



חוזה מכר – דירה "במחיר מופחת"

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2024

בין:
א. כפיר אחזקות ובניין (1991) בע"מ ח.פ. 511583544
מרח' בעלי המלאכה 26, מפרץ חיפה.
טל. 8811801 - 04 ; פקס. 8811826 - 04.
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: 1. ת.ז. _____

2. ת.ז. _____
כולם ביחד וכל אחד לחוד באחריות ובערבות הדדית ביניהם,
שכתובתם לצרכי הסכם זה ולצרכי משלוח ערבויות בנקאיות:
אצל: _____

רח': _____, ת.ד. _____

עיר: _____, מיקוד _____

טל': _____

מצד שני

(להלן - "הרוכש")

הואיל ורשות מקרקעי ישראל הקצתה לחברה את המקרקעין הידועים כגוש 12876 חלקות 13, 14, 15, 16, 28, 29 (מקודם – גושים 10461, 10466, חלקה 9 (בחלק), מגרשים 105, 148, 103 A, 103 B, 104 B), (להלן: "המגרשים" ו/או "המקרקעין"), לפי תוכנית מפורטת מס' תמ"ל 1066, ברכסים, לרבות כפי שתתקנה מעת לעת (להלן: "הת.ב.ע"), - זאת על פי הסכם חכירה שנחתם עם רמ"י ביום 7.6.2022 תיק רמ"י מס' 32654922 א' (מספר חוזה 800002634) ביחס למקרקעין ולרבות כפי שיתוקן מעת לעת (להלן: "הסכם החכירה");

והואיל והחברה מקימה/עומדת להקים על המקרקעין ו/או חלק מהם פרויקט מגורים אשר יקרא "דרך האמונה" וכולל בניה רוויה בהתאם להחלטת החברה ואישור רשויות התו"ב (להלן: "הפרויקט");

והואיל והחברה התקשרה בהסכם ליווי פיננסי של הפרויקט עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "בנק לאומי") ובהסכם השלמת הון עם לאומי פרטנרס בע"מ (להלן: "לאומי פרטנרס");

והואיל והחברה שיעבדה בשיעבוד ראשון בדרגה את מלוא זכויותיה במקרקעין, ללא הגבלה בסכום, לבנק לאומי אשר, בין היתר, תנפיק לטובת רוכשי היחידות בפרויקט בטוחות עפ"י הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירה) תשל"ה - 1974 ותעניק ליווי פיננסי לפרויקט ושיעבוד שני בדרגה לטובת לאומי פרטנרס בע"מ אשר העמידה לחברה השלמת הון לפרויקט;

והואיל והרוכש ראה את המקרקעין עליהן יבנה הפרויקט ובו תבנה יחידת הדיור כהגדרתה להלן, ראה את הסביבה וכן בדק את נספחי הסכם זה ומצא אותם לשביעות רצונו ומתאימים לדרישותיו, בדק את תכניות בנין עיר החלות על מקרקעין וסביבתם, ויחידת הדיור שתבנה על המקרקעין בפרט, בדק את כל התכניות הרלוונטיות לבניה, ככל שהן קיימות היום, בדק את מחיר יחידת הדיור ויתר התשלומים שעליו לשלם לפי הסכם זה הבינם ומצא אותם מתאימים, עשה את כל הבדיקות הנחוצות והחלות עליו כרוכש זהיר, קרא את תנאי הסכם זה הבינם והסכים לתוכם, והוא מתקשר בהסכם זה על סמך בדיקותיו הוא. לרוכש ניתנה ההזדמנות המלאה לקבל כל יעוץ משפטי בטרם התקשר בהסכם זה ובמיוחד להיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו;

והואיל והרוכש מבקש לרכוש מאת החברה את יחידת הדיור והחברה מוכנה למכור לרוכש את יחידת הדיור במחיר ובתנאים הנקובים בהסכם זה להלן;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא ונספחים**
 - 1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
 - 1.2 להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים:
 - נספח א' - מפרט טכני.
 - נספח ב' - תכניות מכר.
 - נספח ג' - מחיר יחידת הדיור ותנאי תשלום.
 - נספח ד' - נספח הצמדות.
 - נספח ה' - נוסח יפוי כוח בלתי חוזר.
 - נספח ו' – הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974
 - נספח ז' – נספח רוכשים.
 - נספח ח' – הצהרה והתחייבות רוכשים ביחס לשיעבוד בנק לאומי בע"מ.
 - נספח ח' (1) - הצהרה והתחייבות רוכשים ביחס לשיעבוד לאומי פרטנרס בע"מ
 - נספח ט' – נספח הגבלת מכירה על ידי הרוכש.
 - נספח י' – תצהיר חסר קרקע
 - נספח יא' – היעדר היתר בנייה
 - נספח יב' – חניית נכים

2. הגדרות:

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

"**יחידת הדיור**" דירה המסומנת בספרי החברה במספר [] בת [] חדרים, ולה מצורפים **חניה ומחסן** וכן חלקה היחסי ברכוש המשותף והכל כפי שמפורט במפרט הטכני המצורף לחוזה זה כנספח "א" ואשר תיבנה על המקרקעין.

"**הבית**" הבית המסומן בתשריט החברה במספר [] ואשר בו תמצא יחידת הדיור. הבית יבנה על ידי החברה, בין בעצמה ובין ע"י קבלן/י משנה, לחוד ובין ביחד עם בתים ו/או מבנים אחרים והכל בהתאם להיתרי הבניה.

"**הפרויקט**" כל שיבנה על המקרקעין, לרבות פיתוח החצר.

"**מחיר יחידת הדיור**" התשלום שנדרש הרוכש לשלם לחברה תמורת יחידת הדיור כאמור בנספח ג' (כולל מע"מ) וביתר הוראות הסכם זה ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית שהצטברו עד למועד ביצועו בפועל של כל תשלום ותשלום.

"**משכנתא**" הלוואה שיקבל הרוכש מאת מוסד פיננסי לצורך מימון ו/או מימון חלקי של רכישת יחידת הדיור על פי הסכם זה.

"**המפרט**" מפרט עבודות בניה בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תקון מס' 2) תשל"ד - 1974 (נספח א') ושלא יפחת מהוראות מפרט "מחיר למשתכן - מפרט אחיד" שצורף לחוברת המכרז, על תיקונו והכל בהתאם להוראות המכרז.

"**פיתוח החצר**" עבודות הפיתוח המפורטות כחלות על החברה ואלו בלבד.

3. המכירה:

החברה מוכרת בזה לרוכש והרוכש רוכש בזה מאת החברה את יחידת הדיור.

4. בניית יחידת הדיור:

בכפוף למילוי המלא, המוחלט ובמועדן של התחייבויות הרוכש כלפי החברה על פי הסכם זה, ללא יוצא מן הכלל, מתחייבת החברה:

4.1 לבנות בין בעצמה ובין באמצעות קבלן/י משנה את יחידת הדיור והבניין כמפורט במפרט המחייב שצורף למכרז במסגרתו זכתה החברה בזכות לבנות את הבניין והפרויקט ובתכניות הנספחים להסכם זה, היתר הבניה, תוכניות הפיתוח ודרישות הרשויות המוסמכות והכל בכפוף לשינויים שיכפו עליה הרשויות המוסמכות, ולמסרה לרוכש עד למועד המסירה הנקוב בהסכם זה ובכפוף להוראותיו. ככל ובהתאם לתנאי ההיתר יבוצעו שינויים אשר יעלו על הסטיה המותרת בחוק המכר (דירות) (צו מכר דירות - טופס של מפרט), התשס"ח - 2008, לרבות שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיווניה ו/או בקומה ו/או בשטחה, שמורה לרוכש האפשרות לבטל הסכם זה תוך 30 יום ממועד קבלת הודעת המוכרת בכתב בגין סטייה כאמור וקבלת התוכניות והמפרט החדשים ללא סנקציה ובהשבת כספו בערכו הריאלי זאת בתוך 45 יום ממועד הודעת ביטול.

4.2. כל עבודות הפיתוח תושלמנה עד למועד מסירת יחה"ד. עבודות פיתוח החצר לרבות שינויים בפיתוח החצר המשותפת אשר יעשו בפיתוח מחמת אילוץ תכנון ו/או דרישת הרשויות תושלמנה בהתאם למפרט תוך 6 חודשים מקבלת טופס 4 או תעודת גמר המוקדם מבניהם ובלבד שלא יפגעו שמושו הסביר והבטוח בדירה וכן דרכי הגישה לדירה על הצמודותיה. העבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה. אין לראות באי השלמת פיתוח החצר במועד גמר הבניה כי יחידת הדיור או הבית אינם גמורים לעניין מועד המסירה של יחידת הדיור המוגדר להלן, ובלבד שבמועד מסירת הדירות תהיינה דרכי גישה סבירות ובטוחות לבית ושפיתוח החצר עד לאותו מועד יאפשר שימוש סביר בבית וביחידת הדיור ובהצמודותיה למטרת מגורים וכן, שתימנע ככל האפשר הפרעה לקונה.

4.3. במקרה של סתירה או אי התאמה בין תיאור יחידת הדיור במפרט לעומת תיאורה בתכניות, יחייב התיאור שבמפרט אלא אם כן משתמעת מן הדברים כוונה אחרת. בכל מקרה, ובהתאם לאמור בסעיף 4.1 לעיל, יחייבו התכניות והמפרטים הסופיים.

4.4. לענין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 ובכפוף לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

4.5. החברה מודיעה כי יתכן ובמועד חתימת הסכם זה אין עדיין היתר בניה לבניית יחידת הדיור אותה רכש הרוכש ו/או לבנין בו נמצאת יחידת הדיור. החברה מתחייבת כי באם לא יוצא היתר בניה בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה ו/או ככל שעפ"י היתר הבניה שיתקבל תהיה סטייה בתוכניות הבניה של הדירה מעבר למותר עפ"י צו מכר דירות (טופס של מפרט) התשל"ד – 1974 לרבות שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיווניה ו/או בקומה ו/או בשטחה, יהיה הקונה רשאי, כל עוד חלפו 6 החודשים הנ"ל וכל עוד לא נתקבל היתר הבניה וכן בתוך 30 יום מיום קבלת הודעת המוכרת בכתב בגין אי קבלת היתר הבניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם זה ו/או סטייה כאמור וקבלת התוכניות והמפרט החדשים כאמור וכן ככל שיהיה שינוי כאמור בתוכניות הדירה, לבטל את הסכם הבניה והחברה תחזיר לרוכש את מלוא כספו בערכו הריאלי בתוך 45 יום ממועד הביטול. במקרה של ביטול ההסכם כאמור ובכפוף להחזרת הסכומים כאמור לעיל, באם היתר הבניה יהיה שונה, מכל סיבה שהיא, מהתוכניות והרוכש יבחר שלא לבטל הסכם זה עפ"י הזכות המוקנית לו ובמועד כאמור לעיל.

5. מועד המסירה :

5.1. בכפוף למילוי המלא והמדויק ובמועדן של כל התחייבויות הרוכש, כלפי החברה לפי הסכם זה ובכפוף לכל הוראותיו, מתחייבת החברה למסור לרוכש את החזקה ביחידת הדיור עד ליום 30.06.2028 (להלן: "מועד המסירה"), לאחר שבנייתה הושלמה בהתאם להוראות חוזה זה על נספחיו כשיחידת הדיור פנויה מכל אדם וחפץ וראויה לשימוש וחופשיה מכל חוב, שיעבוד, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת יחידת הדיור ולאחר שנתקבל בגינה "טופס 4". החברה תצטרף להסכם זה את המפרט ואת הוראות התחזוקה והשימוש כשהן חתומות על ידיה. למען הסר ספק, מובהר כי ככל שהוראות התחזוקה כאמור לא יהיו בידיה במועד החתימה על הסכם זה, הרי שהיא מתחייבת לצרפם עד למועד המסירה.

איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 30 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה ביחידת הדיור בתקופה של עד 60 ימים אף ללא הסכמת הרוכש, ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור, לא יאחזר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש. במקרה של הקדמת המסירה, כאמור, מתחייב הרוכש להשלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה ולקבל לחזקתו את הדירה במועד המוקדם עליו יוסכם עם החברה.

איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.

הסכמת המוכר לדחיית תשלום ו/או אי נקיטת פעולה בגין איחור הקונה במילוי איזו-מהתחייבויותיו על פי הסכם זה לא תתפרש בשום מקרה כוויתור על זכויות המוכר. בכל מקרה ומבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה מתחייב הרוכש לשלם את מלא התמורה קודם למסירת החזקה בדירה וכתנאי לקבלת החזקה בה.

5.2. בכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות ובמידה והרוכש שילם במלואם את כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה והחזיר/הפקיד בנאמנות, עפ"י האמור בהסכם זה להלן, את הבטוחה לפי חוק המכר אשר הוצאה לשמו עפ"י הוראת החברה (אם קיבל בטוחה זו) והבטוחה בוטלה עפ"י תנאיה, לא יחול שעבוד בנק לאומי על יחידת הדיור (ככל שיהא שיעבוד כזה) במקרה של מימוש השעבוד ולא יחול על יחידת הדיור בעת רישומה כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף. ככל שהמקרקעין ישועבדו לטובת בנק לאומי או מוסד פיננסי אחר שילוה את הפרויקט החברה מתחייבת לדאוג לכך כי בנק לאומי (או המוסד הפיננסי) תפיק מכתב החרגה מותנה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) וכן מכתב החרגה בלתי מותנה בכפוף לתשלום מלוא תמורת הדירה בהתאם להוראות הסכם זה. החברה תישא בעלות הפקת מכתבי החרגה.

5.3. סמוך למועד השלמת יחידת הדיור תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "תאריך המסירה").

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

5.4. הרוכש מתחייב לקבל את החזקה ביחידת הדיור (אך למעט אם היו בדירה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר בדירה ו/או הדירה אינה ראויה למגורים) במועד שיתואם כאמור בפסקה 5.3 ובאופן הקבוע בהסכם זה.

5.5. 7 ימים טרם ביצוע המסירה יבצע הרוכש מול החברה הליך של סגירת התיק, קרי – תשלום יתרת התמורה, הפקדת הערבויות הבנקאיות שקיבל בנאמנות כמפורט בהסכם זה ומילוי כל יתר התחייבויותיו שעל פי הסכם זה.

5.6. סירב הרוכש לקבל את החזקה ביחידת הדיור למרות שהושלמה או לא הופיע לקבל את החזקה בה בשתי פעמים שתואמו עימו ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או דירה אינה ראויה למגורים, ייחשב תאריך המסירה כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, ולרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר יחידת הדיור, אחריות למצבה, לאחזקתה ושמירתה (כאמור להלן אך מבלי לגרוע מחבות החברה לפי חוק השומרים), והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המסים וההיטלים הנובעים מהחזקת יחידת הדיור או מהבעלות עליה ככל שחלים על רוכש ו/או מחזיק דירה.

