

חוזה מכר דירה

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

א.מ ישראל מגורים יזמות בע"מ מ.ז 514957794

מרחוב יהונתן נתניהו 1ג', אור יהודה
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין

לקוח ראשון ת.ז 199999999 חלק בממכר: 50.00% _____
לקוח שני ת.ז 299999999 חלק בממכר: 50.00% _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

מצד שני

הואיל: ועפ"י הסכם בין החברה לבין הבעלים הרשומים של המקרקעין, החברה זכאית להירשם כבעלים ביחס למגרש;
והואיל: והחברה הקימה/מקימה/תקים על המגרש את הבניין, כהגדרתו להלן;
והואיל: וברצון הקונה לרכוש מהחברה את זכויותיה ב-דירה מספר _____ בקומה _____ חדרים _____ בנין _____ סביון ואירוס נס ציונה;

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 המכר ותכניות מכר;
 - 1.3.2 נספח "ב" - נספח תנאי תשלום;
 - 1.3.3 נספח "ג" - נספח הבנק;
 - 1.3.4 נספח "ג'1" - תוספת לחוזה בדבר בטוחות;
 - 1.3.5 נספח "ג'2" - עדכון לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות);
 - 1.3.6 נספח "ג'3" - עמלת ערבות חוק מכר;
 - 1.3.7 נספח "ד" - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר;
 - 1.3.8 נספח "ה" - תנאים מיוחדים להזמנת שינויים;
 - 1.3.9 נספח "ו" - בוטל;
 - 1.3.10 נספח "ז" - אי סופיות תכניות;
 - 1.3.11 נספח "ח" - בוטל;
 - 1.3.12 נספח "ט" - בוטל;

2. בחוזה זה :

"החלקה"

גוש : 03642 חלקה : _____

"המגרש"

לפי כל שם ו/או כינוי כפי שיהיה להם מעת לעת.
לפי התב"ע, הכלול בחלקה ובסביבתה, בגבולות כמתואר בנספח "א".

"המקרקעין"

המגרש וסביבתו.

"הפרויקט"

הבניין ובנייני מגורים נוספים, חניונים, גינות ו/או שטחים אשר יבנו בחלקה בנוסף לבניין.

"התב"ע"

תב"ע נס/130/ב, נס/1/1, נס/מק/5/1, נס/מק/6/1, נס/מק/7/1, נס/1/2, נס/2/1/ב, נס/1/1/א/1 וכן כל תכנית או תכניות החלות על המקרקעין וסביבתם על כל שינוי מעת לעת.

"הבניין"

הבית המפורט בנספח "א", הנבנה על המגרש או חלקו.

"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 כנספח "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 דעת החברה, מעת לעת, כרכוש משותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין (כהגדרתו להלן).

"הבית המשותף"

המבנים שיוקמו במגרש לרבות הבניין אשר יירשמו כבית משותף, לרבות בית משותף רב אגפי, לפי חוק המקרקעין (כהגדרתו להלן).

"הלשכה"

לשכת רישום המקרקעין.

"הקבלן"

קבלן הבניה הראשי שימונה ו/או יועסק ע"י החברה לבנית הבניין.

"הבנק"

בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או כל מוסד פיננסי אחר שיעניק לחברה מימון לבניית הפרויקט ו/או שינפיק בטוחה לפי חוק הבטחת השקעות (כהגדרתו להלן).

"רמ"י"

רשות מקרקעי ישראל.

"חוק המקרקעין"

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

"חוק המכר (דירות)"

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

"חוק הבטחת השקעות"

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.

"חוק מיסוי מקרקעין"

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

"צו המכר דירות"

צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

התקשרות הצדדים

3. החברה מתחייבת בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהחברה את זכויותיה בממכר, באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי חוזה זה.
4. הקונה מצהיר ומאשר כי ביקר במקרקעין, במגרש, בבניין ובממכר, במצבם בעת חתימת חוזה זה, ראה ובדק אותם ואת סביבתם, יודע את כל הפרטים, המפרטים והמסמכים המתייחסים אליהם, מצא את הכל מתאים למבוקשו מכל הבחינות, והינו מותר בזה, בכפוף להוראות חוזה זה, על כל טענה אחרת מכל מין וסוג שהוא בכל הנוגע למקרקעין, למגרש, לבניין ולממכר. החברה מתחייבת להראות לקונה את הממכר לבקשתו מראש ובכתב, ככל ומצבו הפיזי של הממכר מאפשר זאת.
- מבלי לגרוע מכלליות הצהרותיו מצהיר בזה הקונה כי הוא מכיר את התב"ע והוא מודע לכלל הוראותיה ובכלל זאת אלו המתייחסות למגרש, לרבות גבולותיו והשימוש בו ע"פ התב"ע החלה על המקרקעין.
- עוד מצהיר הקונה כי ידוע לו כי הפרויקט משועבד ו/או ישועבד לטובת הבנק, כמתואר בסעיף קטן 12.8 להלן.
- הקונה מצהיר ומאשר כי קיבל הודעה בכתב, המצורפת כנספח ג' לחוזה זה.
- הקונה מצהיר כי אינו רוכש את הממכר בנאמנות, לחלופין ככל ורוכש את הממכר בנאמנות קיבל לכך את הסכמת החברה מראש ובכתב.
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. במקרה של אי התאמה בין התוכניות שבמפרט לבין התיאור המילולי שבו, יקבע התיאור המילולי. מוסכם בזה שסטיות קבילות מהמפרט, כמשמעותן בצו המכר דירות, 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, ולסעד זה בלבד.

מסירת הממכר

7. מסירת הממכר :

7.1 החברה מתחייבת למסור לקונה את החזקה הבלעדית בממכר כשהוא מושלם בהתאם למפרט ולאחר שהתקבל עבורו טופס 4 (בכפוף להוראות סעיף קטן 7.3 להלן), כשהוא פנוי מכל אדם ומכל חפץ וזאת במועד שיודע לקונה ע"י החברה בהודעה מוקדמת בכתב של לפחות 14 ימים מראש ובלבד שמועד זה לא יהיה מאוחר מהמועד הקבוע **בנספח "ב"** לחוזה זה (להלן: **"תאריך המסירה"**) בכפוף לאמור **בנספח "ב"**. החברה תהיה זכאית להקדים את תאריך המסירה עפ"י שיקול דעתה, וללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך, ובמקרה כאמור מתחייב הקונה להשלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה ולקבל את הדירה במועד המוקדם כאמור. מובהר כי הקדמת תאריך המסירה בתקופה אשר תעלה על 3 חודשים מהמועד הקבוע בנספח "ב" תהא כפופה להסכמת הצדדים.

מובהר כי בכפוף לכך שהקונה יעמוד במלוא התחייבויותיו למועד המסירה, ובכפוף לשעבוד לטובת הבנק המלווה ושיעבודים ו/או משכנתאות שיקבל הקונה, תימסר החזקה בממכר לקונה כשהוא נקי מכל משכנתה ו/או זכות צד ג' אחרת.

7.2 אירועים הדוחים את מועד המסירה:

7.2.1 למרות האמור בסעיף קטן 7.1 לעיל מוסכם במפורש כי במקרה ויהיו הפרעות או עיכובים בבצוע עבודות הבניה והפיתוח מחמת נסיבות שהחברה לא ידעה עליהן ולא היה עליה לדעת עליהן או לא ראתה אותן ולא היה עליה לראותן מראש, ולא יכולה היתה למנען כגון מלחמה או פעולות מעין מלחמתיות (לרבות גיוס כללי), מגיפה, סגר, סגר בשטחים, גיוס עובדים, מחסור בחומרים או בפועלים או בבעלי מקצוע, שביטות כלליות או השבתות כלליות בענף הבנייה, צו הפסקת עבודה, צו הקפאת בנייה או צווים ממשלתיים אחרים, גילוי אתר עתיקות/קבורה וכן בכל מקרה של כח עליון כגון מזג אויר גרוע או במקרה של נסיבות אובייקטיביות אחרות שהחברה לא ידעה עליהן ולא היה עליה לדעת עליהן או לא ראתה אותן ולא היה עליה לראותן מראש, ולא יכולה היתה למנען, כגון עיכובים או מניעות כלשהם מכל סוג שהוא אשר בגינם התעכב חיבור הבניין ו/או הדירה לרשת החשמל ו/או לרשת המים ו/או לרשת הביוב והתיעול ו/או לרשת הגז, עיכובים אשר יהיו תלויים בחברת החשמל המספקת חשמל לאזור ו/או ברשויות ממשלתיות ו/או ברשויות מקומיות ו/או ברשויות אחרות, עיכובים בהוצאת אישורי אכלוס שאינם תלויים בחברה, עיכובים הנובעים מעיכובים בהשלמת הפיתוח הציבורי על ידי הרשות המקומית, וכן בכל מקרה של עיכוב הנובע ממעשה או מחדל של הקונה, ידחה תאריך המסירה לתקופה השווה לכלל התקופות בהן שררו גורמים מעכבים כאמור בתוספת תקופה להתארגנות מחדש אשר לא תעלה על 30 יום (להלן: **"דחיה מוצדקת"**), ותאריך המסירה הנדחה יהיה תאריך המסירה לצרכי כל הוראות חוזה זה.

7.2.2 היה ודחיה מוצדקת תעלה על שנה מעבר למועדים עפ"י חוזה זה, יהא הקונה זכאי לבטל את החוזה ולקבל בחזרה את מלוא הכספים ששילם

בפועל לחברה, על חשבון מחיר הממכר כאמור בסעיף קטן 24.2 להלן. מלבד ההחזר כאמור 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 (לרבות הזמנת שינויים ו/או תוספות) 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 רשאי לבצע את הבחירות כאמור, בהתאם לשיקול דעתו, עבור הקונה והקונה מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או הקבלן בקשר עם כך.

7.2.3 מבלי לגרוע ובנוסף לכל האמור בסעיף קטן 7.2.1 לעיל מוצהר ומוסכם בזה כי איחור של עד חודש במסירת הממכר ע"י החברה, מכל סיבה שהיא, לא יחשב כהפרת חוזה ע"י החברה ולא יקנה לקונה כל זכות לסעד כלשהו ו/או לפיצויים (להלן: "תקופת הגרייס").

7.2.4 במקרה שתאריך המסירה ידחה באופן שאינו בגדר דחיה מוצדקת, יהיה הקונה זכאי לפיצוי מהחברה, לגבי התקופה שתחילתה יום אחד לאחר תום תקופת הדחיה המוצדקת ותקופת הגרייס, על פי הוראות חוק המכר (דירות) וסעיף 15(ב) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970 לא יחול.

7.2.5 למען הסר ספק מוסכם, כי במהלך תקופת האיחור (לרבות במהלך תקופת הדחיה המוצדקת ותקופת הגרייס), עם מתן הודעת החברה ו/או מי מטעמה כי הממכר מוכן למסירה, יראו את הממכר ככזה שהועמד על ידי החברה לרשות הקונה, לרבות לעניין הפסקת מניין ימי האיחור במסירת החזקה לקונה.

