע"י עו"ד מטעמו וימציאה לחברה לצורך דווח על הרכישה לרשות המסים, והכל בהתאם למפורט בנספח י"ד.

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
החברה

## נספח ח'1 – תנאי מתלה - היתר בניה וקבלת חזקה בקרקע

בין

א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן, ש.ר. 540274883  
(להלן: "החברה")

### מצד אחד

לבין

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, חלק בממכר: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, חלק בממכר: \_\_\_\_\_

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

### מצד שני

מבלי לגרוע מכלליות האמור בחוזה, לרבות נספח ח' בדבר התאמת השטח והמחיר, יובהר כדלקמן:

1. במועד החתימה על חוזה זה התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה (מרחב שהם) בנוגע למתן היתר בניה בכפוף להתקיימותם של התנאים המפורטים בהחלטת הועדה.
2. נכון למועד חתימה על חוזה זה החברה טרם קיבלה את החזקה במקרקעין, וטרם התקבל היתר בניה להקמת הפרויקט (לא היתר חפירה ודיפון). קבלת חזקה במקרקעין וגם היתר בניה הינה תנאי מתלה לחוזה (להלן יחד: "התנאי המתלה").
3. אם, מכל סיבה שהיא לא יתקיים התנאי המתלה בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על החוזה, יהיה רשאי הקונה, לאחר גמר התקופה האמורה, לבטל את החוזה ע"י מסירת הודעה בכתב לחברה שלושים (30) ימים מראש (להלן: "תקופת ההודעה").
4. יובהר כי ככל והתנאי המתלה יתקיים בטרם תום תקופת ההודעה, החוזה יישאר בתוקפו, וזכות הביטול תפקע.
5. אם, מכל סיבה שהיא לא יתקיים התנאי המתלה בתוך 30 חודשים ממועד החתימה על החוזה, תהיה רשאית גם החברה, לאחר גמר התקופה האמורה, לבטל את החוזה ע"י מסירת הודעה בכתב לקונה.
6. בוטל החוזה כאמור לעיל, יהיה הקונה זכאי לקבל בחזרה כל סכום ששולם על ידו לחברה על חשבון הרכישה של הממכר, בערכו הריאלי בתוספת הפרשי הצמדה למדד מחירי תשומה בבנייה למגורים בלבד, על פי הוראת סעיף 24.2 לחוזה. החזר כספים במקרה של ביטול חוזה יעשה עד עם ולאחר חתימת הסכם ביטול וכלל המסמכים הנלווים. מובהר כי כל החזר כספים משלטונות המס יעשה על ידי האוצר ובהתאם לכלליו.
7. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה, עקב ביטול החוזה כאמור לעיל, יחולו ההוראות להלן:
  - 7.1 החוזה יחשב כמבוטל.
  - 7.2 לקונה לא יהיו כל זכויות בממכר והינו מאשר כי לא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי החברה, לרבות בשל אי-קבלת היתר בניה כאמור לעיל.
  - 7.3 החברה תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה על פי החוזה.
  - 7.4 החברה תהיה רשאית למכור את הממכר לרוכשים אחרים וזאת ללא כל צורך בהסכמה כלשהיא מצד הקונה.
8. אין באמור בנספח זה, לרבות בקיום התנאי המתלה, בכדי לגרוע מהאמור בנספח ב' לחוזה זה בכל הנוגע למועד המסירה.

חתימת הקונה

חתימת החברה

## נספח י - כתב התחייבות לעמידה בתנאי מכרז

גוש : 7330 חלקות 13 ו-14 (לשעבר גוש 4964 חלקה 38).

דירה \_\_\_\_\_ קומה: \_\_\_\_\_, בנין \_\_\_\_\_ מתחם ב בסביוני שהם מגרשים 140-141 על פי תב"ע תמ"ל/1007 (להלן: "הדירה"  
או "המקרקעין" לפי העניין)  
אני/אנו החתומים מטה:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_.
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_.