5.7. לא יופיע הרוכש לקבל לחזקתו את יחידת הדיור בתאריך המסירה אף כי הוזמן לכך, לא תהא החברה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, פגם, או נזק שיגרם ליחידת הדיור בשל אי קבלת החזקה במועד ואי טיפול או השגחה על יחידת הדיור אך בכפוף להוראות כל דין בכלל וחוק המכר (דירות) בפרט ובלבד שאי קבלת יחידת הדיור לא הייתה בשל ליקויים בדירה אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים. במקרה כזה תחשב החברה "כשומר חנם" על המשמעות שיש למונח זה בדין הישראלי.

ואולם, אם תוכיח החברה כי הליקוי או הפגם שאירעו ביחידת הדיור נובעים מפגם או ליקוי שממילא היו ביחידת הדיור בתאריך המסירה, תתקן החברה את הפגם או הליקוי כאמור בתנאי הסכם זה ובכפוף לדין.

5.8. עצם משלוח הודעה לרוכש על תאריך המסירה אין בה אישור כי הרוכש שילם את כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה עד לתאריך המסירה.

5.9. נמסרה יחידת הדיור לרוכש או רואים אותה כאילו נמסרה לו, תחול האחריות לאחזקתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת יחידת הדיור או מהבעלות עליה, על הרוכש, בכפוף לאמור סעיף 14 להלן.

6. איחור במועד המסירה:

6.1. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבנייה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת הזמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל (להלן: "תקופת העיכוב"). ובמקרה זה אף יידחה התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה בהתאם ללוח התשלומים.

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

6.1.2. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

6.1.3. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחיה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

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

6.2. במקרה שדחיית מועד המסירה תעלה על פי סעיף זה על שישה חודשים (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 5.1 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

7. פריטבל מסירה:

7.1. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את יחידת הדיור בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן- "**פרוטוקול המסירה**").

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

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

7.4. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

7.5. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 7.3-7.5 בפרוטוקול המסירה.

7.6. הרוכש יהיה זכאי להסתמך על אי התאמה שניתן היה לגלותם במעמד רישום הפרטיכל אלא אם הודיע עליה הקונה לחברה, בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותו. הוראה זו לא תחול על אי התאמה שלא ניתן היה לגלותן בבדיקה סבירה או שהתהוו לאחר מסירת יחידת הדיור לרוכש (בכפוף לתקופות המנויות בחוק המכר (דירות), התש"ל"ג – 1973 (להלן: "**חוק המכר**")) וכן כאלו אשר נובעים ממעשה או מחדל של החברה ובלבד שהרוכש הודיע לחברה על ליקוי שהתגלה, תוך זמן סביר לאחר שגילה את הליקוי והכל בכפוף להוראות חוק המכר כאמור.

7.7. דבר מהאמור בסעיף 7 זה לא יגרע מזכות הרוכש שלא לקבל את החזקה ביחידת הדיור אם במועד המסירה יתברר שקיימת "אי התאמה יסודית" (**כמשמעותו מונח זה בחוק המכר (דירות)**) ביחס למפרט ולתכניות הסופיים ואולם הרוכש לא יהא רשאי שלא לקבלה מכל טעם אחר ולא יהיה רשאי שלא לקבלה אף אם ימצאו בה פגמים וליקויים בכפוף לכך שהדירה ראויה למגורים ומתאפשר לקונה שימוש סביר בדירה.

8. תקופות הבדק והאחריות:

8.1. תקופת הבדק ותקופת האחריות של החברה כלפי הרוכש בגין יחידת הדיור יהיו כאמור בחוק המכר על תיקונו.

8.2. דין הרכוש המשותף, ככל שקיים, כדין יחידת הדיור לעניין תקופת הבדק ותקופת האחריות.

לעניין תחילת תקופת הבדק ברכוש המשותף – מוסכם בזאת כי שלושת הדיירים הראשונים (להלן: "הנציגות הזמנית") אשר יתאכלסו בבניין, יקבלו את הרכוש המשותף לידיהם ויערכו פרוטוקול אי התאמות וליקויים, באופן ובצורה כפי המוסכם בהסכם זה ביחס ליחידה"ד. לצורך מנין תקופת הבדק והאחריות יחשב מועד עריכת הפרוטוקול ביחס לרכוש המשותף, כמועד תחילת תקופת הבדק והאחריות.

9. חזקת שימוש בחומרי בניה טובים:

השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהי הנמכרים לציבור כנושאים תווי תקן (ובהעדרם, הנמכרים לציבור כמסומנים או על פי תקן ישראלי או על פי תקן אחר ו/או כשהם מקובלים בשימוש בענף הבניה כבעלי סטנדרט בניה נאות) בעת החתימה על הסכם זה, ייחשב כשימוש בחומרי בניה טובים הכל כפוף לאמור במפרט.

10. ביצוע תיקונים:

- 10.1. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה ביחידת הדיור, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק
- 10.2. המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן בהתאמה – "אי התאמה", "אי התאמות" ו-"חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 10.3. התחייבויות החברה לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת יחידת הדיור לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: **"הודעה בדבר אי ההתאמה"**).
- 10.4. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי ההתאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל עפ"י הוראות הסכם זה והדין ובתנאי שהרוכש אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה ונתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 10.5. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס ליחידת הדיור לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך יחידת הדיור תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 10.6. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.
- ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי החברה כלעיל ייגרם נזק ליחידת הדיור ו/או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב יחידת הדיור או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודת התיקון.
- 10.7. החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי ההתאמות על פי כל דין.
- 10.8. מובהר בזאת כי החברה תיותר ערבה כלפי הרוכש במילוי כל התחייבויותיה בהסכם זה.
- 10.9. בכפוף להוראות הדין, החברה לא תהא אחראית ולא תתקן כל ליקוי שנוצר מעבודות ושינויים שלא נעשו על ידה ו/או מחומרים ומוצרים שלא נרכשו על ידה ישירות ואשר יוכח כי מקור הליקוי אינו נעוץ בהתקנה לקויה שהיא ביצעה ו/או מחוסר אחזקה נאותה ו/או מאחזקה רשלנית של יחידת הדיור ו/או ממעשה ו/או מחדל של הרוכש ו/או מבלאי רגיל וסביר ו/או

מחמת שהרוכש לא התקשר, לגבי נשוא הליקוי, בחוזי שירות לגבי מתקנים הטעונים אחזקה שוטפת.

10.10. החברה תעשה כמיטב יכולתה לבצע את התיקונים ביחידת הדיור ברציפות. ואולם, היו התיקונים הדרושים נוגעים למרכיבים שונים ביחידת הדיור שליקויים בכמותם נתגלו גם ביחידות דיור אחרות, רשאית החברה לתקנם בחלקים ולא ברצף דווקא והכל בתנאי שיתוקנו תוך זמן סביר.

10.11. הודע לרוכש כי כתוצאה מהתיקונים שיבוצעו כאמור לעיל ייתכן כי ייגרמו הפרעות לנוחיותו ו/או צמצום בשימוש ביחידת הדיור בעת ביצוע תיקונים.

יבוצעו מתוך יחידת הדיור תיקונים הנוגעים ליחידת דיור אחרת שבבית או הרכוש המשותף, חייבת החברה להחזיר מיד את מצב יחידת הדיור לקדמותו. ביצוע עבודות תיקונים יהיו בשעות רגילות של העבודה פרט לתיקונים דחופים ובתאום מראש עם הרוכש.

10.12. לצורך ביצוע התיקונים מתחייב הרוכש לעשות כל מעשה דרוש ושניתן לעשותו על מנת שרכוש ומטלטלין המצויים בדירתו לא יפגעו.

10.13. בכל עת במהלך ביצוע התיקונים ביחידת הדיור על ידי החברה יהא הרוכש או מי מטעמו נוכח ביחידת הדיור וינקוט בכל האמצעים הסבירים על מנת לוודא כי כל ריהוט ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או כל רכוש אחר של הרוכש לא יינזק.

10.14. תיקון דחוף יתוקן על ידי החברה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש או חליפו וככל שלא יעשה כן יהיו הם זכאים לתקן הליקוי ולחייב בעלותו את החברה.

11. שינויים ותוספות:

11.1. מובהר ומוסכם כי הרוכש לא יהיה רשאי לבצע כל שינוי ו/או שדרוג של דירתו החל ממועד חתימת הסכם זה ועד לקבלת מפתח דירתו וכן לא יהיה זכאי לקבל זיכוי כספי כלשהו כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על רכיבי המפרט שלהלן:

11.1.1. ארון מטבח;

11.1.2. סוללות למים בחדרי רחצה (כיור, אמבטיה ומקלחת);

11.1.3. בית תקע;

11.1.4. דלת כניסה למרפסת שירות;

בגין השינויים הנ"ל יקבל הרוכש זיכוי כספי כפי הנקוב במחירון השינויים הכלול במפרט.

11.2. מיום מסירת יחידת הדיור לרוכש ועד לרישום הזכויות ביחידת הדיור על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, לא יהא הרוכש רשאי לבצע כל שינוי או תוספת ביחידת הדיור הטעונים היתר בניה בלא שהקדים וקיבל היתר בניה כדין לשינוי ו/או לתוספת.

11.3. בוצעו שינויים כאמור על ידי הרוכש יהיה חייב הוא למסור לחברה את כל התכניות שאושרו על ידי הועדה המקומית.

12. רישום זכויות בלשכת רישום המקרקעין:

בכפוף למילוי המלא והמדויק ובמועדן של כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה, מתחייבת החברה:

12.1. כי יחידת הדיור תימסר לרוכש כשהיא חופשית מכל חוב, עיקול וזכות לצד שלישי אך למעט המשכנתא, אם נטל הרוכש הלוואה מאת מוסד פיננסי לצורך מימון רכישת יחידת הדיור, למעט כל עיקול שהוטל על ידי צד שלישי על זכויות הרוכש ולמעט השעבוד לטובת בנק לאומי/המוסד הפיננסי המלווה שיוסר מיחידת הדיור כנגד ביטולה עפ"י תנאיה של הבטוחה לפי חוק המכר שקיבל הרוכש ועפ"י תנאי הבטוחה.

12.2. למסור לרוכש בתוך 6 חודשים או מועד מאוחר יותר ממועד המסירה, ככל שהדבר תלוי ברמ"י, מכתב הפניה ל-רמ"י ולגרום לחתימת חוזה חכירה מהוון בין הרוכש לבין רמ"י על יחידת הדיור כשהיא חופשית מכל חוב, עיקול וזכות לצד שלישי, אך למעט המשכנתא, אם נטל הרוכש הלוואה מאת מוסד פיננסי לצורך מימון מחיר יחידת הדיור ולמעט כל עיקול שהוטל על ידי צד ג' על זכויות הרוכש.

מבלי לפגוע בכל דבר ובכל תנאי מוקדם אחר הקבוע בהסכם זה לענין זה, הרי שתנאי מוקדם להחתמת הרוכש על הסכם חכירה עם רמ"י הוא הפקדתה בנאמנות, ככל שהדבר יהיה נחוץ בהתאם להוראות המוסד הפיננסי שינפיק את הבטוחה, של הבטוחה שקיבל הרוכש עפ"י הוראות חוק המכר להבטחת זכויותיו על פי הסכם זה.

בטוחה שנמסרה לנאמנות תוחזק בנאמנות עבור המוסד הפיננסי שינפיק אותה ועבור הרוכש על מנת לאפשר חתימת הסכם חכירה בין רמ"י לרוכש ואזי תוחזר למוסד הפיננסי כפי הוראת סעיף 21.4 להלן. עוה"ד הנאמן לא יהיה עוה"ד של החברה אבל ימונה על ידה למטרת החזקת הנאמנות.

אין באמור כדי לגרוע מחובת החברה לעשות את כל הנדרש ממנה על מנת שלא יהיו עיכובים מעבר לאמור.

12.3. למסור לעורכי הדין המטפלים ברישום את כל המסמכים שהמצאתם חלה על החברה לצורך רשום זכויות החכירה של הרוכש במקרקעין, על שם הרוכש, בלשכת רישום המקרקעין.

12.4. למסור לעורכי הדין המטפלים ברישום את כל המסמכים שהמצאתם חלה על החברה לצורך רשום את זכויות החכירה ביחידת הדיור בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכש ולרבות יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר אשר עלות הכנתו והחתמתו תחול על החברה, בנוסח המקובל בחברה, המייפה את כוחו של עו"ד החברה לפעול לרישום הבית ו/או יחידת הדיור, כאמור.

12.5. הודע לרוכש שהרישום (להלן: "הרישום") יתבצע לכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לכך בכפוף להוראות הדין ובכלל זה, החברה מתחייבת לרשום את הבית המשותף בתוך 12 חודשים ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה ואיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר. לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר. במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, החברה מתחייבת לרישום זכויות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש לפי המאוחר.

12.6. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול למנוע את קיומן.

12.7. הרוכש מתחייב להמציא לחברה לפי דרישתה הראשונה, שתשלח לרוכש 14 ימים לפחות מראש, אישורים ו/או תעודות המעידים כי הרוכש שילם את אותם התשלומים המגיעים ממנו לממשלה ולרשות המקומית ו/או לכל גוף אחר בגין יחידת הדיור אחזקתה ו/או השימוש בה, שחובת המצאתם חלה על הרוכש - ככל שהנם נחוצים לשם חתימת הסכם חכירה בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל ו/או רישום זכויות החכירה של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין (על כל הפעולות הכרוכות בכך) ו/או רישום זכויות החכירה ביחידת הדיור על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין וכל פעולה אחרת הנדרשת בקשר לרישום או הכרוכה בו, וכן כל תעודה, כתב, שטר, בקשה, אישור, יפוי כוח וכל מסמך אחר שיהיה בו צורך או שיידרש, לפי

הדין על ידי לשכת רישום המקרקעין או כל גוף רלוונטי אחר בקשר עם ביצוע האמור לעיל, לרבות בכל הקשור למשכנתאות, ואשר המצאתו חלה על הרוכש על פי הוראות הסכם זה ו/או הדין ו/או העניין וכן לחתום על כל מסמך כאמור.

הרוכש מתחייב להופיע ב-רמ"י, בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר שתורה לו החברה או מי מטעמה לשם ביצוע האמור לעיל וזאת על אף יפוי הכוח שחתם הרוכש והכל לאחר תאום מראש של מועד התייצבותו וחתמתו.

12.8. לא יפעל הרוכש כאמור בסעיף 12.7 לעיל, תקיים החברה את התחייבויותיה כלפיו לפי סעיף זה לאחר שישלם הרוכש התחייבויותיו כאמור. מובהר בזאת כי בחישוב תקופות הרישום האמורות לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב נגרם עקב נסיבות שלא בשליטה והיא לא יכלה להוכיח את קיומן.