7.3 מוצהר ומוסכם כי הממכר יחשב כמושלם למטרת מסירה וכראוי למסירה גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח במגרש ו/או במקרקעין ו/או עבודות גמר בבניין ו/או בממכר ובלבד שהעבודות לא תמונענה שימוש סביר בממכר למטרת מגורים, לרבות גישה (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.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות החברה לבצע שינויים בפיתוח הצמוד לבניין ובחלקי הבניין המחוברים ליתרת חלקי הפרויקט בהתאמה להמשך בנית הפרויקט, הכל כפי שתקבע החברה מעת לעת על פי שיקול דעתה הבלעדי ובלבד שלא יהיה בשינויים האמורים כדי למנוע שימוש סביר בממכר למטרת מגורים.

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, מוסכם על ידי הצדדים, כי 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 אכלוס הבניין, לפי המאוחר. הממכר יחשב כמושלם וכראוי למסירה גם אם הפרויקט יבנה בהדרגה באופן ובקצב שייקבע ע"י החברה, ואף אם לא יבנה/ו בניינים נוספים/במגרש/במקרקעין (זולת הבניין בו היא הממכר) והכל בהתאם להחלטת החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

הממכר יחשב כמושלם וכראוי למסירה וזאת באופן שיחשב כתואם את הוראות חוזה זה והוראות כל דין ואף אם טרם הושלמו עבודות הפיתוח במגרש. לחברה הזכות בתוך כ-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.

7.4 קבלת הממכר :

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 בעת מסירת החזקה לקונה יערך בין נציג החברה ו/או מי מטעמה והקונה פרטיכל בכתב, שיחתם על ידי הקונה ונציג החברה ו/או מי מטעמה, ובו יפורט מצב הממכר, הליקויים והפגמים, אם יהיו, ואי ההתאמות בין המפרט לבין הממכר, אם יהיו (להלן: "הפרטיכל"). למען הסר ספק יובהר, כי הקונה רשאי לצרף מי מטעמו להליך המסירה. החברה תדאג לתקן את המצוין בפרטיכל ואשר יוסכם על ידה כליקוי/פגם בתוך זמן סביר.

7.4.3 קבלת החזקה בממכר על ידי הקונה תהווה ראייה כי הממכר נמסר לקונה בהתאמה מלאה למפרט ולשביעות רצונו המוחלט, וכי אין לקונה ולא תהיינה לו כל תביעות בכל הנוגע לממכר, בכפוף למפורט בפרטיכל.

מוסכם במפורש כי בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בממכר בתאריך המסירה, יראו אותו לצרכי כל הוראות חוזה זה (לרבות סעיף 10 להלן) כאילו קיבל את החזקה בממכר ללא כל הסתייגות לגבי מצבו, 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.

7.4.4 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן 7.4.3 לעיל, הרי בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בממכר בתאריך המסירה, וגם לא במועד הנדחה כאמור לעיל, יהיה הקונה חייב לפצות ו/או לשפות ו/או להחזיר לחברה, מיד לפי דרישתה, את כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שיגרמו לחברה עקב כך, לרבות הוצאות הטיפול, וביטוח הממכר, ותשלום המסים השוטפים בגינו, 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 לרבות בגין הזמנת שינויים ותוספות מהקבלן. למניעת ספק, מוצהר במפורש כי אין באמור בסעיף קטן זה כדי להטיל על החברה חובה כלשהי לשמירת הממכר או אחריות למצבו, והחברה לא תהיה אחראית למצב הממכר ולכל נזק, קלקול או פגם שיתהווה בממכר לאחר תאריך המסירה.

7.4.5 במעמד המסירה תינתנה לקונה הנחיות ו/או אזהרות, בכתב כפי שיידרש עפ"י שיקול דעת החברה בנסיבות העניין, באשר לתכונות מיוחדות של הממכר ו/או הרכוש המשותף ו/או מתקנים בהם, ובאשר לתחזוקתם והשימוש בהם. הקונה מתחייב בזה לקבל מהחברה את כל ההנחיות ו/או האזהרות דלעיל ולפעול באופן קפדני בהתאם להן. הקונה מצהיר כי ידוע לו 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 דלעיל, יהיו באחריות הקונה והקונה לא יוכל לדרוש מהחברה את תיקונם ו/או להעלות כל דרישה ו/או תביעה אחרת לגביהם.

7.4.6 כל האמור בסעיף קטן 7.4 זה יחול בכפוף לחוק 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 הבלעדי (להלן: **"המיועד לקבלת הרכוש המשותף"**).

8.2 קבעה החברה את הקונה כמיועד 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.

8.3 קבעה החברה רוכש אחר (אחד או יותר) של חלק בבניין או נציגות של רוכשי חלקים בבניין כמיועד לקבלת הרכוש המשותף, אזי מסכים הקונה כי אותו מיועד

לקבלת הרכוש המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו, ללא זכות ביטול או הסתייגות, 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 בשינויים המחויבים על קבלת הרכוש המשותף, לרבות מסירה הדרגתית של חלקים ממנו ואולם החברה זכאית למסור למיועד לקבלת הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מהמפקח ו/או מיועץ טכני אחר, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

8.5 עוד ובהקשר זה מובהר ומודגש כדלקמן:

8.5.1 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. הקונה מצהיר כי ידוע לו שמועד 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. ידוע לקונה כי 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.

8.5.2 העקרונות הקבועים בסעיף 8 זה על סעיפי המשנה שבו יכול שיחולו, אם תבחר בכך החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי, 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 שיקבע כמיועד 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, ידוע לקונה כי 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.

- 9.1 לאחר שתושלם הקמת הבית המשותף (ובמקרה של בית משותף רב-אגפי – תושלם הקמת כל אגפי הבית המשותף) והממכר יימסר לקונה ו/או יושלם רישום הפרצלציה והרפרצלציה במקרקעין על פי התב"ע (ככל וטרם נרשמה), לפי המאוחר (להלן לעניין ס"ק זה בלבד: "**המועד הקובע**"), החברה מתחייבת לרשום את הבניין כבית משותף לפי חוק המקרקעין, או לחלופין, לרושמו כבית משותף רב אגפי יחד עם בנינים נוספים בפרויקט וזאת תוך 12 חודשים מהמועד הקובע.
- 9.2 החברה תגרום לכך שתירשם ע"ש הקונה בלשכה 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, והחברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לחתום על חוזה החכירה מכח יפוי הכח המצורף **בנספח "ד"**.
- 9.4 התחייבויות החברה כאמור מותנות בכך שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפיה.
- 9.5 הקונה מצהיר שידוע לו כי אין עתה אפשרות לבצע את הרישומים הנ"ל בלשכה, כולם או חלקם, ואלה יעשו רק לאחר שתהיה אפשרות חוקית לכך. החברה תטפל בעריכת הסידורים לבצע את הרישומים הנ"ל ותרשום את הממכר ע"ש הקונה בלשכה תוך 6 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף, כאמור בחוזה זה או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.
- 9.6 בכל מקרה לא תחול על החברה כל אחריות לכל השהיה בהפקת חוזה החכירה על שם הקונה ו/או ברישום הממכר על שם הקונה כתוצאה מעיכוב טכני, משפטי או אחר שאינם בשליטתה או בשל כל עיכוב הנובע מהקונה ו/או רמ"י (ככל שמדובר בזכות חכירה).
- 9.7 הקונה מתחייב להופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י (ככל שמדובר בזכות חכירה), 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 10 ימים מהדרישה לכך ע"י החברה את כל התעודות, הקבלות והאישורים הדרושים לביצועם של הרישומים הנ"ל וכן לחתום מיד לפי דרישת החברה על כל השטרות, התצהירים ויתר המסמכים, ולנקוט לפי דרישת החברה בכל הצעדים שידרשו לשם ביצוע הרישומים הנ"ל. בכל מקרה שהקונה לא יופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י (ככל שמדובר בזכות חכירה), 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, וכן ישא הקונה בכל ההוצאות, המסים, האגרות

ותשלומי החובה הנוספים שינבעו מכך ויהיה חייב להשיב לחברה ולפצותה על כל הנזקים וההוצאות שיגרמו לה עקב זאת.

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

אחריות לפגמים

.10

10.1 אחריות החברה לפגמים תהיה על פי הוראות חוק המכר (דירות).

10.2 החברה מתחייבת לתקן על חשבונה אי-התאמות כמשמען בחוק המכר (דירות) (להלן: "אי התאמות"), למעט סטיות כמפורט בסעיף 6 לעיל, אשר יתגלו, אם יתגלו, במשך תקופות הבדק. התחייבות זאת של החברה מותנית בקיומם של התנאים המצטברים כדלקמן:

10.2.1 לגבי אי התאמות שניתן היה לגלות בבדיקה סבירה בתאריך המסירה, בתנאי כי הקונה יודיע אודותן בכתב לחברה בתוך שנה מתאריך המסירה. לגבי אי התאמות שלא ניתן היה לגלות בבדיקה סבירה בתאריך המסירה, הקונה מחויב להודיע בכתב לחברה בתוך 30 יום מהיום בו גילה את אי ההתאמות כאמור. הצדדים קובעים כי פרק הזמן של 30 יום כאמור הינו סביר בנסיבות העניין.

10.2.2 אי ההתאמות אינן כאלו אשר החברה פטורה מתיקונן או הקונה מנוע מלדרוש תיקונן לפי הוראות חוזה זה ו/או על פי כל דין.

10.2.3 אי ההתאמות לא נבעו ו/או הוחרפו עקב שימוש בלתי סביר ו/או בלתי זהיר ו/או כל מעשה ו/או מחדל בלתי סבירים ע"י הקונה ו/או מי מטעמו ובפרט בניגוד להנחיות ואזהרות החברה כמפורט בסעיף קטן 7.4.5 לעיל. בהקשר זה מסכימים הצדדים כי בכל מקרה בו עפ"י נסיבות העניין סביר כי אי ההתאמות נבעו ו/או הוחרפו בגין מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או מי מטעמו, יחשבו אי ההתאמות כאילו נבעו ו/או הוחרפו ע"י הקונה כאמור.

החברה תהיה משוחררת מהתחייבותה לפי סעיף 10 זה לגבי כל אי התאמה שלגביה לא יתקיים איזה מהתנאים הנ"ל.

10.3 במידה ובמהלך תקופת האחריות יוכיח הקונה כי אי התאמות נוספות שהתגלו בממכר נובעות מתכנון, מעבודה או מחומרים גרועים, וכן כי בנסיבות העניין ואף בהתחשב בחלוף השנים, אין אי ההתאמות בגדר תופעה סבירה ו/או בגדר בלאי סביר, כי אז תתקן החברה את אי ההתאמות, והוראות סעיפים קטנים 10.2 לעיל, 10.4 להלן ו-10.5 להלן, יחולו בשינויים המחויבים לפי העניין.

10.4.1 הקונה מתחייב לאפשר לקבלני, עובדי ושליחי החברה להיכנס לממכר בכל זמן סביר שיקבע על ידי החברה בתיאום מראש עם הקונה לשם בדיקת הממכר ו/או לשם ביצוע התיקונים.

10.4.2 כמו כן, מתחייב הקונה להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין כדי לאפשר ביצוע התיקונים, ולמטרה זו על הקונה לפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרכי הגישה לסביבה זו, על אחריותו, כל חפצים, מתקנים ו/או גורמים אחרים, וזאת במועד שתקבע החברה לבצוע התיקונים.

