

אשד בקרה בע"מ
- נבדק -
חתימה: _____
תאריך: 1.7.24
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המוחייבים

בס"ד

פרויקט "live & ", אשקלון

מתחם

מגרש מספר: 310

בנין מס' (זמני): _____

יחידה מס' (מנל): _____ בקומה: _____

שטח (מ"ר): _____ מס' חדרים: _____

סוג היחידה: דירה / דירת גן / פנטהאוז: _____

חנייה מס' (זמני): _____ מיקום חניה (עילי / תת קרקעי): _____ שטח גינה (מ"ר): _____ שטח מרפסת

(מ"ר): _____ שטח מרפסת גג מ"ר

(להלן: "הדירה" ו/או "היחידה")

הסכם מכר - "דיוור במחיר מופחת"

שנערך ונחתם באשקלון ביום _____

בין: - הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ, ח.פ. 513846857

שמשרדה ברחוב חוצות היוצר 19, אשקלון

טל': 08-6719017

(להלן: "החברה" ו/או "המוכרת")

מצד אחד

לבין: -

1. ת.ז. _____

2. ת.ז. _____

מרחוב: _____

נייד: _____

דואר אלקטרוני: _____@

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם.

(להלן: "הרוכש" / "הקונה")

מצד שני

והואיל: ובהתאם למכרז "מחיר מופחת" מספר יס/139/2020, התקשרה החברה בחוזה חכירה

מהוון עם רשות מקרקעי ישראל לגבי המקרקעין כהגדרתם בהסכם זה;

והואיל: והחברה מתעתדת להקים על המקרקעין פרויקט משולב למגורים, מסחר [הפרויקט כולל 2

בניינים למגורים הכוללים שטחי מסחר] כמפורט בתב"ע מעל קומת חניון משותף (להלן: "הפרויקט")

ובכלל זה בנין מגורים כמפורט בכותרת להסכם זה (להלן: "הבניין") בו

נמצאת הדירה כמפורט בכותרת להסכם, , לרבות ההצמדות שיוצמדו אליה, מפורטים

במפרט הטכני לבניית הדירה הרצ"ב כנספח ז' להסכם ובתכניות והתשריטים של הדירה

הרצ"ב כנספח ח' להסכם (להלן: "הדירה");

והואיל: ובמסגרת הפרויקט ובהתאם לתוכניות הקיימות כיום, יבנו בין השאר 2 בניינים אשר יכללו

שטחי מסחר כאשר:

הבניין הראשון יכלול מרתף לחניה ו-15 קומות מגורים מעל קומה מסחרית כהגדרתה מטה, סה"כ 70 יח"ד.

הבניין השני יכלול מרתף לחניה ו-15 קומות מגורים מעל קומה מסחרית כהגדרתה מטה, סה"כ 70 יח"ד.

ובסה"כ 140 יחידות דיור למגורים מתוכן 70 יח"ד ימכרו במסלול "דיור במחיר מופחת" ו-70 יח"ד ימכרו במסגרת "השוק החופשי".

והואיל: והקונה זכה בהגרלה וכפועל יוצא מכך הינו רשאי לרכוש בפרויקט את הדירה;

והואיל: הגישה/תגיש למוסדות התכנון בקשה להיתר בנייה להקמת הפרויקט כהגדרתו להלן (להלן: "הבקשה להיתר");

והואיל: ובכוונת המוכרת להתקשר בהסכם ליווי מלא (להלן – "הסכם הליווי") עם מוסד פיננסי מוכר בישראל (להלן – "הגוף המלווה"), אשר יכלול העמדת בטוחות לקונה מסוג ערבות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות");

והואיל: ולצורך קיום הסכם הליווי תשועבדנה/משועבדות זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט לטובת הגוף המלווה, בשעבוד ומשכנתא ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום (להלן: "השעבוד").

והואיל: וחווה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחווה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מופחת". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החווה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החווה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החווה על פי כל דין או כדי להקנות לחווה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית ביחס וכנגד סעיפיו;

והואיל: והקונה מצהיר כי הוא בעל תעודת זכאות לתכנית "דיור במחיר מופחת" של "חסר דירה" בהתאם להגדרות משרד הבינוי והשיכון, וכי אין מניעה מבחינתו, מכל מין וסוג, להתקשר בחווה זה.

והואיל: והחברה מתכוונת להתקשר עם גורם מימון לצורך קבלת ליווי פיננסי להקמת הפרויקט;

והואיל: והחברה בונה ו/או עומדת לבנות בעצמה ו/או באמצעות קבלן/ים מורשים כדין מטעמה, על פי בחירתה, את הפרויקט הכולל את הדירה;

והואיל: וברצון הרוכש לרכוש מהחברה את מלוא הזכויות בדירה על הצמודותיה, בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם זה ובנספחיו;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות

א. בהסכם זה, לרבות בחלק המבוא, יהיו לכל המילים, הביטויים שלהלן הפירוש המופיע בצידי, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת, או שמשמעות כוונה אחרת מהקשר הדברים:-

"המכרז" מכרז במסלול "מחיר מופחת" שהוצא על ידי רמ"י ומספרו ים/139/2020, ביחס למגרש 310 הכולל 2 בנייני מגורים, לרבות שטחי מסחר ומרתף לחניה. בסה"כ 140 יח"ד לבניה רוויה למגורים מתוכן 70 יח"ד לתכנית "מחיר מופחת" ו- 70 יח"ד בשוק החופשי במתחם "עיר היין" באשקלון.

"המקרקעין" מגרש 310 לפי תוכנית מפורטת תמ"ל/1006 בקרקע הידוע כגוש 370 חלקות 43, 44, 48 ו- גוש 371 חלקות 52, 56, 57 שכונת "עיר היין" באשקלון בשטח כולל של 7,925 מ"ר אשר החברה הינה בעלת זכויות חכירה בהן מכח זכייתה במכרז ואשר עליהם יבנה הפרויקט כהגדרתו להלן.

"חווה החכירה" חווה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) בנוגע למקרקעין לתקופת חכירה במקרקעין של 98 שנה החל מיום 03/11/21 ועד ליום 02/11/2119, תיק מנהל תיק מנהל 10763109 א חשבון 971934740.

"התב"ע" תכנית תמ"ל/1006 או כל תכנית אחרת שתחול על המקרקעין בהתאם לתנאי הסכם זה.

"הפרויקט" הבניין ובנייני מגורים נוספים, חניונים, גינות ו/או שטחים אשר יבנו במגרש בנוסף לבניין. לרבות שטחי מסחר ולרבות כל הקשור ברמפות, בדרכי השירות ולחדרי ומתקני החשמל, הטרנספורמציה והגז. מודגש כי בהתאם לתב"ע הפרויקט כולל קומת מסחר בקומת הקרקע בחלק מהבניינים בשטח של 1116.32 מ"ר עיקרי ו- 496.64 מ"ר שירות.

"שטחי המסחר" או "השטח המסחרי"

קומת מסחר בקומת הקרקע של הבניינים הכוללת יחידות המיועדות למסחר ו/או לכל ייעוד אחר שאינו מגורים בהתאם לתוכניות החלות בקרקע ובהתאם להוראות המכרז, לרבות חנויות, שטחי שירות, חצר משק, מנדפים, מפרדי שומן, חדר דחסן אשפה וקרטונים, חדרי חשמל וכו'. שטחי המסחר כוללים הצמדות, ככל שיוצמדו, מתקנים אשר ישמשו אותם ואת שטחי הרכוש המשותף אשר בתחומם, הכל כמפורט בתכניות. לרוכש או מי מטעמו, לא תהא כל זיקה או זכות כלשהי, ביחס לשטחי המסחר, (למעט שטחים הנחשבים עפ"י ההסכם ו/או עפ"י דין, כשטחים משותפים או שטחים לגביהם קיימת זיקת הנאה למעבר חנייה וכיו"ב, ככל שאכן יוגדרו מפורשות ככאלה).

"הבניין" / "הבית" בניין מגורים שיבנה על המקרקעין ע"י החברה במגרש 310 כמפורט בתוכניות נספח "ח'". להסכם ובו תמצא הדירה, והוא בית אחד מתוך מספר בניינים אשר יבנו על המקרקעין לרבות מרתפי חניונים, מחסנים, מתקנים על הגג, חדרים או שטחים טכניים, והפיתוח בחצר.

"הדירה" כהגדרתה בראשית הסכם זה אשר נמצאת בבניין שיבנה על המקרקעין, אשר תקרא להלן גם "היחידה" ו/או "הממכר".

"הפרשי הצמדה למדד" תוספת תשלום אשר תחושב בהתאם לשיטת ההצמדה המפורטת להלן: מחיר הממכר יהא צמוד למדד באופן שאם בזמן פרעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (הפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח, והכל בהתאם לתנאי המכרז.

"התמורה" הסכום שישלם הקונה תמורת הדירה כמפורט בנספח התמורה.

הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ
החברה

הקונה

בנק _____ לבדו ו/או ביחד עם חברה לביטוח ו/או כל
בנק ו/או גורם פיננסי נוסף ו/או אחר אשר יעניק לזווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק
ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של
רוכשי דירות) תשל"ה-1974

**"הבנק" או
"הבנק המלווה"**

"חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, על תוספותיו והתקנות מכוחו.

חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973, על תוספותיו והתקנות מכוחו ו/או חוק המכר (דירות)
(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974.

"החוק"

כל אותם חלקים של הבית המשותף, כהגדרתו להלן, אשר לפי טבעם מיועדים לשימוש
כלל דיירי הבניין וניתנה להם זכות שימוש בהם בצורה מפורשת, אגפי ו/או כללי ואשר
לא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף, וכן כל אותם חלקים בפרויקט שיבנו ע"י
החברה ואשר יוגדרו על ידה, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, מעת לעת, כרכוש
משותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: **"חוק המקרקעין"**).

"רכוש משותף"

חלק הקרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה, ללא צמידויות כלשהן
ללא מרפסות מכל סוג שהוא (לרבות מרפסות גג) וללא מרתפי דירות הגן לשטח הרצפה
של כל הדירות בבנין ועל פי כל דין.

**"חלק יחסי ברוכש
המשותף"**

מפרט ע"פ החוק והוראות המכר, המתייחס לדירה והמסומן כנספח **"ז"** להסכם
זה. המפרט הטכני כפוף לשינויים שידרשו, באם ידרשו, ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות
לעניין מיקום מתקנים ציבוריים כגון: מערכות חשמל, מערכות גז, מערכות תאורה,
מערכות מים, מערכות ביוב וכו'. ובלבד שיהיה בהתאם להוראות מפרט **"מחיר מופחת"** -
המפרט המחייב שצורף לחוברת המכר.

"מפרט"

התשריטים המצורפים להסכם, כשהם חתומים על ידי הצדדים המהווים נספח **"ח"**.

**"תשריט"
"תשריטים"**

התקנה, הרחבה, שינוי או שיפוץ של מדרכות, אבני שפה, שבילים, כבישים, נטיעות,
ביוב, תיעול, ניקוז, מערכת-מים, מכלי גז, מתקני אשפה, ועבודות אחרות כיו"ב וכן כל
העבודות הכרוכות בחלקים המיועדים לרכוש המשותף. עבודות הפיתוח של הקרקע
בהתאם לתכניות ולמפרט וע"פ הסכם הפיתוח שנחתם בין המוכר לבין המשרד לבין
החברה המפתחת.

**"עבודות
פיתוח"**

הקבלן שנקבע או שיקבע ע"י המוכר לבצע את בניית הפרויקט ו/או היחידות, או כל קבלן
אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו, ע"פ שיקול דעתו הסביר של המוכר ובלבד והקבלן
שיקבע יהיה מורשה כדין.

"הקבלן"

שאל צור משרד עורכי דין ו/או מי מטעמם, עורכי הדין המייצגים את החברה
המוסכמים לפעול בשמה על פי הוראות הסכם זה ו/או לפעול בשמו של הרוכש הכל
כמפורט בנספח ד', בייפוי כח בלתי חוזר, הרצ"ב להסכם זה ובכפוף להוראות הסכם זה.

"עורכי הדין"

רשות מקרקעי ישראל.

"המינהל"

כמפורט בסעיף 7 להלן.

"מועד מסירה"

ב. המבוא להסכם זה, ההגדרות, הצהרות הצדדים, המסמכים והנספחים מהווים חלק בלתי נפרד
מההסכם ומחייבים את הצדדים.

ג. להסכם זה מצורפים, כחלק בלתי נפרד ממנו, הנספחים המפורטים להלן:

א. אישור זכויות והסכם חכירה.	
ב. נספח הליווי של הבנק המלווה.	
ג. נספח תנאי תשלום.	
ד. יפויי כוח בלתי חוזר.	
ה. אישורי רוכש בדבר חובתו לתשלומי מס רכישה.	
ו. יידוע רוכש על זכותו להבטחת כספים.	
ז. מפרט טכני (הערודך לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974).	
ח. תוכניות ותשריטים.	
ט. ייצוג עורך דין – חברה.	
י. חנית נכה	
יא. כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז.	
יב. תצהיר הקונה לפיו הוא חסר קרקע ביעוד מגורים.	
יג. כתב התחייבות משפר דיור רוכש דירת "מחיר מופחת".	
יד. בוטל	
טו. בוטל	
טז. בוטל	
יז. בוטל	
יח. עקרונות להסכם ניהול	
יט. נספח בעניין בטיחות – ביקורים	
כ. יפוי כח לבחירת דירה בתכנית "מחיר מופחת".	

2. התקשרות הצדדים

- 2.1 המוכר מתחייב בזה למכור לרוכש והרוכש רוכש מהמוכר את הדירה באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי חוזה זה.
- 2.2 הקונה מצהיר מאשר ומתחייב, כי לא רכש מהחברה קודם לחתימת חוזה מכר זה, ולא ירכוש מהחברה לאחר חתימת חוזה מכר זה, חלק במקרקעין בנפרד מהקבוע בחוזה מכר זה.
- 2.3 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר דירה" בהתאם להגדרות מונח זה על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משהב"ש"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף, כנדרש על ידי משהב"ש לצורך רכישת דירת "דיור במחיר מופחת". כמו כן מצהיר ומאשר הקונה, כי לא רכש דירת "דיור במחיר מופחת" אחרת.
- 2.4 מובהר בזאת, כי ככל והחברה תקבל הודעה בכתב מ"משהב"ש, בכל שלב שהוא, לרבות לאחר חתימת חוזה זה ועד למסירת החזקה בדירה לקונה, לפיה הקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות ל"חסר דירה" כאמור, (בין אם הקונה אינו זכאי לקבלת תעודת זכאות כ"חסר דירה" ביום חתימת החוזה המכר ובין אם הונפקה לו תעודת זכאות בטעות), ייחשב הדבר כהפרה יסודית של החוזה על ידי הקונה, אשר תאפשר את ביטול החוזה מבלי שלקונה תהיה זכות לקבל פיצוי כלשהוא בגין ביטול כאמור, וכי הקנס בסך 450,000 ₪ (במילים ארבע מאות וחמישים אלף ₪) על ידי המדינה, יושת על הקונה בלבד וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לפיצוי מוסכם בהתאם לסעיף 18.3.2.
- 2.5 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר קרקע ביעוד מגורים" כאמור בנספח "יב" לחוזה זה.
- 2.6 הדירה כהגדרתה בהסכם זה, מתוחמת ומסומנת (בצבע) בתוכניות - נספח "ח" להסכם זה והמתוארת במפרט - נספח "ז" להסכם זה, ואשר תבנה כחלק מבניין שיבנה על המקרקעין.

2.7 הסכם זה על נספחיו הוא המחייב, ואין תוקף לכל דיבור בעל פה או לכל מסמך או מצג מכל מן וסוג אשר קדמו להסכם זה. לרבות מצגים פרסומיים, הסברים, תוכניות הדמיה, מודלים, תשריטים וכל כיו"ב אין בכך כדי לשלול מהקונה תוקף חוזי של מצגים ופרסומים ו/או טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם או בנספחיו מידע מספק בדבר פרטי הדירה.. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע ו/או לשלול מרוכש הדירה עילות תביעה ו/או מזכויות מהקונה על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם.

2.8 הודע לרוכש שלצורך מימון רכישת המקרקעין והבניה יצר ו/או יצור המוכר לטובת הבנק המלווה, בין היתר שעבוד ו/או משכנתא בלתי מוגבלת בסכום על המקרקעין.