13. מחיר יחידת הדיור ותנאי התשלום :

13.1. תמורת יחידת הדיור ישלם הרוכש לחברה את הסכום הנקוב בנספח ג' להסכם זה.

13.2. על הסכומים הנקובים בנספח ג' יתווספו הפרשי הצמדה ו/או ריבית כמפורט בנספח ג'.

13.3. תשלומים שישולמו במעמד המסירה, ככל שיהיו, ישולמו בשיק בנקאי.

13.4. היה שינוי בשיעור המע"מ בטרם שילם הרוכש לחברה את מלוא מחיר יחידת הדיור ושאר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, ישונה כל תשלום שטרם שולם באופן יחסי לשינוי במס הערך המוסף שבין השיעור הישן (17%) לשיעור החדש.

13.5. שילם הרוכש תשלום כלשהו בשטר מועדת, ייחשב התשלום כתשלום על תנאי עד לפירעונו המלא והמוחלט של השטר במועדו ועד לפירעונו כאמור לא ייחשב התשלום כאילו בוצע.

13.6. הרוכש לא יחשב כמי ששילם את מלוא מחיר יחידת הדיור לרבות יתר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה גם אם קיבל אישור החברה על גמר תשלום ויחידת הדיור נמסרה לו, מקום שהתברר כי האישור ניתן לרוכש מחמת טעות או כי מועד תשלומו של תשלום כלשהו החל על הרוכש לפי הסכם זה נדחה מטעם כלשהו למועד שלאחר המסירה. במקרה כזה ישלם הרוכש את התשלום שהוא חב בו, בתוספת הפרשי הצמדה מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה.

13.7. החברה מבהירה והרוכש מסכים כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו בגין התמורה תהיה בתשלום לחשבון מס' 703323/22 בבנק לאומי לישראל בע"מ סניף 800 ע"ש החברה וזאת באמצעות פנקס שוברים אותו יקבל הרוכש מהחברה.

הרוכש מתחייב שלא ישלם תשלום כלשהו על חשבון התמורה אלא באמצעות פנקס השוברים ובהפקדה אל החשבון שפרטיו דלעיל.

13.8. הרוכש מצהיר כי כתובתו למשלוח הבטוחות שיופקו על ידי בנק לאומי / המוסד הפיננסי הינן נקוב במבוא והרוכש מתחייב להודיע לחברה, באופן מיידי, על כל שינוי בכתובת זו.

13.9. בוטל.

13.10. החברה מודיעה לרוכש כי עפ"י הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 (להלן: "החוק") יש לו זכות להבטיח את הכספים שישולמו על ידו עפ"י אחת הדרכים שנקבעו בחוק, הכל כמפורט בהוראותיו המצ"ב כנספח ז' מהסכם זה. על אף האמור בסעיף זה, החברה מתחייבת לספק לרוכש בטוחה עפ"י סעיף 2 (1) או סעיף 2 (2) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות") בהתאם לתנאי המכרז ובכפוף להוראות חוזה זה.

14. תשלומים ופעולות נוספות החלות על הרוכש :

בנוסף למחיר יחידת הדיור הנקוב בנספח ג' מתחייב הרוכש לשלם לחברה במועדים הנקובים להלן את התשלומים הבאים שיהוו חלק בלתי נפרד כתוספת למחיר יחידת הדיור וכן לעשות את הפעולות הבאות:

- 14.1. בוטל.
- 14.2. בוטל.
- 14.3. בוטל.
- 14.4. עלות הבטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תחול על החברה.
- 14.5. מס רכישה (שישולם לשלטונות מס שבח) כדין ובמועדו.
- 14.6. הרוכש יהיה מחויב לשלם ישירות לעורך הדין בנוסף לתמורה בגין הדירה, סך של 5,575 ₪ בתוספת מע"מ או 0.5% ממחיר הדירה בצירוף מע"מ, לפי הנמוך מביניהם, בגין השתתפותו בהוצאותיה המשפטיות של החברה וזאת במעמד החתימה על הסכם זה. היה וההסכם בין הצדדים יבוטל מכל סיבה שהיא, יהיה הרוכש זכאי להחזר חלק יחסי של שכה"ט בהתאם לעבודה המשפטית שבוצעה עבורו.
- 14.7. הודע לרוכש כי עוה"ד של החברה (כולל משרד עוה"ד הרשקוביץ) אינם מייצגים את הרוכש.
- 14.8. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.
- הקונה יחתום קודם למסירה, על חוזה לאספקת מים עם מחלקת אספקת המים, על חוזה לאספקת חשמל עם חברת החשמל ועל חוזה לאספקת גז, בתנאי שהקונה בחר להתחבר לשירותי אספקת גז. כמו כן, יחתום הקונה על חוזים עם חברת בזק, הכבלים והרשות המקומית ככל שיידרש לעשות כן בהתאם להוראות דין המחייבות רוכשי דירות, במועד מסירת החזקה לידי הקונה. המוכרת תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכרת (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכרת ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכרת קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהרוכש תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על המוכרת בלבד. למען הסר ספק, התשלום בגין הבדיקות - "טסט" - יחולו על המוכרת.
- 14.9. לחתום ולמסור לחברה יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ה' אשר ישמש את חברה ו/או בא כוחה אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה זה לרבות רישום זכותו של הרוכש בדירה, רישום המשכנתא ורישום הערת אזהרה. עלות יפה"כ תחול על החברה.
- 14.10. בוטל.
- 14.11. מחיר יחידת הדיור נקבע בהתחשב בהיטלים, באגרות, במסים, בתשלומי החובה האחרים, בדמי היתר/ שהוטלו ו/או המוטלים על החברה ו/או המקרקעין ועל הבניה או בהקשר לכך לרבות על גודל יחידת הדיור (להלן: "תשלומי חובה") שבתוקף ו/או שהיו ידועים ביום חתימת הסכם זה. ועל כן במקרה ויוטלו תשלומי חובה חדשים ו/או נוספים שלא היו ידועים ואשר לפי טיבם מוטלים על רוכש הדירה ו/או בקשר עם רכישתה של יחידת הדיור, ישלם הרוכש לחברה את תשלומי החובה החדשים החלים באופן יחסי על יחידת הדיור החל ממועד המסירה ואילך.

14.12. המסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים לזכות הממשלה ולזכות הרשות המקומית המוטלים על פי כל דין על בעל הקרקע או על המחזיק בה (להלן: "המסים") שיחולו על יחידת הדיור ממועד המסירה ואילך יחולו וישולמו על ידי הרוכש לפי חלקו היחסי ולפי העניין.

14.13. ככל שעסקינן בתשלום אשר אי ביצעו עשוי לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, זכאית היא, אך בשום מקרה אינה חייבת, לבצע התשלומים הנ"ל, במקום הרוכש. שילמה החברה תשלום שעל הרוכש לשלמו לפי הסכם זה, יחזיר הרוכש מיד עם דרישה כל תשלום כאמור אף אם לא נאמר הדבר במפורש באותו סעיף. מובהר כי במקרה כזה תעמודנה לרוכש, כלפי החברה, אותן טענות הגנה שהיו לו כלפי הנושה המקורי.

14.14. למען הסר כל ספק - ביצוע תשלומי התמורה על ידי הרוכש עד וכולל מועד המסירה ו/או עד רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין, לפי העניין, במועד - ככל שמועד תשלומם של אלה הגיע עד אותו מועד - הינו תנאי מוקדם, בין היתר, למסירת יחידת הדיור לרוכש ו/או לרישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין - לפי העניין - ומילוי כל התחייבות אחרת ו/או נוספת של החברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה.

15. נטילת משכנתא על ידי הרוכש :

15.1. במקרה והרוכש יקבל הלוואה בנקאית לצורך מימון רכישת יחידת הדיור כנגד רישום משכנתא על זכויותיו ביחידת הדיור, מתחייב הרוכש ליתן הוראה בלתי חוזרת לבנק להעביר לחברה את מלוא סכום הלוואה לפי הוראות הסכם זה.

15.2. החברה נותנת בזאת הסכמתה לחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הפיננסי שילוה כספים לרוכש ובתנאי שנוסח כתב ההתחייבויות יהיה מקובל עליה ועל הבנק נותן הלוואה ובתנאי שיובטח כי מלוא סכום הלוואה נשוא המשכנתא יועבר אליה ישירות. החברה תהיה רשאית לתקן תיקונים סבירים בנוסח כתב ההתחייבות על מנת למנוע הטלת התחייבויות כלשהן עליה מעבר להתחייבויות הקבועות בחוזה ובמכרז על פיו זכתה בפרויקט.

15.3. הרוכש לא יהא רשאי לשלם לחברה כל תשלום שהוא מכספי משכנתא אלא אם הקדים ושילם לחברה סכום המהווה % 10 ממחיר יחידת הדיור (לא כולל הסכומים לפי סעיף 14 לעיל על תת סעיפיו) מהון עצמי, ובלבד שלאחר ששילם % 7 ראשונים מתוך התמורה הונפקו לטובתו שוברי תשלום בהתאם להוראות חוק מכר הבטחת השקעות.

15.4. חתמה החברה לטובת הרוכש על כתב התחייבות לרישום משכנתא הנוקב בסכום הלוואה - לא יהיה בזה ויתור או הסכמה מצד החברה לקבל סכום זה קודם לקבלת ההון עצמי כאמור לעיל וחתימת החברה תחשב ככפופה ומותנית באמור בסעיף 15.3 לעיל.

15.5. נטל הרוכש הלוואה מיותר ממוסד פיננסי אחד, לא תחתום החברה על כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל הסכמת המוסד הפיננסי שנתן הלוואה הראשונה לרישום המשכנתא לטובת המוסד הפיננסי השני, בדרגת קדימות שווה.

15.6. הודע לקונה כי ככל והוא יבקש לתת הוראה בלתי חוזרת לתשלום כספים עפ"י הבטוחה שתינתן לו, כולם או חלקם, למוסד הפיננסי מעמיד הלוואה, לרבות על דרך של הסבת הבטוחה או חלקה לטובת המוסד הפיננסי מעמיד הלוואה, יהיה המוסד הפיננסי שילוה הפרויקט רשאי לאשר או לדחות קבלת הוראה בלתי חוזרת כאמור ו/או להתנות בתנאים לרבות תשלום בגין פעולת הסבת הערבות ובלבד שהסירוב או התנאים יהיו מטעמים סבירים לרבות מטעמים של שמירה על זכויות המוסד הפיננסי שילוה הפרויקט ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע מהרוכש נטילת משכנתא כאמור. בכל מקרה בו הסכים המוסד הפיננסי שמלווה הפרויקט לאשר קבלת הוראה בלתי חוזרת כאמור והבטוחה בוטלה או התבטלה מכל סיבה שהיא, הרוכש ימסור לחברה את כתב ההוראות הבלתי חוזרות המקורי. כל ההוצאות

והאחריות הכרוכות בקבלת ההלוואה לרבות עמלת המוסד הפיננסי המנפיק את הבטוחה בגין הסבת בטוחות וכן לרבות בגין שינוי תנאי ההלוואה והריבית של הלוואת הרוכש וברישומה של המשכנתא, יחולו על הרוכש בלבד. הרוכש ימלא על אחריותו המלאה אחר כל דרישות המוסד הפיננסי המהוות תנאי לקבלת ההלוואה ותשלומה לחברה. עצם המצאת מסמכי המוסד הפיננסי המממן לרוכש הלוואה ע"י הרוכש לחתימת החברה, תחשב כהסכמה בלתי חוזרת מצד הרוכש לכך שהחברה תפעל בהתאם להתחייבות שיקבל כלפי המוסד הפיננסי המממן, כאמור במסמכי אותו מוסד.

16. סעדים ותרופות:

16.1 הפר צד להסכם הוראה מהוראותיו, יהא הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 ואולם בכל סתירה בין הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 לבין הוראות הסכם זה, יגברו הוראות הסכם זה.

16.2 איחור בביצוע איזה מן התשלומים החלים על הרוכש על חשבון התמורה העולה על 10 ימים מיום שקיבל על כך הודעה בכתב מאת החברה וכן איחור בקיום התחייבות אחרת כלשהי של הרוכש על פי חוזה זה, של למעלה מ-14 ימים מיום שקיבל על כך הודעה בכתב יחשב כהפרה יסודית של ההסכם אם הרוכש לא תיקן את ההפרה לאחר שקיבל מן החברה בדרך של הודעה בכתב ארכה בת 10 ימים לעשות כן.

16.3 איחר הרוכש בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי הסכם זה, ומבלי שהדבר יהווה הסכמה לאיחור ומבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומד לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין ובנוסף לכל סעד כאמור, יישא התשלום, שבפיגור, מהיום הקבוע או הנכון לתשלום (לפי העניין) ועד לתשלומו בפועל, ובלבד שחלפו 7 ימים מהמועד הקבוע לתשלום והתשלום לא בוצע, ריבית פיגורים בשיעור הריבית שקבע שר הבינוי והשיכון בהתייעצות עם שר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת, הכל כאמור בסעי' 5 ב' (א) לחוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973, ובתוספת מע"מ. מובהר בזאת כי על שיעור ריבית הפיגורים כאמור להיות הדדי ולחול הן על תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש והן על תשלומים שעל הרוכש לשלם לחברה.

16.4 איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור. במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה יסודית ובכל אחד מהמקרים ההפרה לא תתוקן על ידו תוך 10 ימים (או זמן ארוך יותר שיקבע במכתב החברה) מעת קבלת התראה בכתב מהחברה בדבר ההפרה, תהיה החברה זכאית לבטל הסכם זה וזאת מבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

16.5 בוטל ההסכם על ידי החברה עקב הפרה יסודית או כאמור בפסקה 16.4 לעיל, הרי שמבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה על פי כל דין תהיה החברה רשאית למכור, להעביר ולמסור את יחידת הדיור לכל צד ג' וזאת לאחר משלוח הודעת הביטול מאת החברה אל הרוכש והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז.

16.6 פעלה החברה כאמור בסעיף 16.5 לעיל, יהיה על החברה להשיב לרוכש כל יתרה מכספים ששילם לה לפי הסכם זה, בערכו הריאלי ובלבד שתהיה חייבת להשיב לרוכש כל סכום תוך 45 יום לאחר שהרוכש פונה את הדירה, או מיום הביטול אם החזקה טרם נמסרה לרוכש. כן הנה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, לנכות מכל סכום שהיה עליה להשיב לרוכש את אלה או מקצתם:

16.6.1 סכום שנדרשת החברה לשלם על ידי מוסד פיננסי שהלווה כספים לרוכש כנגד חתימת החברה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת אותו מוסד פיננסי ושנמסרו לחברה ואשר החברה רשאית להחזיר למוסד הפיננסי לפי חשבונו (כולל ריבית, הפרשי הצמדה, עמלת/קנס פרעון מוקדם, הוצאות וכו'), כשדרישתו של המוסד הפיננסי תשמם

אסמכתא מכרעת עבור החברה לתשלום כאמור. הוראות פסקה זו לא יחשבו בכל מקרה שהוא כהסכם לטובת המוסד הפיננסי.