10.4.3 האמור בסעיפים קטנים 10.4.1 ו-10.4.2 לעיל יחול גם ככל הנדרש לשם ביצוע תיקונים בממכרים אחרים ו/או ברכוש המשותף וזאת אף לאחר רישום הממכר על שם הקונה בלשכה.

10.5 ביצוע תיקונים :

10.5.1 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.

10.5.2 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).

10.5.3 היה ולפי שיקול דעת החברה אין הפגם ניתן לתיקון באופן סביר אזי תהיה החברה פטורה מביצוע התיקון, ובמקום התיקון, תהא היא חייבת לפצות את הקונה על הנזק הממשי הישיר שנגרם לו עקב הפגם.

10.5.4 היה וייגרם לממכר נזק הנובע מביצוע התיקונים, תפצה החברה את הקונה בגין הנזק הישיר בלבד או תתקן את הטעון תיקון, ובלבד שהנזק נגרם כתוצאה מביצוע התיקון.

10.6 מוסכם בזה כי אם תמסור החברה לקונה כתב התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן בשם הכולל: "תעודת אחריות") שתוצא ו/או תינתן על ידי ספק של סחורות ו/או מוצרים ו/או חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים על ידי החברה מספקים, ובתעודת האחריות יקבל על עצמו הספק אחריות ישירה כלפי הקונה בדבר הסחורות ו/או המוצרים ו/או החומרים ו/או האביזרים שסופקו ו/או הותקנו בממכר על ידי אותו ספק, יהיה הספק כאמור, האחראי לגבי אותן סחורות ו/או מוצרים ו/או חומרים ו/או אביזרים שצוינו בתעודת האחריות. אין במתן תעודת האחריות כדי לגרוע מאחריות החברה, ככל שחלה עפ"י דין. הקונה מתחייב

לפנות בתחילה לספק ע"פ תעודת האחריות ורק במקרה שלא ניתן מענה ראוי יפנה הקונה לחברה/לקבלן.

10.7 מוסכם בזה במפורש בין הצדדים כי ביצוע התיקונים דלעיל והאחריות להם תהא נתונה בידי הקבלן או בידי בעל מקצוע אחר שיקבע ע"י החברה לפי שיקול דעתה.

כל פניה ו/או טענה ו/או תביעה לביצוע תיקונים כאמור, תופנה ע"י הקונה ישירות אל הקבלן ואליו בלבד ובחתימתו על חוזה זה להלן, מתחייב הקונה לנהוג בכל מקרה כאמור לעיל. החברה מסמיכה את הקבלן לפעול בעניין זה כנציגה ולבצע את התיקונים בהתאם להוראות כל דין ועפ"י חוזה זה.

אין באמור בסעיף זה ו/או במתן כתב אחריות ע"י הקבלן לקונה, ככל שיינתן כזה, כדי לגרוע מאחריות החברה על פי חוזה זה במקרה בו לא יעמוד הקבלן בהתחייבויותיו.

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

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 בשיעורים, במועדים, באופן ובתנאים כנקוב **בנספח "ב"**.

11.2 מובהר ומוסכם בזאת כי על החברה לשלם את כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה בגין הנפקת בטוחה עבור הקונה לפי הוראות חוק הבטחת השקעות, והוצאות אלו כלולות בסכום הנקוב **בנספח "ב"**.

11.3 מחיר הממכר הינו צמוד בשיעור, באופן ובתנאים כפי שנקבעו **בנספח "ב"**, והתוספת הנובעת מהצמדה תתווסף למחיר הממכר ותהיה חלק ממנו.

11.4 הוראות סעיף זה הינן יסודיות בחוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של החוזה.

הבטחת השקעות הקונה

.12 בהתייחס להוראות חוק הבטחת השקעות, מצורפת בזאת "הודעה לקונה" ומוסכם בזה:

- 12.1 החברה תבטיח לקונה את התשלומים ששילם הקונה עפ"י חוזה זה על חשבון מחיר הממכר, למעט רכיב המע"מ, בבטוחה לפי הוראות חוק הבטחת השקעות (לעיל ולהלן: "**הבטוחה**"). החברה תהיה זכאית להחליף את סוג הבטוחה בכל סוג אחר של בטוחה, בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, ובמקרה שתעשה כן תודיע על כך לקונה. יובהר כי יוצאו מכתבי החרגה כמתחייב בדין, ועלותם תחול על החברה. סכומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה בגין הנפקת הבטוחה ישולמו על ידי החברה עבור הקונה והם כלולים במחיר הממכר, כאמור בסעיף 3א(ב) לחוק הבטחת השקעות, וכמפורט **בנספח ג'3**.
- 12.2 תוקפה של הבטוחה כאמור יפקע רק בתנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות או בהתאם לאמור בסעיף קטן 12.4 להלן.
- 12.3 במעמד מסירת החזקה בממכר, יאשר הקונה כי הבטוחה תפקע מאליה ללא צורך בהשבתה בהתקיים התנאים לכך עפ"י חוק המכר הבטחת השקעות, וכן יחתום על כל מסמך וייעשה כל פעולה שתידרש ע"י הבנק לצורך ביטול הבטוחה, לרבות חתימה על מסמך המאשר את ביטול הבטוחה, הכל בהתקיים התנאים בחוק הבטחת השקעות לביטול בטוחה וככל שיידרש על ידי הבנק. להסרת ספק יובהר, כי הקונה לא יידרש להחזיר לחברה את הבטוחה.
- 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 הקונה ותשולם על ידי החברה והיא כלולה במחיר הדירה הנקוב **בנספח "ב"**, 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 השלמת הממכר ו/או מסירת החזקה בממכר לידי, כי אז יהיה אחראי לכל נזקי החברה בגין כך, לרבות בגין עלות הבטוחה בתקופת העיכוב או המניעה כאמור.
- 12.6 הקונה אינו זכאי לרשום בלשכה, הערת אזהרה כלשהי לפי חוק המקרקעין, לטובתו לגבי זכויותיו על פי חוזה זה, והכל בתנאי שנמסרה לקונה בטוחה על פי חוק הבטחת השקעות. לחברה הזכות לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכה במועד לפי בחירתה. הקונה נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לייחוד הערת האזהרה ככל שתרשם כאמור למגרש בלבד - עם גמר רישום הפרצלציה, ולממכר בלבד - עם רישום הבנין ו/או חלקים נוספים בפרויקט כבית משותף, בהתאם להוראות חוזה זה.

12.7 ידוע 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 ידוע לקונה כי החברה יצרה ו/או תיצור שעבוד ו/או משכנתא על זכויות החברה במקרקעין/המגרש לטובת הבנק. יובהר כי אין כל הסכמה לשעבוד בדרגה שניה ו/או למשעבדים נוספים ו/או חלופיים ועם התקשרות החברה בהסכם ליווי יחול האמור בנספח הבנק המצורף **בנספח "ג"**, בשינויים המחויבים.

12.8.2 אין באמור בסעיף קטן 12 זה 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**") אשר תרשמנה לטובתו הערת אזהרה בלבד עד גמר רישום הבית המשותף, ולבקשת הקונה החברה מתחייבת לחתום על "התחייבות מוכר" לשם כך, בנוסח ובתנאים המקובלים בחברה לרבות ובין היתר תשלום סכום, ע"ח התמורה, בשיעור שיקבע על-ידי החברה ולא יפחת משיעור של 17% מהתמורה וזאת במימון עצמי של הקונה. התחייבות המוכר תהיה בגין סכום שלא יעלה על יתרת החוב הקיימת אותה עת לקונה על חשבון רכישת הדירה. הסבת הבטוחה תבצע לטובת הגורם המממן בלבד, ועלותה תחול על הקונה ותשולם על ידו.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, הלוואה לקונה מאזרח ישראלי ו/או תאגיד ישראלי (להלן: "**המלווה הפרטי**") לצורך מימון רכישת הממכר, תתאפשר בכפוף לקיומם של כל התנאים הבאים:

12.8.2.1 לא תתאפשר הסבת בטוחה לטובת המלווה הפרטי.

12.8.2.2 המלווה הפרטי יידרש להמציא לחברה את המסמכים הבאים:

12.8.2.2.1 הסכם ההלוואה בין המלווה הפרטי לקונה - מקור.

12.8.2.2.2 הסכם ההלוואה בין המלווה הפרטי לקונה - מקור.

12.8.2.2.3 ייפויי כוח נוטריוני בלתי חוזר מאת המלווה הפרטי לחברה, בנוסח המקובל בחברה.

12.8.2.2.4 צילום תעודת זהות (כולל ספח) או מסמכי התאגדות, לפי העניין, של המלווה הפרטי – נאמן למקור.

12.8.2.2.5 ככל והמלווה הפרטי הינו תאגיד - פרוטוקול ספציפי של המלווה הפרטי המאשר את מתן ההלוואה לקונה צורך רכישת הממכר.

- אין באמור כדי לגרוע מזכויות החברה לדרוש מסמכים ו/או אישורים נוספים בהתאם לשיקול דעתה ו/או לדרישת הבנק המלווה.
- 12.8.3 הקונה מאשר כי ידוע לו כי בהתאם לנהלי הבנק לא תתאפשר הסבת הבטוחה לגורם המממן אלא רק באמצעות כתב הוראות בלתי חוזרות ביחס לכספי הבטוחה ובכפוף לכל נוהל הקיים ו/או שיהיה קיים בבנק לעניין זה.
- 12.8.4 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.
- 12.9 מיד לאחר התקשרות החברה בהסכם ליווי עם הבנק, יחול האמור בסעיפים להלן:
- 12.9.1 הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו מהקונה לחברה בגין רכישת הדירה תהיה באמצעות שוברי התשלום.
- 12.9.2 החברה נותנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כלל תשלומי התמורה אליה באמצעות פנקס השוברים בלבד ואל חשבון הפרויקט כהגדרתו בנספח הבנק.
- 12.9.3 תשלום באמצעות פנקס השוברים מהווה הוראה בלתי חוזרת מאת החברה לבנק להנפקת בטוחה לקונה בסכום בו זוכה חשבון הפרויקט.
- 12.9.4 הקונה מתחייב לוודא כי הפרטים המודפסים על פנקס השוברים הינם נכונים ובמקרה של טעות יפנה לחברה ויפעל בהתאם להוראותיה.
- 12.9.5 על הקונה לשמור על פנקס השוברים ולהשיבו במקרים אשר יפורטו להלן:
- 12.9.5.1 אם השובר מולא בצורה שגויה או אם השובר ייפגם ולאור זאת לא יבוצע תשלום באמצעותו – בהקדם האפשרי.
- 12.9.5.2 לאחר תשלום כלל התשלומים לחברה על פי החוזה – בהקדם האפשרי.
- 12.9.5.3 במקרה בו בוטל החוזה – מיד לאחר הביטול.
- 12.9.6 הקונה מצהיר כי כתובתו למשלוח הבטוחות שתונפקנה לטובתו על ידי הבנק הנה הכתובת הרשומה במבוא להסכם זה. הקונה מתחייב להודיע מיד לחברה על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו במבוא להסכם.
- 12.9.7 ידוע לקונה כי על הבנק או מי מטעמו לא תחול כל אחריות ו/או חובה כלפיו בקשר עם הסכם זה ובכל הקשור עם הסכם הליווי לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור, לגבי טיב הבניה ו/או איכותה ו/או קצב ביצוע הבניה ו/או המשך הבניה ו/או השלמתה ו/או עילה אחרת שבדין.