2.9 הודע לקונה כי בכפוף להוראות המכרז והדין, המוכר רשאי, להגיש כל בקשה ו/או לנקוט בכל הליך לצורך קבלת היתר בניה לבניית הבניין והיחידה וכן רשאי לבקש הקלות בניה במסגרת סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

2.10 הקונה לא יהיה רשאי להתערב באיזה אופן שהוא ו/או לקחת חלק בכל דרך שהיא, אם בעצמו ואם באמצעות אחרים, במהלך עבודות התכנון, ההקמה והבניה של הפרויקט, לרבות הדירה, שטחי המסחר. אין באמור בסעיף קטן זה כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

3. התחייבויות הרוכש

3.1 הוצג בפני הקונה הסכם זה לרבות נספחיו ומסמכים אחרים שיש לחברה שליטה עליהם וניתנה לו ההזדמנות לעיין בהם.

ניתנה לקונה האפשרות לבדוק את תוכניות הדירה והמפרט, את מחיר הדירה ואת יתר התשלומים שעליו לשלם בהתאם להסכם זה, וניתנה לו האפשרות להתייעץ עם אנשי מקצוע מטעמו.

ניתנה לקונה האפשרות לבדוק את זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט וכי עיין ו/או ניתנה לו אפשרות סבירה לערוך בדיקות ובירורים הקשורים לפרויקט, למקרקעין, לבניין ולדירה, לעיין בתוכניות המתאר ותוכניות בנין העיר הכלליות והמפורטות המתייחסות לפרויקט, למקרקעין, לבניין, לדירה ולסביבתם.

ניתנה לקונה האפשרות לעיין במסמכי הרישום של המקרקעין, בתוכניות ובמפרט המצורפים כנספחים להסכם זה, וכי החליט להתקשר הסכם זה על סמך בדיקותיו שלו ו/או של מי מטעמו בלבד כפוף להתחייבות המוכר להציג בפניו ו/או להפנות אותו למסמכים המופיעים בחוזה זה שאינם פומביים ו/או קשורים בצדדים שלישיים ובתנאי כי הם מצויים אצל המוכר.

3.2 ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבחון המקרקעין וסביבתם, את תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין והפרויקט ואת המצב התכנוני בקשר עם המקרקעין, ואת תכניות הדירות ואת המפרט וכן את שטח ומיקום הדירות וכן את כל יתר הנתונים התכנוניים ו/או המשפטיים הדרושים לו לצרכי התקשרות בהסכם זה והעשויים להשפיע על החלטתו לרכישת הדירה, ולאחר שביצע את כל הבדיקות שנדרשו לו, מצא את כל הנ"ל, לרבות המצב הפיזי, המשפטי והתכנוני ואפשרויות השימוש מתאימים לו.

3.3 כי הוא זכאי לרכוש יחידת דיור במסלול מחיר מופחת וכי הוא עומד בכל התנאים הנדרשים מזכאי לרכוש יחידת דיור במסגרת תוכנית מחיר מופחת וכי יחידת הדיור הנמכרת לו ע"פ הסכם זה הינה דירה במחיר מופחת ועל כן יחולו על הרוכש כל הכללים התנאים וההתחייבויות כפי שנקבעו בתנאי המכרז וכן בתוכנית מחיר מופחת ובהסכם זה. הודע לרוכש 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 תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.

3.4 הודע לקונה והוא מתחייב לא למכור את הדירה על פי הסכם זה החל מיום רכישתה ועד לתום חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה/ לפרויקט או 7 שנים ממועד ההגדרה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, בהתאם להחלטת רמ"י. כמו כן הרוכש מתחייב שלא לחתום לפני ובמהלך תום 5/7 שנים כאמור לעיל, על כל הסכם ו/או התחייבות ו/או אופציה לפיו ימחה את זכויותיו בדירה לאחר תום 5/7 השנים כאמור. להבטחת עמידתו של הרוכש בתנאי זה חותם הרוכש על כתב התחייבות המצורף כנספח "י"א" לפיו ישלם לרמ"י סכום של 450,000 ₪ במידה ויפר התחייבות זו.

3.5 כי לא נמנע ממנו לקבל יעוץ משפטי בטרם התקשר בהסכם זה ולהיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו.

- 3.6 החברה הודיעה לקונה כי הבניינים יבנו מעל קומת הקרקע (המהווה את שטחי המסחר). הכל כמפורט בתכניות המצ"ב **כנספח "ח"**.
- 3.7 ידוע לרוכש כי בנוסף לאגף המגורים יוקמו בפרויקט אגפים המיועדים למסחר, משרדים ותעסוקה וכי לאגפים אלו יהיו מערכות משותפות ו/או חלקים משותפים ברכוש המשותף כמפורט במפרט הטכני ו/או בתכניות המכר. מוסכם כי בעלי הזכויות בשטחי המסחר, המשרדים והתעסוקה ינהלו את שטחיהם באופן עצמאי ונפרד מהמגורים, באמצעות נציגות שתורכב מבעלי הזכויות של שטחים אלו.
- 3.8 ידוע לקונה כי בשטחי המסחר, ניתן יהיה להשתמש לכל מטרה המותרת על פי התב"ע ו/או לכל מטרה אשר יינתן לה יינתן לה היתר לשימוש חורג, לרבות משרדים, חנויות למיניהם וקיסוסקים (למעט בתי עסק הכוללים הכנת אוכל במקום - טיגון, אפיה, בישול, צליה וכיוצ"ב, על כל הנובע והמשתמע מכך אלא אם כן אותו בית עסק יחליט להסב את בית העסק להפעלת עסק לממכר מזון שמוכן במקום באחריותו הבלעדית לפעול ולהתאים את החלל ולקבל את האישורים מול כל הגורמים המוסמכים לכך) לרבות הכוללים ישיבת לקוחות ועוברים ושבים בשטחים שיוצמדו אליהם ו/או בשטחים ציבוריים סמוכים, חנויות שונות, מכולת, בית מרקחת, מרפאה, בתי עסק שונים. הקונה מודע לכך כי יש לראות בכל המפורט לעיל אשר לפי טיבם עשויים להיות בהם ו/או בסביבתם רעש, ריחות ותנועת בני אדם ערה לאורך שעות. החברה תהיה רשאית, מפעם לפעם, לחלק את שטחי המסחר בחלוקות שונות וליצור יחידות בגדלים שונים לפי שיקול דעתה הסביר והכל בהתאם לתב"ע ולתכניות. כמו כן הודע לקונה כי ייתכן ויהיו מעברים משותפים למגורים ולשטחי המסחר וכי דרכי הגישה, מיקום המעליות, החניות וכיוצ"ב של שטחי המסחר ייקבעו על ידי החברה בהתאם להיתר הבניה שיתקבל לפרויקט והוא מתחייב שלא להפריע לשימוש בשטחי המסחר.
- 3.9 ידוע לקונה כי בפרויקט יוקם אזור המיועד לפריקה וטעינה לשימושם הבלעדי של שטחי המסחר לרבות מתקנים טכניים כגון דחסניות אשפה, גנרטור וכיוצ"ב, במיקום אשר ייקבע על ידי החברה ובלבד שהמיקום לא יימנע מהרוכש שימוש סביר בדירה והצמדותיה וזכויותיו בדירה לא תפגענה.
- 3.10 בפרויקט יוקם חניון תת קרקעי שיהיה משותף לכלל דיירי הפרויקט (בעלי הדירות). לחברה תהא הזכות למכור ו/או לבצע כל עסקה ו/או ליתן זכות שימוש ומעבר בחניון ו/או ביתר חלקי הרכוש המשותף וכן כל זכות אחרת, לרבות בדרך של מתן זיקת הנאה שתירשם על החלקה בה מצוי הבניין שהדירה הינה חלק ממנו לטובת חלקות אחרות. לשם כך הקונה מסמיך ומייפה את כוחם של עוה"ד לנקוט בכל פעולה נדרשת.
- 3.11 נמסר לקונה כי כל השטח בחזית המסחרית ברחוב יוגדר כזיקת הנאה למעבר רגלי, שטח זה יהיה פתוח למעבר ציבורי להולכי רגל בכפוף ובהתאם להוראות התב"ע ו/או היתרי בניה ו/או דרישת רשויות התכנון.
- 3.12 נמסר לקונה כי מספר הדירות שתבנינה בפועל, כמו גם מספר היחידות בשטחי המסחר, עשוי להשתנות בהתאם לשיקול דעת החברה ובהתאם להוראות המכרז, לאחר מיצוי כל זכות ו/או הקלה עפ"י כל דין והכל בכפוף לאישור רשויות התכנון ובלבד שזכויות הרוכש בדירה והצמדותיה לא תפגענה. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.
- 3.13 נמסר לקונה כי התכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מספר הדירות, סידורן, תמהיל שטחי המסחר, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במקרקעין, כניסות ושטחי פריקה וטעינה, לרבות רישום זיקות הנאה כמובנם בחוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת המקרקעין, לשימוש הולכי רגל ו/או כלי רכב, זכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת, קווי גז וכד' – אינו סופי. כמו כן הודע לקונה שהתכנון הסופי של הפרויקט וסביבתו כאמור וכל מיני פעולות פיתוח ותכנון (כולל פרצלציה, הרחבת דרך וכו') שיש גם לבצען על ידי רישום בלשכת רישום המקרקעין, נתון לשיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שאינה מקפחת ו/או סותרת את הדין וכן לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהיא, והוא כפוף בין היתר (אך לא רק) לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראות כל דין ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה (לרבות גודלה ושטחה, מיקומה וכיווניה) על פי הסכם זה ונספחיו, ומבלי למנוע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירתו ולהצמדותיה ושימוש סביר בהם.
- 3.14 ידוע לרוכש כי החברה תהיה רשאית להציב על הקירות החיצוניים של הבניין שילוט בגודל סביר של שטחי המסחר ו/או שלט לוגו הנושא את שם החברה ו/או את שם הפרויקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של החברה ו/או של הפרויקט לאחר תום עבודות הבניה, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים של הבניין ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. החברה רשאית להציב את השילוט כאמור בגודל סביר, לרבות שילוט מואר אשר יהיה מחובר לשעון

החשמל של הרכוש המשותף, אשר יכלול את שם החברה ו/או מי מטעמה ו/או את לוגו החברה ו/או מי מטעמה ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין. הוצאות הצבת השילוט ותחזוקתו, לרבות תשלום צריכת החשמל ופירוק השילוט ו/או החלפתו, יחולו על החברה בלבד. בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין, רשאים הדיירים לפנות לרשויות המוסמכות בדרישה להסיר את השילוט אשר יהיה בקירות החיצוניים של הבניין ו/או ברכוש המשותף.

4. התחייבויות החברה לבניית הדירה

4.1 החברה מתחייבת, כי הדירה והבניין יבנו במומחיות נאותה, בהתאם לתוכניות ולמפרט (נספח "ז"). מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב. הודע לרוכש, כי אפשר והפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה ו/או כל חלק מהם ייבנו בעבור החברה על ידי קבלנים ו/או קבלני משנה אשר החברה תתקשר עימם לצורך זה.

4.2 כל שינוי הנדרש או שיידרש אך ורק ע"י רשויות התכנון בבניין, בפיתוח (מגרש), ביחידה או בתכנית בנין ערים, לשם קבלת היתר בניה ואף לאחר מכן, יחייב את הצדדים להסכם זה כאילו היה מלכתחילה חלק מהסכם זה. למרות האמור לעיל, ככל שיחולו שינויים ו/או סטייה בשטח הדירה ו/או מרפסת הדירה ו/או סטייה בשטח המחסן ככל שמוצמד לה מחסן ו/או סטייה בשטח החניה ככל שמוצמד לה חניה (וככל שיש גינה מוצמדת לדירה כמפורט במפרט הטכני ובתוכניות גם בשטח הגינה) מעבר לסטייה המותרת על פי הוראות חוק המכר דירות על תקנותיו וצוויו ו/או ככל שיחול שינוי קומה בה ממוקמת הדירה ו/או כיוונה (להלן: "שינוי מהותי"), יוכל הקונה להודיע בכתב למוכר על ביטול ההסכם בתוך 30 יום משקיבל הודעה מהמוכר על השינוי בכתב ואת התוכניות והמפרט החדשים. לא התקבלה הודעת ביטול מטעם הקונה בתוך 30 יום כאמור, ייחשב הקונה כמי שוויתר על זכותו לביטול ההסכם. במקרה בו הקונה יבחר להשתמש בברירת ביטול ההסכם, יהא זכאי הקונה לקבל השבה של כל הסכומים בערכם הריאלי ששילם על חשבון התמורה זאת בתוך 45 יום מיום ביטול ההסכם: יום הביטול הוא היום בו הקונה חתם על כל מסמכי הביטול הטכניים (דיווח לרשויות המס וכו'), ומילא אחר כל דרישות הבנק המלווה ביחס להשבת הערבויות. ביטול כאמור לא יחשב כהפרה של ההסכם ולא יחייב תשלום פיצוי משום צד אל הצד האחר.

4.3 מבלי לגרוע מהוראות קוגנטיות עפ"י דין, היה ויתברר שתוכנו בבניין או בפרויקט, פרטים ו/או חלקים אשר גודלם, גובהם, שטחם, שיפועם, שונה משהוצג לו, הרי שכל עוד הדירה נבנתה במסגרת הסטייה המותרת מהתכניות והמפרט הסופיים אשר יאושרו למוכרת ע"י הרשויות, אין ולא יהיו לו טענות בשל כך..

4.4 זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן ו/או להעבירן בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היוצן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

4.5 הקמת חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שיהיו, יצוינו במפרט. במידה ויחול שינוי במיקום המתקנים כאמור לעומת המתואר במפרט, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב, לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

5. התמורה

5.1 תמורת היחידה ויתר התחייבויותיה של החברה על פי חוזה זה מתחייב הרוכש לשלם לחברה את הסכום הנקוב בנספח התמורה "ג" בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה למגורים באופן המתואר בחוזה זה. יובהר כי מדד הבסיס הינו המדד כמפורט בנספח התשלומים בנספח ג' להסכם זה והתמורה תשולם במועדים ובסכומים המפורטים בנספח ג' לוח התשלומים.

5.2 בנוסף למחיר הממכר, ישלם הקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסך הקבוע בסעיף (1)2 לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה 2014, בתוספת מע"מ כדין או 0.5% בתוספת מע"מ הדירה-לפי הנמוך מבין השניים. הסך הנ"ל ישולם על ידי הקונה בנוסף למחיר הממכר, והכל על פי דין והחוק החל ביום חתימת חוזה זה, בהמחאה אישית שתימסר במעמד חתימת חוזה זה, לפקודת ב"כ החברה- "שאול צור-משרד עורכי דין". האמור בס"ק זה מהווה חוזה לטובת צד ג' על פי כל דין, והפרתו מהווה הפרת חוזה זה לכל דבר ועניין.

5.3 כל התשלומים שיבוצעו על חשבון התמורה, יבוצעו לחשבון הליווי של הפרויקט באמצעות פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי הבנק המלווה בעבור היחידה ויימסר לרוכש על ידי המוכר, לרבות תשלומים שהעביר מוסד כספי שנתן לרוכש הלוואה לרכישת היחידה.

הרוכש מתחייב לכך שהתשלומים על חשבון התמורה כאמור ישולמו על ידו אך ורק בדרך של תשלום באמצעות פנקס שוברים.

5.4 הרוכש יעביר למוכר באמצעות הפקס ו/או המייל ו/או בדואר רשום עותק מהוראת ביצוע כל תשלום על חשבון התמורה תוך ציון שמו ופרטי היחידה שנרכשה בהתאם להוראות הסכם זה ויתקשר למשרדי המוכר בסמוך לאחר ביצוע כל תשלום על מנת לוודא כי התשלום נקלט ונוקף לזכותו.

5.5 כל תמורה שלא תשלום על ידי הרוכש באמצעות פנקס השוברים, לא תיחשב כתמורה על חשבון הסכם זה, והרוכש לא יהיה זכאי לקבל את החזקה ביחידה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה באמצעות פנקס השוברים.

5.6 הרוכש לא יהיה זכאי להקדים תשלומים לעומת המועדים המפורטים בנספח התמורה להסכם זה אלא אם נתן הודעה על כך מראש ובכתב לחברה והחברה אישרה את ההקדמה כאמור מראש ובכתב ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לחייב את החברה להקדים את חיוביה כלפי הרוכש ובלבד שסכום התשלום לא ייקטן מ 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים). שום התנהגות מצד החברה לא תתפרש כמתן אישור להקדמת התשלומים מלבד מתן אישור כתוב כאמור לעיל. ככל ויוקדם תשלום ע"י הרוכש, באופן המתואר לעיל, החברה תגבה הצמדה למועד התשלום בפועל והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בדין תשלום זה.