16.6.2. הפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 16.8 שלהלן.

16.7. במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל-2% מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהייה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש. מובהר כי אין באמור כדי להתיר כפל פיצוי בגין ראש נזק אחד. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי החברה לא תשלול מהרוכש את הזכות לתבוע פיצויים או כל תרופה אחרת לפי כל דין.

16.8. פיצוי בשל איחור במסירה:

16.8.1. לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: "מועד המסירה החוזי"), ישלם המוכר לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו:

16.8.2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

16.8.3. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

16.8.4. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

16.8.5. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

16.8.6. הוראות סעיפים קטנים 16.8.2 – 16.8.4 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף

16.9. במקרה של ביטול ההסכם מתחייב הרוכש לחתום עם החברה על תצהירי ביטול בנוסח המתחייב על ידי משרד מיסוי מקרקעין וכן להחזיר לחברה את כל שוברי התשלום בהם לא עשה שימוש.

16.10. אין באמור בהסכם זה כדי לגרוע ו/או לפגוע בהוראת סעי' 7 לחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973.

17. איסור כניסה מוקדמת:

לפני שהחברה תמסור לרוכש את יחידת הדיור ולפני חתימת פרטיכל המסירה אסור יהיה לרוכש להיכנס ליחידת הדיור אלא בתיאום עם החברה, וכן אסור לרוכש להכניס חפצים ליחידת הדיור - לא בעצמו ולא על ידי אחרים.

18. הוצאות החזקת הבית המשותף :

החל מתאריך המסירה (מבלי להבדיל באם הוא גר למעשה ביחידת הדיור, אלא אם מדובר במקרה בו קיימים ליקויים בדירה שאינם מאפשרים שימוש סביר למגורים), מתחייב הרוכש לשאת בחלק יחסי לפי שטח רצפת דירתו בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבית בהתאם למפרט על פי חוק מכר המהווה נספח להסכם זה, וישלם חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הדיירים או ועד הבית או החברה, אם טרם נמסרה החזקה בכל יחידות הדיור.

החברה תישא בהוצאות החזקת הבית המשותף ביחס לדירה שטרם נמכרה ככל שנוגעות להוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף ולא תישא בהוצאות עבור צריכה משתנה בפועל של מרכיבים אותם תוכיח החברה כי לא צרכה.

19. העברת זכויות הרוכש ביחידת הדיור לאחר :

19.1. עד לאחר תום תקופת ההגבלה האמורה בסעיף 22 להלן, לא יהיה הרוכש רשאי להעביר ו/או למכור ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד (למעט לטובת מוסד פיננסי לצורך נטילת המשכנתא הנוכרת בהסכם זה) את זכויותיו בה לאחר.

19.2. לאחר תום תקופת ההגבלה כאמור לעיל וכל עוד לא נרשמו הזכויות על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה הרוכש רשאי להעביר ו/או למכור ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד את זכויותיו בה לאחר בלא אישור החברה. מובהר כי החברה אינה רשאית לסרב ליתן הסכמתה אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד. אישור החברה יינתן אך ורק לאחר שהרוכש סילק כל חובותיו הכספיים לחברה ולאחר שהתמלאו כל התנאים הבאים :

19.2.1. יומצא לחברה הסכם חתום כדין בין הרוכש לבין הנעבר בדבר מכירת זכויותיו ביחידת הדיור.

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

19.2.3. הנעבר חתם על יפוי כוח בנספח ו' להסכם זה.

19.2.4. הנעבר ישלם לחברה ו/או לעו"ד מטעמה דמי טיפול בשיעור על פי קביעת צו פיקוח על המחירים, ככל שבמועד הרלוונטי יחול על הטיפול הנ"ל.

19.2.5. הרוכש והנעבר חתמו על טופסי בקשה להעברת הזכויות ביחידת הדיור מאת הרוכש לנעבר על פי הנוסח שיהיה קיים בחברה.

19.2.6. כל המסים ההוצאות האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במידה שיהיו כאלה, שולמו על ידי הרוכש ו/או הנעבר, לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור :

אישור מס שבח ומס רכוש, אישור הרשות המקומית ואישור על תשלום מס רכישה (כל אלה לרשם המקרקעין) וכן אישור ששולמו כל התשלומים החלים על הרוכש עד אותו מועד לפי הסכם זה.

19.2.7. באם ניתנה לרוכש בטוחה לפי חוק המכר - אישור הבנק ו/או החברה, לפי הוראות החברה, כי הבטוחה הוחזרה לבנק או לחברה (לפי העניין) על ידי הרוכש וכן נמסרה בקשת הרוכש לבנק לביטול הבטוחה.

19.2.8. הרוכש המציא אישור מהבנק או ממוסד פיננסי ממנו קיבל משכנתא כי ההלוואה סולקה או כי הבנק ו/או המוסד הפיננסי הסכימו להעברת זכויות הרוכש על שם הנעבר והנם משחררים את החברה מהתחייבויותיה כלפי אותו בנק ו/או מוסד פיננסי.

19.2.9. הנעבר המציא את אישור רמ"י להעברה.

20. **זיקות הנאה, רכוש משותף, תקנון, תיקון ת.ב.ע.**

החברה תהא רשאית לעשות את הפעולות הבאות כולן מקצתן, בבת אחת או בחלקים, לגבי כל המקרקעין ו/או לגבי חלקים ממנו, וכן לעשות כל פעולה אחרת ו/או נוספת מן הפעולות המנויות להלן הדרושה לשם ביצוען, כולן או חלקן, או הכרוכה ו/או הקשורה בהן, גם אם לא נאמר הדבר במפורש, והכל בכפוף להוראות המכרז והדין ובלבד שזכויותיו של הרוכש לא תפגענה ואלה הפעולות:

20.1. לשנות את תקנון הפרוייקט באופן שתתווסף במסגרתו בנייה אשר תאושר כהקלה עפ"י סעי' 147 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 ביוזמת החברה ו/או במסגרת של שינוי התב"ע החלה על המקרקעין שלא ביוזמת החברה.

בחתימתו על הסכם זה מסכים בזאת הרוכש לכל בקשת הקלה עפ"י סעי' 147 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 כאמור ו/או הליך שתיזום החברה בעניין זה והוא מקנה באופן בלתי חוזר את הרשות לב"כ החברה לעשות שימוש ב"כ הבלתי חוזר שנחתם על ידו יחד עם מסמכי הסכם זה לשם אישור ההקלה כאמור ובכלל זאת תוספת של קומות ויחיד נוספות בבניין עפ"י סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, ובלבד שזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או על פי כל דין, לא תיפגענה וכן, שלא תיפגע זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

20.2. ליתן זכויות מעבר ו/או זכויות להצבת מתקנים ו/או הנחת צינורות ו/או מתקנים ו/או כבלים ו/או לעניין שימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או כלי רכב ו/או מקומות חניה וכיוצא באלה זכויות ברכוש המשותף של הבית המשותף ו/או באיזה חלק של המקרקעין ו/או הבית וזאת בדרך של זיקת הנאה ו/או בכל דרך משפטית אחרת שתמצא לנכון ו/או לחובת המקרקעין ו/או הבית, לזכות רשות מקומית ו/או לזכות קרקע אחרת ו/או ליחידת דיור ו/או לבנין כלשהוא ולקבל זכויות כאמור.

20.3. להוציא מהרכוש המשותף את כלל חצרות, החניות, מחסנים וגגות הבניין ולהצמידם ליחידות הדיור בבנין בהתאם לקבוע במפרט ובכפוף להוראות הדין והמכרז.

20.4. להצמיד את מקומות החנייה ליחידות דיור לפי שיקול דעתה הסביר וכראות עיניה אך בכפוף להוראות הסכם זה והמכרז, לפי סדר וקדימות שתמצא לנכון, ובכמות כפי שתמצא לנכון.

20.5. לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין לפי שיקול דעתה הסביר וכפי שיפורט במפרט ובהתאם לנספח ד' מהסכם זה לרבות בדבר הסדרת השימוש ברכוש המשותף ובחלוקת הוצאות ההחזקה של הבניין, בין לבדו ובין כשהוא מורכב ממספר בתים; ליעד שטחים של הרכוש המשותף לשימוש כשבילים, לחנייה, למעברים, או לשימוש עבור מתקנים כגון: אנטנה לטלוויזיה מרכזית, מיכלים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבית המשותף ובין אם המתקנים ישמשו את הבית המשותף ביחד עם בתים אחרים שבסביבת הבית המשותף.

החברה תהא רשאית להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין בתוכניות הבנייה ובמפרט, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לקונה בכתב, כאשר אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין

בכל מקרה חלקו היחסי של כל דייר בהוצאות ניהול הבית המשותף ו/או באחזקת הרכוש המשותף יהיה בהתאם לאמור במפרט הטכני המצורף להסכם זה (נספח "א").

- 20.6. לבצע ולרשום פרצלציה ו/או איחוד מגרשי בניה ו/או הפרשה לצרכי ציבור במקרקעין ובכל חלק מהם לרבות שטח הבית ובמידת הצורך לרשום חכירות בהם.
- 20.7. יחידת הדיור אינה כוללת זכויות לבניה נוספת (להלן: "זכויות עתידיות") והחברה רשאית למכור ו/או ליתן ו/או להצמיד זכויות אלה לאיזו יחידה שהיא שבבית לרבות לנצלן בעצמה לתוספת ליחידה הקיימות בתכנון הנוכחי ו/או לבניית בניין נוסף ובו מספר דירות מגורים בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין במדובר על זכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין (מכר אובליגטורי)
- החברה לא תשאיר בידה זכויות לבניה נוספת על דרך של הצמדה ליחידה בה יש לה שליטה ו/או בכל דרך אחרת.
- 20.8. לבקש בכל עת בעתיד הקלה בבניה המותרת אשר תוגש לפי סעי' 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 בכפוף להוראות המכרז. בכל עת לתקן ולשנות כל פעולה מהמנויות לעיל ולרבות לתקן ולחזור ולתקן את צו רישום הבית המשותף וזאת ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש. ובלבד שזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או על פי כל דין, לא ייפגעו.
- 20.9. כל דבר אחר או נוסף המפורט ביפוי הכח נספח ה'.
- 21. בטוחות לפי חוק המכר, החזרת כתב הבטוחה ו/או ביטולה :**
- 21.1. הרוכש יהא זכאי לקבל מהחברה בטוחה לפי החלופות שבחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעותיהם של רוכש דירות), תשל"ה - 1974 בכפוף להוראות המכרז.
- לאחר שנמסרה הדירה, החברה תהא זכאית, ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש, להחליף, מפעם לפעם, את סוג הבטוחה שתינתן בידי הרוכש, לכל בטוחה אחרת ובתנאי שזו תעמוד בתנאי ודרישות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 ובתנאי שהחברה תידע את הרוכש בדבר ההחלפה של הבטוחה ותישא בכל עלות שתנבע מהחלפה זו. מובהר בזאת כי טרם מסירת החזקה, החברה לא תוכל להחליף את סוג הבטוחה אלא לבטוחות הקבועות בסעיף (1)2 ו- (2)2 לחוק מכר דירות הבטחת השקעות.
- 21.2. נמסרה בטוחה - בכל עת לאחר מסירת יחידת הדיור לידי הרוכש ומילוי הדרישות הנקובות בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 ו/או לאחר מילוי תנאי הבטוחה; רשאית החברה לבקש במקום הרוכש על סמך יפוי כח הנוטריוני נספח ה' להסכם זה את ביטול הבטוחה והרוכש מתחייב להחזיר לחברה את הבטוחה וזאת ללא פגיעה בזכות כלשהי של החברה או מוציא הבטוחה לפי הקבוע בכתב הבטוחה.
- 21.3. מבלי לפגוע באמור לעיל, היה ונרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכש לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לפי הסכמת החברה בכתב, תחול ההערה על זכותו של הרוכש על יחידת הדיור בלבד והרוכש נותן בזה את הסכמתו המפורשת לייחוד הערת האזהרה ליחידת הדיור נשוא הסכם זה בלבד והרוכש ייתן לחברה ו/או לבאי כוחה יפוי כח בלתי חוזר לעשות כן. נרשמה התחייבות לרישום משכנתא לטובתו של מוסד פיננסי שהלווה כספים לרוכש לצורך רכישת יחידת הדיור, מתחייב הרוכש להמציא לחברה, לפי דרישתה גם את אישור המוסד הפיננסי לייחוד הערת אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתא שנרשמה לטובתו ליחידת הדיור.
- 21.4. עם מסירת יחידת הדיור לרוכש וכתנאי למסירת יחידת הדיור יפקיד הרוכש בנאמנות את הבטוחה שקיבל, כאמור בהסכם לעיל.
- ככל והמוסד הפיננסי ידרוש את השבת הבטוחה שיפיק לרוכש הרי שהבטוחה עפ"י הוראות חוק המכר אשר הפיק המוסד הפיננסי תועבר לנאמנות עו"ד אשר ימונה על ידי החברה ולא יהיה עוה"ד של החברה, והוא יחזירה לבנק לאומי /המוסד הפיננסי מנפיק הבטוחה ו/או לחברה - לשם ביטולה, מיד לאחר חתימת חוזה חכירה בין הרוכש לרשות מקרקעי ישראל.

- 21.5. הודע לרוכש כי אינו זכאי ואינו רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו ו/או לטובת מי מטעמו ו/או מכח זכויותיו אלא לאחר שיחידת הדיור תימסר לחזקתו והוא יחזיר את מלוא הבטוחות שקיבל עפ"י הנוהל המוסדר בהסכם זה. יפר הרוכש הסכמה זאת יראו אותו כמפר הסכם זה הפרה יסודית והחברה ו/או ב"כ יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח, נספח ה', לשם מחיקת ההערה אותה רשם הרוכש כאמור. הרוכש נותן בזאת הסכמתו, באופן בלתי חוזר, לשימוש בייפוי הכח גם למטרה הנ"ל.
- 21.6. במקרה בו יבקש רוכש לממש את בטוחות חוק המכר שקיבל, הרוכש מתחייב לאשר בחתימתו את קבלת חשבונית זיכוי (הודעת זיכוי) שתוציא לו החברה, וזאת כנגד ביצוע התשלום עפ"י בטוחות חוק המכר.