12.9.8 הקונה מצהיר כי ידוע לו שמינוי מפקח לפרויקט נועד לשמירה על זכויותיו של הבנק בלבד, לרבות הבטחת פירעון האשראי אשר הועמד לחברה ויתר חובותיה וקיום התחייבויותיה האחרות של החברה כלפי הבנק, ואין להסיק מעצם מינויו מחויבות כלשהי של הבנק כלפי החברה, הקונה ושוכרים/קונים של שטחים בפרויקט, בעלי זכויות במקרקעין, קבלני ביצוע ו/או צד שלישי כלשהו.

12.9.9 ידוע לקונה ומוסכם עליו כי צילום מחוזה זה יימסר לבנק תוך 7 ימים ממועד חתימתו ע"י הצדדים.

12.9.10 התחייבויות הקונה על פי הוראות הסכם זה המתייחסות לבנק, מהוות חוזה לטובת צד ג' שהינו הבנק והקונה לא יוכל לחזור מהתחייבויותיו הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן. בנוסף, הקונה מאשר כי ידוע שהבנק קיבל הודעה על תנאים אלו וכי יש בהם התחייבות ישירה מצדו של הקונה כלפי הבנק בקשר עם התחייבות הקונה כלפיו והזכויות המוקנות לבנק, לפי תנאי חוזה זה.

12.9.11 למען הסר ספק, ככל ובמועד חתימת הסכם זה טרם נחתם הסכם ליווי אזי מובהר כי התוספת לעניין מימון בנקאי של הפרויקט המצורפת בזאת לחוזה זה הינה לשם הדוגמא בלבד והיא תחייב את החברה בשינויים המחויבים ובהתאמה הנדרשת. יודגש כי אין בהוראות ההסכם כדי להוות מצג בדבר העמדת המימון לבניית הפרויקט על ידי הבנק, אשר כפוף לעמידת החברה בכל התנאים והתחייבויותיה כלפי הבנק.

12.9.12 הוראות נספח ג' (נספח הבנק) תגברנה על כל הוראה סותרת בחוזה זה ובנספחיו ו/או בכל הסכם אחר שנחתם עם הקונה בקשר לממכר, ככל שנחתם.

תשלומים ומיסים .13

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 וחיבור לרשת הגז, ואביזרים כמקובל בחברת הגז) לממכר והתקנתם. התקנות מונים אלה תעשנה לפי הזמנת הקונה מהמוסדות המתאימים ועל חשבונו. 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 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 שמש 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, לרבות אך לא רק בגין הזמנת שינויים ותוספות מהקבלן, שאז החל מתאריך המסירה הנקוב ב**נספח "ב"** :
- 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. מובהר כי נכון ליום חתימת חוזה זה התשלומים החלים כאמור הינם תשלומי ארנונה עירונית, מיס, ביוב, אגרת שמירה, אגרת/היטל שצ"פ אגרות והיטלים עירוניים וכו'.
- 13.1.3.2 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 הצמדות) בבניין או בבית המשותף או בפרויקט, לפי העניין.
- 13.1.3.3 חלק יחסי מההוצאות ומהתשלומים הכרוכים בהחזקת הרכוש המשותף כפי שיוגדר מעת לעת, כיחס שבין הממכר לשטח כלל יחידות הדיור בבניין ו/או בבית המשותף ו/או בפרויקט לפי העניין (לא כולל הצמדות) אך בכפוף לבאות: החברה תישא במחצית מחלקה היחסי של כל יחידת דיור שטרם נמסרה בבניין בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, אך ורק בגין התקופה שראשיתה בתום 3 חודשים ממועד מסירת יחידת הדיור הראשונה בבניין ועד למסירת אותן יחידות דיור. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיה של החברה לגבות תשלומים עפ"י סעיף 7.4.4 לעיל, מכלל זכויותיה עפ"י סעיף זה.
- 13.2 על הקונה לדווח על הרכישה ולשאת בתשלום מס הרכישה ולשלמו ישירות לרשויות המס, והכול בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין.
- ראה **נספח "יא"** - מס רכישה - הנחיות בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירת מגורים.
- 13.3 החברה רשאית (אולם לא חייבת) לשלם על חשבון ולחובת הקונה כל תשלום מהתשלומים החלים על הקונה, וזאת בכפוף לכך שהחברה דרשה מהקונה לבצע את התשלום כאמור והוא לא עשה כן תוך שבעה (7) ימים מדרישה כאמור. היה והחברה שילמה עובר לחתימת חוזה זה או לאחר מכן תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר לחברה כל סכום כאמור מיד

לפי דרישתה הראשונה של החברה. לגבי עמלות והוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה בגין הנפקת ערבות חוק מכר ולגבי הוצאות אלו בלבד, החברה חייבת לשלם תשלומים אלו, והוצאות אלו כלולות בסכום הנקוב **בנספח "ב"**.

13.4 מובהר כי החברה תישא בהיטל השבחה בגין תוכנית בניין עיר אשר אושרה עד למועד חתימת הסכם זה.

13.5 החברה תישא בתשלום מס הכנסה ו/או מס שבח בגין מכירת הממכר. מובהר כי הוצאות הרישום הנדרשות לטיפול בפרצלציה וברפרצלציה, פתיחת תיק בלשכה ובקשר עם רישום הבית המשותף ורישום הממכר על שם הקונה, כלולות במחיר הממכר, ולא יידרש בגינן תשלום נוסף.

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 לרבות 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 במועד 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.

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, בשיעור ריבית הפיגורים המקסימלית שהבנק (כהגדרתו לעיל) יגבה על אשראי בחשבון חוזר דביטורי (חח"ד), במדרגת הריבית השנייה או השלישית, לפי הגבוהה מבניהן בהתאם להודעת השינויים האחרונה שפרסם הבנק לפני תחילת החודש שבו נכרת חוזה זה, בצירוף מע"מ כדין על סכום הריבית. אישור בכתב של אחד ממנהלי סניפי הבנק הנ"ל בדבר שיעור הריבית כאמור יהווה ראיה מכרעת ובלעדית לשיעור הריבית כאמור. ככל ולא קיים ו/או טרם נפתח, חשבון בנק לפרויקט להפקדת תשלומי הקונה בגין הממכר - אזי שיעור ריבית הפיגורים יהא השיעור המירבי של הריבית הצמודה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, כהגדרתם בסעיף 5(ב) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות חוק הממכר (דירות) בכל הנוגע לגובה שיעור ריבית הפיגורים.

יפוי-כח

.16

- 16.1 במעמד החתימה על החוזה, הקונה מתחייב להמציא יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר חתום על ידו בשני העתקים, לפי הנוסח המצ"ב לחוזה זה ומסומן **בנספח "ד"** וכן שני העתקים נוטריונים של ת.ז. / דרכון ולמוסרם לחברה במועד האמור.
- 16.2 בביצוע סמכויותיהם לפי יפוי הכח יפעלו מיופי הכח בהתאם להוראות החברה ו/או הבנק, מאחר שייפוי הכח ניתן להבטחת זכויותיהם.
- 16.3 מיופי הכח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח אך ורק בהתאם להוראות חוזה זה.

שינויים

.17

- 17.1 רצה הקונה לבצע תוספות בדירה, או שינויים פנימיים בדירה או כל עבודות נוספות על אלה הכלולות במפרט (להלן: **"שינויים ותוספות"**) הרי עד לקבלת החזקה בממכר יוכל הקונה לבצע את השינויים והתוספות אך ורק ע"י הקבלן.
- 17.2 להסרת ספקות יובהר כי לחברה הזכות הבלעדית לפי שיקול דעתה, להתנגד לביצוע שינויים ותוספות, וזאת משיקולים סבירים.
- 17.3 כל פניה מהקונה לקבלן לבצע שינויים ותוספות לא תחייב את הקבלן אלא אם כן הסכים הקבלן, לפי שיקול דעתו הבלעדי, והחברה לא התנגדה לשינויים ולתוספות והקבלן והקונה חתמו על כתב הזמנה מיוחד בקשר לשינויים ולתוספות אשר יסוכם בין הקבלן והקונה (להלן: **"ההזמנה"**) והכל בכפוף לסעיף קטן 17.2 לעיל.
- 17.4 מחיר הממכר אינו כולל את מחיר השינויים והתוספות ולא תינתן בטוחה לפי חוק המכר לתשלומים לקבלן בגינם. הקונה מתחייב לשלם לקבלן את מחיר השינויים והתוספות באופן הקבוע בהזמנה. כן ישא הקונה בתשלום תכנון ותיאום התכנון, ככל שיידרש תכנון מחדש של פנים הדירה ומערכותיה, כתוצאה משינויים ותוספות ככל שיאושרו כאלו על ידי החברה.
- 17.5 נחתמה ההזמנה, ידחה תאריך המסירה כפי שמתחייב מהשינויים והתוספות, בין אם הדחיה הוגדרה בהזמנה ובין אם נתבררה בשלב מאוחר יותר, וכן בין אם ההזמנה בוצעה ובין אם היא בוטלה ע"י הקונה, ככל שהדבר יגרום לדחיה ולעיכוב בפועל חרף הביטול כאמור. לבקשת הקונה, יגדיר הקבלן, בזמן קבלת ההזמנה, את הדחייה אשר תיגרם, אם תיגרם, בשל ביצוע השינויים והתוספות. למען הסר ספק, דחיה במסירת הממכר עקב הזמנת שינויים ותוספות מהקבלן, לא תהווה

עילה לדחיית כל התחייבות החלה על הקונה עפ"י חוזה זה לרבות מועדי תשלומי מחיר הממכר לחברה ויתר התשלומים החלים על הקונה על פיו, ובכלל זה תשלומים לצדדים שלישיים כדוגמת הרשות המקומית ונציגות הבניין.

17.6 הואיל והקונה מודע לחשיבות 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 שנויים החורגים מהיתר הבניה ו/או הטעונים 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 (למעט סורג שקוף ו/או פרט מאושר ע"י החברה), החלפה או שינוי תריסים ופריקסטים, שינוי צבע במרפסות, התקנת מזגנים, התקנת צינורות, חוטי חשמל, מכשירים וכן לא להתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים, אלא אם כן קבל לכך את הסכמת החברה והרשויות לכך, מראש ובכתב.

בתקנון הבית המשותף תהא החברה רשאית לקבוע כי לאחר גמר בנית הפרויקט ורישום הבניין כבית משותף תומר הסכמת החברה כאמור, בהסכמת נציגות הבית המשותף, בכפוף להוראות תקנון הבית המשותף כאמור.

17.7 אחריות החברה לפגמים בכל הנוגע לשינויים ולתוספות לפי סעיף זה, תהיה בהתאם להוראות סעיף 10 ובהתאם להוראות כל דין.

17.8 בנוסף לתנאים המפורטים לעיל, יחולו התנאים המיוחדים להזמנת שינויים כמפורט **בנספח "ה"**.