חתמת/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "סביוני שהם" בשהם (להלן: "דירת מחיר למשתכן")  
עם המוכר א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן, ש.ר. 540274883.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח  
זה במכרז מ/55/2017 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות  
כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1. א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו  
מחזיקים באישור בזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.  
כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).  
ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5  
שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגבלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה),  
המוקדם מבניהם (להלן: "תקופת ההגבלה").  
כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום תקופת ההגבלה, על כל הסכם לפיו הזכויות  
בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום תקופת ההגבלה הנ"ל.
2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של  
מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר  
למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.
3. א. הנני/נו מבקשים ומסכים/מים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה  
בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב  
התחייבות/נו זו.  
ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/מים כי ככל/אפר/נפר את התחייבויותי/התחייבויותינו זו אחויב/נחויב  
בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

### אישור

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת  
\_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו-  
\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ . אשר זיהיתי אותם לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו  
בפני, ולאחר שהזהרת/ה אות/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי אם לא י/תעשה כן יהיה צפוי/ה  
לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונו/ה הצהרת/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

עו"ד \_\_\_\_\_

## נספח יב' - ייפוי כוח לבחירת דירה בתוכנית "מחיר למשתכן"

1. אני הח"מ:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_,

ממנה ומייפה בזאת את כוחו של \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

לבחור גם בשמי ועבורי דירה בפרויקט סביוני שהם - מחיר למשתכן, המוקם על ידי א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן, ש.ר. 540274883 במגרשים 140 ו-141 לפי תב"ע תמ"ל/1007, בגוש 7330 חלקות 13 ו-14 (לשעבר גוש 4964 חלקה 38) בשכונה כ"א בשהם, בהתאם למכרז מר/55/2017.

2. הנני לאשר כי אני אחד מיחידי ה"זוכה", ומיופה הכוח הנ"ל הינו יחיד ה"זוכה" השני.

3. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי לכל דבר ועניין, ותהיה סופית.

4. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.

5. כוחו של ייפוי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.

ולראיה באתי על החתום היום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ לשנת \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### אישור עו"ד

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

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ חותמת

\_\_\_\_\_ תאריך

## נספח יג' - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'

אני/ו הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ממנה/ים ומיפה/ים בזאת את כוחו של מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן: "מיופה הכוח") להיות בא/ת כוחי/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את כל הפעולות כמפורט להלן, כולן או מקצתן, בקשר עם היחידה הידועה כדלהלן:

דירה מס': \_\_\_\_\_ בקומה: \_\_\_\_\_, חדרים, בבניין: \_\_\_\_\_  
בפרויקט: "סביוני שהם, מחיר למשתכן" גוש 7330 חלקות 13 ו-14 (לשעבר גוש 4964 חלקה 38), מגרשים 140 ו-141 לפי תב"ע תמ"ל/1007, מתחם ב' וכל הצמוד לה:  
מחסן מס' \_\_\_\_\_  
חניה/ות מס' \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_  
(להלן: "הדירה")

הנבנית/תיבנה ע"י א.מ.ד.ס. **מחיר למשתכן**, ש.ר. 540274883 (להלן: "החברה") מכוח מכרז מר/55/2017 במסלול מחיר למשתכן, על המקרקעין הידועים כמגרשים 140 ו-141 לפי תב"ע תמ"ל/1007, גוש 7330 חלקות 13 ו-14 (לשעבר גוש 4964 חלקה 38) בשכונה כ"א שהם, ו/או כל גוש ו/או חלקות ו/או חלקות משנה אחרות ו/או נוספות אשר ייווצרו מהני"ל עקב ביצוע פעולות רישום והסדר מקרקעין, לרבות חלוקה, איחוד, פרצלציה, רפרצלציה וכיו"ב (להלן: "המקרקעין").

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



אליחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתי ו/או לטובת בנק מטעמי ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.

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

**ולראיה באתי/נו על החתום :**

מספר השומה  
שניתן לאחר השידור מקוון  
| | | | | | | | | |

**הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת**  
נספח לטופס 7002 (מכירת זכויות במקרקעין/ פעולה באיגוד מקרקעין)  
(סמ"י /בריבוע המתאים)



אל: משרד מיסוי מקרקעין  
אזור רחובות

**א. פרטי הזכות הנמכרת והעסקה**

כתובת הנכס			גוש חלקה תת-חלקה		
דירה [ ] קומה: [ ] בנין [ ] מתחם ב בסביבתי שהם מגרש 140-141 על פי תב"ע תמ"ל/1007.			גוש: 7330 חלקות: 13 ו-14 (לשעבר גוש 4964 חלקה 38)		
מספר דירה	מספר בית	רחוב	שם היישוב	מהות הזכות הנמכרת:	מהות העסקה:
				דירה	מכירת זכות במקרקעין
שווי מכירה:		תאריך מכירה:			

**ב. הצהרת המוכר/ת**

אני מבקש/ת פטור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין  
לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת המוכר המקוונת המצורפת לתצהיר זה הם נכונים, שלמים ומדויקים.