5.7 הרוכש לא ייחשב כמי ששילם את מלוא התמורה גם אם קיבל את אישור המוכר בכתב על גמר התשלום וכן גם אם היחידה נמסרה לו, מקום שהתברר כי האישור ניתן מחמת טעות או כי מועד תשלומי של תשלום כלשהו החל על הקונה לפי הסכם זה, נדחה מטעם כלשהו למועד שלאחר המסירה. במקרה כזה ישלם הקונה את התשלום שהוא חב בו, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בהתאם למועד בו היה אמור לשלם בפועל, מיד לפי דרישתו הראשונה של המוכר.

5.8 התמורה על פי הסכם זה כוללת מס ערך מוסף (להלן: "מע"מ") הודע לרוכש, כי בכל מקרה בו יחול שינוי בשיעור המע"מ בעתיד, ישולמו כל התשלומים לחברה על פי שיעור המע"מ שיהיה בתוקף בעת ביצוע כל תשלום וביחד עימו כאשר הערבות מהגורם המממן שתונפק לרוכש תהיה ללא רכיב המע"מ.

5.9 יום התשלום ייחשב כמועד בו זוכה חשבון החברה בפועל, איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה, אשר גרם לעיכוב במסירת הדירה בפועל, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות החברה עפ"י חוזה זה ועל פי כל דין, יתיר הדבר דחייה בהתאמה למניין ימי העיכוב שנגרמו במועד המסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.

5.10 תנאי ומועדי התשלום הנקובים לעיל ובנספח התמורה הינם תנאים יסודיים. נתן המוכר לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן הארכה לרוכש, תחשב ההפרה להפרה יסודית של הסכם זה.

5.11 תמורת הדירה ותמורת התחייבויות החברה כלפי הרוכש על פי חוזה זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את מלוא התמורה/המחיר הכולל של הדירה, כהגדרתם בסעיף 1 לעיל וכמפורט בלוח התשלומים נספח "ג" לחוזה זה (כולל מע"מ כדון, הוצאות חברה ובצירוף הפרשי הצמדה, הכל כאמור בחוזה זה ובלוח התשלומים. התמורה הנ"ל תשולם בתנאים, בתשלומים, בשיעורים ובמועדים המפורטים בלוח התשלומים לחוזה זה (נספח "ג").

תשלום בפועל של כל אחד מהתשלומים המפורטים בלוח התשלומים, במועדו ובמלואו, ובתנאים הקבועים בלוח התשלומים, הינו תנאי יסודי בחוזה זה אשר הפרתו תחשב להפרה יסודית של החוזה על ידי הרוכש.

5.12 מחיר הדירה כולל אותן עבודות, פיתוח סביבתי, המפורטות במפרט הטכני.

6. מסים ותשלומים שונים

6.1 הרוכש ישא במסים ובתשלומים כדלקמן:

- 6.1.1 בכל ההוצאות, המסים והתשלומים שיחולו על הדירה, על ההצמדות ועל חלקיה ברכוש המשותף מיום מסירת החזקה בדירה לידו, לרבות חלק יחסי בהוצאות נציגות הבית המשותף.
- 6.1.2 מס רכישה החל על רכישת הדירה ישולם ע"י הקונה במועד החוקי לתשלום. עורכי הדין של המוכר יגישו את הדיווח הטכני לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הרוכש.
- 6.1.3 תשלום בגין שכ"ט עו"ד כמפורט בס' 5.3.
- 6.1.4 המוכר ישא בכל ההוצאות, החובות, התשלומים, האגרות, ההיטלים והמסים הקשורים לבנייה, לדירה, ולמגרש, והכל עד למועד מסירת החזקה בדירה לרוכש, וכן במס שבח ו/או מס הכנסה, היטל השבחה והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא כולל ביוב, כביש, מדרכה, מים וכד'. מוסכם במפורש, שאם, לאחר חתימת הסכם זה וקודם למסירת הדירה לרוכש יוטלו ו/או יוגדלו מיסים, אגרות, היטלים, תשלומי חובה אחרים ביחס לממכר ו/או בנייתו החלים על פי דין על הרוכש למעט אגרות בניה ו/או היטלי פיתוח הקשורים בהוצאות היתר הבנייה וכן למעט בכל הכרוך במס הכנסה, מס שבח (להלן: "מיסים חדשים"), ככל שיוטלו מכוח חיקוק, יהיה על הרוכש לשלם על פי דין למוכר את חלקו היחסי במיסים החדשים תוך 14 יום מיום שיקבל על כך דרישה מאת המוכר ו/או המועד הקבוע בדרישת התשלום, לפי המאוחר. בהתאמה, ככל שלאחר חתימת ההסכם יחולו מיסים חדשים החלים על פי דין על המוכר יהיה על המוכר לשלם במועד המתבקש עפ"י הדין.

7. מסירת החזקה

- 7.1 המוכר מתחייב להשלים את בניית הדירה, בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הרוכש לפי הסכם זה, ולמסור את החזקה בדירה לרוכש לא יאוחר מ-28.04.2027 (להלן: "מועד מסירת החזקה").
- 7.2 איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה שלא יעלה על 30 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.
- 7.3 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.
- למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 7.4 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם 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 הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.
- 7.5 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 הדירה.
- 7.6 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר, כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש ימים המנויה בסעיף 7.2 לעיל), יהיה הרוכש 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.

7.7 ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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

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

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

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

7.8 על המוכר להעביר חזקה בדירה כאשר היא תהיה פנויה מכל חפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על פי בקשת קונה הדירה וכאשר היא תהיה במצב בו המוכר ביצע את כל המוטל עליו על מנת שיהיה ניתן לחברה לרשתות הביוב, המים, החשמל והגז והתקבל לגביה "טופס 4" (אישור להספקת שירותים לפי תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה) אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון, מאת הרשות המוסמכת. הרוכש מתחייב לחתום על חוזה עם הרשויות המוסמכות והכל לפני מועד המסירה. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז ולרשת החשמל עד למונה הדירתי מוטל על המוכר.

7.9 למען הסר ספק, החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

מובהר כי הקונה ישלם או ישיב למוכר, ככל שהתשלום שולם על ידי המוכר ובלבד שהמוכר הציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד: (א) מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. (ב) גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. (ג) חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור בסעיף זה.

7.10 עבודות בניה, פיתוח והשלמה בפרויקט ובסביבתו, וכן ביצוע עבודות נוספות בפרויקט ובמקרקעין, לרבות ביצוע עבודות בניה פנימיות בתוך השטח המסחרי ו/או הרכוש המשותף שבו, תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת החזקה בדירה ועד 6 חודשים ממועד קבלת תעודת גמר לבניין האחרון שיוקם בפרוייקט, ובכפוף לכך שלקונה תתאפשר גישה סבירה ובטוחה, בנסיבות העניין, ליחידה ולהצמודותיה ואפשרות שימוש סביר ביחידה. מובהר, כי עבודות הפיתוח תתבצענה תוך צמצום ההפרעה לרוכש ביחידה, במידת האפשר.

7.11 סמוך למועד השלמת הבנייה של הדירה ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב ובה יזמין את הרוכש לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו באופן לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

7.12 לא הופיע הרוכש לקבל את החזקה בדירה במועד השני/הנוסף ובמקום שתואם עימו כאמור לעיל, או הופיע וסרב לקבל את החזקה בדירה, או התנה את קבלת הדירה בתנאים החורגים מהקבוע בהסכם זה ו/או עקב סירובו לחתום על פרוטוקול המסירה, ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או מסיבה שאינה במקורה ברוכש ובכפוף לסעיף 7.8 לעיל, יחשב אותו מועד כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר הדירה, אחריות למצב הדירה, לאחזקתה ולשמירתה והחבות לשאת

בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה או מהבעלות עליה, לרבות תשלומי ארנונה לעירייה. מובהר כי במקרה כזה הרוכש לא ייחשב כבעל החזקה בדירה עד שישלם לחברה את מלוא מחיר הדירה, לא לצורך זכות העיכבון ולא לצורך סעיפים 15-20 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, למעט חובותיה של החברה כשומר חנם לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז - 1967.

8. פרוטוקול מסירה

- 8.1 עד למועד המסירה בפועל, לא יהיה רשאי הקונה להיכנס לדירה, אלא רק לשם ביקור ובדיקה של הדירה, וזאת רק לאחר תיאום מוקדם מראש עם המוכר ו/או הקבלן המבצע כפוף לתנאים ולהגבלות והוראות הבטיחות שיקבעו החברה/ הקבלן המבצע. בכל מקרה, הביקור יעשה אך ורק בדרך שלא תפגע ו/או תפריע לעבודות הבנייה. מובהר בזה כי אם יפר הקונה את התחייבותו זו, לא תחול על המוכר ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות שהיא לכל נזק שיגרם כתוצאה מכך.
- 8.2 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הדירה 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").
- 8.3 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 8.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 8.5 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 8.6 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 8.4, 8.5 ו-8.6 בפרוטוקול המסירה.
- 8.7 החובה של הרוכש לבדוק את הדירה הינה כשל רוכש סביר ולא מעבר לכך. עם זאת יובהר, כי הרוכש מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה על אף הליקויים בה, ככל שישנם כאלה, ובלבד שאין בליקוי הנטען כדי למנוע שימוש סביר לצורך מגורים כמפורט בהסכם זה לעיל.
- 8.8 העתק מפרוטוקול המסירה יימסר לרוכש.
- 8.9 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שממועד המסירה של הדירה יראו את הרוכש בלבד - לעניין הוראות כל דין המטילות חבות כלשהי על בעלים ו/או מחזיק של מקרקעין לרבות חבות תשלום כלשהו וחבות בגין כל מעשה או מחדל – כבעלים לגבי הדירה, וביחסים שבין הצדדים, יהיה הרוכש האחראי הבלעדי לתשלומים ולחבויות אלו, לרבות כל הוצאה הכרוכה בכך או קנס בשל אי מילוי הוראה שבדין. כמו כן, על הרוכש תחול האחריות הבלעדית לשמור על הדירה ו/או על תכולתה ו/או על אביזריה ו/או על שלמותה גם בהתאם לנספח "ז".
- סירב הרוכש לחתום על פרטיכל המסירה או לפרט ליקויים, ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה כאמור לעיל ובכפוף לסעיף 7.4, יראו את הרוכש כאילו קיבל החזקה בדירה במועד המסירה כאמור לעיל, ולא יהיה בכך כדי לגרוע במאומה ממשקלו או ממעמדו של פרטיכל המסירה לכל דבר ועניין, אך נציג החברה יציין עובדה זו (של סירוב הרוכש לחתום) על גבי הפרטיכל. יובהר כי אין באמור בכדי לפטור את החברה מאחריותה, ככל שקיימת, כ"שומר חנם" בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז - 1967.
- 8.10 הדירה תחשב כראויה למסירה לרוכש כאמור (אך לא רק) בסעיף 7.8 לעיל כאשר ניתן טופס 4 לעיל והרוכש יהיה חייב לקבל את החזקה בה כאשר הדירה תהיה ראויה לשימוש למגורים, פנויה מכל אדם וחפץ, מחוברת למערכות הביוב, המים והחשמל (בין בחיבור זמני ובין בחיבור של קבע) וקיימת אליה גישה סבירה ובטוחה, ככל שהמדובר בחובת החברה לבצעה. הודע לרוכש שבמועד המסירה ולאחריו, עשויות להימשך העבודות בסביבתו שאינם קשורות ביזם בכפוף לכך שלקונה תתאפשר גישה סבירה ובטוחה, בנסיבות העניין, ליחידה ולהצמודותיה ואפשרות שימוש סביר

ביחידה. מובהר כי עבודות תתבצענה תוך צמצום ההפרעה לרוכש ביחידה, במידת האפשר. מובהר, כי ליקויים שאינם מונעים שימוש סביר למגורים בדירה, ככל שיהיו כאלה, לא יהוו עילה לדחיית מסירת החזקה בדירה ו/או לסירוב מצד הרוכש לקבלתו.

8.11 הרוכש יהיה רשאי למנות צד שלישי מטעמו אשר יציג לחברה ייפוי כוח שניתן ע"י הרוכש כדין לקבל מהחברה את החזקה בדירה ולאשר לחברה בכתב את דבר קבלת החזקה בדירה, על ידי חתימה על פרוטוקול מסירה.

8.12 המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש. במקרה של הקדמת המסירה כאמור יהיה על הרוכש להקדים, בהתאם, את מילוי ההתחייבויות שהוא חב בהן לפי הסכם זה, ושיש למלאן עד מועד המסירה.

8.13 מותנה בזה, להסרת ספקות, כי לפני העמדת הדירה לרשות הרוכש על ידי החברה בהתאם להסכם זה, אסור לרוכש להיכנס לדירה על הצמודותיה (פרט לשם התבוננות בתיאום מוקדם עם החברה כפוף לתנאים ולהגבלות והוראות הבטיחות שתקבע החברה) או להכניס חפצים אליה, הן בעצמו והן על ידי אחרים, יש לאפשר לרוכש ביקור בדירה בכפוף לתאום מראש עם החברה ו/או מי מנציגיה.

9. רישום הנכס

9.1 הודע לרוכש, כי החברה תרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף בלשכת רישום המקרקעין והיא רשאית לעשות כן יחד עם יחידות אחרות שיוקמו בבניין ו/או בבניינים אחרים שיבנו על המקרקעין, בין אם בדרך של רישומה של הדירה כיחידה בבית משותף בבניין נפרד ובין כבניין מורכב יחד עם בניינים אחרים ו/או בכל דרך אחרת – הכל כפי שייקבע על ידי החברה על פי שיקול דעתה הסביר ו/או לשעת רישום המקרקעין כמתאים בנסיבות העניין ובהתאם לחוק המקרקעין. (להלן: "רישום הבית המשותף").

9.2 רישום הבית המשותף יתבצע לכשיתאפשר הדבר, לאחר סיום הליכי הפרצלציה במתחם, כך שהזכויות תרשמה לא יאוחר מהמועד הקבוע בחוק בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין.

9.3 הרוכש מתחייב להופיע ולחתום על כל המסמכים לרבות שטרי מכר, בקשות והצהרות למיניהן ועל כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הדירה כיחידה נפרדת ורישומה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, מיד כאשר יידרש לעשות כן על ידי החברה ו/או על ידי עורכי דינה, ובלבד שתינתן לרוכש הודעה על כך לפחות 21 יום מראש. לפני הרישום ומיד כאשר יידרש לכך על ידי החברה ו/או על ידי עורכי דינה ימציא הרוכש לחברה אישורים לרישום העסקה בלשכת רישום המקרקעין, ממש שבח מקרקעין, מהרשות המקומית, ו/או מכל גוף או רשות שאישורם נדרש ו/או מועיל לשם ביצוע האמור לעיל.

9.4 רישום הנכס כבית משותף:

המוכר יבצע את כל הפעולות הדרושות לצורך קיום חיוביו המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין לאחר חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי. המוכר ירשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, המוכר ירשום את הבנין בו מצויה הדירה בפנקס הבתים המשותפים, כבית משותף - בנפרד או ביחד עם בניינים אחרים בפרויקט (לפי שיקול דעתה הסביר) ובלבד שלא תהא כל מניעה חוקית, מנהלית או טכנית לביצוע הרישום האמור, ובכלל אלה - השלמת הליכי שינוי תוכניות בנין העיר, שינוי היתרי בניה, השלמת דרישות רשויות התכנון, פיצול, איחוד, חלוקה או חלוקה מחדש של המקרקעין והשלמת דרישות רשויות התכנון המוסמכות ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים.

המוכר יהיה זכאי לפי שיקול דעתו הסביר לרשום את הבית המשותף כבית המורכב מאגפים, לקבוע בתקנון קיום אסיפות נפרדות ונציגות נפרדות לכל בניין או אגף שיכללו בבית המשותף, וכן נציגות על לכל הבית המשותף (להלן: "נציגות על"). המוכרת תהיה זכאית לפי שיקול דעתה

הסביר לקבוע את כינונה של נציגות זמנית המורכבת מכל חברי נציגויות העל בפרוייקט. ככל שהבית המשותף ירשם כבית משותף מורכב, יפעל המוכר לכך שכל אגף שייכלל בו, יהווה ככל האפשר ישות עצמאית לפי סעיף 59 לחוק המקרקעין, וכמפורט לעיל. המוכר יהיה זכאי לקבוע כי הרכוש המשותף שבתחום כל אגף יוצמד לדירות שבאותו אגף והחזקתו וניהולו יהיו נפרדים ורכוש משותף שאינו מצוי בתחום אגף כלשהו יהווה רכוש משותף כללי של כל היחידות והחזקתו וניהולו יהיו משותפים לכל בעלי הזכויות ביחידות בפרוייקט.