17.9 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. כן מוסכם 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.
- 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 ידוע לקונה כי :

- 19.1.1 חוזה זה מעניק לו זכויות אך ורק בממכר ואינו מטיל כל חובה על החברה בכל הנוגע למקרקעין ו/או לבניין לרבות כל חובה בקשר להשלמת הפרויקט כולו ;
- 19.1.2 זכויות הבניה בבניין במקרקעין ובפרויקט, בין אם אלה זכויות בניה שטרם נוצלו ובין אם אלה תוספת זכויות בניה שתיתנה 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 ;
- 19.1.3 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 דעת 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 בפרויקט - והקונה מוותר בזאת במפורש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה בקשר לכך כלפי החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור ו/או הכרוך בשינויים כאמור 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 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 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. הקונה מסכים ומאשר בזאת כי בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי זיקות ההנאה שיירשמו לטובתן של החברות הנ"ל יוגדרו, בין היתר, זכויותיהן וחיוביהן 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, עפ"י תכנון התב"ע החברה תהא רשאית לנייד זכויות בנייה בפרויקט, לפי שיקול דעתה הבלעדי, 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.

19.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן 19.1 לעיל, החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, לתב"ע ולמפרט, במועד שתבחר לעשות זאת, עד לרישום הממכר על שם הקונה להשתמש ולממש את כל אחת מהזכויות המפורטות להלן :

19.3.1 לפתח, לנצל, להשתמש, לחלק וליעד את המקרקעין (למעט 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 והצמודותיה ע"פ החוזה לא ישתנה.

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 שיקטין את ההפרעה הנגרמת עקב סגירה או הפסקה כאמור, ככל שיידרש.

19.3.5 החברה מקימה בבניין או בסמוך לו חדר/י טרנספורמציה לצורך אספקת חשמל ו/או חדר/י תקשורת כמפורט בתוכנית מכר. לחברה הזכות להקנות לחברת חשמל לישראל בע"מ או לבזק, 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 הרכוש המשותף ו/או תשלומי המסים ותשלומי החובה בגינו, הכל בתנאים כמקובל בחברת החשמל או בבזק, לפי העניין, ובגדר כך לקבוע כלל האמור לעיל בתקנון הבית המשותף, בכל דרך שתמצא לנכון.

19.3.6 למשכן ו/או לשעבד את הפרויקט והבניין בכלל זאת לטובת הבנק, ובלבד שבמועד מסירת החזקה בממכר לקונה או פקיעת תוקף הבטוחה כאמור בסעיף 12 לעיל, לפי המאוחר, 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 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 כלשהוא בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף ו/או תשלומי החובה בגינו. הכל בתנאים כמקובל בחברת חשמל ו/או בבזק, לפי העניין, ובגדר כך לקבוע 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. לקונה לא תהיה כל זכות לתבוע כל פיצוי לרבות על פי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 בעקבות שינוי תב"ע, מהחברה ו/או מאיזה ממוסדות התכנון ו/או מצד ג' כלשהו.

19.5 הקונה מתחייב לא להתערב, לא להתנגד ולא להפריע בכל דרך שהיא לפעולות שהחברה זכאית לעשותן לפי סעיף 19 זה והקונה יהיה אחראי לכל נזק ישיר ו/או עקיף ובכלל זה מניעת רווח שיגרם לחברה עקב התנגדות, התערבות או הפרעה מצדו, או עקב הפרת אחת או יותר מהתחייבויות הקונה בסעיף זה.

19.6 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.

19.7 האמור בסעיפים 18-19 לעיל, ובסעיפים 20-21 להלן, יחול בכפוף לכך שבכל מקרה לא תגרום החברה לפגיעה מהותית באופיו של הבניין כבנין למגורים, בזכויותיו של הקונה על-פי חוזה זה ובשימוש הסביר בממכר.

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, יחשבו כרכוש משותף ואילו כל החלקים האחרים בפרויקט יהיו רכוש של החברה והיא תהיה זכאית לעשות בהם ו/או להשתמש בהם כפי שתמצא לנכון.

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 ראות עיניה (להלן: **"החלק המוצמד"**). כן תהא החברה רשאית, לפי שיקול דעתה, לרשום מחסן ו/או יחידה אחרת כלשהי כדירה, על שמה ו/או על שם אחרים, ולהצמיד לה מחסנים ו/או יחידות משנה אחרות ו/או שטחים ו/או זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות, ולמוכרם בהדרגה ו/או להותירם בשימושה, ו/או לנייד את הזכויות אל מחוץ למגרש, לפי שיקול דעתה. החלק המוצמד ו/או היחידה כאמור יוצאו מכלל הרכוש המשותף ולא יחולו עליהם הוראות פרק ו' ו-ו' של חוק המקרקעין בנוגע לרכוש המשותף, ובכלל זה, לא יהיה בזכויות כאמור להטיל חיוב כלשהו על החברה בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף ו/או בתשלומי החובה.

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.

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 והצמדתו ליחידה/ות אחרות, בהסכמת בעלי יחידות אלה.

20.5 מוסכם ומוצהר בזה כי אחת המעליות שיוקנו ע"י החברה בבניין, תהא בעלת המאפיינים והתכונות המאפשרות להפעילה כ-"מעלית שבת", דהיינו, בעלת היכולת הטכנית לעצור בכל קומה, במועדים ובזמנים 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 הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו 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 המוחלט לקבוע את הוראות התקנון המיוחד, 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 חברת ניהול, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, וחוק המכר (דירות).
- 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.
- 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. חתימת הקונה על חוזה זה מהווה הסכמה ואישור לתקנון המיוחד וכל שינוי ו/או תיקון שיערכו בו.
- 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 ללא סייג 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.

מוסכם בזה במפורש כי אם מסיבה כל שהיא, מכח תנאי חוזה זה או כתוצאה מהוראת דין, תידרש הסכמתו של הקונה לפעולה כלשהי הכרוכה במימוש זכויותיה של החברה על פי חוזה זה, מתמנה בזה החברה כנציגתו של הקונה לצורך קבלת הודעות ו/או הזמנות לצורך כל הליכים מנהליים, משפטיים ו/או מעין שיפוטיים והחברה תהיה מוסמכת לקבל את ההודעות ו/או ההזמנות כאמור, ולהופיע כנציגתו של הקונה בכל הליך כאמור לעיל מבלי שתהיה מוטלת עליה כל חובה להוכיח מילוי תנאים מוקדמים כלשהם לקיום זכויותיה כאמור.

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, והוא יהיה אחראי לכל נזק, ישיר או עקיף, ובכלל זה מניעת רווח, שיגרם לחברה עקב ההתערבות, ההתנגדות או ההפרעה מצדו, או עקב הפרת אחת או יותר מהתחייבויות הקונה בסעיף זה.

21.6 אין באמור כדי לגרוע מזכות החברה (מבלי שתהווה התחייבות כלשהי מצידה), למנות מעת לעת, ככל שיידרש לפי הוראות התב"ע ו/או כל דין ולפי שיקול דעתה הבלעדי וכמקובל בפרויקטים דומים, חברת ניהול לצורך ניהול ואחזקת שטחים משותפים בפרויקט ולקבוע לצורך כך סוג השירותים שיינתנו ע"י חברת הניהול, טיבם והיקפם לרבות צמצום ו/או הרחבתם ו/או הפסקתם וכן לקבוע את מועדי מתן השירותים כאמור ואופן ניתנם, וכן להורות לתיתם בשלבים ובהדרגה ואף לחלק מן הדיירים/בניינים ובלבד שינתנו ברמה ובאופן נאותים.

מובהר כי כל טענה שתהיה לקונה כנגד חברת הניהול, לרבות טענה מכח חוזה הניהול, לא תהווה עילת תביעה מצד הקונה כנגד החברה.

עוד מובהר כי הפסקת מתן השירותים על ידי חברת הניהול באופנים האמורים בחוזה הניהול לא יהוו הפרה של חוזה זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לקונה כי השטחים הפתוחים מעל פני הקרקע וכן המרתפים שבשטח התב"ע יתופעלו על ידי חברת ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של המגרש לרבות: ניהול החניונים, ניקיון המגרש, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי וביטחון שוטף וכיו"ב. כמו כן ידוע לקונה כי בהתאם לשיקול דעתה של החברה,

תירשם הערה לפי סעיף 27 לחוק המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים.

21.7 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, 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.

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 בשימוש בממכר לא יפריע ולא יטריד את המשתמשים ביחידות האחרות בבית המשותף ו/או במקרקעין.

העברת זכויות

.23

23.1 כל עוד לא נרשמו הזכויות בממכר על שם קונה, לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה כולן או מקצתן לאחרים (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 ועל פי שיקול דעתו הבלעדי של הבנק. לעניין העברת זכויות והתחייבויות הקונה עפ"י חוזה זה, החברה לא תסרב ליתן הסכמתה בלא סיבה סבירה, באם התקיימו כל התנאים שלהלן:

23.1.1 הקונה ביצע את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה אשר היה עליו לבצע עד למועד העברת הזכויות לנעבר.

- 23.1.2 הקונה המציא לחברה את האישורים המאמתים ביצוע 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 ייפוי הכח כנזכר בסעיף 16 לעיל של חוזה זה.
- 23.1.5 הקונה והנעבר הגישו את ההצהרות, המסמכים והדיווחים המתאימים לשלטונות מס שבח ושילמו 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 ככל שיאפשר על ידי הבנק מראש ובכתב על פי שיקול דעתו הבלעדי. עם השלמת העברת הזכויות והביטול של הבטוחה לקונה ככל שיאפשר על ידי הבנק מראש ובכתב על פי שיקול דעתו הבלעדי, החברה תקנה לנעבר במידה והדבר מתחייב על-פי חוק הבטחת השקעות, בטוחה לפי החוק.
- 23.1.7 הקונה ו/או הנעבר שילמו לחברה את הסכום המרבי שנותן שירות רשאי לגבות בגין העברת זכויות והתחייבויות ו/או עבור מתן הסכמה לרישום הערת אזהרה בהתאם לצו 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 מועד המסירה, יהא הקונה רשאי להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה וזאת בכפוף לקבלת הסכמת החברה. החברה לא תמנע לתת הסכמתה מקום בו עמד הקונה במלוא התחייבויותיו בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף למסירת כלל המסמכים המפורטים וביצוע כלל ההתחייבויות המפורטות בסעיף 23.1 לעיל.

23.3 קודם למועד המסירה, מוסכם בין הצדדים כי החברה לא תסרב, אלא מטעמים סבירים, להעברת זכויות והתחייבויות הקונה על פי חוזה זה, כולן או מקצתן, בכפוף להתקיימות התנאים הבאים במצטבר:

23.3.1 קבלת אישור בכתב מהחברה כי נמכרו על ידה כל הדירות מאותו סוג של הממכר בפרויקט.

23.3.2 מלוא התמורה בגין הדירה תשולם לחברה על ידי הקונה ולאחר מכן ייפתח הליך של העברת זכויות בין הקונה לנעבר אשר במסגרתו יחתמו הקונה והנעבר על כל המסמכים שידרשו על ידי החברה לצורך העברת הזכויות.