22. הגבלת מכירה על ידי הרוכש

- 22.1. מובהר בזאת באופן מפורש כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד קיום ההגרלה, לפי המוקדם מביניהם לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום המועד הנ"ל, אשר נכרת לפני תום המועד הנ"ל. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.
- 22.2. להבטחת האמור בסעיף זה לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המצורף כנספח ט' מהסכם זה לטובת משרד הבינוי או מי מטעמו.
- 22.3. ככל שהרוכש יפר התחייבותו דלעיל וימכור את דירתו טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום ₪ 250,000 למשרד הבינוי.
- 22.4. להבטחת עמידת הרוכש בתנאי כתב ההתחייבות תירשם ע"י הרוכש הערת אזהרה במירשם המקרקעין ובספרי החברה האחראית על ביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום במרשם המקרקעין.

23. שונות

- 23.1. החתימה על הסכם זה הינה בהתאם לשטר היתר עסקה חתום הנמצא במשרדי החברה.
- 23.2. ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה מותנה בכך כי הרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה שמועד קיומן הנו עד וכולל מועד קיום התחייבות החברה.
- 23.3. מובהר כי יפוי הכח אשר יחתם על ידי הרוכש ישמש אך ורק לשם יישום הוראות הסכם זה ונועד להבטיח את זכויות כלל רוכשי היחידות בפרוייקט ואת האפשרות לבצע את כלל הרישומים שידרשו במסגרתו.
- הסכם זה מסדיר סופית היחסים שבין הצדדים. לא יהיה תוקף או נפקות לכל מצג, הבטחה, חוזר, פרסום, אמירה, סיכום דברים, בקשת רכישה, טיוטא וכיו"ב, בין בעל פה ובין בכתב,

שקדמו לחתימת הסכם זה ושלא מצאו בו את ביטויים המפורש. חוזה זה מבטל כל מצג, הבטחה, חוזר, פרסום, אמירה, סיכום דברים, בקשת רכישה, טיוטא וכיו"ב, בין בעל פה ובין בכתב ובא במקומם על אף אמור לעיל, החברה לא תשלול מהרוכש עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעמה ערב חתימת הסכם זה, לרבות עילות בגין הטעייה, מצג שווא, תרמית, חוסר תום לב, וכיו"ב, העומדות לרוכש מכוח הדין וכן לא תשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים בהם הסכם זה על נספחיו לא כללו מיגע מספק בדבר פרטי הדירה. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לשלול מהרוכש עילת תביעה העומדת לו בגין הטעייה או מצג שווא מכח חוקים שונים, כגון – חוק הגנת הצרכן, תשמ"א – 1981, או חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג – 1973.

- 23.4. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מופחת". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 23.5. הקונה יצהיר ויתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהא זכאי לכל פיצוי בגין ביטול אמור.
- 23.6. סמכות השיפוט הייחודית לדון בכל המחלוקות והסכסוכים הנוגעים להסכם זה תהיה לבית המשפט המוסמך עפ"י הדין (תקנות 3 ו-4 לסדר הדין האזרחי, לפי העניין).
- 23.7. כתובות הצדדים הנן כאמור בכותרת הסכם זה וכל הודעה מצד אחד למשנהו שתישלח בדואר לפי הכתובות לעיל, תחשב שהגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח בדואר רשום. כל הודעה שנמסרה ביד ע"י צד למשנהו ו/או בדואר אלקטרוני ו/או בפקסימיליה - תיחשב כמתקבלת בעת מסירתה, ובתנאי שברשות המוסר אישור בכתב על קבלתה.
- 23.8. כותרות הסעיפים הינן לצורך הנוחות ואין להן כל נפקות לצורך פירוש ההסכם.
- 23.9. יובהר כי ככל שהוגשה ו/או תוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

החברה

נספח ג' - תשלומים

הואיל וכחלק בלתי נפרד מהסכם המכר מיום _____ (להלן - "ההסכם") מוסכם בזה בין הצדדים כדלהלן:

1. התמורה

תמורת רכישת הממכר על-פי ההסכם מתחייב הקונה לשלם לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים), כולל מע"מ (להלן: "התמורה").

2. אופן תשלום התמורה

הקונה מתחייב לשלם לחברה את התמורה באופן ובמועדים כמפורט להלן ובהתאם להוראות הסכם המכר.

3. אופן, מועדי ותנאי תשלום התמורה

התמורה תשולם ע"י הקונה לחברה בתנאים, באופן ובמועדים המפורטים להלן:

א. במועד חתימת ההסכם ישולם ע"י הרוכש סך של _____ המהווים 7% מן התמורה. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

ב. 45 יום לאחר מועד חתימת החוזה סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (השלמה ל-20%). יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

ג. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (10% מהתמורה) ישולמו עד ליום 1.12.24.

ד. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (10% מהתמורה) ישולמו עד ליום 1.6.25.

ה. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (10% מהתמורה) ישולמו עד ליום 1.12.25.

- ו. סך של _____ נה (כולל מע"מ) (10% מהתמורה) ישולמו עד ליום 1.6.26.
- ז. סך של _____ נה (כולל מע"מ) (10% מהתמורה) ישולמו עד ליום 1.12.26.
- ח. סך של _____ נה (כולל מע"מ) (10% מהתמורה) ישולמו עד ליום 1.6.27.
- ט. סך של _____ נה (כולל מע"מ) (10% מהתמורה) ישולמו עד ליום 1.12.27.
- י. היתרה בסך של _____ נה (כולל מע"מ) (10%) תשולם 4 ימים טרם מסירת החזקה בפועל לידי הרוכש.

התמורה כוללת מע"מ כדין בשיעור 17%. במידה ותחול העלאה או הפחתה בשיעור המע"מ תעודכן בהתאם יתרת התמורה שלא שולמה עד למועד השינוי, והקונה מתחייב לשלם את היתרה הבלתי משולמת כשהיא מעודכנת לפי השינוי בשיעור המע"מ.

כל תשלומי תמורת הדירה ישולמו באמצעות שוברי תשלום מפנקס שיקבל הרוכש מהחברה.

הקונה לא יהא רשאי להקדים איזה תשלום מהתשלומים האמורים לעיל, אלא בהסכמת ובאישור החברה מראש ובכתב. במקרה שהקדים הרוכש את מועדי התשלום, ישלם הוא את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט להלן, למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

4. תנאי ההצמדה

- א. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשוניים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.
- ב. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.
- ג. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 1(ג) לעיל.
- ד. **יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.**
- ה. התשלומים הנ"ל יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למגורים כפי המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד"), כשמדד הבסיס לחישוב הוא המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה. כלומר, חודש _____ שפורסם ביום _____ והמדד החדש הינו המדד הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, אך לא פחות ממדד הבסיס.
- ו. ביום תשלומו של כל תשלום ותשלום עפ"י הסכם ונספח זה יתווספו לאותו תשלום וישולמו בפועל, הפרשי ההצמדה, בשיעור הפרש שבין המדד החדש ומדד הבסיס,
- ז. במידה ויוחלף בסיס המדד ע"י הלשכה כאמור ו/או לפי דין או במידה שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו או במידה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל תעשה החברה את חישוב עלית מדד תשומות הבניה לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים הנ"ל ובלבד שלא תשונה שיטת ההצמדה ו/או תנאיה ביוזמת החברה עצמה.

ח. ירידת מדד מתחת למדד הבסיס לא תובא בחשבון לעניין חישוב הפרשי ההצמדה.

5. נספח זה אינו כולל כל תשלום אחר שעל הרוכש לשלמו לפי הוראות הסכם זה - בכלל, וסעיף 14 הימנו - בפרט, ואשר יבוא בנוסף לאמור לעיל - הכל בהתאם לאמור בהסכם.
6. מובהר ומוסכם כי ערבויות חוק המכר שיונפקו לרוכש לא יכללו את מרכיב המע"מ החל על הדירה והכל בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.

ולראיה באו על החתום

הקונה

החברה

נספח ד' - הצמדות

הודע לרוכשים כי הנושאים המובאים להלן יירשמו בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום הבתים שיוקמו על הקרקע (שפרטיה מפורטים במבוא להסכם בין הרוכשים לחברה), בפנקס הבתים המשותפים ו/או בכל מקום אחר אשר בו ניתן לרשום תקנון מוסכם:

1. תקנון הבית המשותף שיירשם יחיל את הוראות התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 (להלן: "החוק"), תרשמנה בו גם הוראות נוספות שיפורטו להלן ושניהם כאחד יהוו תקנון אחד. במידה והוראות התקנון שבתוספת לחוק יסתרו את ההוראות שלהלן, תגברנה ההוראות שלהלן.
2. בהתאם לאמור בסעיף 55 לחוק יוצאו חלקים מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידות כמפורט להלן:
 - א. כלל שטחי החנייה כמסומן בתשריט החברה ובמפרט, בין במרתף החנייה ובין בתחומי החנייה העילית יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו עפ"י שיקול דעתה הסביר של החברה, לבעלי הזכויות ביחה"ד;
 - ב. כלל המחסנים שיבנו בפרוייקט כמסומן בתשריט החברה יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו עפ"י שיקול דעתה הסביר של החברה, לבעלי הזכויות ביחה"ד, וכפי שיצוין במפרט;
 - ג. לכל יחידה בקומת הקרקע תוצמד חצר אשר תוצא מהרכוש המשותף, בגודל ובמיקום כמסומן בתשריט החברה ובמפרט.
 - ד. כל שטחי מרפסות "גוף בניין" המהווים כולן ו/או בחלקן את גג הקומה שמתחת, מוצאות מתכולת הרכוש המשותף ויוצמדו לדירות הצמודות אליהן, בגבולות

וגדלים עפ"י שיקול דעתה הסביר והחלטתה של החברה וכמסומן בתשריט החברה ובמפרט.

ה. מובהר כי עד למועד רישום הבית המשותף בפועל יתכן כי מיקומן של הצמדות שטחי החניה והמחסנים ישתנה בהתאם לאילוצי רשויות התכנון ותכתיביהם. מעבר לאמור בסעיף זה החברה לא תוכל לשנות מיוזמתה את מיקומם של שטחים אלה.

3. מובהר כי כלל הבניינים אשר יבנו על מגרש בנייה אחד יהוו בית משותף אחד המורכב ממספר מבנים ו/או אגפים והכל ככל שמפקח/ת המקרקעין לא תידרוש דרך רישום אחרת של הבית המשותף.

4. בעל יחידה כלשהי בבית המשותף לא יהיה זכאי למנוע מבעליה של יחידה אחרת בבית המשותף מלהיכנס לשטחים הצמודים ליחידתו (או ליחידתו) לצורך ביצוע פעולות אחזקה, שיפוץ ותיקון מערכות משותפות של הבית המשותף אשר נמצאות בשטחים הצמודים ליחידתו או בשטחים משותפים שהגישה אליהם הינה דרך יחידתו או שטחי הצמדה כאמור ובלבד שהאמור לעיל ייעשה בתיאום עימו מראש.

5. בנוסף לאמור לעיל יש לקרוא ולראות את סעי' 7.8 מהמפרט כחל על הצדדים ומהווה חלק בלתי נפרד גם מנספח הצמדות זה.

ולראיה באנו על החתום:

יפוי כח והרשאה מיוחדת ובלתי חוזר

(נספח ה')

(נוטריוני)

1. ת.ז. _____ אנו הח"מ

2. ת.ז. _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד (להלן: "הרוכשים")

ממנים ומייפיים בזה את כוחם של **א. כפיר אחזקות ובניין (1991) בע"מ** (להלן: "המוכר") ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או בנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או עוה"ד צבי הרשקוביץ ו/או דפנה אלבאז הרשקוביץ ו/או רונן רדי ו/או יואב יפת ו/או סיון הרשקוביץ יפת ו/או עדי אלבאז ו/או מי מטעמם, כולם ביחד וכל אחד לחוד, להיות באי כוחנו החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות לצורך קיומו, הוצאתו אל הפועל ויישומו של הסכם הרכישה עליו חתמנו בקשר לדירה העתידה להבנות/נבנית/ניבנתה על המקרקעין הידועים כגוש 12876 חלקות 13, 14, 15, 16, 28, 29 (להלן: "המקרקעין"), לפי תוכנית מפורטת מס' תמ"ל 1066, ברכסים ולרבות לפעול כמפורט להלן:

1. לקבל ולרשום על שמינו או לפקודתנו את הבעלות ו/או החכירה לדורות ו/או חכירת משנה ו/או לרשום את הזכויות, או כל חלק בהן, במקרקעין ו/או בכל חלק מהם ו/או בכל שיבנה עליהם (להלן: "הפרוייקט") ו/או בדירה הנזכרת ומתוארת בסעיף 22 להלן ו/או בכל נכס אחר אשר יבנה/נבנה על המקרקעין ו/או כל חלק הימנו (להלן: "הנכסים"), ו/או לחתום ו/או לבצע כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם לפי שיקול דעתם הסביר, והכל בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי המוכר כחברה משכנת ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל.

2. לרשום ירושה ביחס לזכויותינו בדירה או זכויות כל מי מאיתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל ו/או ברישומי המוכר.

3. להסכים להפרשת שטחים מן המקרקעין לצרכי ציבור ו/או דרכים ללא תמורה לרשות המקומית ו/או כל פעולת חלוקה ו/או איחוד וחלוקה ו/או איחוד וחלוקה מחדש של החלקה ו/או המגרש הנזכרים לעיל ו/או להלן.