9.5 מועד רישום הבית המשותף:

המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר; המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, 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, המוכר מתחייב לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1), או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. בחישוב תקופת הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

התחייבויות הרוכש:

9.6 הובהר לרוכש בזאת:

9.6.1 בהתאם להוראות הסכם זה ולכל דין, לשלם במועד המדויק את כל התשלומים והחיובים הכספיים שיקבל על עצמו בחוזה זה על נספחיו, וכן את כל המסים ותשלומי החובה, לרבות ארנונות, תשלומים ללשכת רישום מקרקעין ו/או היטלים למיניהם בגין הדירה, מיום מסירתה כאילו היה בעל הזכויות הרשום לכל דבר ועניין.

9.6.2 להמציא לחברה בהקדם ולפי דרישתה הראשונה כל אישור ותעודה הדרושים לצורך רישום הדירה אצל רשם המקרקעין ו/או בכל רשות אחרת לרבות אישור בדבר תשלום מס רכישה בגין עסקה זו.

9.6.3 מיום מסירת היחידה, ישלם את חלקו היחסי בהוצאות החזקת הרכוש המשותף, המתקנים והמערכות. הודע לרוכש כי לגבי דירה שטרם נמכרה רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר ובלבד שהוכיח שלא צרך. אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

9.6.3.1 לחתום על הסכם להספקת מים עם הרשות המקומית ועל חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל ועל חוזה להספקת גז ו/או כל הסכמים בגין שירותים אחרים ככל שיהיו, הכל על פי הפניית החברה.

9.6.3.2 החל ממועד המסירה לשמור על הדירה ועל הרכוש המשותף, המתקנים והמערכות ולדאוג לשלמותם ולתקינותם. מבלי לגרוע מכלליות האמור ואחריות החברה בהתאם להוראות החוק, תחול על הרוכש, יחד עם יתר הרוכשים, האחריות לאחזקה נאותה של הנ"ל על כל חלקיהם, אביזריהם, והמערכות שבהם (כולל אחזקה מונעת ושוטפת ותיקון קלקולים וליקויים מכל סוג ומין) לשמירתם והגנתם מפני כל פגיעה וכן להפעיל ולהשתמש בכל המתקנים והמערכות בהתאם להוראות היצרן ו/או החברה ובהתאם להוראות התחזוקה שיימסרו כשהן חתומות ע"י החברה לרוכש במועד חתימת חוזה זה ו/או עד למועד מסירת החזקה בדירה.

9.6.4 לאחוז ולנקוט בכל האמצעים ולעשות את כל הפעולות הדרושות לשם אחזקה, טיפוח על חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר נקי וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הרוכש לאחוז בכל האמצעים ולעשות את כל הפעולות לאמור, לשם המטרות הנ"ל.

9.6.5 הודע לקונה, כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבניין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן תהיינה זכאית החברה למנות את הנציגים בעצמה, באופן שייבחרו על ידה שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף.

9.6.6 הודע לרוכש שעד לחתימת הסכם ניהול, אם בכלל, ומרגע קבלת החזקה בדירה יהא עליו לשלם דמי השתתפות ותשלומים לנציגות הבית המשותף ו/או הבניין וכן כל תשלום שיהא בו צורך לשם החזקת, ניהול, הפעלה, תיקון, חידוש ובכלל של המתקנים המשותפים של הבניין, תיקונים, שיפוצים ולפי דרישת נציגות או הועד הזמני, וזאת בהתאם לחלקו היחסי של הרוכש ברכוש המשותף.

9.7 מבלי לגרוע באמור, וככל שתהיה דרישה כאמור על ידי העירייה ו/או רשויות התכנון למסור את ניהול הבניין לחברת ניהול כאמור בהסכם זה, מוסכם ומובהר כי חברת ניהול הבניין תיבחר על ידי הנציגות הזמנית בתוך 30 יום מהודעת החברה על דרישת הרשויות. ככל ולא יועבר לחברה פרוטוקול בחירת חברת ניהול כאמור לעיל ובמועד לעיל ולא תמונה לבניין חברת ניהול על ידי רוכשי יחידות הדיור בהתאם לאמור, תמונה חברת ניהול על ידי החברה. יובהר כי תקופת ההתקשרות עם חברת ניהול לא תעלה על שנתיים, לאחר התקופה כאמור ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין, כאשר הרוכש מתחייב לחתום עם חברת ניהול על הסכם ניהול בנוסח עקרונית להסכם ניהול המצורפים כנספח "ח" להסכם זה. יובהר, במידה ומדובר בחברת ניהול בבעלות החברה ו/או חברה קשורה, תוגבל התקופה לשנתיים. מובהר כי תנאי ההתקשרות מול חברת ניהול לא יחרגו מהמקובל בשוק בגין פרויקטים מסוג זה באותו אזור. הרוכש מתחייב למלא אחר כל הוראות הסכם הניהול שיחתם לפי הוראות הסכם זה ושאותו התחייב לחתום כאמור, ולגרום לכך שגם מי שירכוש ממנו הזכויות יחתום על הסכם ניהול ויקיים את הוראות חברת הניהול.

9.8 בהמשך לאמור בסעיף הקודם מובהר כי חלקו היחסי של הרוכש לצורך חישוב שיעור השתתפותו בהוצאות כאמור, יקבע ע"י המוכר ו/או ע"י הנציגות הזמנית עד לרישום הבית המשותף, לפי היחס שבין רצפת היחידה לבין השטח הרצפה של כלל היחידות בבניין. לאחר רישום הבית המשותף יקבע אופן ההשתתפות בהוצאות לפי הוראות התקנון שיחול, כפי שמפורט בהמשך הסכם זה והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין.

9.9 זאת ועוד, ולמען הסר ספקות ועל אף כל האמור בסעיף ו/או פסקה אחרת וככל שיהיה הסכם ניהול והרוכש יידרש לחתום עליו אזי חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות מתן השירותים יקבע לפי האמור בהסכם הניהול. מבלי לגרוע באמור וככל שתהיה דרישה להסכם ניהול כאמור ו/או החלטה של המוכר לפי שיקול דעתו הסביר כאמור בהסכם העניין בתקנון הבית המשותף ו/או גם רישום הערת אזהרה בדבר הסכם הניהול ולפי שיקול דעת המוכר.

9.10 מבלי לגרוע מאחריות המוכר לפי חוק המכר, למען הסר ספקות מובהר כי ככל שתפעל חברת ניהול כאמור, מוסכם ומובהר כי **המוכר לא ישא באחריות ישירה ו/או עקיפה להתחייבויות חברת הניהול ו/או של נציגות הבניין לאחר שיתחילו לפעול כאמור.**

9.11 על חברת הניהול יוטלו חובות ויוקנו לה זכויות וסמכויות כפי שיקבע בהסכם הניהול שיחתם בינה לבין כל אחד מהרוכשים ו/או המשתמשים בבניין ובפרויקט ו/או כל חלק ממנו, והכל לפי קביעת המוכר ושיקול דעתו הסביר וכפי שפורט בהוראות הסכם זה.

9.12 מובהר בזאת כי לגבי שטחי המסחר בפרויקט, נקבעו הסדרי ניהול מיוחדים באופן שהיחידה המסחרית תישא בדמי ניהול אך ורק ביחס לשטחים המשותפים ולשטחי המסחר, ככל שיהיו כאלה בתנאים שיחתמו מול חברת הניהול שתעניק את אותם השירותים לשטחי המסחר כך ששטחי המסחר אינם צד להסכם הניהול של הדיירים, כמפורט בהסכם הניהול ובמפרט.

יובהר, בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות אלו בלבד. בעלי היחידות למגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות המגורים בלבד. בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה ו- בעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שישמשו הן את בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה והן את בעלי היחידות למגורים, באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר.

9.13 הודע לרוכש, כי לאחר מסירת הדירה לרוכש ורישום הערת האזהרה לזכותו בלשכת רישום מקרקעין ככל שתהיה אפשרות חוקית לכך ו/או חתימת חוזה חכירה פרטני, תהא לחברה הזכות המלאה והבלתי מסויגת, לפי קביעתה ושיקול דעתה הסביר:

- 9.13.1 לתכנן ו/או להמשיך ולבצע את עבודות הפיתוח בכפוף לסעיף 7.10 לעיל.
- 9.13.2 להסדיר את הזכויות בין רוכשי יחידות המגורים, בינם לבין עצמם ו/או בינם לבין יחידות אחרות בפרויקט ביחס לרכוש המשותף, כגון צנרת מים וביוב, חשמל, טלפון, וחלק מהרכוש המשותף לבניינים, שבילים, גדרות, חניות, כבישים, מעברים, מערכות ו/או מתקנים מרכזים או משותפים וכיו"ב, ביחס לשמירת זכויות בניה בעתיד וביחס לזכויות ו/או זיקות מעבר או הנאה ו/או זכויות חניה וכיו"ב.
- 9.13.3 להתקין או להעביר דרך המגרש, המקרקעין, הבניין והדירה - הכל לפי העניין, בעצמה או באמצעות איזו רשות, מוסד, גוף או חברה אחרת זאת עקב דרישת הרשויות המוסמכות, ובלבד שלא ימנע מהקונה שימוש סביר ובטוח בדירה ולא תיפגענה דרכי הגישה לדירה והצמודותיה וכן שהעבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר, הפרעה לקונה הדירה-צנרת מים, הסקה, חשמל, תיעול, ביוב, תאי ביקורת, צינורות ומכלי גז, כבלי טלפון, כבלים ואנטנות טלוויזיה, עמודי חשמל וכיו"ב, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הדירה והבניין ובין אם הם משרתים או מקשרים בניינים סמוכים לידו, וזאת לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון ו/או החלפה של כל הפריטים הנ"ל. במקרים כאלה על הרוכש לאפשר כניסה למקרקעין, לבניין או לדירה לשם הוצאה לפועל של העבודה הנ"ל. מובהר כי ביצוע העבודות שלעיל לאחר מועד המסירה יתאפשרו בהסכמת הקונה בלבד, בשעות סבירות ובתיאום מראש.
- 9.13.4 החברה תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרש עפ"י שיקול דעתה הסביר ובהתאם לדין והתוכניות החלות, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור (לרבות בעלי דירות אחרות בפרויקט ו/או לשטח המסחרי או לבניין המגורים הנוסף).
- 9.13.5 זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות, לרבות חדר טרנספורמציה שנועדו לשימושם של דירות אחרות או של בעלי חלקים אחרים בפרויקט או של השטח המסחרי או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים על פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז והדין. כן תהיה החברה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר או בהתאם לדרישות הרשויות, להקנות ו/או להעביר לרשות המקומית זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב, אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.
- 9.13.6 הודע לרוכש כי משרד עוה"ד מטעם החברה יטפל ברישום הזכויות בדירה על שם הרוכש. הרוכש מתחייב להופיע בכל עת שיידרש בפני עוה"ד הנ"ל או בכל מקום אחר שיקבע לשם עשיית הפעולות הדרושות להמציא את המסמכים והאישורים שידרשו ולחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע חוזה זה.
- 9.13.7 הודע לרוכש כי עוה"ד של החברה מייצגים בעסקה נשוא חוזה זה את החברה וכי הינו רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עורך דין מטעמו.

10. רכוש משותף

10.1 החברה זכאית להוציא חלקים מהמקרקעין ו/או מהמגרש ו/או מהבניין ו/או מהרכוש המשותף ו/או מהפרויקט מכלל הרכוש המשותף ולהצמידם לכל יחידה ו/או לקבוע לגביהם זיקות הנאה ו/או כל זכות אחרת עפ"י חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או על פי כל דין, ובהתאם שיקול דעתה הסביר ולהוראות המכרז.

החברה תהא רשאית להצמיד, בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות חוק המקרקעין, כל חלק מהמקרקעין ו/או מהבניין ו/או מהפרויקט, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, חצרות, שטחי גינה, מקומות חניה, מעברים, רחבות, גגות, (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים

משותפים), מרתפים, פרוזדורים, מדרגות, קירות, מחסנים, חדרי שירות וכיו"ב, לכל יחידה שתמצא לנכון או לשטחי המסחר, הכל בין בכפוף לזיקות הנאה ו/או לזכויות אחרות כלשהן ובין ללא זיקות הנאה ו/או זכויות אחרות, לרבות כניסה לחניה עילית ו/או תת קרקעית דרך המגרש הסמוך.

הובהר שבכל מקרה יוצאו מן הרכוש המשותף, בין היתר, החלקים הבאים, כולם או מקצתם: חצרות, שטחי גינה, מקומות חניה, מעברים, רחבות, גגות, (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים), מחסנים, חדרי שירות, חדרי חשמל ו/או טרנספורמציה, חלקים בקומות מפולשות וכיו"ב וכיו"ב כמפורט **בנספח כ"א** לחוזה זה, נספח תקנון הבית המשותף והוצאת חלקים מהרכוש המשותף.

אין באמור לעיל כדי לחייב את החברה להקים משטחי חנייה ו/או מחסנים פרט לאמור במפורש בהסכם זה על נספחיו. על החלקים שהוצאו מהרכוש המשותף תהא החברה זכאית לבצע כל בנייה ו/או ניצול כפי שתמצא לנכון לפי שיקול דעתה הסביר, אף אם הדבר כרוך בשינוי חזותו החיצונית של הבניין ו/או המערכות ו/או המתקנים של הרכוש המשותף והכל בכפוף להוראות המכרז והדין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.

10.2 הודע לקונה כי החברה זכאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, קירות חיצוניים, מתקני הסקה או מים, מתקני מיזוג אוויר, מעברי חניה, שבילים, מדרכות וכיוצ"ב, מרתפים, חדר טרנספורמציה או חדר בוק / תקשורת, חדר אשפה ו/או חדר משאבות ו/או מאגר מים ו/או חדר גנרטור, ו/או שטחי שירות שייבנו בית המשותף, אם ייבנו, ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים לרבות חניות ואלו יוצמדו לדירות הבית המשותף בפרויקט ו/או לשטח המסחרי ו/או לשטח התעסוקה ו/או ימכרו ו/או יהיו בבעלות החברה ובכפוף להוראות כל דין ובהתאם להוראות המכרז. כמו כן, יהיה המוכר רשאי להצמיד כל שטח כאמור לעיל לדירות אחרות בפרויקט ו/או לשטח המסחרי ו/או לשטח התעסוקה במתחם, הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין. כן תהיה החברה רשאית לייעד שטחים בפרויקט לשימוש לשבילים, חניה, מעברים לחניה, מעברים בין הדירות, גישה לשטח המסחרי, שטחי גינון, מתקנים כגון אנטנות (למעט אנטנות סלולאריות), דודים וקולטי שמש ומכלים לאספקת גז, וכן להקנות את הזכויות בהם לרשות המקומית ו/או לצדדים שלישיים, וזאת בין אם השימוש והמתקנים קשור בדירה ובין אם לאו. החברה תהיה אף רשאית לקבוע הוראות מיוחדות בנוגע לשטחים, כאמור לעיל במסגרת התקנון המוסכם. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה ונספחיו וכן שפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה ושפעולות כאמור תבוצענה על פי הדין.

10.3 למען הסר ספק מובהר בזאת כי אף חלק משטחי המסחר על כל יחידותיהם והשטחים המשותפים הנכללים בהם, שהינם מיועדים לשימושה ובעלותה של החברה, לא יחשבו כרכוש משותף ולרוכש לא תהא זיקה כלשהיא אליהם ואף לא זכות כלשהי לגביהם.

10.4 ככל שיהא הכרח להגדיר חניות או שטחי מעבר משטחי המסחר או אליהם, ושטחים אלה יוגדרו עפ"י הוראה שבידין כשטחים משותפים, תהא החברה זכאית לנהל את חלקה ברכוש המשותף באופן עצמאי ונפרד מבנייני המגורים ועל חשבונה.