23.3.3 הובא לידיעת הקונה כי העברת הזכויות כאמור כפופה לאישור הבנק מראש ובכתב על פי שיקול דעתו הבלעדי, ולנשיאה בכל העלויות שתידרשנה ע"י הבנק.

23.3.4 הנעבר ייכנס לנעלי הקונה ויישא בכל התחייבויות הקונה בהתאם להוראות הסכם המכר.

23.3.5 קיום הוראות סעיף 23.1 לעיל.

23.4 החברה רשאית בכל עת בכפוף לאישור הבנק בכתב ומראש ועל פי שיקול דעתו הבלעדי, 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 מקבל ההעברה יקבל על עצמו כלפי הקונה את התחייבויות החברה על פי חוזה זה. החברה תמסור לקונה הודעה בכתב סמוך לאחר העברה 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 ככל ששולמו בגינם הפרשי הצמדה על ידי הקונה, וזאת בכפוף לאמור בסעיף קטן 24.4 להלן. מובהר כי הסכום האמור לא ישא כל ריבית וישולם כנגד ולאחר מחיקת הערת האזהרה, ככל שנרשמה, לטובת הקונה, והשבת הערבויות 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 הסכם ביטול ותצהיר ביטול עסקה למיסוי מקרקעין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה כזה החברה תהא רשאית להשתמש בייפוי הכח שנחתם על פי סעיף 16 להסכם לצורך מחיקת הערת האזהרה, בכפוף להשבת התמורה.

24.3 כל צד שיפר או לא יקיים איזו מהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה יהיה חייב לפצות את הצד המקיים על כל הנזקים הממשיים שיגרמו לו כתוצאה מכך וזאת מבלי לפגוע בזכות הצד המקיים לכל סעד ותרופה אחרים ו/או נוספים לרבות ביטול החוזה או בצוע בעין, ובלבד שזכות הביטול תהיה קיימת רק במקרה של הפרה יסודית.

לא יבוטל החוזה ע"י הקונה אלא אם הודיע על הביטול לבנק, לפחות 30 יום מראש בכתב.

הפרה תחשב כיסודית כל אימת שהקונה לא שילם לחברה במועדו ובמלואו תשלום כלשהו שעליו לשלם עפ"י הוראות חוזה זה 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.

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-14 יום לתיקונה, ולאחר שהקונה לא פעל לתיקונה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.

24.4 בוטל חוזה זה ע"י החברה עקב הפרתו ע"י הקונה, אזי תחולנה ההוראות דלהלן:

24.4.1 זכויותיו של הקונה בממכר תפקענה והחברה תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה לפי חוזה זה למעט אלו מכוח סעיף קטן 24.4.3.

24.4.2 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.

24.4.3 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.

החברה תעשה כמיטב יכולתה למכור בהקדם את הממכר והתמורה שתתקבל מהמכירה (להלן: "**תמורת המכירה**") תחולק בין הצדדים כדלקמן:

במידה וביטול החוזה כאמור בס"ק זה יעשה עד ולא יאוחר משנה וחצי טרם מועד מסירת החזקה החוזי בממכר (להלן: "מועד הביטול המוקדם"), תחלט החברה סכום השווה ל-7% ממחיר הממכר כשהוא כולל הפרשי הצמדה למדד עד למועד התשלום בפועל כפיצוי עבור הוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו ו/או יגרמו לה בגין עלויות מכירת הממכר בשנית.

במידה וביטול החוזה יעשה לאחר מועד הביטול המוקדם, תחלט החברה סכום השווה ל-10% ממחיר הממכר כשהוא כולל הפרשי הצמדה למדד עד למועד התשלום כפיצוי עבור הוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו ו/או יגרמו לחברה בגין עלויות מכירת הממכר בשנית.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהיה החברה זכאית, במקרה שבוצעו שינויים בממכר לפי הזמנת הקונה, לחלט ולגבות לעצמה פיצוי בגובה הסכומים שיידרשו לצורך החזרת מצב הממכר לקדמותו.

מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכויות החברה להיפרע מהקונה בגין הוצאות, נזקים והפסדים נוספים שהוכחו ע"י החברה, ואשר ייגרמו לה עקב הפרת החוזה ע"י הקונה, בין היתר, בגין דחיית מועדי קבלת תשלומי התמורה, ירידת ערך, עלויות מימון בנקאי, הוצאות משפטיות, עמלות משווקים וכיוצא בזה.

מתוך היתרה אם תהיה, תחזיר החברה לקונה את הסכומים ששולמו לה בפועל עפ"י סעיף 11 (להלן: "סכום החזר").

על אף האמור לעיל, אם הקונה קבל הלוואה למימון רכישת הממכר וטרם החזירה, אזי תחילה תשלם החברה למלווה את סכום החזר בגבול יתרת הלוואה, ואת יתרת סכום החזר, אם תהיה, תחזיר החברה לקונה.

היתרה שתישאר, אם בכלל, תהיה שייכת לחברה.

24.4.4 מוסכם כי השבת הכספים לידי הקונה, בניכוי הסכומים המפורטים לעיל, תהיה במועד כאמור בסעיף 24.4.3 לעיל או בתוך 90 ימים ממועד חתימת כל מסמכי הביטול ע"י הצדדים או ממועד מתן פס"ד חלוט של ערכאה מוסמכת בדבר ביטול ההסכם, לפי המוקדם.

שונות

25. מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע מכך, וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זיכרון דברים ו/או התחייבות בע"פ ו/או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מההסכם. אין באמור כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם 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 ההסכם.

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 בהסכם זה ו/או ככל והשינוי מהווה סטייה קבילה מהמפרט, כהגדרת מונח זה בסעיף 7 לצו המכר (דירות).
27. ביצוע 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 ביצוע התחייבות כלשהי מהתחייבויותיה עד לאחר שהקונה קיים את התחייבויותיו כאמור.
28. חוזה זה יחייב את החברה רק לאחר חתימה עליו באמצעות מורשי 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 שינויים ותוספות.
 - 29.3 אחריות לפגמים.
 - 29.4 ביצוע עבודות פיקוח.
 - 29.5 רישום הממכר על שמו של הקונה וביצוע רישומים בכלל.
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 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. הקונה מאשר כי הובא לידיעתו כי "וקסלר, ברגמן ושות', עורכי דין", 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.
31. הוראות חוק המכר, 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 הקונה מסכים בזה 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.
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 תושב חוץ, אזי יבוצע חוזה זה בהתאם ובכפופות 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 מאושרים על ידי נוטריון של הדרכון עימו נרשם הקונה בהסכם זה וכן את כל האישורים הדרושים על מנת לאפשר את ביצוע 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. הקונה בעצם חתימתו על חוזה זה מצהיר כדלקמן:
- 35.1 ידוע לו כי 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 לדיוור ישיר ומוחזק ע"י אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

- 35.2 ידוע לו שמסירת המידע לחברה תלויה ברצונו החופשי ובהסכמתו המלאה, מבלי שחלה עליו חובה חוקית לעשות כן.
- 35.3 ידוע לו שהמידע מתבקש לצורך טיפול בחוזה זה וכל הכרוך בביצועו.
- 35.4 ידוע לו שיעשה שימוש במידע ע"י אפריקה ישראל מגורים בע"מ ו/או מי מטעמם, לרבות כאלה המספקים לחברה שירותים שונים כדוגמת שירותי עיבוד נתונים ו/או שרותי גביה ו/או ניהול והקונה מסכים לכך.
- 35.5 הקונה מסכים לכך שהחברה 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 שיערך 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 ידוע לו שהמידע יהיה ניתן לגילוי והצגה עפ"י צו בית משפט.
- 35.7 ידוע לו שהחברה ו/או אפריקה ישראל מגורים 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 ידוע לו כי הוא זכאי, לפי דרישתו, להימחק ממאגר מידע זה (לעניין דיוור ישיר בלבד) או להורות כי מידע המתייחס אליו, לא יימסר לאדם, לסוג בני אדם או לאנשים מסוימים או להורות שלא תעשינה אליו פניות באמצעות שימוש במאגר והכל לפרק זמן מוגבל או קבוע וכל אלה באמצעות מתן הודעה מפורשת בכתב לחברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ ברח"י יהונתן נתניהו 1ג', אור יהודה (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.
- 35.9 הקונה יהא רשאי לעיין 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.
- 35.10 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. הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כי בכפוף להוראות הדין, הקונה ו/או מי מטעמו לא יפרסם ולא ימסור לכל צד שלישי שהוא את פרטי העסקה נשוא חוזה זה, לרבות מחיר הממכר, תנאי התשלום וכיו"ב פרטים רלוונטיים. הפרת הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

37. הקונה מסכים לכך, שהחברה תחזיק בבנין ו/או בפרויקט דירה לדוגמא ו/או משרד לצורכי מכירות וכן תתלה שילוט מתאים לצורך שיווק הפרויקט וכן שילוט עם שם החברה בסיום הפרויקט. הקונה מתחייב שלא להפריע ו/או להתנגד בכל דרך לשימוש כאמור, וזאת עד לגמר שיווק הפרויקט בשלמותו ואף לאחר מסירת החזקה בממכר לקונה. השימוש בהנ"ל לא יהווה מטרה (כהגדרתו בפקודת הנזיקין) וככל הניתן תיידע החברה את הקונה בדבר מיקום הדירה לדוגמא ומשרד המכירות.

38. חתימת החברה בעמ' 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.

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:

החברה

הקונה

נספח א

בין :

א.מ ישראל מגורים יזמות בע"מ מ.ז 514957794

לבין:

לקוח ראשון ת.ז 199999999 חלק בממכר: 50.00% _____

לקוח שני ת.ז 299999999 חלק בממכר: 50.00% _____

הממכר : דירה מספר _____ בקומה _____ חדרים _____ בנין _____ סביון ואירוס נס ציונה

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 מספר _____

סעיף 6.3

~~~~~

סעיף 6.4

~~~~~

סעיף 6.5

~~~~~

סעיף 6.6

~~~~~

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

הקונה

החברה

נספח ב – נספח תנאי תשלום

1. סעיף 2:

דירה מספר _____ בקומה _____ חדרים בנין _____ סביון ואירוס נס ציונה

חניה מקורה מספר _____

2. סעיף 7.1:

תאריך המסירה המשוער הינו _____ סוף פברואר 2025

3. סעיף 11.1:

3.1. "המחיר הכולל" (כמוגדר בתיקון מס' 11 לחוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981) של הממכר:

ש"ח _____

ש"ח בלבד _____

"המחיר הכולל" הנקוב לעיל מורכב מהמחיר הבסיסי עבור הממכר עצמו, בסך של _____ ש"ח (להלן: "המחיר הבסיסי"), מע"מ בשיעור % _____ על המחיר הבסיסי בסך _____ ש"ח. מובהר כי המע"מ ישולם ע"י הקונה בהתאם לשיעורו 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 11.3 להלן. התשלומים ע"י המחיר הבסיסי (הנקובים להלן ללא מע"מ, לצרכי נוחות בלבד) ישולמו בסכומים, במועדים באופן ובתנאים כדלקמן:

א. סך- _____ ש"ח

ש"ח בלבד . בתוספת מע"מ.

ישולם ב- 01 _____

ב. סך- _____ ש"ח

ש"ח בלבד . בתוספת מע"מ.