4. להסכים לרישום בית משותף ו/או בתים משותפים על המקרקעין, וכן לרישום כל בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה על המקרקעין או כל חלק מהם על פי העניין.
5. להסכים לרישום תקנון מיוחד לבית המשותף הנ"ל, אשר יכלול הצמדות, הוצאות שטחים מהרכוש המשותף וכן הוראות בדבר אחזקה וניהול של הרכוש המשותף וכל פעולה אחרת בהתאם לחוק המקרקעין, לרבות יצירה ורישום של זיקות הנאה.
6. להסכים להעברת המגרש ו/או חלקים מהמקרקעין ו/או מהמגרש ו/או מהחלקה למוכר, להסכים בשמנו ובמקומו לרישום משכנתה ו/או משכון או לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה על זכויות המוכר, כולן או חלקן. להסכים ו/או לחתום על בקשות ו/או הסכמות בקשר להיתרי בניה ולשינוי תוכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו על המגרש ו/או על החלקה.
7. אם מימון רכישת הנכסים על ידינו נעשה בחלקו ע"י קבלת הלוואה המובטחת במשכנתה ו/או במשכון הרי במקרה כזה רשאים מיופי הכח למשכן את זכויותינו בדירה בשמנו ובמקומו לטובת הבנק ו/או המוסד שנתן את הלוואה המובטחת במשכנתא כאמור, לרבות רישום משכנתא על הנכסים.
8. לשם ביצוע הפעולות שביפוי כח זה, כולן או כל חלק מהן, לחתום ולפעול בשמנו ובמקומו אצל רשות מקרקעי ישראל, הממונה על רישום מקרקעין, מפקח רישום מקרקעין, רשם המקרקעין, פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין, אגף מירשם והסדר מקרקעין, מחלקת המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, וועדת בנין ערים, מועצה מקומית פרדסיה, נוטריון, משרד ההוצאה לפועל, משרד המפקח על מטבע זר, רשם משכונות, רשם החברות, לשכות המס השונות ובכלל זה המוסדות ו/או המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים, בכל צורה שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנכון ולנחוץ, ולחתום על בקשות, עררים, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, וכל מסמך אחר ולעשות כל דבר וכל פעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה.
9. בכל הקשור ביפוי כח והרשאה זה והנובע ממנו, להופיע, לפעול ולייצגנינו בכל בתי המשפט במדינת ישראל ובפני ועדות משפטיות או מינהליות ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים ועירוניים, ובפני כל בתי משפט או בית דין מוסמך אחר, ובכלל זה להגיש תביעות, ערעורים ובקשות מכל סוג שהוא ולהגן עליהם.
10. לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל שטרות, חוזים, הסכמים, התחייבויות, ערבויות למיניהן, שטרי חוב, שטרי חליפין, הצהרות, חשבונות, אישורים, קבלות, ויתורים, טרנסאקציות, העברות, ובכלל לחתום על כל תעודה ומסמך הדרושים לביצוע המעשים והפעולות המפורטים ביפוי הכח והרשאה זה לפי שיקול דעת/ותם הסביר של מורשינו, ובדרך כלל לעשות את כל הדברים והפעולות שהייתנו צריכים ויכולים לעשותם אילו הייתנו פועלים או נוכחים בעצמינו.
11. לפנות בבקשה לקבלת פטור ממס רכישה ו/או ממס שבח ו/או כל מס אחר ולהשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות והארנונה וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח והרשאה הנוכחי וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן, הקשורות בנכסים,
12. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על פי כל התיקונים שיהיו ו/או בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים, בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתרשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או כל דרגה אחרת ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשנו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשנו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב 1962 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק

- ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישינו ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
13. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז - 1967 ו/או כל חלק אחר שבתוקף במקום ו/או התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרישום משכנתאות, הערות אזהרה, לדרוש רישום הנכסים ו/או חידוש רישומם ו/או הפרדה ו/או איחוד, לבקש צו רישום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו, לתבוע חלוקה, פנוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים לנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים ו/או לפרק שותפים
14. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 13 לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו ו/או לפקודתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש ו/או נעביר לאחרים זכויות כלשהן בנכסים, להסכים בשמנו בתור הזכאים על פי הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו לגבי הנכסים, לעשות עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא בנכסים או בכל חלק מהם, לשנות ו/או לתקן כל הערה כנ"ל, לבטל רישומה, לרשמה מחדש, לייחדה לחלק ו/או לחלקים כלשהם של הנכסים ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליה הכל בין אם הערת האזהרה נרשמה לטובתנו ע"י מורשנו ובין אם לאו וכן לרשום הערת אזהרה בדבר קיום יפוי כח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו.
15. לגבות בשמנו ובמקומנו כל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין ערבות ו/או ביטוח שקיבלנו ו/או נקבל על פי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות) תשל"ה - 1974 ו/או חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הנ"ל לרבות כל תיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הנ"ל.
16. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח והרשאה זה כולו או חלקו, לאחר או לאחרים, ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי שיקול דעתם הסביר של מורשנו הנ"ל. כל האמור ביפוי כח והרשאה זה יחול גם לגבי אלו שאליהם יועבר יפוי כח והרשאה כאמור לעיל.
17. בכל הסמכויות של מורשינו על פי יפוי כח והרשאה זה, מורשינו רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי, הכל לפי שיקול דעתם הסביר, ואין ביפוי כח זה כדי לחייבם לעשות פעולה כלשהי על פיו.
18. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל והוא נועד להבטיח מילוי הוראות החוזה לרכישת הזכויות בנכסים, רישום בית משותף, וזכויות המוכר, קוני דירות אחרים ושאר בעלי הזכויות במגרש וכן מוסדות פיננסיים אשר העמידו אשראי למוכר ולקוני דירות אחרים, וזכויותיהם הקיימות ו/או עתידיות של כל אלה ואחרים תלויות בו. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי (במקרה של תאגיד לאחר שנפסיק להתקיים) ויחייב את יורשי ואת יורשי יורשי וכל הבאים מכוחנו הואיל ותלויות בו זכויות צד ג', ולנו לא תהא רשות לבטלו או לשנותו.
19. אנו מסכימים בזה במפורש, כי מורשינו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכר בעסקה זו, לרבות הליכים משפטיים שבין הצדדים. כמו כן, כל אחד ממורשינו יהיה רשאי לעשות כל פעולה או כל דבר אחר על פי יפוי כח והרשאה זה גם לזכות עצמם או מי מהם או עם עצמם או מי מהם ו/או עם מורשינו האחרים, על פי יפוי כח והרשאה אחר שניתן או יינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.
20. לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות ביפוי כח והרשאה זה אלא באמצעות מורשינו הנ"ל או אחד מהם או על פי הסכמה בכתב של מורשינו או אחד מהם.
21. כל האמור ביפוי כח והרשאה זה בלשון רבים, אף היחיד במשמע, ולהיפך.
22. בכל מקום ביפוי כח זה בו נזכרים המקרקעין ו/או הדירה הכוונה הינה לדירה מס' _____ בת _____ חדרים (כולל ממ"ד) בבניין _____ בפרויקט אשר נבנה על המקרקעין; אם לאחר פעולות הרישום ו/או איחוד וחלוקה ו/או כל פעולה אחרת יוצרו דירות ו/או חלקות ו/או חלקות חדשות ו/או מגרשים חדשים וינתנו להם מספרים חדשים, מוסכם בזה כי יפוי כח זה יחול על החלקות

החדשות/שונות ו/או על המגרשים החדשים ו/או מספר הדירה כפי שינתן לאחר השינוי, יהיו מספריהם אשר יהיו. כן מוסכם, כי יפוי כח זה יחול על הנכסים, יהא המספר שיינתן להם לצורכי רישומים שונים כאשר יהיה.

ולראיה באנו על החתום:

_____ תאריך:

_____ תאריך:

_____ שם מלא

_____ שם מלא

_____ חתימה

_____ חתימה

אני הח"מ עו"ד _____, מאשר/ת בזאת כי הנ"ל חתם/ה על יפוי כח זה בפני לאחר שזיהיתי אותה/ה והסברתי לו/ה משמעות חתימתו/ה על יפוי הכח

_____ , עו"ד

_____ תאריך

נספח ו' – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

1. בחוק זה –

"דירה" – חדר או מערכת חדרים למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;
"הלוואה לרכישת דירה" – הלוואה שתאגיד בנקאי או תאגיד אחר נותן לצורך רכישת דירה ושלהבטחת החזרתה נרשמו משכנתה או משכון לגבי הזכויות במקרקעין;
"ליווי פיננסי" – מימון לפרויקט בנייה על ידי תאגיד בנקאי במסגרת הסכם ליווי בין המוכר לבין התאגיד הבנקאי;
"מכירה" – לרבות שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים או יותר, לרבות התחייבות למכור או להחכיר כאמור או לגרום שיימכר או יוחכר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963;
"מוכר" – מי שמוכר דירה שבנה או שעתיד לבנות בעצמו או על-ידי אדם אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או שעתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה;
"מחיר הדירה" – כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה;
"ממונה" – מי שמונה לפי הוראות סעיף 33 כממונה לעניין חוק זה;
"המפקח", "הוראות ניהול בנקאי תקין" – כמשמעותם בסעיף 5 לפקודת הבנקאות, 1941 (להלן – פקודת הבנקאות);
"מימון לפרויקט בנייה" – שיטת מימון שבה המוכר מנהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבנייה שלו בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד (להלן – חשבון הליווי);
"פרויקט בנייה" – בנייה של דירה או של בניין על ידי מוכר;
"תאגיד בנקאי" – כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981;
"תאגיד בנקאי מלווה" – תאגיד בנקאי הנותן ליווי פיננסי;
"השר" – שר הבינוי והשיכון.

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

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

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);

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

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

שלישי.

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

2.א1. (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.
(ב) מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.

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

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

(ב) חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א), בין יום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן תשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בפסקה (3) האמורה.

(ג) חויבה הרשות לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיה על פי פסקה (3) של סעיף קטן (א), ישפה המוכר את הרשות זולת אם הוכיח כי הרשות היא האחראית לעילת הפיצוי.

3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2).

3.א. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן – ההוצאות), יחולו על המוכר.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.

3.א1. כספי שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני חזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 2(1).

3.ב. (א) תאגיד בנקאי מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.

(ב) הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוכרים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ג) התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוכרים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוכרים בלבד; השוכרים י_____ ו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

- (ד) המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא ערבות בנקאית לטובת הקונה.
- (ה) תאגיד בנקאי מלווה ימציא ערבות בנקאית בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.
- ג.3 נתן תאגיד בנקאי או תאגיד אחר הלוואה לקונה לרכישת דירה, חייב הוא –
- (1) להודיע לקונה בכתב על הוראות חוק זה ועל זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר בעבור הדירה;
- (2) להעביר את כספי הלוואה למוכר רק לאחר שוידא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.
- ד.3 (א) השר ימנה ממונה מבין עובדי משרדו, לעניין דירות שהוראות חוק זה חלות על מכירתן.
- (ב) הממונה ינהל רישום שיפורטו בו שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2.
- (ג) (1) בכפוף להוראות סעיף קטן (ד), הממונה יברר פניות ציבור לעניין חוק זה, לרבות לעניין הפרת הוראות החוק על ידי מוכר;
- (2) מצא הממונה שפניית ציבור היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה ולמוכר; הממונה יפרט בהודעתו את ממצאי הבירור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא (להלן – ממצאי הבירור);
- (3) מצא הממונה שפניית ציבור לא היתה מוצדקת או שאין היא ראויה לבירור, יודיע על כך לפונה;
- (4) החלטותיו של הממונה בבירור פניית ציבור וממצאי הבירור –
- (א) לא יהיה בהם כדי להעניק לפונה או לאדם אחר זכות או סעד בבית משפט או בבית דין שלא היו לו לפני כן;
- (ב) לא יהיה בהם כדי למנוע מהפונה או מאדם אחר להשתמש בזכות אחרת או לבקש סעד אחר שהוא זכאי להם, ואולם אם נקבע לכך מועד בחיקוק, לא יוארך המועד על ידי הגשת הפנייה לממונה או בירורה.
- (ד) קיבל הממונה פניית ציבור בעניין הנוגע לתאגיד בנקאי יעבירה לבירור המפקח; המפקח יברר את הפנייה לפי הוראות סעיף 16 לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981, ואם מצא כי היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה, לתאגיד הבנקאי וכן לממונה; על אף הוראות הסעיף האמור, המפקח יפרט בהודעתו כאמור את ממצאי הבירור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא.
- ה.3 מוכר ימסור לממונה, סמוך לחתימת חוזה המכר, את הפרטים האלה לגבי מכירה של כל דירה בפרויקט בנייה שלו: שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2.
- ו.3 לצורך מילוי תפקידיו, רשאי הממונה –
- (1) לדרוש מכל אדם או גוף הנוגע בדבר למסור לו ידיעות ומסמכים המתייחסים למכירה של דירות על פי חוק זה;
- (2) להיכנס למקום המשמש מוכר ולבצע ביקורת על קיום הוראות לפי חוק זה, ובלבד שלא ייכנס למקום המשמש למגורים בלבד אלא על פי צו של בית משפט.
- ז.3 (א) מצא הממונה כי מוכר הפר את חובתו להבטיח את כספי הקונים כנדרש לפי חוק זה, יתריע על כך בכתב לפני המוכר, ויודיע על כך לקונה ולמפקח.
- (ב) מצא הממונה כי תאגיד שאינו תאגיד בנקאי שנתן הלוואה לרכישת דירה, הפר את חובותיו לפי סעיף 3ג, יהיו נתונות לו הסמכויות הנתונות למפקח לפי סעיף 3ח.
- ח.3 מצא המפקח כי תאגיד בנקאי מלווה הפר את חובותיו לפי סעיף 3ב, או שתאגיד בנקאי שנתן הלוואה לרכישת דירה הפר את חובותיו לפי סעיף 3ג, רשאי הוא, בלי לגרוע מסמכויותיו על פי כל דין,

- להורות לתאגיד הבנקאי המפר לתקן את ההפרה, וכן רשאי הוא להורות על הדרכים לתיקונה, כפי שימצא לנכון.
- 3ט. (א) הממונה יגיש לשר ולוועדת הכספים של הכנסת, אחת לשנה, דין וחשבון על פעולותיו, על ביצוע הוראות לפי חוק זה וכן דיווח על ממצאי הבירור, לרבות על ממצאי הבירור שהמפקח העביר אליו; בדין וחשבון יפורטו גם שמות מוכרים שהפרו הוראות לפי חוק זה.
- (ב) בלי לגרוע מהוראות כל דין, דין וחשבון כאמור בסעיף קטן (א) יהיה פתוח לעיון הציבור במשרדי הממונה או בכל דרך אחרת שקבע השר.
4. (א) העושה אחת מאלה, דינו קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק העונשין, התשל"ז-1977 (להלן – חוק העונשין):
- (1) לא יידע את הקונה בדבר זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששילם, בניגוד להוראות סעיף 1א2;
- (א1) קיבל מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בלי שהובטחו הכספים בהתאם להוראות סעיף 3;
- (2) לא דיווח לממונה על פרטי עסקאות מכר, בניגוד להוראות סעיף 3ה.
- (ב) העושה אחת מאלה, דינו – מאסר שנה או כפל הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין:
- (1) קיבל על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר בלי שהובטחו הכספים בהתאם להוראות סעיף 2;
- (2) לא מסר לקונה את פנקס השוברים או קיבל תשלומים שלא באמצעות פנקס השוברים, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ד).
- (ג) העושה אחת מאלה, דינו – כפל הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין:
- (1) לא הפיק פנקס שוברים או לא הפקיד את התשלומים באמצעות פנקס השוברים בחשבון הליוי, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ג);
- (2) לא המציא ערבות בנקאית או לא וידא כי ניתנה בטוחה אחרת, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ה);
- (3) לא יידע את הקונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או לא וידא כי ניתנה בטוחה לקונה או התחייבות בכתב של המוכר, בניגוד להוראות סעיף 3ג.
- (ד) הורשע מוכר בעבירה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), רשאי בית המשפט לפסול אותו מהשתתפות במכרזים לפי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, שעורכים המדינה או תאגיד ממשלתי כהגדרתו בחוק האמור, לתקופה שלא תעלה על חמש שנים.
- (ה) הורשע מוכר שהוא קבלת לעבודות הנדסה בנאיות, כמשמעותן בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 (בחוק זה – חוק רישום קבלנים), בעבירה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), רשאי בית המשפט לפסול אותו לרישום בפנקס, ואם נרשם – לבטל את רישומו, הכל לתקופה שיקבע בית המשפט.
- 4א. (א) נושא משרה בתאגיד חייב לפקח ולעשות כל שניתן למניעת עבירות לפי סעיף 4(א) או (ב) על ידי התאגיד או עובד מעובדיו; המפר הוראה זו, דינו – מחצית הקנס כאמור בסעיף 4(א) או (ב), לפי העניין; בסעיף זה, "נושא משרה" – מנהל פעיל בתאגיד ושותף, למעט שותף מוגבל או פקיד מטעם התאגיד האחראי על התחום שבו בוצעה העבירה.
- (ב) הורשע תאגיד בעבירה לפי סעיף 4(א) או (ב), חזקה היא כי נושא משרה בתאגיד הפר את חובתו לפי הסעיף האמור, אלא אם כן הוכיח כי עשה כל שניתן כדי למלא את חובתו.
- 4ב. (א) על הפרת הוראות אלה בידי מוכר או תאגיד יטיל הממונה על המוכר או על התאגיד, לפי העניין, עיצום כספי בהתאם להוראות סעיפים 14 עד 14ג בסכום המפורט להלן, לפי העניין:
- (1) אי-דיווח של המוכר לממונה על מידע לגבי מכירה של דירה, בניגוד להוראות סעיף 3ה – עיצום כספי בסכום של 27,100 שקלים חדשים;
- (2) מכירת דירה לקונה על ידי המוכר בלא יידוע בכתב של הקונה בדבר זכותו על פי חוק זה, בניגוד להוראות סעיף 1א2 – עיצום כספי בסכום של 54,190 שקלים חדשים;