10.5 מובהר לקונה כי ככל שתהא לרוכשי הדירות זכות לגישה ולמעבר בשטחי המסחר, לא תירשם זיקת הנאה בגין זכות מעבר זאת בכפוף ובהתאם להוראות התב"ע ו/או היתרי בניה ו/או דרישת רשויות התכנון.

10.6 מובהר וידוע לקונה כי כל השטח בחזית המסחרית ברוחב שיוגדר בתוכנית הבינוי יוכר כזיקת הנאה למעבר רגלי – שטח זה יהיה פתוח למעבר ציבורי להולכי הרגל. הגישה לשטח זה תהיה ישירות מהרחוב הצמוד לחזית המסחרית, הכל בכפוף ובהתאם להוראות התב"ע ו/או היתרי בניה ו/או דרישת רשויות התכנון.

10.7 בשטח זיקת ההנאה יותרו בניית מדרגות, רמפות ותותר הצבת שולחנות ודוכנים בתנאי שלא יחסם רוחב המעבר במינימום 2 מטר ושהשטח שיוותר יהיה המשכי ורצוף ללא הפרעה כשלהי, בהתאם להוראות התב"ע ו/או היתרי בניה ו/או המפרט המחייב.

10.8 החברה תגרום לכך שירשם תקנון לבית המשותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין ו/או כל מסמך מתאים אחר, המסדיר את היחסים ההדדיים בין חוכרי היחידות שיוקמו על המקרקעין (להלן: "התקנון").

התקנון ייערך, בהתחשב באופי היחידות ובזכויות רוכשיהם, על ידי עורכי הדין המייצגים את החברה (להלן: "עוה"ד") כל עוד הזכויות ביחידות המגורים האחרונה טרם הועברו לאחרים יהיו עוה"ד רשאים לכלול, מדי פעם בפעם, כל שינוי מכל סוג שהוא בתקנון. בהתאם לכך תוכל החברה

לגרום שתיכללנה בתקנון, בין היתר, אותן הוראות שתיקבענה את היחסים בין בעלי היחידות במקרקעין בינם לבין עצמם (לרבות היחסים שבין בעלי הדירות לבין בעלי שטחי המסחר) הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירה לשם בדיקה, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות, או כל חלק מהן, של הדירה ו/או של יחידות אחרות, העבודה בדירה, חלוקת ההוצאות בתפעול ואחזקה שוטפים של הרכוש המשותף ואופן השימוש בו.

10.9 כל שינוי מהוראותיו של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים בקשר אליו, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיוצ"ב יוסדר בתקנון הבית המשותף כפי הנוסח ההמפורט בנספח "כא" המצ"ב.

10.10 מבלי לגרוע מכלליות זכויותיו של המוכר, כאמור לעיל, יהיה המוכר רשאי לקבוע בתקנון את ההוראות הבאות, כולן או חלקן, והקונה הודע לכך מראש ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו:

10.10.1 הוראות האוסרות שימוש כלשהו בדירה, שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ביתר הדירות בפרויקט, ו/או בשטח המסחרי ו/או במתחם וכן שימוש שיהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין, למוכר ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר הדירות ו/או בשטח המסחרי בפרויקט.

10.10.2 הוראות האוסרות על הקונה להציב שלטים ואמצעי פרסום כלשהם.

10.10.3 הוראות האוסרות להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף, הוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והוראות האוסרות על הדיירים להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה.

10.10.4 הרוכש לא יבצע מבלי שקיבל היתר כדן, ככל שידרש לכך, כל שינויים שהם הפוגמים במראה החיצוני של הבניין לרבות שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בדירה, במערכות מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב, הניקוז, בקירות החיצוניים של הדירה, אלא בכפוף לדין ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 14 להסכם זה.

10.10.5 מובהר בזאת, כי ככל שיבוצעו שינויים כאמור ע"י הקונה, תוסר אחריות המוכר לאלמנטים בהם בוצעו השינויים בלבד.

10.10.6 הוראות האוסרות לבצע שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי לקבל את הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים עפ"י כל דין ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 14 להסכם זה.

10.10.7 הוראות בדבר התקנת סורגים על החלונות והוראות בדבר התקנת סוככי שמש בכפוף להוראות כל דין.

10.10.8 הוראות המחייבות את הקונה להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לפי חלקו היחסי, כאמור בסעיף 9.8 לעיל.

10.10.9 הוראות המזכות את המוכר בזכות, ללא צורך בהסכמת הקונה, לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום בית משותף, להיתרים, לשינויים או לתוספות בנייה, בכפוף לזכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה ובלבד שלא יהיה בכך בכדי לשנות את שטח הדירה, גודלה, מיקומה וכיווניה.

10.10.10 הוראות המזכות את המוכר להציב שילוט בהתאם להוראות חוזה זה.

10.10.11 תוספת לעניין חדר השנאים של חברת החשמל לישראל בע"מ וחדר תקשורת, באם יוקמו בפרויקט, בנוסח כפי שיוסכם עם חברת החשמל.

10.10.12 הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף.

10.10.13 הוראות מתאימות לעניין השטח המסחרי ו/או שטחי המסחר והתעסוקה בפרויקט ואפשרויות השימוש בהם, בשטחים המוצמדים להם ובמתקנים המשמשים אותם לרבות מתקני אשפה, דחסניות אשפה ומתקנים מרכזיים אחרים, חדרי מכונות ו/או גנרטור, שטחי פריקה וטעינה, שטחי ישיבת לקוחות. לרבות הוראות המתירות לבעלי הזכויות לנהל בהם פעילות מסחרית ו/או תעסוקתית, שילוטם, עיצובם ושעות הפעילות, והכל בכפוף להוראות כל דין ובכפוף לקבלת האישורים וההיתרים המתאימים על פי דין, מהרשות המקומית ו/או מהגופים והרשויות הרלוונטיים.

10.10.14 הוראות בדבר זכות המוכרת לרשום את התקנון המיוחד ולערוך בו כל שינוי ואף להחליפו באחר, וחתימת הרוכש על חוזה זה מהווה הסכמה ואישור לתקנון המיוחד וכל שינוי ו/או תיקון שיערכו בו והכל עפ"י הוראות חוזה זה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש ביחידה שרכש עפ"י הוראות הסכם זה.

10.10.15 הוראות האוסרות על רוכשי יחידות דיור בפרויקט להפריע ו/או למנוע ו/או לעכב כל פעילות בשטח המסחרי ו/או במתחם, ובלבד שהפעילות שנעשית בשטחי המסחר נעשית בהתאם להוראות התב"ע והדין.

- 10.10.16 הוראות לפיהן לבעלי זכויות במתחם המסחרי שלהם הוצמדו קירות חיצוניים יהיו רשאים בכפוף להוראות כל דין לנהוג בהם מנהג בעלים ובלבד שלא ימנעו שימוש סביר של הרוכש בדירה וזכויותיו לא תפגענה.
- 10.10.17 לנציגות העל שתכונן לכל אגפי המתחם, תוקנה הסמכות והאחריות ביחס לשטחים המשותפים וסמכויותיה יעוגנו בתקנון הבית המשותף .
- 10.10.18 החלק היחסי בייצוג של כל בניין / אגף במתחם, בנציגות העל ייקבע באופן יחסי לגודלו ביחס לכלל השטחים הרלוונטים בכפוף להוראות כל דין.
- 10.10.19 הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף הכלל אגפי, ייקבעו באופן הזהה לאופן שבו יחושב חלקה של כל יחידה בדמי הניהול .
- 10.10.20 הרוכש מתחייב לא להתערב, להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא, בין במעשה או במחדל לפעולות שהמוכרת זכאית לעשות על פי סעיף זה ו/או על פי התקנון המיוחד.
- 10.10.21 הוראות סעיף 10.10 לעיל תהינה כפופות להוראות התב"ע להוראות כל דין, לסביר ולמקובל ולכך שלא תיפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ושפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה.
- 10.10.22 האמור בסעיף זה הינו תנאים עיקריים ויסודיים של החוזה.

11. התקשרות לאספקת חשמל, מים וגז

- 11.1 הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישורים מחברת החשמל ומחברת הגז (ככל שהרוכש יבחר להתחבר לגז) וממחלקת המים של הרשות המקומית (או כל גוף מתאים אחר) כי חתם על הסכמים לאספקת חשמל, גז, מים ואספקתם לדירה, וזאת מייד לאחר קבלת החזקה בפועל בדירה לידיו או תוך עשרה (10) ימים מקבלת דרישתה מאת החברה לכך.
- במקרה בו החברה תשלם תשלום כלשהו שהרוכש חייב בו ואי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, הרוכש יחזיר תשלומים אלה לחברה מיד עם קבלת דרישה בכתב (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה החברה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) כאמור לעיל בתוספת הצמדה כחוק מיום התשלום ועד החזרתו בפועל. יובהר כי לרוכש הדירה תעמודנה כלפי היזם אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 11.2 במקרה בו תתקין החברה חיבור זמני למים ו/או חשמל לדירה.
- 11.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לרוכש כי על כל רוכשי הדירות בבנין יחולו הוצאות צריכת החשמל והמים בגין הרכוש המשותף וכן יהיה עליהם להפקיד את הפיקדונות הדרושים עבור המונים המשותפים לחשמל בחדרי מדרגות וברכוש המשותף וכיוצ"ב בהתאם לדרישת הרשויות השונות (להלן: "המונים המשותפים"). הודע לרוכש שעל נציגות הרוכשים חלה החובה להתקשר בחוזה מתאים עם חברת החשמל בכל הקשור לחשמל שיש לספק לרכוש המשותף ולמתקנים המשותפים.

12. ליווי בנקאי

- 12.1 הודע לקונה כי צורך מימון הבנייה החברה תהיה רשאית ליצור לטובת בנק מלווה כמפורט בנספח "ב" ו/או בנק אחר, בין היתר, שעבוד ו/או משכנתא על המקרקעין שעליהם מתבצעת הבנייה.
- 12.2 החברה תהיה רשאית בכפוף להוראות הדין לשעבד ולהמחות בהמחאה על דרך שעבוד, לבנק, את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו לחברה ממנו על פי ההסכם לחשבון הליווי שהוא יורה בבנק המלווה.
- 12.3 חתימת הקונה על הסכם זה מהווה הסכמה מצידו לפעול כאמור.
- 12.4 מוסכם בזה כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבניה ולהסכם זה.

13. בטחונות להבטחת כספי הקונה

- 13.1 החברה תהיה רשאית, להחליף ערבות בנקאית לפי חוק המכר או ערובה אחרת מאלו הנזכרות בסעיף 2 חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 בבטוחה אחרת ובלבד שהחברה תודיע לקונה על כך, ובלבד שבכל מקרה לא תפחתנה הבטוחות מאלו שהחברה חייבת לספק לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974. למען

הסר ספק, החברה רשאית להחליף בטוחות מסוג ערבות חוק מכר או פוליסת ביטוח מאת מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותי פיננסים (ביטוח), התשמ"א 1981 בלבד.

- 13.2 מוצהר ומוסכם, כי אם יבוטל הסכם זה, בשל הפרת ההסכם ע"י הקונה ו/או בשל מחדליו, תהיה החברה רשאית לבטל כל ערובה או בטוחה אחרת שניתנו לקונה והקונה לא יהיה זכאי לממש ערובה או בטוחה כאמור, ובלבד שאותם הכספים שיגיעו לקונה בערכם הריאלי, אם יגיעו, מתוך הכספים ששולמו על ידי החברה, יוחזרו, לקונה על ידי החברה או יופקדו לזכות הקונה.
- 13.3 בוטלה או הוחלפה ערובה או בטוחה, מכל סוג שהוא, שניתנה לקונה על ידי החברה, יהיה הקונה חייב למסור לחברה לפי דרישתו כל מסמך שקיבל בקשר לערובה או לבטוחה שבוטלה.
- 13.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 17 להלן, מוסכם כי יפוי הכח הנזכר בסעיף 17 להלן יבטיח גם את זכויות החברה לפי סעיף זה ועוה"ד יהיו רשאים להשתמש בו בהתאם.
- 13.5 הקונה מתחייב בזה כלפי הבנק כי אם יממש את הערבות הוא ימחה ויעביר לבנק את כל זכויותיו עפ"י הסכם זה. הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת לחברה להעביר לבנק את כל זכויותיו עפ"י הסכם זה, בכל מקרה שהבנק ישלם את הסכום המגיע לקונה עפ"י הערבות.
- 13.6 הקונה מתחייב לחתום על כל הוראות בלתי חוזרות לבנק, בנוסח שיידרש על ידי הבנק, שיגיעו לו עפ"י הערבות את הסכומים שיהיה חייב לבנק או לבנק אחר שילוה למימון רכישת הדירה.
- 13.7 הודע לקונה כי עם קבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק ביחס למשכנתא הרשומה לטובתו בנוסח הרצ"ב, תתבטל כל בטוחה שתינתן לקונה לפי כל דין ולפי הסכם זה והקונה מתחייב להשיב כל בטוחה כאמור לחברה כנגד מסירת החזקה בכפוף לרישום חוזה חכירה לטובתו.

14. שינויים ושמירה על המראה החיצוני של הבנין

- 14.1 מובהר כי לא יתאפשר לקונה לבצע שינויים ו/או שדרוגים בדירה החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח לדירה. וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט הפריטים המפורטים במפרט המכר.
- גובה הזיכוי הכספי שיינתן לקונה כנגד ויתור על אחד או יותר מהפריטים לעיל, מפורט במפרט הטכני.
- 14.2 ויתור על פריט ו/או פריטים בהתאם לאמור לעיל, יעשה ע"י הקונה בהודעה בכתב למוכר, תוך 30 יום מיום זימון הקונה לחדר התצוגה של המוכר או לכל מקום אחר אליו יפנה המוכר את הקונה, שבו יוצגו הפריטים הנ"ל ו/או חתימה על מסמך ויתור על פרטי המפרט במשרדי המוכר או במעמד הצגת הפריטים הנ"ל. לא הודיע הקונה למוכר בהודעה בכתב על ויתור כאמור במועד כאמור, ואף לא לאחר 14 יום מהודעה נוספת שקיבל, יחשב הקונה כאילו החליט לא לוותר על פריטים כאמור לעיל ולא תעמוד לרשותו זכות הויתור. מובהר כי לרוכשים שרכשו את הדירה לאחר שהותקנו בה הפריטים האמורים לא תעמוד זכות ויתור.
- 14.3 הקונה אינו רשאי להביא לאתר הבניה (בטרם יקבל את החזקה בדירה) אביזרים, חומרים או פריטים אחרים משלו, לרבות אביזרים וכלים סניטריים, ריהוט, ארונות מטבח, אריחי ריצוף ו/או חיפוי קירות, ככל והקונה יפעל בניגוד להוראות סעיף זה, מובהר כי המוכר לא יתקין פריטים אלו בדירה ולא יהיה אחראי על שמירת הפריטים הללו.
- 14.4 במהלך הבניה לא יכנס הקונה למקרקעין וליחידה (למעט ביקורים קצרים לצורך מעקב אחר העבודות המתבצעות ביחידה, אשר ייעשו רק לאחר תיאום עם המוכר), לא יבצע כל עבודה שהיא ביחידה ולא יכניס חפצים כלשהם ליחידה לפני מסירת החזקה ביחידה לידיו. פעל הקונה בניגוד לאמור בסעיף זה יפעל המוכר עפ"י כל דין.
- 14.5 ביצוע שינויים כלשהם על ידי הקונה, לאחר שהדירה נמסרה לידיו אשר משנים את חזית הבנין ו/או שינויים בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הממכר, לרבות שינויים בצבע או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי אלמנטים חיצוניים בחזיתות, התקנת אנטנות מכל סוג שהוא, חוטי חשמל או כבלים, התקנת דודי חשמל או דודי שמש, התקנת מזגן אוויר בחזיתות הבית או שלא במקום המיועד לכך, סגירת מרפסת, שינוי במעקה, החלפה או שינוי בתריסים בחלונות, שינוי צבע התריסים, התקנת סידורים לתליית כביסה פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בדירה, התקנת צינורות, מכל סוג ומין או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת או תליית

שלטים, וכיוצא באלה שינויים העשויים לפגוע או לשנות את אחדות המראה החיצוני של הבניין, ייעשה בכפוף להוראות כל דין, ובכפוף לקבלת היתר בניה ו/או רישיונות כדין, ככל הנדרש לכך. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הובהר לקונה, כי חברת התקשורת/הבזק, חברת החשמל והגז, חברה לטלוויזיה בכבלים, מוסדות ורשויות מוסמכים אחרים, וכן חברות פרטיות אחרות שיומשו לכך על ידי החברה, יהיו רשאים להתקין בחצר הבית או בכל חלק אחר של הממכר, לרבות בקירות הממכר, או על גג הבית, עמודי-טלפון, רשת צינורות, ארגזי הסתעפויות וכל מתקן אחר ולבצע את כל העבודות הדרושות להתקנת המתקנים הנ"ל. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל, כמו כן, האמור לעיל יהא בכפוף להוראות כל דין, ובכפוף לקבלת היתר בניה ו/או רישיונות כדין ובלבד שזכויות הרוכש בדירה והצמדותיה לא תפגענה.