א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן 540274883

תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין

אני עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר/ת בזה כי בתאריך \_\_\_\_\_ הופיעו בפניי:  
שם \_\_\_\_\_ מספר רישיון \_\_\_\_\_

שם	מספר זהות
א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן	540274883

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך	חתימה
_____	_____

**ג. הצהרת הרוכש/ת**

אני מבקש/ת חיוב המס רכישה לפי מדרגות מס לדירה יחידה:  **כן**

אני מבקש להחיל פטור חלקי ממס רכישה עפ"י תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974:

תקנה 11 – פטור לנכה / עיוור (מיום 6.12.2016) / נפגע משפחות חיילים שנספו במערכה \*

תקנה 12 – פטור לעולה

\* יש למחוק החלופות שאינן רלוונטיות (ולסמן V בריבוע המתאים)

תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין

אני, עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר/ת בזה כי בתאריך \_\_\_\_\_ הופיעו בפניי

ת.ז. \_\_\_\_\_ חלק בממכר: \_\_\_\_\_

ת.ז. \_\_\_\_\_ חלק בממכר: \_\_\_\_\_

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך	חתימה
_____	_____



**הצהרת רוכש דירת מגורים יחידה**

על-פי הוראות סעיף 9(ג1א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין

הצהרה משלימה להצהרה הראשית שהוגשה בתאריך \_\_\_\_\_

**א. פרטי הרוכשים**

שם מלא	מספר זהות	שם מלא	מספר זהות

**ב. פרטי הדירה הנרכשת**

תאריך רכישה	כתובת	תת-חלקה	חלקה	גוש
/ /				

**ג. הצהרה הרוכשים**

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, אני מצהיר/ה בזה כי אני תושב ישראל כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת מס הכנסה ואני עומד/ת בתנאים הבאים:

- בשנה בה רכשתי את הדירה, איני נמצא בשנת הסתגלות כמשמעותה בסעיף 14 לפקודת מס הכנסה.
- בשנת רכישת הדירה, אשהה בישראל מעל 183 ימים, ולא יחולו עלי תקנות מס הכנסה (קביעת יחידים שיראו אותם כתושבי ישראל וקביעת יחידים שלא יראו אותם כתושבי ישראל, התשס"ו – 2006).
- בשנת רכישת הדירה, מרכז החיים שלי הוא בישראל.
- בשנת רכישת הדירה, לא אטען בדוח לרשות המסים שהנני תושב חוץ.
- בשנת רכישת הדירה לא פניתי ולא אפנה לרשות המסים לקבלת החלטת מיסוי או פטור כלשהוא שיגדירו את מעמדי כתושב חוץ.
- משרד השומה בו מתנהל תיקי \_\_\_\_\_  לא קיים לי או לבן/בת זוגי תיק במס הכנסה
- בימים אלה לא מתנהל ביני לבין רשות המסים הליך אזרחי בעניין תושבותי.
- הדירה שרכשתי הנה דירת היחידה כאמור בסעיף 9(ג1א)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין  כן  לא
- הנכס שנרכש ישמש אצלי כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה  כן  לא
- רכשתי את הדירה בנאמנות  כן  לא
- אני מתחייב/ת כי אם יחול שינוי כלשהוא באחד או יותר מהתנאים לעיל, בשנת רכישת הדירה, אעדכן את מנהל מס שבח באופן מיידי בדבר השינוי.

ידוע לי כי הצהרה זו והשומה שתקבע לי במס רכישה, אינן מהוות קביעה לעניין מעמדי כיחיד תושב ישראל או יחיד תושב חוץ, נושא זה ייבדק ויוכרע ע"י פקיד השומה.

תאריך	שם הרוכש/ת	חתימת הרוכש/ת
_____	_____	_____
תאריך	שם הרוכש/ת	חתימת הרוכש/ת
_____	_____	_____

**ד. אזהרת המצהירים ואימות החתימות ע"י עורך דין**

אני, הח"מ מאשר/ת בזה כי בתאריך \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ הופיעו בפני:

- שם \_\_\_\_\_ מספר זהות \_\_\_\_\_
- שם \_\_\_\_\_ מספר זהות \_\_\_\_\_

זיהיתי אותם על פי תעודת הזהות, ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו.

תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד:

ת.ז. \_\_\_\_\_ חלק בממכר: \_\_\_\_\_  
ת.ז. \_\_\_\_\_ חלק בממכר: \_\_\_\_\_

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

## **נספח יד – מס רכישה - הנחיות בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירת מגורים**

1. על פי הדין, רכישת דירה חייבת בדיווח לרשות המיסים, ובתשלום מס רכישה.
2. הדיווח והתשלום במועד הינם בגדר חובה חוקית החלה עליכם ובאחריותכם הבלעדית. לא תחולנה, בכל מקרה שהוא, כל אחריות ו/או חובה עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו - "וקסלר ברגמן ושות', עורכי - דין", בגין תוכן הצהרת הרוכש ו/או בתשלום מס הרכישה.
3. הצהרה שהיא "שומה עצמית" מתבצעת באמצעות טופס "הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת" המצ"ב (להלן: "ההצהרה"). **עליכם להמציא לידי החברה, תוך 7 ימים מחתימת החוזה, את ההצהרה חתומה ומאומתת כדין ע"י עו"ד מייצג מטעמכם** (שיירשם כמייצג שלכם בדיווח המקוון שנגיש). מובהר כי ככל והנכם מבקשים פטור ו/או פטור חלקי במס הרכישה, הטיפול בהגשת המסמכים הנדרשים לקבלת הפטור (מעבר להצהרה עצמה), יבוצע באמצעות עו"ד המייצג אתכם.
4. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי דיווח מקוון של ההצהרה לרשות המיסים יעשה על ידינו ו/או מי מטעמנו באופן מקוון וכשירות בלבד, ומבלי שמוטלת עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו - "וקסלר ברגמן ושות', עורכי - דין", כל אחריות ו/או חובה בעניין תוכן ההצהרה.
5. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי עליכם לקבל שוברי תשלום מס רכישה, ולשלם אותם בפועל, לא יאוחר מאשר שישים (60) ימים מ"יום המכירה" (כאמור בסעיף 7 להלן), והחובה והאחריות הבלעדית בעניין זה מוטלת עליכם בלבד.
6. תשומת ליבכם כי על פי הנחיות רשות המיסים, שווי הרכישה כולל את ה"השתתפות בהוצאות המשפטיות" בהתאם לתקנות המכר (דירות)(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.
7. תשומת ליבכם כי יום המכירה נקבע ליום החתימה על חוזה הרכישה.
8. תשומת ליבכם להנחיות רשות המיסים בחוברת "דע זכויותיך וחובותיך, מדריך למוכר/רוכש זכויות במקרקעין", ובמיוחד לאמור בנוגע לפטורים ממס הרכישה, זמין לנוחותכם גם באתר החברה באינטרנט.
9. האמור במסמך זה אינו בגדר ייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי.

בברכה,

א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן

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

חתימה הקונה

## נספח טו – הצמדת חניית נכה

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן

(להלן: "החברה")

ג.א.נ.,

הנדון: פרויקט "מחיר למשתכן - סביוני שהם"

אנו הח"מ,

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

אשר רכשנו מאת החברה את דירה מס' \_\_\_\_\_ לרבות חניה מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "החניה"),  
בבניין מס' \_\_\_\_\_ בפרויקט שבנדון.

1. מסכימים בזאת באופן בלתי חוזר, כי ככל ותימכר דירה בבניין לדייר עם מוגבלות הזכאי על פי כל דין לקבלת חניית נכה, אנו נחליף את החניה בחניה פנויה אחרת שטרם נמכרה ע"י החברה, אשר אינה חניה המיועדת לדייר עם מוגבלות כאמור (להלן: "החניה החלופית").
2. אנו מתחייבים כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בכל הנוגע להחלפת החניה כאמור, לרבות אך לא רק בגין שינוי מיקום החניה ו/או גודל החניה.

בברכה,

\_\_\_\_\_

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

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (להלן: "החברה")

ג.א.נ.,

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

לבקשתכם, הננו מאשרים כדלקמן:

1. הופנינו לאתר הפרויקט בכתובת [www.savyoney-shoham.co.il](http://www.savyoney-shoham.co.il) לשם עיון בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), בנוסחו במועד מכתבנו זה.
2. ידוע לנו כי המצאת נוסח החוק לעיוננו 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.
3. הובא לידיעתנו כי החברה טרם התקשרה בהסכם ליווי פיננסי כהגדרתו בחוק.

**ולראיה באנו על החתום:**

\_\_\_\_\_  
הקונה