- (3) אי-יידוע קונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או אי-וידוא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה, בניגוד להוראות סעיף ג3 – עיצום כספי בסכום של 54,190 שקלים חדשים;
- (4) אי-מסירת פנקס שוברים מהמוכר לקונה או קבלת תשלומים בעבור הדירה, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ד) – עיצום כספי בסכום של 216,770 שקלים חדשים;
- (5) קבלת סכום כסף העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, מהקונה על ידי המוכר, על חשבון מחיר הדירה, בניגוד להוראות סעיף 2 – עיצום כספי בסכום של 433,540 שקלים חדשים.
- (ב) על הפרת הוראות אלה בידי תאגיד בנקאי יטיל המפקח על התאגיד הבנקאי עיצום כספי בהתאם להוראות סעיף 4 יד בסכום של מיליון שקלים חדשים;
- (1) אי-הפקת פנקס שוברי תשלום או אי-הפקדת תשלומים באמצעות פנקס השוברים בחשבון הליווי, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ג);
- (2) אי-הוצאת ערכות בנקאית או אי-וידוא של הוצאת בטוחה אחרת, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ה);
- (3) אי-יידוע קונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או אי-וידוא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה, בניגוד להוראות סעיף ג3.
- ג4. היה לממונה יסוד סביר להניח כי מי שחלה עליו חובה לפי הוראת חיקוק המנויה בסעיף 4ב הפר הוראה כאמור (להלן – המפר), רשאי הוא למסור לו הודעה על כוונה להטיל עליו עיצום כספי (בחוק זה – הודעה על כוונת חיוב); בהודעה כאמור יציין הממונה, בין השאר, את אלה:
- (1) המעשה המהווה את ההפרה;
- (2) שיעור העיצום הכספי והתקופה לתשלומו;
- (3) זכותו של המפר לטעון את טענותיו לפני הממונה לפי הוראות סעיף 4ד;
- (4) שיעור התוספת על העיצום הכספי בהפרה נמשכת או חוזרת לפי הוראות סעיף 4ז.
- ד4. מפר שנמסרה לו הודעה על כוונת חיוב רשאי לטעון את טענותיו, בכתב, לפני הממונה, לעניין הכוונה להטיל את העיצום הכספי ולעניין שיעורו, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה.
- ה4. (א) טען מפר את טענותיו לפני הממונה לפי הוראות סעיף 4ד, יחליט הממונה, לאחר ששקל את הטענות שנטענו, אם להטיל על המפר עיצום כספי, ורשאי הוא להפחית את סכום העיצום הכספי לפי הוראות סעיף 4ח.
- (ב) (1) החליט הממונה לפי הוראות סעיף קטן (א) להטיל על המפר עיצום כספי, ימסור לו דרישה לשלם את העיצום הכספי (להלן – הודעת חיוב); בהודעת החיוב יציין הממונה, בין השאר, את סכום העיצום הכספי והתקופה לתשלומו;
- (2) החליט הממונה לפי הוראות סעיף קטן (א) שלא להטיל על המפר עיצום כספי, ימסור הודעה על כך למפר.
- (ג) לא ביקש המפר לטעון את טענותיו לפי הוראות סעיף 4ד, בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על כוונת חיוב, יראו הודעה זו, בתום 30 הימים האמורים, כהודעת חיוב שנמסרה למפר במועד האמור.
- ו4. (א) העיצום הכספי יהיה לפי סכומו המעודכן ביום מסירת הודעת החיוב, ולגבי מפר שלא טען את טענותיו לפני הממונה כאמור בסעיף 4ד – ביום מסירת ההודעה על כוונת החיוב; הוגש ערר על החלטת הממונה לפי סעיף 4ה, וועדת הערר הורתה על עיכוב תשלומו של העיצום הכספי – יהיה העיצום הכספי לפי סכומו המעודכן ביום ההחלטה בערר.
- (ב) סכום העיצום הכספי יעודכן ב-1 בינואר בכל שנה (בסעיף קטן זה – יום העדכון), בהתאם לשיעור עליית המדד הידוע ביום העדכון לעומת המדד שהיה ידוע ביום תחילתו של חוק זה; הסכום האמור יעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים; לעניין זה, "מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- (ג) הודעה על סכום העיצום הכספי המעודכן לפי סעיף קטן (ב), תפורסם ברשומות.
- ז4. (א) בהפרה נמשכת ייוסף על העיצום הכספי החלק החמישים שלו לכל יום שבו נמשכת ההפרה.

- (ב) בהפרה חוזרת ייווסף על העיצום הכספי שהיה ניתן להטיל בשלה אילו היתה הפרה ראשונה, סכום השווה לעיצום הכספי כאמור; לעניין זה, "הפרה חוזרת" – הפרת הוראה המנויה בסעיף 4ב, בתוך שנתיים מהפרה קודמת של אותה הוראה, שבשלה הוטל על המפר עיצום כספי או שבשלה הורשע.
- 4.ח. (א) הממונה אינו רשאי להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהסכומים הקבועים בפרק זה, אלא לפי הוראות סעיף קטן (ב).
- (ב) השר, בהסכמת שר המשפטים, רשאי לקבוע מקרים, נסיבות ושיקולים שבשלהם יהיה ניתן להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהקבוע בפרק זה, בשיעורים שיקבע.
- 4.ט. העיצום הכספי ישולם בתוך 30 ימים מיום מסירת הודעת החיוב כאמור בסעיף 4ה.
- 4.י. לא שולם עיצום כספי במועד, ייווספו עליו לתקופת הפיגור הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 (להלן – הפרשי הצמדה וריבית), עד לתשלומו.
- 4.יא. עיצום כספי ייגבה לאוצר המדינה, ועל גבייתו תחול פקודת המסים (גביה).
- 4.יב. (א) תשלום עיצום כספי לא יגרע מאחריותו הפלילית של אדם בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 4ב.
- (ב) הוגש נגד מפר כתב אישום בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 4ב, לא יחויב בשלה בתשלום עיצום כספי, ואם שילם – יוחזר לו הסכום ששולם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו עד יום החזרתו.
- 4.יג. (א) מי שנמסרה לו הודעת חיוב רשאי לערור לפני ועדת הערר שהוקמה לפי סעיף 10 לחוק רישום קבלנים (בסעיף זה – ועדת הערר); על ערר לפי סעיף זה יחולו ההוראות בדבר סמכויות עזר, סדרי דין וערעור מינהלי לפי החוק האמור.
- (ב) הערר יוגש בתוך 30 ימים מיום שנמסרה הודעת החיוב.
- (ג) אין בהגשת ערר כדי לעכב את תשלום העיצום הכספי אלא אם כן הורו הממונה או ועדת הערר אחרת.
- (ד) שולם העיצום הכספי והתקבל הערר, יוחזר העיצום הכספי בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו ועד יום החזרתו.
- 4.יד. הוראות סעיפים 4ג עד 4יג יחולו על תאגיד בנקאי בשינויים אלה: סמכויות הממונה לפי אותם סעיפים יהיו נתונות למפקח ועל הודעת חיוב יהיה ניתן לערער לפי הוראות סעיף 14טו לפקודת הבנקאות.
5. הוראות חוק זה לא יחולו על דירה שתחזרה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של חוק זה.
6. השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו, לרבות תקנות הקובעות דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה לענין סעיפים 2א ו-2ב(1).
7. תחילתו של חוק זה ביום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975).

אברהם עופר
שר השיכון

יצחק רבין
ראש הממשלה

אפרים קציר
נשיא המדינה

נספח ז' – "נספח רוכשים"

תאריך: _____

לכבוד

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

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

הנדון: הוראות בלתי חוזרות

הואיל ועל המקרקעין הידועים כגוש 12876 חלקות 13, 14, 15, 16, 28, 29 (מקודם – גושים 10461, 10466, חלקה 9 (בחלק), מגרשים 105, 148, 103, A, 104, B, (להלן: "המקרקעין"), לפי תוכנית מפורטת מס' תמ"ל 1066, ברכסים אנו מקימים פרויקט הכולל יחידות דיור ומשרדים על המקרקעין (להלן – "הפרויקט");

והואיל ועל פי חוזה שנערך בינינו לבניכם (להלן – "חוזה המכר") התחייבנו למכור לכם ואתם התחייבתם לרכוש מאתנו דירה בפרויקט, בבנין _____, קומה _____ שמספרה _____ (להלן – "הדירה");

והואיל וקבלנו ו/או נקבל, מאת **בנק לאומי לישראל בע"מ** (להלן – "בנק לאומי"), שירותים מימוניים וביטוחיים שונים, לרבות הלוואות כספיות ופוליסות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן, בהתאמה: "הבטחה על פי חוק המכר", "חוק המכר"), ערבויות ו/או בטוחות שונות (להלן – "השירותים");

והואיל ולצורך קבלת השירותים התחייבנו כלפי בנק לאומי, בין היתר, כי כל הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי דירות בפרויקט, ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט שפרטיו: חשבון מס' 703323/22_ בסניף 800 של בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "חשבון הפרויקט") וזאת אך ורק באמצעות השוברים מתוך פנקס השוברים המונפק על-ידי בנק לאומי ואשר אותו מסרנו או נמסור לידיכם בהקדם (להלן: "שוברי התשלום");

והואיל ולהבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל שעבדנו ו/או נשעבד לטובת בנק לאומי, בין השאר, את כל זכויותינו במקרקעין, בפרויקט, בחשבון הפרויקט ובקשר עמם (לרבות זכויותינו על פי חוזה המכר), בשעבודים קבועים ובשעבודים צפים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע על ידי בנק לאומי) וללא השתתפות אחרים, וכן המחינו ו/או נמחה כל זכויותינו בכל הנוגע והקשור לפרויקט, לחשבון הפרויקט ולחוזה המכר לטובת בנק לאומי בהמחאה על דרך שעבוד.

לפיכך הננו לתת לכם הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:

1. לשלם כל סכום על חשבון תמורת הדירה על-פי חוזה המכר אך ורק לחשבון הפרויקט ובאמצעות שוברי שוברי התשלום בלבד.
2. למרות האמור, במקרה בו בנק לאומי תדרוש זאת מכם בכתב, והחל מהמועד שבו תמסר לכם דרישתה בכתב כתב, אתם תשלמו את הסכומים שיגיעו לנו מכם על חשבון מחיר הדירה לכל חשבון אחר עליו תורה לכם בנק לאומי בדרישתה הנ"ל.
3. כל סכום שישולם על ידכם כאמור בפסקאות 1 או 2 לעיל, ורק בדרך זו, יחשב לכל דבר וענין כסכום ששולם לידינו בפועל על חשבון מחיר הדירה.
4. סכומים שישולמו על ידכם בניגוד לאמור בסעיף 1 או 2 לעיל (לפי הענין) לא יחשבו כתשלומים על חשבון הדירה, הם לא יוכרו כתשלומים על חשבון הדירה ו בנק לאומי לא ינפיק לכם עבורם בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
5. כי תחתמו על המסמך שכותרתו: "הצהרה והתחייבות הרוכשים", על פי הנוסח המצ"ב.
6. הוראותינו דלעיל הינן בלתי חוזרות והואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות בנק לאומי, תלויות בהן ולא תהא

לנו רשות לבטלן או לשנותן ללא קבלת הסכמת בנק לאומי מראש ובכתב.

א.כפיר אחזקות ובנין (1991) בע"מ

נספח ח' – הצהרה והתחייבות רוכשים ביחס לשיעבוד בנק לאומי בע"מ.

פרטי הרוכש

שם: _____ ת.ז. _____,

_____ ת.ז. _____.

טלפון: _____, כתובת _____

(להלן: "הרוכש")

פרטי המוכר

א. כפיר אחזקות ובנין (1991) בע"מ ח.פ. 511583544

טל. 8811801 - 04 ; פקס. 8811826 - 04.

כתובת: בעלי מלאכה 26 חיפה

(להלן: "המוכר")

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

"הסכם הרכישה")

1 הגדרות

- 1.1 "הפרויקט" – פרויקט הכולל הקמת 19 בניינים בני 7-8 קומות כ"א (או 8-9 קומות ככל שיאושר לבצע את הפרויקט במתכונת מורחבת), הכוללים סה"כ 556 יח"ד ומתוכן 232 דירות מחיר מופחת ו-324 דירות שוק חופשי, בשטח עיקרי של כ-56,866 מ"ר (או 62,680 מ"ר ככל שיאושר לבצע את הפרויקט במתכונת מורחבת), על המקרקעין או חלק מהם והידוע גם בשם "דרך אמונה".
- 1.2 "המקרקעין" – מגרשים מס' A101, B101, A102, B102 לפי תכנית תמ"ל/1066, בשטח של 9,490 מ"ר המצויים בגוש 12876 חלקות 11, 27 ובגוש 12877 חלקות 8, 61 (לשעבר גוש 10461 חלקה 9 וגוש 10466 חלקה 9), מגרשים מס' A103, B103, A104, B104, 105, 148 לפי תכנית תמ"ל/1066, בשטח של 14,154 מ"ר המצויים בגוש 12876 חלקות 13, 14, 15, 16, 28, 29 (לשעבר גוש 10461 חלקה 9 וגוש 10466 חלקה 9), ומגרשים מס' A107, 106, B107, A108, B108, A109, B109, A110, B110 לפי תכנית תמ"ל/1066, בשטח של 21,312 מ"ר המצויים בגוש 12876 חלקות 19, 20, 21, 23, 30, 31, 32 ובגוש 12877 חלקות 49, 58 (לשעבר גוש 10466 חלקות 9, 7, 4, 3), ברכסים.
- 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 הפרויקט.
- 1.8 "השיעבוד" – שיעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט 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 תשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 703323/22 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 מהפרויקט 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 הפרויקט 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 לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש 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 הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט 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 לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחוייבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

- 3.1 חשבון הפרויקט, 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 בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט 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 החרגה.
- 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 למגורים¹ 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

¹ אם חוזי הרכישה נחתמו לפני 7/7/22 יש להשתמש בניסוח הקודם (שנהג קודם לתיקון מס' 9 לחוק) על מנת להתאים את הצמדת הערבות למדד שמחיר הדירה צמוד אליו בהתאם להסכם שנחתם טרם תחולת התיקון.