15. אחריות ותיקונים

- 15.1 הקבלן יהיה אחראי כלפי הקונה בכל הכרוך באחריות לטיב הבנייה, המתקנים והאביזרים לבנייה, על פי כל דין, וכן יהיה אחראי לביצוע התיקונים הדרושים על פי כל דין לאחר הודעות בכתב מהקונה.
- 15.2 המוכר אינו רשאי להתנות על האחריות המוטלת עליו מכוח חוק המכר (דירות, התשל"ג – 1973). מוכר המבקש לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליו להיכנס לדירתו של הקונה, יתאם את המועד עמו. כמו כן, המוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון, זאת בכפוף לכך שהקונה ידאג לסביבה פנויה וגישה נוחה לעבודה.
- 15.3 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה - "**אי התאמה**", "**אי התאמות**" ו- "**חוק המכר**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 15.4 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (בהסכם זה - "**הודעה בדבר אי התאמה**").
- 15.5 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי התאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי - ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 15.6 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 15.7 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 15.8 התיקונים כנ"ל יבוצעו לאחר קבלת הודעה כנ"ל ותוך זמן סביר. תיקונים דחופים יבוצעו במהירות הראויה.
- מבלי לגרוע מאחריות החברה עפ"י חוק המכר (דירות), הודע לקונה כי אם לא יאפשר ביצוע התיקונים בממכר ו/או ביצוע תיקונים, שנוגעים לדירה אחרת ו/או לרכוש המשותף בבנין ו/או לשטח אחר בפרוייקט ואשר ביצועם ייעשה מתוך הממכר או הקירות החיצוניים שלו. במועד שנקבע בתיאום מראש עימו ובשעות סבירות, אזי החברה לא תבצע תיקון ליקויים כלשהם בממכר ו/או ברכוש המשותף עד להסרת מניעת הרוכש.

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

15.9 האחריות לטיב הפריטים והאביזרים שיבחרו על ידי הקונה שלא על פי המפרט תחול על הקונה לבדו.

15.10 מבלי לגרוע מאחריות החברה עפ"י חוק המכר, הודע לקונה כי אחריות הקבלן לא תחול לגבי פגמים שהוכח כי, יתהוו בדירה או בבניין או בפרוייקט עקב אי מילוי אחר הוראות התחזוקה והשימוש שינתנו לקונה כשהן חתומות על ידי החברה והכל בכפוף להוראות הדין.

15.11 אחריות הקבלן לא תחול גם על כל אביזר או מתקן, שלא הותקנו או נבנו על ידי הקבלן או מי מטעמו או לכל שינוי או תיקון, שנעשה בדירה או בבניין שלא ע"י הקבלן או מי מטעמו.

15.12 מבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר, אחריות הקבלן לטיב הבנייה והאביזרים ולתיקונים הם בכפוף למילוי הוראות ותחזוקה ושימוש בדירה ו/או שימוש ותחזוקה באופן סביר וכמקובל על ידי הקונה והפועלים מטעמו ובמקומו.

15.13 המוכר יוכל 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. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

15.14 למען הסר ספק, הודע לקונה כי:

15.14.1 הקבלן לא יהיה אחראי ולא תהיה מוטלת עליו חובה כלשהי כלפי הקונה, בנוגע לליקויים, פגמים, נזקים וקלקולים שהוכח כי נגרמו לדירה או לבניין או לרכוש המשותף כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה או של צד שלישי כלשהו שאינו פועל מטעם הקבלן והכל בכפוף להוראות הדין. בפסקה זו "מעשה או מחדל" – לרבות שימוש לא נאות או רשלני או לא זהיר או שלא כמקובל שלא בהתאם להוראות התחזוקה, ולרבות אי – ביצוע או ביצוע לקוי של עבודות תחזוקה ובדק.

15.14.2 הודע לרוכש כי עליו לפעול כרוכש זהיר ולהודיע לחברה במועד אודות כל החמרה ו/או החרפה של ליקוי ו/או אי התאמה, בתוך זמן סביר.

15.15 הודע לקונה כי פגמים או תיקונים כאמור בסעיפי המשנה של סעיף זה עלולים לגרום לו אי נוחות. האמור לעיל אינו גורע מחובת הקבלן להחזיר את מצב הדירה למצבה הקודם עפ"י ההסכם. הקונה יעשה כמיטב יכולתו לנקוט בכל האמצעים על מנת לשמור ולהגן על כל ריהוט ו/או אביזרים ו/או כל רכוש אחר המצוי בדירה.

16. העברת זכויות והסבתן

16.1 המוכר רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להשכיר ו/או למסור דירות שיבנה בבניין לכל מי שימצא לנכון והרשות בידו לעשות בבניין ובכל חלקים הימנו, למעט הדירה, לפי השיקול דעתו הסביר, ובלבד שלא תיפגענה הזכויות שרכש הקונה בדירה ובלבד שהקבלן ישאר ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעביר.

16.2 הרוכש לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להסב את זכויותיו בדירה לצד שלישי (להלן: "הנעבר"), החל מיום הרכישה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים

ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

16.3 לאחר חלוף המועד האמור ובכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה וככל שטרם נרשמו זכויות הרוכש על שמו בלשכת רישום המקרקעין, תיתן המוכרת את הסכמתה להעברת הזכויות לאחרים (להלן: "הנעבר") זאת לאחר שהרוכש והנעבר ימציאו למוכרת את כל האישורים ויבצעו את הפעולות כדלקמן:

- 16.3.1 יומצא לחברה חוזה תקף וחתום בין הרוכש לבין הנעבר בדבר מכירת הזכויות בדירה.
16.3.2 הנעבר ימציא לחברה אישור מאת כל רשות הנוגעת לעניין כי התשלומים המיסים והאגרות בגין הדירה ו/או בגין העברת הזכויות לנעבר שולמו במלואם.
16.3.3 הרוכש ימציא לחברה אישורים מאת רשות ממשלתית והרשות המקומית כי כל המיסים ההיטלים הארנונות והתשלומים המגיעים לכל אחד מהם בקשר לדירה שולמו לתאריך ההעברה, וכי לכל אחד מהם אין התנגדות להעברת זכויותיו של הרוכש בממכר לאחר.
16.3.4 במידה והרוכש נטל הלוואה ממוסד פיננסי כאמור בסעיף 9 לעיל, יומצאו למוכרת אישורים של המוסד הפיננסי, לכך שהלוואות המובטחות במשכנתאות (אם היו כאלה) סולקו באופן שהמוכרת משוחררת מכל חובת רישום משכנתאות אלה על זכויות הרוכש בדירה, או, כי המוסד הפיננסי הסכים להעברתן על שם הנעבר, וכי תנאי המוסד הפיננסי נתמלאו באם היו תנאים כאלה.
16.3.5 הנעבר יחתום על יפוי כח והרשאה בלתי חוזרת בדומה ליפוי הכח הנזכר בסעיף 17 לחוזה זה וימציא שני עותקים הימנו לחברה.
16.3.6 הרוכש והנעבר יחתמו במשרדי החברה על כתב העברת הזכויות והחובות על פי חוזה זה ובכתב העברת זכויות זה יתחייב הנעבר בין היתר לקיים את כל ההתחייבויות שהתחייב בהם הרוכש כלפי החברה בחוזה זה, וכן לקיים כל התחייבויות ו/או מסמך אחר הקשורים ו/או הנובעים מהעברת הזכויות כאמור.
16.3.7 הרוכש והנעבר ישלמו לחברה ו/או לעוה"ד עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול בקשר להעברה הנ"ל כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת.

16.4 הפרת סעיף 16 או הוראה מהוראותיו תחשב הפרה יסודית.

17. יפוי כוח

17.1 המוכר ייפה את כוחם של עורכי הדין כמפורט בנספח בייפוי כוח בלתי חוזר מתאים בכל הכרוך ברישום הערות אזהרה וזיקות הנאה, ברישום הבנין כבית המשותף וברישום הדירה על שם הקונה ורישום משכנתאות.

17.2 הקונה יחתום במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כוח בלתי חוזר, המצ"ב **כנספח ד'** להסכם, המייפה בזאת את כוחו של עוה"ד המפורטים להלן ו/או מי מטעמם: עוה"ד שאול צור ו/או עוה"ד אילנה צור ו/או עוה"ד רינת מורד ו/או עוה"ד סימון טפלנקי ו/או עוה"ד קימברלי שטרן ו/או עוה"ד אסנת ברנץ ו/או וכל אחד מהם לחוד, לעשות את כל הפעולות ולחתום על כל המסמכים ככל שיידרש לייחוד הערת האזהרה לדירה והצמדותיה המיועדת לו במסגרת הבית המשותף, לרשום את הבנין כבית משותף ואת הדירה על שמו, לייחד ולמחוק את הערות האזהרה ולעשות את כל יתר הפעולות הדרושות לרישום צו הבתים המשותפים והתקנון, לרבות רישום זיקות הנאה וחכירות וייחוד דירות ו/או הערות אזהרה בהתאם לצורך, וכן לבצע בשם הקונה כל פעולה שתידרש להבטחת התחייבויות הקונה לפי הסכם זה כאשר הקבלן זקוק לחתימתו של הקונה ו/או להסכמתו לבצוע פעולות שהקונה התחייב או הסכים לביצוען לפי הסכם זה, וכדי להקל על ביצוע התחייבויות המוכר ומימוש זכויותיו על פי הסכם זה.

17.3 מובהר בזה כי עוה"ד יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח האמורים אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות אך לא רק לצורך רישום זכויות הקונה בממכר, לצורך רישום תקנון בבית המשותף והכנסת שינויים או תיקונים בתקנון, לצורך מחיקת הערת אזהרה ולצורך רישום ו/או מחיקה של שעבוד, משכנתאות, עיקולים, זיקות הנאה, הערות אזהרה וכיו"ב, וכן לצורך כל פעולת רישום אחרת שהקבלן יבקש לעשות בקשר לפרויקט. על מנת למנוע ספק, מוסכם במפורש, כי אין במתן יפוי הכוח האמורים כדי להטיל על הקבלן אחריות או התחייבות

כלשהי מעבר לקבוע במפורש בהסכם זה. מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מלחתום בעצמו ולעשות בעצמו כל פעולה שתידרש לפי הסכם זה או על פיו.

18. הפרת הסכם ופיצויים קבועים מראש

18.1 הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה על פי כל דין, לרבות בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 ובכפוף להוראות סעיף 18 להלן.

18.2 מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר, מובהר בזאת במפורש כי איחור של למעלה מעשרה (10) ימים בתשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה במועדו, או בתשלום אחר שהרוכש חייב לשלמו לחברה על פי הסכם זה, וכן איחור בקיום התחייבות אחרת כלשהי של הרוכש על פי הסכם זה, תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תקנה לחברה את הזכות לבטל את ההסכם ע"י מתן הודעת ביטול בכתב לרוכש ובלבד שהחברה הודיעה לרוכש בכתב על כוונתה לבטל את ההסכם ונתנה לו ארכה של 10 ימים לתיקון ההפרה, והוא לא תיקנה בתקופת זמן זו. יובהר כי פיגור בתשלום מן התשלומים על חשבון התמורה ייחשב כהפרה יסודית רק לאחר שהיזם נתן לרוכש ארכה לתיקון ההפרה וזו לא תוקנה כעבור עשרה ימים ממועד מתן הארכה.

18.3 פעלה החברה כאמור, יחולו ההוראות דלקמן:

18.3.1 לאחר ביטול ההסכם כדין עקב הפרה יסודית כאמור והשבת כספי התמורה לרוכש, החברה תהא זכאית להימנע ממסירת הדירה לרוכש ולבטל את הבטוחה שניתנה לרוכש, ובמקרה של הערת אזהרה שנרשמה, לגרום למחיקתה. וזאת מבלי לגרוע מזכות עוה"ד לעשות שימוש בייפוי הכוח כאמור לעיל.

18.3.2 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל – 2% (שני אחוזים) 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 למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י בניכוי הכספים לבנק לסילוק הלוואה, ככל וניתנה. החברה רשאית לקזז באופן עצמאי רק את סכום הפיצוי המוסכם. לחילופין תוכל החברה לתבוע את הפיצוי כאמור בגין ביטול ההסכם בשל הפרתו בערכאות משפטיות (להלן: "הפיצוי המוסכם"). מובהר כי החברה תוכל לקבל רק אחד מן הפיצויים כאמור לעיל.

18.3.3 במקרה בו תבטל החברה את הסכם המכר, על המוכר מוטלת החובה להשיב לרוכש הדירה את כספו, לא יאוחר מ 45 יום מיום הביטול ו/או מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש, חובת ההשבה כוללת את השבת כספו של רוכש הדירה בערכו הריאלי, ולא בשוויו הנומינלי וכן בניכוי כל סכום שידרש על ידי בנק או מוסד כלשהו לסילוק הלוואה שנתנה על ידו לרוכש, אם ניתנה, ובגינה נרשמה משכנתא או התחייבות למשכנתא ע"י החברה. היתרה תוחזר לרוכש בערכה הריאלי. כל זאת, בתוך בתום ארבעים וחמישה (45) ממועד הביטול ו/או מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש.

18.3.4 יובהר כי כל הפרה יסודית של חוזה המכר וביטול הסכם המכר, תהא החברה רשאית לחלט את סכום הפיצוי המוסכם במלואו או בחלקו ע"מ לצמצם את נזקי החברה, הכוללים בין היתר: הוצאות משפטיות, הוצאות גביה, תוספת עלויות תקורה הנובעים מההפרה היסודית של חוזה המכר. יובהר כי פיגור בתשלום מן התשלומים על חשבון התמורה ייחשב כהפרה יסודית רק לאחר שהיזם נתן לרוכש ארכה לתיקון ההפרה וזו לא תוקנה כעבור עשרה ימים ממועד מתן הארכה.

18.3.5 החברה תהיה רשאית, להחזיר את סך הסכומים שקבלה מאת בנק ו/או מוסד כספי ממנו לוהו הרוכש כספים לשם רכישת הדירה, בהתאם למגיע לבנק ו/או למוסד הכספי (כולל ריבית והפרשי הצמדה, אם נדרשים), כאשר חשבונותיו של הבנק ו/או המוסד הכספי ישמשו אסמכתא מכרעת לתשלום כאמור. אין באמור לעיל משום התחייבות לטובת הבנק ו/או המוסד הכספי המזכה אותם בקיומה.

18.4 מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר על פי הוראות הסכם זה ולפי הוראות כל דין ובהתאם להוראות המכרז, הרי במידה והרוכש פיגר בתשלום שהוא חייב לחברה על פי הוראות הסכם זה, אזי התשלום יישא, ריבית פיגורים כמפורט להלן ביחס לתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ועד לתשלום המלא בגינו בפועל:

- 18.5 , ריבית בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 55 לחוק המכר (דירות), ללא הפרשי הצמדה. החובה לשלם ריבית פיגורים תחול מהיום שבו חלף המועד לתשלום שנקבע בחוזה המכר, ובלבד שחלפו 7 (שבעה) ימים מהיום האמור, כפי הוראות סעיף 55(ב) לחוק המכר (דירות). יובהר כי על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדי ולחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר .
- 18.6 ככל שהרוכש יפר התחייבותו בהתאם לנספח "יא" וימכור את דירת מחיר מופחת טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ לרמ"י.
- 18.7 חובות שהחברה תהא חייבת לרוכש מכל סיבה שהיא, לא יהיו ניתנים לקיזוז אלא אם כן ניתנה הסכמה מפורשת של החברה בכתב בלבד.