ישולם ב- _____

ג. סך- _____ ש"ח

ש"ח בלבד . בתוספת מע"מ.

ישולם ב- 01 _____

נדחה מועד המסירה, יהיה הקונה רשאי לדחות תשלום של עד 5% בלבד מהמחיר הבסיסי, עד ל-7 ימים קודם למועד המסירה בפועל, ומלבד זאת לא יהיה רשאי הקונה לדחות כל תשלום נוסף. האמור לא יחול במקרה שמועד המסירה נדחה בשל מעשה ו/או מחדל של המבקש (לרבות הזמנת שינויים ו/או תוספות מהקבלן) שאזי לא יהיה רשאי הקונה כלל לדחות תשלום כלשהו. מע"מ בגין כל אחד מהתשלומים שפורטו לעיל, ישולם ע"י הקונה במועד שנקבע לעיל לביצוע כל תשלום כאמור.

3.2 הקונה אינו רשאי לאחר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים על חשבון התמורה הנזכרים בפסקה לעיל אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב.

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

3.3.1 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.

3.3.2 תשלום לגורמים הרלוונטיים עבור הזמנת ו/או התקנת מוני מים, חשמל וגז. 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.

3.3.3 המחיר הכולל אינו מתייחס לתשלומים עפ"י הוראות סעיפים 13 ו-14 לחוזה.

3.4 הקונה אינו רשאי להקדים את ביצוע איזה מן התשלומים המופיעים בס"ק 11.1 לחוזה (3.1. לעיל).

3.5 הקונה אינו רשאי לפצל ו/או לחלק תשלום כלשהו מהתשלומים על חשבון התמורה הנזכרים

בפסקה לעיל לסכומים של פחות מ- 60,000 ₪, אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב.

4. סעיף 11.3 :

התשלומים הראשוניים על חשבון התמורה בסך של עד 20% מהמחיר הכולל לא יהיו צמודים למדד. מחצית מכל תשלום מיתר התשלומים המפורטים בפסקאות משנה של סעיף 3.1 לעיל תהא צמודה 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 שפורסם בגין _____ (להלן: "מדד הבסיס") אזי יהיה הקונה חייב לשלם לחברה את התשלום הנ"ל כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העליה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס. פחת המדד החדש ממדד הבסיס לא יחול שינוי בתשלום.

התשלומים הנ"ל לא יישאו הפרשי הצמדה למדד במהלך תקופת איחור במועד המסירה שאינה בגדר דחיה מוצדקת.

בחוזה זה "המדד"-מדד הידוע כיום בשם מדד תשומות הבניה 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.

הקונה

החברה

נספח ג' - נספח הבנק

פרטי הרוכש:

לקוח ראשון ת.ז. 1999999999 חלק בממכר: 50.00%

לקוח שני ת.ז. 2999999999 חלק בממכר: 50.00%

(להלן: "הרוכש")

פרטי המוכר:

א.מ.ישראל מגורים יזמות בע"מ

(להלן: "המוכר")

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

1. הגדרות

- 1.1 "הפרוייקט" – מבנה או מספר מבנים המוקם/מים על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "סביון ואירוס".
- 1.2 "המקרקעין" – חלקות 84-86 בגוש 3642 בנס ציונה.
- 1.3 "היחידה" – הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" – בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" – הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרוייקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרוייקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרוייקט" – חשבון מס' 899620/25 על שם המוכר בסניף (800) של הבנק.
- 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

2. מימון הבנק

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרוייקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרוייקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרוייקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימושו הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחוייבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרוייקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרוייקט בכלל.
- 2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרוייקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרוייקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3. ביצוע התשלומים לחשבון הפרוייקט באמצעות שוברי תשלום

- 3.1 חשבון הפרוייקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
- 3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרוייקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרוייקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב

המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.

3.3. כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחרגה.

3.4. במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.

תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.

3.5. הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:

3.5.1. כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.

3.5.2. פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.

3.5.3. במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מיידי.

3.6. ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:

א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.

ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.

ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4. השעבוד

4.1. הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט).

4.2. במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.

4.3. מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.

4.4. המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

5. ערבות המכר

5.1. המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למדד התשלומים בבניה למגורים בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.

5.2. ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממצה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.

5.3. במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

6. הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

6.1. הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחרגה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.

6.2. רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שיינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.

7. ויתור על סודיות –

הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי;

7.1. הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק לאומי ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות, מידע כמפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם ההסכמה והויתור על סודיות כאמור בסעיף זה. ההסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן:

- 7.1.1. מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק: שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד: "המידע").
- 7.1.2. מסירת המידע כאמור לעיל לבנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, תתבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.
- 7.2. לעניין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.

8. כללי

- 8.1. התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2. זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.3. במידה והיחידה הנרכשת במסגרת הסכם הרכישה היא "דירת מחיר למשתכן": חלים לגבי היחידה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל, כמפורט במכרז מחיר למשתכן מסי' מר/202/2018 ו/או בהסכם הרכישה.
- 8.4. נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 8.5. במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באנו על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה:

הרוכש	המוכר
--------------	--------------

נספח ג'1 - תוספת לחוזה בדבר ליווי בנקאי

לכבוד:

לקוח ראשון ת.ז. 1999999999 חלק בממכר: 50.00% _____
לקוח שני ת.ז. 2999999999 חלק בממכר: 50.00% _____

א.ג.נ.,

הנדון: רכישת דירה מס' _____ מתחם א' פרויקט "סביון ואירוס" בנס ציונה, מגרש _____ על פי תכניות מתאר נס/130/ב, נס/1/1, נס/מק/5/1, נס/מק/6/1, נס/מק/7/1, נס/2/1, נס/2/1/ב, נס/1/1/א/1 (להלן: "היחידה").

האמור בתוספת זו בא לתקן ולשנות את החוזה אך ורק בסעיפים ו/או בהוראות שיתוקנו ו/או יתווספו ו/או ימחקו בתוספת זו.

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' 899620/25 המתנהל על שמנו בסניף מס' 800 של בנק לאומי לישראל בע"מ.
2. הננו מתכבדים להסב את תשומת לבכם לכך שבניית הפרויקט בו מצויה היחידה אינה ממומנת בעת מתן מכתב זה על ידי בנק לאומי לישראל 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.ישראל מגורים יזמות בע"מ מ.ז. 514957794

חתימת הרוכשים:
הננו מאשרים את האמור לעיל

תאריך: _____

לכבוד
א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ

(להלן: "החברה")
ג.א.נ.,

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

לבקשתכם, הננו מאשרים כדלקמן:

1. קיבלנו העתק מחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (לעיל ולהלן: "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.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

ברצון המוכרת (החברה) להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 12 בהסכם זה: על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה לבין החברה, ובהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
2. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
 - 3.1. עלויות הקמה בשיעור מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי, כפי שייקבע בהודעה נפרדת מטעם הבנק.
 - 3.2. ריבית שנתית בשיעור מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי, כפי שייקבע בהודעה נפרדת מטעם הבנק.
4. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

חתימת הקונה

אנו הח"מ,

לקוח ראשון ת.ז. 1999999999 חלק בממכר: 50.00% _____
לקוח שני ת.ז. 2999999999 חלק בממכר: 50.00% _____
כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנים בזה את
א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ

(להלן: "החברה") ו/או

עו"ד אורי ברגמן, עו"ד אורה דביר, עו"ד דורון דן, עו"ד עופר ינקוביץ, עו"ד אבי בן יעקב, עו"ד דרור תורן, עו"ד יעל מוסקוביץ, עו"ד ערן שוסטר, עו"ד יגאל קולוף, עו"ד שרון דרורי ויצ'לבסקי, עו"ד דנה שוורץ-אשתי, עו"ד אורן פכטהולד, עו"ד מיכל גורן, עו"ד שגיא פלדמן, עו"ד רויטל ראובן, עו"ד תומר צדוק, עו"ד לימור ארגוב-שנהב, עו"ד מיכל לדר, עו"ד הילה גולדפלד, עו"ד שגיא נתן, עו"ד גיל צירצ'י, עו"ד אלי אביב, עו"ד אוראל בר דין, עו"ד יוספה כהנא וינקלר, עו"ד דנה וקנין, עו"ד יסמין שמי, עו"ד עידן מטלון, עו"ד יוסי ברגמן, עו"ד לוטס אזולאי, עו"ד סתיו לוי, עו"ד שחר רוזנטל, עו"ד שירה גולדברג, עו"ד אלכס סחרוב, עו"ד מורן ארזי, עו"ד יונתן קומט, עו"ד רעות גליק, עו"ד דנה ממן, עו"ד שחף אפלקר, עו"ד מור בראון, עו"ד עדן איבגי, עו"ד עינב שנקר, עו"ד עדן אמנון, עו"ד טל קאופמן, ו/או כל עו"ד אחר ממושרד וקסלר ברגמן ושות', ו/או עו"ד יוסי פלח, עו"ד יהונתן טוטיאן, עו"ד מיה קאירי, עו"ד נמרוד לוטן, עו"ד אוראל יחיאל, עו"ד אנה טרכטנברג, ו/או כל עו"ד אחר מהמחלקה המשפטית, באפריקה ישראל מגורים בע"מ,

(להלן ביחד או לחוד: "מיופה כח") כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם יחידות/הדיוור אשר נרכשה/ו על ידנו -
דירה מספר _____ בקומה _____ חדרים _____ בנין _____ סביון ואירוס נס ציונה
(להלן: "הדירה") והבנויה/אשר תיבנה בנס ציונה

גוש : 03642 חלקה: _____

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 במקומו 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 במקומו בקשה או בקשות לרישום הדירות שנבנו או ייבנו על הקרקע כבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמנו ובמקומו 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 לרישום 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 ובמקומו היתרי בניה לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות בקרקע ו/או בדירה 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 צווים 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 לקרקע או לייחדן 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 בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל ובכל רשות מוסמכת אחרת ולחתום לשם כך בשמי/נו 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 (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 התחייבות/נו 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 (להלן: "חוק המקרקעין") ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 (להלן: "חוק המשכון") 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 רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון 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 למיפיה הכח, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופה הכח ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז - 1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
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 בבנין ו/או במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום הבנין כבית משותף.
10. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף, להצביע בשמי/נו ובמקומינו בכל אסיפה כללית של בעלי הדירות בבנין ו/או בבית המשותף בכל עניין, נושא או זכות.
11. לקבל בשמי/נו ו/או לרשום על שמי/נו את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, מכל צד שלישי ולחתום לשם כך בשמי/נו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל אישור שיידרש למנפיק הערבויות לעניין ביטול הבטחונות שקיבלתנו לצורך הבטחת התשלומים ששלמתנו ע"ח המחיר הכולל.
12. לגרום להסכים, לרשום לבצע, ולחתום בשמי/נו ובמקומינו בכל דבר ועניין וביחס לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, ו/או חלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית

- משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמ"נו 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 צד 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 הקרקע ו/או כל חלק בה לרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי **חוק התכנון והבניה**, **תשכ"ה-1965** (להלן: "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 בשמ"נו ובמקומינו.
14. לרשום, לבצע, להסכים או לגרום לפיצול שטח הקרקע, 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 עיריית נס ציונה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה בנס ציונה 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 ו/או הוראות חוק המקרקעין ו/או הוראות כל חיקוק ו/או דין אחר, הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחינו. בנוסף לאמור לעיל, לבצע כל פעולה לשם העברת הזכויות ב-
- גוש : 03642 חלקה: _____
- על שמה של אפריקה ישראל מגורים בע"מ ו/או 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 ו/או עפ"י הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו ע"י מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לינו או שיהיו לינו ו/או שיהיו לינו ביחידה ו/או 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 הקרקע ו/או מקרקעין סמוכים ו/או לטובת רשויות ו/או גופים ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו, כולל עיריית נס ציונה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחינו.
17. לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמ"נו ובמקומינו 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 שיעבודים 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 הקרקע ולשם כך לקבל כספים בשמ"נו מאת ממשלת ישראל ו/או מאת 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 בשמ"נו ובמקומינו כל בטוחה שניתנה לי/לנו על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות") או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ולקבל עבורינו 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 זכויותינו בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הבטחת השקעות 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 מייפיים 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 לתכנון ובניה, בפני עורך דין, במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת, ולהצהיר כפי שיידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות שיידרשו.
- 20.2. למנות עורך דין, אדריכל/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 הבלעדי 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 או משיב להתנגדות, להגיש בקשות, הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שיהיה נחוץ לביצוע האמור לעיל ולהלן, 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 שיעשו 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, 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.
24. 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.
25. ביפוי כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה עפ"י יפוי כח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
26. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותנו מחובותינו לבצע בעצמינו את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה.
27. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, את חליפינו 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:

_____ .1 _____ .2

נספח ה - תנאים מיוחדים להזמנת שינויים ע"י הקונה

תוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה על נספחיו (להלן: "החוזה"), וכל האמור בה מהווה השלמה בלבד לחוזה מבלי לגרוע מהוראותיו.

1. מוסכם בין הצדדים כי ביצוע שינויים ותוספות בממכר או כל עבודות נוספות על אלה הכלולות במפרט (להלן: "השינויים"), קודם למסירת החזקה בממכר, תבוצע אך ורק ע"י הקבלן, ככל שהחברה והקבלן לא התנגדו לביצועם. ככל שהקונה יבקש לוותר ו/או לשנות מיקום ו/או להוסיף פריט מהפריטים המתומחרים במפרט, אזי יבוצע התמחור בהתאם למחירים המופיעים במפרט, וזאת בכפוף לכך שהקונה ימסור הודעה לקבלן על רצונו לוותר ו/או לשנות מיקום ו/או להוסיף פריט מהפריטים המתומחרים, לפחות 40 ימים בטרם החל שלב יציקת רצפת הקומה בה ממוקמת הדירה. למען הסר ספק, מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותם של החברה ו/או הקבלן להתנגד לביצוע השינויים.
2. תנאי הכרחי, אך לא מספיק, לכך שהחברה לא תתנגד להזמנת שינויים הינו חתימת הקונה על החוזה וביצוע תשלום במזומן (במובחן מכספי הלוואה/ות) של לא פחות מ-15% מסכום התמורה בגין הממכר לחברה, קודם להזמנת השינויים. אין באמור כדי לגרוע משיקול דעתה המוחלט של החברה להתנגד לביצוע שינויים.
3. הזמנת שינויים תחייב את הקבלן רק אם הסכים, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לבצעה, והחברה לא התנגדה לביצועה ובכפוף לחתימת כתב הזמנה בין הקונה לקבלן.
4. כל הזמנת שינויים וכל קשר משפטי בגין ההזמנה ו/או ביצועה, יהיו אך ורק בין הקונה לקבלן, ועל החברה לא תחול מחויבות ו/או אחריות כלשהי בענין, כלפי הקונה ו/או הקבלן. הקונה יהיה מנוע מלדרוש או מלתבוע את החברה בכל נושא הקשור להזמנת וביצוע השינויים.
5. למרות כל האמור בחוזה ובמפרט, כל שינוי ו/או גריעה ו/או תוספת לממכר ו/או אביזריו ומתקניו הנובעים מהזמנת השינויים של הקונה - לא יחשבו (ביחסים שבין הקונה לחברה) בבחינת ליקוי ו/או פגם ו/או אי התאמה שבאחריות החברה ולא יהוו עילה לכל טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה, ועל החברה לא תחול כל חובת תיקון של ליקוי ו/או פגם ו/או אי התאמה כאמור או חובת פיצוי בגינורם. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או חבות ו/או אחריות ביחסים שבין הקונה לבין הקבלן.
6. ידוע לקונה כי הזמנת שינויים וביצועם עלולה לגרום לעיכובים בהשלמת הממכר ובמועד מסירתו ולפיכך על החברה לא תחול כל אחריות ו/או חבות עפ"י הוראות החוזה בקשר לכל איחור ו/או פיגור בהשלמת הממכר ומסירתו לקונה הנובעים מהזמנת השינויים מהקבלן ו/או כל הקשור ו/או הכרוך בכך.
7. בכל מקרה של דחיה בתאריך המסירה הנקוב בחוזה בגין הזמנת שינויים מהקבלן, לא יחול כל שינוי במועדים לביצוע התחייבויות הקונה על פי החוזה לרבות מועדי תשלומי יתרת התמורה לחברה ויתר התשלומים החלים על הקונה על פיו, ובכלל זה לצדדים שלישיים כדוגמת הרשות המקומית, חברת השירותים וחברת הניהול, אם תהיה. כל זאת למרות שטרם נמסרה החזקה בממכר בפועל לידי הקונה.
8. בכל מקרה שהחוזה יבוטל מכל סיבה שהיא, ישא הקונה בלבד בכל ההוצאות שיגרמו ו/או נגרמו לו ו/או לחברה עקב הזמנת השינויים הנ"ל ו/או עקב ביצוע העבודות הדרושות לצורך החזרת המצב לקדמותו - בנוגע לשינויים שבוצעו כבר ע"י הקבלן. החברה תהיה זכאית לנכות ולקזז מתוך השבת הכספים המגיעים לקונה ממנה עפ"י הוראות החוזה, את ההוצאות והנזקים שיגרמו לה בכל הקשור להחזרת המצב לקדמותו - בנוגע לשינויים שכבר בוצעו ע"י הקבלן, לפי הזמנת הקונה.

הקונה

החברה

משרד הבריאות

פרטי הקונים:

לקוח ראשון ת.ז. 1999999999 חלק בממכר: 50.00% _____
לקוח שני ת.ז. 2999999999 חלק בממכר: 50.00% _____

דירה מספר _____ בקומה _____ חדרים _____ בנין _____ סביון ואירוס נס ציונה
(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

1. נכון למועד חתימת חוזה זה, טרם נעשה תיאום תכנון סופי ומשכך התוכניות והמפרט המצורפים לחוזה זה טרם עודכנו באופן סופי.
2. בתוך 12 חודשים ממועד קבלת היתר בנייה, תודיע החברה לקונה כי עליו להגיע לחתום על מפרט ותכניות מכר מעודכנות (להלן: "התוכנית הסופיות").
3. הקונה מתחייב לחתום על התוכניות הסופיות בתוך 7 ימים מדרישתה הראשונה של החברה, ככל והקונה לא יגיע לחתום על התוכניות הסופיות במועד האמור - יראו בכך שנתן את הסכמתו לתוכניות הסופיות ולקונה לא תהיה כל דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בעניין.
4. במידה ויחול שינוי מהותי בממכר בין התכניות ומפרטי המכר המצורפים לחוזה ובין התכניות המעודכנות, לקונה תהיה אפשרות להודיע לחברה על ביטול החוזה עד לא יאוחר מאשר 14 ימים ממשלוח ההודעה על ידי החברה. שינוי מהותי משמע: שינוי במיקום הדירה ו/או שינוי העולה על 2% בשטחה.
5. בוטל החוזה כאמור בסעיף 4 לעיל יהיה זכאי הקונה לקבל בחזרה כל סכום ששולם על ידו לחברה על חשבון הרכישה של הממכר על פי הוראות סעיף 24.2 לחוזה המכר. החזר הכספים במקרה של ביטול חוזה יעשה עד 60 יום לאחר חתימת הסכם הביטול וכלל המסמכים הנלווים. מובהר, כי כל החזר כספים משלטונות המס יעשה על ידי האוצר ובהתאם לכלליו.
6. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה עקב ביטול החוזה כאמור לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:
 - 6.1. החוזה יחשב כמבוטל;
 - 6.2. לקונה לא יהיו כל זכויות בממכר והינו מאשר כי לא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי החברה;
 - 6.3. החברה תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה על פי החוזה;
 - 6.4. החברה תהיה רשאית למכור את הממכר לרוכשים אחרים וזאת ללא כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.
7. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4 לעיל, מוסכם בזאת כי, לחברה שמורה הזכות להודיע באופן חד צדדי ובכל עת, כי המפרט ו/או תכניות המכר כפי שנחתמו - הינם סופיים ומחייבים לכל דבר ועניין. ולקונה לא תהא זכות לביטול ההסכם ו/או לכל סעד אחר בגין כך.

הקונה

החברה

מספר 1000

משרד המשפטים
מחלקת המבחן

נספח י – בוטל

נספח יא - מס רכישה - הנחיות בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירת מגורים

לכבוד:

לקוח ראשון ת.ז. 1999999999 חלק בממכר: 50.00%

לקוח שני ת.ז. 2999999999 חלק בממכר: 50.00%

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

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

1. על פי הדין, רכישת דירה חייבת בדיווח לרשות המיסים, ובתשלום מס רכישה.
2. הדיווח והתשלום במועד הינם בגדר חובה חוקית החלה עליכם ובאחריותכם הבלעדית. לא תחולנה, בכל מקרה שהוא, כל אחריות ו/או חובה עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו בגין תקלה בדיווח ו/או בתשלום מס הרכישה.
3. הצהרה שהיא "שומה עצמית" מתבצעת באמצעות טופס "הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת" בו מצהיר הרוכש הצהרות לגבי פרטי העסקה ולגבי סכום מס הרכישה. עליכם לחתום על ההצהרה בפני עו"ד מייצג מטעמכם, ולהגישה לרשות המיסים באמצעותו.
4. 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 5 להלן), והחובה והאחריות הבלעדית בעניין זה מוטלת עליכם בלבד.
5. תשומת ליבכם כי יום המכירה נקבע ליום החתימה על חוזה הרכישה.
6. תשומת ליבכם להנחיות רשות המיסים בחוברת "דע זכויותיך וחובותיך", מדריך למוכר/רוכש זכויות במקרקעין, ובמיוחד לאמור בנוגע לפטורים ממס הרכישה.
7. האמור במסמך זה אינו בגדר ייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי.

בברכה,

א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ

הריני/ו לאשר קבלת ההנחיות הנ"ל, לרבות ההנחיות בחוברת "דע זכויותיך" כאמור בסעיף 6 לעיל, וכי ידוע לי/נו כי האמור לעיל אינו מהווה תחליף לקבלת יעוץ משפטי מטעמי/נו.

חתימה הקונה