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. הסכמת 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 דיוור 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 מופחת"²: חלים לגבי היחידה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון כמפורט במכרז מחיר מופחת מס' חי/275/2020 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 באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה:

רוכש/ת

רוכש/ת

² סעיף זה אינו רלוונטי במידה והיחידה אינה דירת "מחיר מופחת".

אשר בקרה בע"מ
17. 03. 2024
נ ב ד ק

נספח ח' (1) – הצהרה והתחייבות רוכשים ביחס לשיעבוד לאומי פרטנרס בע"מ.

פרטי הרוכש

שם: _____ ת.ז. _____,
 _____ ת.ז. _____.

טלפון: _____, כתובת: _____

(להלן: "הרוכש")

פרטי המוכר

א. כפיר אחזקות ובנין (1991) בע"מ ח.פ. 511583544

טל. 8811801 - 04 ; פקס. 8811826 - 04.

כתובת: בעלי מלאכה 26 חיפה

(להלן: "המוכר")

נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם להעמדת מסגרת אשראי עם לאומי

פרטנרס בע"מ (להלן: "הסכם הרכישה")

1. הגדרות

- 1.1. "הפרויקט" – פרויקט הכולל הקמת 19 בניינים בני 7-8 קומות כ"א (או 8-9 קומות ככל שיאושר לבצע את הפרויקט במתכונת מורחבת), הכוללים סה"כ 556 יח"ד ומתוכן 232 דירות מחיר מופחת ו-324 דירות שוק חופשי, בשטח עיקרי של כ-56,866 מ"ר (או 62,680 מ"ר ככל שיאושר לבצע את הפרויקט במתכונת מורחבת), על המקרקעין או חלק מהם והידוע גם בשם "דרך אמונה".
- 1.2. "המקרקעין" – מגרשים מס' A101, B101, A102, B102 לפי תכנית תמ"ל/1066, בשטח של 9,490 מ"ר המצויים בגוש 12876 חלקות 11, 27 ובגוש 12877 חלקות 8, 61 (לשעבר גוש 10461 חלקה 9 וגוש 10466 חלקה 9), מגרשים מס' A103, B103, A104, B104, 105, 148 לפי תכנית תמ"ל/1066, בשטח של 14,154 מ"ר המצויים בגוש 12876 חלקות 13, 14, 15, 16, 28, 29 (לשעבר גוש 10461 חלקה 9 וגוש 10466 חלקה 9), ומגרשים מס' A107, B107, A108, B108, A109, B109, A110, B110 לפי תכנית תמ"ל/1066, בשטח של 21,312 מ"ר המצויים בגוש 12876 חלקות 19, 20, 21, 23, 30, 31, 32 ובגוש 12877 חלקות 49, 58 (לשעבר גוש 10466 חלקות 3,4,7,9), ברכסים.
- 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. "המלווה" – לאומי פרטנרס בע"מ.
- 1.7. "הבנק" – בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.8. "הסכם להעמדת מסגרת האשראי" – הסכם להעמדת מסגרת אשראי שנחתם בין המלווה לבין המוכר.
- 1.9. "הסכם המימון" – הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.10. "השעבוד לטובת המלווה" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת המלווה, ללא הגבלה בסכום ובדרגה שנייה (לאחר השעבוד לטובת הבנק) על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות

החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת המלווה.

- 1.11 "השעבוד לטובת הבנק" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט 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.
- 1.12 "האשראי" – אשראי המובטח בשעבוד לטובת המלווה.
- 1.13 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.14 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 703323/22 על שם המוכר בסניף המרכזי (800) של הבנק.
- 1.15 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

2. מימון המלווה

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת למלווה במסגרת השעבוד לטובת המלווה. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד לטובת המלווה וכל עוד לא הסכים המלווה להחרגה מתחלת מימוש השעבוד לטובת המלווה, היא משועבדת למלווה.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהמלווה אשראי המובטח בשעבוד לטובת המלווה ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי המלווה, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם להעמדת מסגרת האשראי. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו למלווה בלבד והמלווה אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים למלווה המנגנון הנייל מיועד לשימוש הבלעדי של המלווה, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהמלווה מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי למלווה 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. המלווה לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם להעמדת מסגרת האשראי ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או יחתמו בין המלווה למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את המלווה לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.
- 2.6 כמו כן, מובהר כי ההסכם להעמדת מסגרת האשראי וכן כל המסמכים שנחתמו ושיחתמו לטובת המלווה 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 לפרויקט כדי להטיל על המלווה אחריות ו/או מחוייבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3. ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

- 3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש למלווה כבטחון.
- 3.2 המוכר התחייב כלפי המלווה, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום.
- 3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי המלווה כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר ע"י הבנק והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב החרגה.
- 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.
- 3.5 הרוכש מתחייב בזאת כי כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך

ורק באמצעות שוברי התשלום.

4. השעבוד לטובת המלווה

- 4.1. המלווה, 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 המלווה 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 למלווה 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 המלווה עשוי לכלול גם את מכירת היחידה ובמקרה כאמור הרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.
- 4.4. המוכר התחייב למסור למלווה העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

5. ערבות המכר

- 5.1. 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 המלווה ואולם בכל מקרה המלווה יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחגה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של המלווה 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 והמלווה ובתנאים שיקבעו על ידו..

7. כללי

- 7.1. התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות המלווה תלויות בהן.
- 7.2. זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות למלווה בדרגה שנייה לאחר שעבוד מדרגה ראשונה לטובת הבנק. 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 המלווה וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת המלווה בכתב ומראש.
- 7.3. במידה והיחידה הנרכשת במסגרת הסכם הרכישה היא "דירת מחיר מופחת"³: חלים לגבי היחידה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון כמפורט במכרז מחיר מופחת מס' חי/275/2020 ו/או בהסכם הרכישה.
- 7.4. נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 7.5. במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה :

רוכש/ת

רוכש/ת

³ סעיף זה אינו רלוונטי במידה והיחידה אינה דירת "מחיר מופחת".

נספח ט'**כתב התחייבות**

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ , ת"ז _____

חתמת/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט דרך אמונה" ברכסים

(להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר א.כפיר אחזקות ובנין (1991) בע"מ

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז חי/ 275/2020 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על התנאים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות התנאים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

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

כמו-כן חתמנו על תצהיר בדבר זכות בעלות/חכירה במקרקעין בנוסח המצ"ב.

1.ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה(בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה) לפי המוקדם מביניהם ..

כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום התקופה האמורה, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום התקופה הנ"ל.

התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידינו לבנק.

2.א. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבויותינו זו.

2.ב. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי / התחייבויותינו זו, אחויב/ נחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי.

_____ שם:

_____ שם:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בשד' פלי"ס 2 בחיפה מר/גב' _____ ת"ז _____ ו- מר/גב' _____ ת"ז _____

המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/ו עליו בפני.

_____ עו"ד

נספח י'**תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים**

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

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

הגדרות:**תא משפחתי:**

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד-50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב-6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מס' ת.ז. _____ חתימה: _____

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מס' ת.ז. _____ חתימה: _____

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשרת בזה כי ביום _____ הופיעו בפני הגב' _____ ו-מר _____ ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליהם בפני.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת

**נספח יא' – העדר היתר בניה
(רלוונטי ככל שבמועד החתימה
טרם נתקבל היתר בניה)**

נספח לחוזה מיום _____

בין: א. כפיר אחזקות ובניין (1991) בע"מ

(להלן: "החברה"/"המוכר")

מצד אחד

לבין: 1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

(להלן - "הרוכש"/"הקונה")

מצד שני

בהמשך לחוזה מכר דירה ברכסים מיום _____ (להלן: "החוזה"), מוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הובהר לקונה כי הוא רוכש את הדירה לאחר שהתקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה שמאשרת (בתנאים) את הבקשה להיתר בניה שהגישה החברה, אך קודם לקבלת היתר הבנייה סופי לבנין ולדירה.
2. בהתאם לאמור הובהר לקונה כי תוכניות הדירה ו/או הבנין ו/או המגרש ו/או הפרויקט ו/או המפרט הטכני שצורפו להסכם כנספחים, אינם מלאים, אינם סופיים ונתונים לשינויים ו/או השלמות בהתאם להיתר הבניה הסופי שיתקבל.
3. אי לכך מוסכם בין הצדדים כדלקמן:
 - 3.1 ככל שלא יתקבל היתר בניה לבנין בתום 180 יום ממועד חתימת חוזה זה (להלן בנספח זה: "המועד הקובע") יהא הרוכש רשאי לבטל את החוזה וזאת בהודעה בכתב ובחתימתו, אשר תימסר במשרדי החברה לאחר חלוף המועד הקובע וכל זמן שלא התקבל היתר הבניה בפועל.
 - 3.2 בכל מקרה בו יתקבל היתר בניה לדירה אשר שונה מתשריט הדירה (נספח ב' מחוזה זה) תוך שינוי שטח הדירה ו/או מיקומה ו/או כיוונה ו/או תכנונה – בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973, יהא הרוכש רשאי לבטל את החוזה וזאת בהודעה בכתב ובחתימתו אשר תימסר במשרדי החברה, כל זמן שלא הוצא היתר הבנייה בפועל ובכפוף לקבלת תשריט ומפרט מעודכנים.
 - 3.3 במקרה שהקונה לא ניצל את זכותו לבטל את החוזה, ככל שעמדה לו זכות כזו עפ"י האמור בנספח זה, יצורפו לחוזה התוכניות והתשריטים המעודכנים (ככל שאיזה מהן תהא שונה מהמקור שצורף לחוזה) והם יחליפו ויבואו במקום התוכניות, התשריטים והמפרט שצורפו לחוזה, לכל דבר ועניין, וזאת בין אם הקונה חתם עליהם ובין אם לאו ובלבד שניתנה לקונה האפשרות לעיין בתשריטים ובמפרט המעודכנים אשר תואמים את היתר הבניה כפי שהוצא בפועל.
 - 3.4 במקרה של ביטול החוזה בהתאם לתנאי נספח זה לא ייחשב הדבר להפרת החוזה מצד החברה ובמקרה כזה יהיה זכאי הקונה להשבתם לו, בתוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים ממועד הביטול כאמור, של כל הכספים ששולמו על ידו לחברה, בערכם הריאלי, וזאת בכפוף להשבתם לחברה ו/או לבנק של מלוא הבטוחות שקיבל הקונה על פי חוזה זה.

4. בלא לגרוע מן האמור, הובהר לקונה כי הואיל והתמורה נקבעה לפי שיטת חישוב שבמכרז ובהתאם לשטח הדירה על הצמודותיה, הרי שבמקרה בו יתקבל היתר בניה לדירה שיכלול שינוי בשטח הדירה ו/או בשטח איזה מההצמודות (לרבות שינוי במספר החניות, החלפת חניה בודדת לעוקבת, שינוי שטח המרפסת הצמודה ו/או שטח שטח המחסן הצמוד ו/או שינוי שטח החצר הצמודה לנכס, ככל שצמודה וכיוצ"ב), התמורה תתעדכן בהתאם, קרי – לפי השטחים שיאושרו בפועל בהיתר הבניה.

ככל שיידרש יגישו הצדדים הודעה לרשויות מיסוי מקרקעין בדבר עדכון שטח הדירה ו/או הצמודותיה ועל עדכון התמורה בהתאם, והקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך כך.

5. הובהר לקונה כי ככל שיתקבל היתר בניה לבנין ולדירה, הרי שתוכניות הפיתוח הכללי אינן סופיות וכי עשויים לחול שינויים – בהתאם לדרישת העירייה – לרבות בכל הקשור לפרטי התשתיות, הגינון, הפיתוח החיצוני ומיקום מקומות החניה (להלן: "השינויים בפיתוח").

6. הוראות נספח זה גוברות על האמור בחוזה במקרה של סתירה ביניהם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ק ו נ ה

ה מ ו כ ר

נספח יב'

נספח לחוזה מיום _____

בין: א. כפיר אחזקות ובניין (1991) בע"מ

(להלן: "החברה"/"המוכר")

מצד אחד

לבין: 1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

(להלן - "הרוכש"/"הקונה")

מצד שני

בהמשך לחוזה מכר דירה ברכסים מיום _____ (להלן: "החוזה"), מוסכם בין הצדדים כדלקמן:

הואיל ומקום חניה מס' _____ אשר הוצמד לדירה הינו מקום חניה לנכים (להלן: "מקום חניית הנכים");

והואיל ונכון למועד חתימת חוזה המכר טרם נמכרו כל הדירות בפרויקט;

לפיכך הוסכם והותנה דברים כדלקמן:

1. ככל שהחברה תמכור איזה מהדירות בפרויקט לקונה שהינו נכה ואשר זכאי כדין לחניה נגישה (חניית נכים), תבוטל הצמדת מקום חניית הנכים לדירת הקונה ותחתיו יוצמד לדירתו מקום חניה אחר בפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה (להלן: "ביטול הצמדת מקום חניית הנכים").
2. במקרה של ביטול הצמדת מקום חניית הנכים כאמור בסעי' 1 לעיל, מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול הצמדת מקום חניית הנכים כאמור והקונה מוסיף ומתחייב לפנות את מקום חניית הנכים מכל אדם וחפץ (ככל שהחזקה במקום החניה כבר נמסרה לו) מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.
3. מובהר ומוסכם כי ביטול הצמדת מקום חניית הנכים לא יהווה הפרה של חוזה המכר ע"י החברה
4. אין בהוראות נספח זה כדי לגרוע מיתר הוראות חוזה המכר תוך שמובהר כי במקרה של סתירה תגברנה הוראות נספח זה בעניינים המפורטים לעיל ובהם בלבד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ק ו נ ה

ה מ ו כ ר

אשר בקרה בע"מ
17.03.2024
נ ב ד ק