19. הוראות כלליות

- 19.1 שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בהסכם זה, אינה באה לגרוע מתנאי אחר או הוראה אחרת של הסכם זה, כי אם להוסיף עליו.
- 19.2 כותרות הסעיפים באות לשם הנוחיות בלבד ואין לפרש את תוכן ההסכם על-פיהן בלבד, ו/או להפריד בין הוראותיו.
- 19.3 לא השתמש מי מהצדדים בזכות מזכויותיו עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כויתור מצדם על הזכות האמורה.
- 19.4 ויתור או ארכה שניתנו על ידי מי מהצדדים במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר: לעניין הסכם זה לא יהיה תוקף לשום ויתור או ארכה שניתנו, אם ניתנו, ע"י מי מהם אלא אם ניתנו בכתב.
- 19.5 מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויותיו של המוכר לפי הסכם זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו על פי הסכם זה, בשלמותן ובמועדן.
- 19.6 האמור בהסכם בלשון יחיד אף לשון רבים במשמעה וכן להפך. האמור בהסכם בלשון זכר אף לשון נקבה משמע וכן להפך.
- 19.7 מוסכם בזה כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי שבין הצדדים.
- כל הצהרות, הבטחות, הודעות, מצגים, פרוספקטים או פרסומים, שניתנו בעל פה או שנמסרו לקונה בקשר עם הסכם זה ו/או עם הממכר ו/או התוכניות ו/או המפרט ו/או כל הקשור בהם אינם מחייבים את המוכר והצדדים מחויבים אך ורק על פי האמור בהסכם זה ובמפרטיו או על פי מסמכים בכתב שנחתמו לאחר מועד חתימת ההסכם. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכר חובה לציין על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת הסכם זה.
- 19.8 הצהרות והתחייבויות שתעשינה בעל פה על ידי כל אדם ואפילו עובד הקבלן, בכל דבר הנוגע להסכם זה, לא יחייבו את הקבלן אלא אם תעשינה גם בכתב ותחתמנה כדין על ידי החברה.
- 19.9 המוכר זכאי ליעד שטחים מסוימים לשימוש עבור מתקנים, כגון: מיזוג אוויר, אנטנה לטלוויזיה מרכזית, אנרגיה סולרית, ארונות חשמל, מתקני חשמל, חדרי טרנספורמציה, תאי ביוב, בין אם השימוש קשור בבניין ובין אם המתקנים ישמשו את הפרוייקט כולו או חלקו בכפוף להוראות הדין, המכרז והמפרט המחייב.
- 19.10 התחייבויות הקבלן כלפי הקונה מתייחסות אך ורק לעניינים הנוגעים לממכר. כל הוראה או תרשים שבמסמכי הסכם זה שאינם נוגעים לממכר בלבד, אינם באים אלא לצורך תאור כללי בלתי מחייב, אלא אם צוין במפורש אחרת.
- 19.11 כל יחיד הקונה אחראים עפ"י הסכם זה ביחד ולחוד.

כל אימת שאחד מיחיד הקונה יחתום על כל מסמך, מכתב, פרוטוקול, או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו למעט במקרה של ביטול, שאז יש צורך בהחתמת כל יחיד הקונה, תחייב חתימתו את יתר יחיד הקונה, וחתימת הסכם זה על ידי יחיד הקונה תחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחיד הקונה בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו לחייב את יתר יחיד הקונה בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה. כל הפרה או אי ביצוע הוראות הסכם זה ע"י מי יחיד הקונה יחשבו כהפרה או אי ביצוע ע"י שאר יחיד הקונה ויקנו לקבלן זכות כנגד כל יחיד הקונה, לרבות הזכות לבטל הסכם זה.

19.12 הקונה מאשר כי הובא לידיעתו כי עוה"ד של החברה אינם מיצגים את הקונה בעסקת רכישת הדירה אלא את הקבלן בלבד, והקונה מאשר בעצם חתימתו על הסכם מכר זה כי הודעה לו זכותו להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו וזאת מבלי לגרוע ולמעט מהתחייבותו לשאת בתשלום האמור בסעיף 6.1.3 לעיל. הקונה נותן הסכמתו כי העברת הזכויות בדירה ורישום בית משותף תטופל על ידי עוה"ד ו/או החברה בהתאם להוראות חוק המכר.

19.13 החברה מתחייבת לאפשר לקונה – אם יחפוץ בכך – לרשום משכנתא לחובתו ובלבד שהרוכש ישלם את האגרות הכרוכות בנטילתה, וכן בלבד שהמשכנתא תיוחד לדירת הרוכש בלבד. יובהר כי על החברה לשאת בעלות רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא בלבד.

20. כתובות הצדדים

כרשום במבוא להסכם זה.

הובהר לרוכש כי המוכר ו/או הגופים הקשורים עם המוכר, ייתכן ויעשו שימוש בפרטי ההתקשרות הרשומים במבוא לשם ביצוע דיוור ישיר וכמו כן, יפנו אלי, מעת לעת, בכל אמצעי תקשורת, לרבות באמצעות דואר, דואר אלקטרוני, מסרון, או בכל אמצעי אחר, בקשר עם מידע הנוגע לשירותים ו/או מוצרים ו/או מידע פרסומי, וזאת כל עוד לא נתקבלה הודעה אחרת ממני בכתב, לרבות לעניין האפשרות להודיע בכל עת על סירובי לקבלת הפניות כאמור.

כל הודעה מצד למשנהו על פי הסכם זה תהא ברת-תוקף אם תשלח במכתב רשום לכתובת הצד האחר. לצורך הסכם זה קובעים הצדדים כתובותיהם כאמור לצד שמם בראש ההסכם אלא אם כן יודיע צד למשנהו על שינוי כתובת. מעת מסירת החזקה בדירה תהא כתובת הקונה כתובת הדירה. כל הודעה שתשלח ע"י צד למשנהו תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד הנמנען כעבור 72 שעות מעת המסירה למשלוח אליו בדואר רשום לכתובת דלעיל ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ
החברה

הקונה

אישור והסכמה

אנו החתומים מטה מאשרים בזה כי העו"ד שנקבע ע"י המוכר, הודיעני באמצעות המוכר, כי הוא מייצג את המוכר בעסקות המכר של מכירת והעברת יחידות מסוימות שהנני צד לאחת מהן, וכי אני רשאי להיות מיוצג ע"י עו"ד אחר בעסקה של רכישת יחידה שביני לבין המוכר.

הסכמתי מפורשת לכך שעוה"ד הנ"ל יבצע עבורי את העברת היחידה שרכשתי מהמוכר, ובהתאם לכך הסכמתי להשתתף בהוצאותיו המשפטיות והמנהליות של המוכר הכרוכות בביצוע ההסכם שביני לבין המוכר כאמור בהסכם הרכישה הנ"ל.

הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ
החברה

הקונה

נספח ב- נספח ליווי בנקאי

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שנחתם בין _____ (להלן ביחד ולחוד: "הקונה") שכתובתו למשלוח ערבויות, שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא רח' _____ מס' _____ עיר _____, ובין _____ בע"מ (להלן: "החברה") מתאריך _____. נספח זה, על כל תנאיו ותניותיו, הנו בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג - 1973, ובנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק") ייחשב לצורך האמור בסעיף זה לעיל כ- "אדם שלישי".

הצדדים מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. הוראות נספח זה ייחשבו כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור בגוף ההסכם, יהיה האמור בנספח זה עדיף.
2. הודע לקונה כי המקרקעין עליהם מוקמת הדירה שרכש על פי ההסכם (להלן: "המקרקעין") וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה עליהם (להלן: "הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה, וכי זכויות הבנק על פי המשכנתא והשעבודים דלעיל עדיפים על פני זכויות הקונה בדירה שרכש על פי ההסכם, כל עוד לא אישר הבנק בכתב כי המשכנתא והשעבודים דלעיל לא ימומשו מתוך הדירה.
3. החברה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחברה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה.
4. החברה מצהירה כי הוראות בהתייחס לדירה שנרכשה על ידי הקונה חלות הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר דירות") לפיו הערבויות הבנקאיות שיקבל הקונה לא יכללו את מס הערך המוסף שנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. מובא לתשומת לב הקונה כי בהתאם לאמור בחוק המכר דירות, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר, לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש הערבות הבנקאית שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק.
5. הודע לקונה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו לחברה על פי ההסכם היא באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה. הקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום, וכי מלוא הכספים המגיעים לחברה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו לחברה באמצעות שוברי התשלום. הודע לקונה כי אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון לחברה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין החברה והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בפנקסי השוברים.
6. החברה מצהירה כי קיבלה או מתחייבת לקבל אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963, לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום מקדמה לרשות המסים בקשר עם רכישת הדירה.
7. הודע לקונה כי יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף ירושלים עסקים (מס' סניף 436) שכתובתו רחוב המרפא 1, פארק סנטר הר חוצבים, ירושלים, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא www.bankhapoalim.co.il.
8. הקונה מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום. הודע לקונה כי בגין ביצוע כל תשלום באמצעות שוברי התשלום תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
9. הקונה מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח ערבויות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא הכתובת המפורטת במבוא לנספח זה. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק בכתב (לידי גב' איה קרן באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת aya.keren@poalim.co.il) על כל שינוי בכתובתו המפורטת דלעיל.
10. הקונה מתחייב כלפי הבנק, כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה שרכש, ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בדירה, או יבטל הסכם זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלותה של החברה - הכל לפי בחירת הבנק. כמו כן הקונה מתחייב כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כאמור - יחתום על הודעות זיכוי המבטלות את חשבוניות מס שקיבל מהחברה בקשר לרכישת הדירה.
11. הודע לקונה כי שאין לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה

הנרכשת, למעט הערבות הבנקאית שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

מבלי לפגוע בכלליות פיסקה זו לעיל, מודגש בזה כי הודע לקונה שאין לבנק כל מחוייבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית ו/או השלמת הבנייה של הפרויקט ו/או הדירה שנרכשה על ידו. הודע לקונה שאין לבנק כל מחוייבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא בקשר לטיב הבניה ו/או איכותה ו/או קצב ביצוע הבניה ו/או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה.

כן הודע לקונה כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחוייבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון לחברה ו/או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי החברה וכי כל הסכם שבין החברה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו ו/או יחתמו בין החברה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד הבנק לחברה.

12. הודע לקונה שהפקוח על פרויקט הבניה נעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של החברה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, נשוא הסכם זה, בכלל, כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחוייבות כלפיו בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע הבנק על הפרויקט.

13. הודע לקונה באופן חד משמעי שהוא אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.

14. לקונה הודע כי העתק או צלום מההסכם שבינו לבין החברה ימסר לבנק וכי חתימתו על נספח זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לכל האמור בו לרבות לכך שזכויות הבנק על פי השעבודים גוברות על זכויותיו על פי ההסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

נספח ג'
לוח תשלומים

בין:- הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ, ח.פ. 513846857
שמשרדה ברחוב חוצות היוצר 19, אשקלון
טל': 08-6719017
(להלן: "החברה" ו/או "המוכרת")

מצד אחד

לבין:-

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם.
(להלן: "הרוכש")

מצד שני

- המחיר הכולל של הדירה הינו _____ ש"ח, כולל 17% מע"מ ובצירוף הפרשי הצמדה (להלן: "המחיר").
- המחיר הנ"ל ישולם על ידי הרוכש לחברה בתשלומים שמועדיהם ושיעוריהם הינם כמפורט להלן:

תשלום	מועד	אחוז/סכום מסה"כ התשלום	אחוז מצטבר
1	במעמד חתימת החוזה	7% תשלום זה כולל את המקדמה בסך 2,000 ₪ אשר שולמה על ידי הרוכש במעמד בחירת הדירה	7%
2	לאחר 45 יום מחתימת החוזה*	13%	20%
3	לאחר 5 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)*	14%	34%
4	לאחר 10 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)	14%	48%
5	לאחר 15 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)	14%	62%
6	לאחר 20 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)	14%	76%
7	לאחר 25 חודשים (ממועד חתימת חוזה זה)	14%	90%
8	מועד המסירה – 28/04/2027	10%	100%

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

* ככל שבמועד חתימת הסכם זה לא נמסר לקונים פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 45 ימים מיום קבלת פנקס השוברים כאשר מוסכם כי ככל שבחלוף 45 יום מהמועד הקבוע בתשלום 2 לביצוע התשלום לא יומצא פנקס השוברים לקונים לא יישא תשלום זה הצמדה בגין התקופה שתחלף בחלוף 45 יום מהמועד הקבוע בתשלום 2 לביצוע התשלום ועד לחלוף 7 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.

* תשלום מספר 3 כפוף לקבלת היתר בניה סופי ויובהר כי ככל שלא יתקבל היתר בניה עד למועד זה, לא ישלם הקונה את הסך האמור והבאים אחריו עד לקבלת היתר בניה מלא.

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.

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

3. למען הסר ספק מודגש בזאת במפורש כי :

3.1 המחיר הנקוב לעיל כולל מע"מ בשיעור 17% במקרה שיועלה שיעור מס הערך המוסף - תשלום יתרת המחיר, שטרם שולמה עד לאותו מועד, בצירוף מע"מ בשיעורו המוגדל כאמור.

אם ישתנה שיעורו של מס הערך המוסף אזי ישתנו בהתאם אותם שיעורים ממחיר הדירה שטרם שולמו לידי המוכרת בפועל.

3.2 לכל אחד מהתשלומים יתווספו כחלק בלתי נפרד ממנו הפרשי הצמדה לפי המפורט להלן :

הצמדה למדד התשומות הבניה למגורים

מחיר הדירה על פי תנאי ההסכם יהיו צמודים במלואם למדד התשומות בבניה למגורים כמוגדר להלן.

"**המדד**" – משמעו מדד התשומות בבניה למגורים המתפרסם לכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או על ידי גורם רשמי אחר שיבוא במקומו. או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו בכפוף ליחס שיקבע ביניהם.

"מדד הבסיס" משמעו המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה (להלן – "המדד הבסיסי"). "המדד החדש" משמעו המדד הידוע בעת ביצוע התשלום בפועל.

בכפוף לאמור לעיל, תוצמד למדד מחצית מכל אחד מהתשלומים המפורטים בלוח התשלומים לעיל, למעט תשלום 20% הראשונים מתוך התמורה (תשלומים מס' 1 ו-2 בלוח התשלומים לעיל).

על אף האמור לעיל, מובהר בזאת וידוע לצדדים כי תשלומי המדד כפופים להחלטה שתתקבל בהליך בג"ץ 4939/22 כך שבמידה ויאושר ויכנס לתוקף הסכם הפרשה, יחולו כל הוראותיו על הסכם זה לרבות תחשיב תשלום מדד תשומות הבניה.

הצמדה כאמור לעיל תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר למעט בסעיף 5א(ג) לחוק המכר דירות (דירות) תשל"ג-1973

מחיר דירה במחיר מופחת יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר בנייה מלא לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר. במקרה בו נחתם הסכם מכר בין הזוכה/יזם לבין רוכש הדירה לפני שהתקבל היתר בנייה מלא, המחיר למטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה, על בסיסו יחושב מחיר הדירה שירשם בחוזה, לא יוצמד למדד בתקופה שקודמת ליום חתימת החוזה.

לגבי תשלומים שישולמו בפועל, בכל מועד שהוא בין יום ה-16 בחודש ובין היום האחרון באותו חודש, יחושבו הפרשי הצמדה בהתאם לעליה שתהיה בין המדד הבסיסי לבין המדד הידוע בעת הפירעון של כל תשלום בפועל.

לגבי תשלומים שישולמו בפועל בכל מועד שהוא בין ה-1 בחודש ובין ה-15 בו, יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם לעליה שתהיה בין המדד הבסיסי ובין המדד שיתפרסם בגין החודש שקדם לחודש בו נעשה התשלום, דהיינו ביום ה-15 לחודש, שלאחר מועד התשלום.

מובהר בזה כי אם תהיה ירידה בין המדד הבסיסי ובין המדד המתייחס למועד הפירעון של כל תשלום בפועל, לפי כל אחת מן החלופות דלעיל, לא ישפיע הדבר על מחיר הדירה, ובשום מקרה לא ישולם סכום שהוא פחות מן המדד הבסיסי.

4. במקרה בו הרוכש אינו עומד בתשלום הפרשי ההצמדה, לאחר דרישה 14 ימים לתיקון ההפרה של המוכר, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב את הרוכש בנוסף בריבית פיגורים על פי חוק המכר בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית (להלן: "שיעור ריבית הפיגורים").

5. שיעור ריבית הפיגורים יחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש (לדוגמא, בשל איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.

5. אם מועד מסירת החזקה בדירה לרוכש יחול קודם למועדי התשלום (או איזה מהם) הנזכרים במסמך זה, אזי יוקדמו התשלומים, בהם חייב הרוכש על פי החוזה לרבות כל התשלומים הנזכרים בנספח זה וישולמו, לכל המאוחר, עד למועד מסירת החזקה בממכר כפי שנקבע על ידי החברה.

6. בנוסף למחיר הדירה ישלם הרוכש ישירות לב"כ החברה במעמד חתימת הסכם זה, סכום ההשתתפות בגין ההוצאות המשפטיות של החברה כאמור בסעיף 6.1.3 להסכם זה, בסכום הקבוע בתקנה 2(1) לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, בתוספת מע"מ כדין על תמורה זו והכל בהתאם לתיקון מספר 7 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

ככל שיידרש ייפוי כוח מתאים, המאומת ע"י נוטריון לצורך קיום התחייבות המוכר, יישא בזה המוכר בלבד על ידי תשלום ישירות לנוטריון.

7. תשלום ב- "מועד" ו/או "מעמד" ו/או "עם המסירה" - משמעותו תשלום שיבוצע לכל המאוחר 10 (עשרה) ימים לפני המועד הקבוע למסירה.

8. החברה לא תהיה חייבת לקבל מהרוכש תשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף 2 לעיל לפני זמן פירעונם הנקוב והרוכש לא יהיה רשאי להקדים תשלום כלשהו, ללא הסכמתה מראש ובכתב של החברה קיבל הקונה את אישור המוכר להקדמת התשלומים, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה והכל בכפוף להוראות המכר.

9. כראיה לכאורה לתשלום ישמשו אך ורק הקבלות והחשבוניות הרשמיות של החברה בצירוף אישור הבנק על הפקדת התשלום בפועל ו/או שובר התשלום המתאים כשהוא חתום בחותמת הבנק שהופקד בפועל בחשבון הפרויקט.
10. כל תשלום החל על הרוכש על פי החוזה ו/או על פי כל דין, אשר לא נקבע מועד לביצועו, ישולם על ידי הרוכש לא יאוחר מאשר בתוך 7 ימים מדרישתה הראשונה של החברה.
11. האמור בלוח תשלומים זה אין בו כדי לגרוע מכל האמור בהוראות החוזה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל - בהוראה מהוראות החוזה לעניין שינוי התמורה ו/או לעניין תשלומים נוספים החלים על הרוכש על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח ד' יפוי כח בלתי חוזר

נוטריוני / לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961

הואיל ואני/ו הח"מ:

התקשרנו בחוזה עם הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ (שיקרא להלן: "החברה") לרכישת זכויות ביחידה _____ (להלן: "היחידה ו/או הדירה") בפרויקט "live &" באשקלון המוקם על ידי החברה על המקרקעין הידועים מגרש 310 לפי תוכנית מפורטת תמ"ל/1006 בקרקע הידוע כגוש 370 חלקות 43, 44, 48 ו-גוש 371 חלקות 52,56,57 שכונת "עיר היין" באשקלון, הידוע כדירה מס' _____ בבניין (_____) (להלן: "המקרקעין").

(חתימת רוכשים _____)

(חתימת נוטריון _____)

והואיל ותכנון המקרקעין טרם הושלם והבניין בו מצויה היחידה טרם נרשם כבית משותף;

והואיל ולשם הבטחת רישום הזכויות ביחידה על שמנו וכן להבטחת זכויותיו של בנק למשכנתאות שייתן לנו הלוואה כנגד משכנתא על היחידה ולהבטחת זכויות החברה ו/או צד שלישי אחר, התחייבנו ליתן יפוי כח והרשאה מיוחד ובלתי חוזר זה;

לפיכך, אנו הח"מ, כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה ומייפים את כוחם של עו"ד שאול צור (מ.ר. 26090) ו/או אילנה צור ו/או רינת מורד יצחק ו/או סימון טפלנקי ו/או אסנת ברנץ ו/או קימברלי שטרן החברה, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו, בין בבת אחת ובין בפעמים מספר, את הפעולות והמעשים המפורטים להלן, כולם או מקצתם, כפי שיראה לבא-כוחנו לפי שיקול דעתו הסביר אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא ו/או רישום הערת אזהרה.

1. הביטוי "יחידה" או "דירה" או "מקרקעין" כולל גם את כל הקשור למקרקעין, לרבות חלקים אשר יוצמדו ליחידה/ות וכל הזכויות בקשר עם המקרקעין, הבניין, היחידה, יחידה בבית משותף, בשלמות או בכל חלק מהם, בין אם הינו קיים או שהינו עומד להיבנות, בין שהינו רשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רישום אחר ובין שיווצר וירשם כתוצאה מפעולה על פי כל דין, בכפוף למשכנתא, עיקול, שעבוד, זיקת הנאה או כל זכות אחרת או חופשי מכל זכות כנ"ל, ובכל מצב ו/או תנאי כפי שבא-כוחנו הנ"ל ימצא לנכון.

2. לרכוש, לקבל ולרשום בשמנו ו/או עבורנו זכויות בעלות ו/או כל זכויות אחרות ביחידה ו/או במקרקעין או בכל חלק מהם ו/או בזכויות שיש ו/או שיהיו לנו בגינם, כולן או מקצתן, הכל כפי שבא-כוחנו הנ"ל ימצא לנכון.

3. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים האגרות והארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח והרשאה זה ו/או החלים על היחידה ו/או המקרקעין ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות ביחידה ו/או במקרקעין. לשלם בשמנו, במקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, ההיטלים והארנונות למיניהם החלים עלינו ו/או על היחידה ו/או על המקרקעין ו/או הנדרשים לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך לצורך ביצוע רישום פעולה מהפעולות שיפוי כח זה מתייחס אליהן וזאת מבלי לגרוע מחובתנו לעשות כן.

4. לבקש ולחתום בשמנו ובמקומנו על בקשות לפטור מתשלום כל מס, לרבות מס שבח מקרקעין ו/או כל מס אחר, אגרה, היטל, תשלום חובה או כל תשלום אחר, החלים ו/או שיחולו עלינו ו/או על היחידה או המקרקעין ו/או על הזכויות בגינם ו/או על כל עסקה או פעולה בהם.

5. לבקש רישום, להסכים לרישום, לבצע רישום על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או חוק המשכון, תשכ"ז – 1967 ו/או כל חוק אחר שיהא בתוקף במקום או בנוסף לחוקים הנ"ל וכל תיקון בחוקים הנ"ל ו/או על-פי כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, משכנתא/ות, הערת/ות אזהרה, צמצומה, ייחודה, ביטולה ורישומה מחדש, איחוד, חלוקה, פרצלציה וחליפין, בקשר עם

היחידה ו/או המקרקעין, רישום וביטול רישום בית משותף ויחידות רישום נפרדות בבית משותף, הפרדה, פיצול וחלוקה של יחידות קיימות או חדשות, שינוי, העברה, הפרדה, רישום הצמודות חדשות בבית המשותף וביטול רישום, רישום ו/או ביטול רישום זיקות הנאה, עריכת הסכמים מיוחדים, חידוש רישום, רישום צווי ירושה או צווי קיום צוואה או ביטולם, רישום תקנון לבית משותף ותיקון ו/או שינוי תיקון, ביטול, רישום מחדש של כל פעולה מהפעולות הנ"ל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על-פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כל שהן ביחידה ו/או במקרקעין וכן לרשום לגביהם אזהרה בגין כל הסכם הלוואה שקיבלנו בקשר להם ו/או הסכם מכר בגינם, להסכים בשמנו בתור הזכאים ו/או המבקשים על-פי כל הערת אזהרה נרשמה כאמור - לפעולות ו/או לעסקאות מכל מין וסוג שהוא ביחידה ו/או במקרקעין, לשנות ו/או לתקן ו/או לצמצם ו/או לבטל כל הערות כנ"ל, לרשמן מחדש, ליחדן לחלק ו/או לחלקים כלשהם של היחידה ו/או המקרקעין ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליהם, הכל בין אם הערות האזהרה נרשמו לטובתנו ו/או על פי בקשתנו ע"י בא-כוחנו הנ"ל ובין אם לאו. לרשום הערת אזהרה בדבר קיום יפוי כח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו, ובכלל זה בסעיף 18 ו/או סעיף 19 להלן.

6. למשכן ו/או לשעבד בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומו במשכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ז-1967, ו/או ע"י משכון על-פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלים ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו ביחידה או במקרקעין ו/או בגינם, בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם החברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שתירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על-ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התקונים 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 לבא כוחנו הנ"ל, ולצורך כך לערוך, לרשום ולחתום על שטרי משכנתא, שעבודים, הודעות משכון ו/או כל מסמך אחר שיידרש, הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר בא כוחנו הנ"ל ימצא לנכון לפי שקול דעתו הסביר, וכן לוותר על כל הגנה עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 לרבות לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שהינו בתוקף היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל, ביחס ליחידה או למקרקעין ו/או ביחס לזכויות בגינם, כולן או מקצתן.

7. להופיע בשמנו ובמקומו, לנקוט בכל הליך משפטי או אחר ולעשות כל פעולה בפני כל מוסד שיפוטי או מעין - שיפוטי או אחר, על ערכאותיו כל רשות, גוף, פקיד ממשלתי, עירוני, ציבורי או אחר ובין היתר בפני הממונה על רישום מקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או רשם מקרקעין ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום המקרקעין, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון, משרד ההוצאה לפועל, המפקח על מטבע זר, רשם המשכונות, רשם החברות, פקיד שומה, שמאי מחוזי, מס רכוש, שבח מקרקעין, עירייה, רשות מקומית, מוסדות בנקאיים או אחרים על מחלקותיהם ובפני כל רשות, גוף או מוסד אחרים ובכללם כל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ולחתום בשמנו ובמקומו על כל חוזה ו/או שטר ו/או הודעה לרבות שטר מכר, שטר ויתור, שטר משכנתא, הסכם מיוחד, תשריט, תרשים, תכנית, מפה (לרבות בקשות ותכניות לענן קבלת היתרי בניה בקשר עם המקרקעין), תקנון מוסכם בקשה או כל מסמך אחר, שיהיה דרוש לבצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כח והרשאה זה, וכולם או מקצתם.

8. לתבוע ולקבל חלוקה, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום דמי שכירות ו/או דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם, לעשות בשמנו ובמקומו הסכמים עם כל גוף, רשות, מוסד, אדם, תאגיד ו/או אישיות משפטית אחרת, לרבות שותפים ו/או חברת ניהול, בעניינים הנוגעים ליחידה ו/או למקרקעין.

9. לקבל בטוחות עם רכישת היחידה על ידינו בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ולחתום בשמנו ובמקומו על כל המסמכים, ההתחייבויות והאישורים שיהיו דרושים לשם כך; וכן להסכים לביטול ו/או החזרת בטוחות כנ"ל על פי הוראות החוזה ו/או החליף או להסכים להחליף בטוחות מהנ"ל בבטוחות אחרות על פי חוק המכר הנ"ל. כמו כן לייצג אותנו ולפעול בשמנו ובמקומו בבנק שיתן לנו בטוחות בקשר לרכישת הדירה, לרבות קבלת בטוחות ו/או ביטולן והחזרתן לבנק. לגבות בשמנו ובמקומו כל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין ערבות ו/או ביטוח שקבלנו ו/או שנקבל על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 ו/או כל חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הנ"ל, לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, לעשות בשמנו ובמקומו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הנ"ל.

10. למנות כל אדם לרבות כל אישיות משפטית ו/או את עצמם כנציגות הבית המשותף ו/או של אגף בבית המשותף, לרשום ו/או לקבוע ו/או לחתום על תכנון הסכם ו/או תיקון לתכנון הבית המשותף ולכלול בהם כל הוראות הקשורות, על פי שיקול דעת סביר של בא כוחנו, לבית המשותף, ניהולו, תחזוקתו, שימוש בחלקי הרכוש המשותף לרבות בנוגע לפעולות בניה, רישום יחידות חדשים שתוצרנה כתוצאה מבניה בשטחים המוצאים מכלל הרכוש המשותף ואלה הצמודים בהצמדה מיוחדת, שינוי בהצמדות, תיקון כל פעולה בנוגע לצו רישום בתים משותפים והכל בכפוף להוראות המכרז.
11. להסכים לרישום זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר ו/או חכירות משנה ו/או כל זכויות אחרות לגבי היחידה ו/או המקרקעין, כולם או מקצתם לטובת עיריית אשקלון ו/או לטובת רשות מוסמכת כלשהי ו/או לטובת מקרקעין הסמוכים ו/או לטובת מי שהחברה תמצא לנכון הכל בהתאם לדרישות עיריית אשקלון ו/או הועדה המקומית ו/או המחוזית לתכנון ולבניה ו/או לפי קביעת החברה.
12. להסכים בשמנו ובמקומנו להוצאות ו/או להצמדת כל חלק במקרקעין ו/או בבנין ו/או בבנינים ו/או בבית המשותף ו/או בבתים המשותפים המצויים על המקרקעין, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו ליחידה כלשהי במקרקעין ו/או בבנין בו נכללת היחידה ו/או בבנין אחר.
13. לבקש, להסכים ולעשות כל פעולה לשם תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת ו/או ביטול תכנית מתאר ו/או כל תכנית אחרת החלה ו/או שתחול לגבי המקרקעין לבדם, כולם או חלקם ו/או ביחד עם מקרקעין אחרים, במרחב תכנון מקומי אשקלון וכן להסכים לתוספת בניה על כל שטח של היחידה ו/או המקרקעין, כולם או מקצתם.
14. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח והרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כני"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניו של בא כוחנו הני"ל. כל האמור ביפוי כח והרשאה זה יחול גם לגבי אלה שאליהם יועבר יפוי כח והרשאה כאמור לעיל.
15. כל מה שיעשה בא כוחנו הני"ל, או כל מה שיגרום בכל הנוגע ליפוי כח והרשאה זה יחייבו אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו, והרינו מסכימים מראש לכל מעשיו של בא כוחנו שיעשה בתוקף יפוי כח והרשאה זה, ומשחררים אותו מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיהם הני"ל. אין ביפוי כח והרשאה זה כדי לחייב את בא כוחנו לעשות פעולה כלשהי על פי יפוי כח והרשאה זה, ואנו פוטרים את בא כוחנו מראש מכל אחריות במקרה ולא תעשה פעולה כלשהי על פי יפוי כח והרשאה זה, או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון.
16. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר, ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וביפוי כח והרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיו של הבנק ו/או החברה ו/או צד ג' אחר כלשהו. יפוי הכח וההרשאה ישאר בתוקף גם לאחר מותנו (או במקרה של תאגיד, לאחר שנפסיק להתקיים) ויחייב את יורשינו יורשי יורשינו, וכל הבאים מכוחנו.
17. כל הסמכויות של בא כוחנו על פי סעיף זה לעיל הינן מצטברות וחלופיות והן באות בנוסף לכל סמכויותיו של בא כוחנו על-פי שאר סעיפי יפוי כח והרשאה זה.
18. בכל הסמכויות של בא כוחנו על-פי יפוי כח והרשאה זה, רשאי בא כוחנו לפעול או שלא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כל שהיא, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של בא כוחנו.
19. כל אחד מבאי-כוחנו יהא רשאי לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי יפוי כח והרשאה זה גם לזכות עצמו ו/או עם עצמו ו/או עם באי כוחנו האחרים, ו/או מי מהם, על פי יפוי כח והרשאה אחר שניתן ו/או ינתן על ידינו בקשר ליחידה וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הני"ל גם עם אחרים.
20. אנו מאשרים בזה כי התחייבנו לרשום לזכות הבנק משכנתא ראשונה על היחידה לפי התנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק, כן התחייבנו כי היחידה לא תרשם בלשכת רישום המקרקעין או בכל גוף אחר ולא על שמנו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא, אלא אם כן תרשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק. כן התחייבנו לא לעשות עיסקה כל שהיא ביחידה אלא אם נקבל על כך הסכמת הבנק בכתב מראש.

21. לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל ביפוי כח והרשאה זה אלא באמצעות מורשינו הנ"ל או אחד מהם או על פי הסכמה בכתב של מורשינו או אחד מהם.

22. יפוי כח זה יתפרש באופן כוללני ביותר ולשון רבים גם לשון יחיד במשמע.

23. ידוע לנו כי באי-כוחנו מייצגים את החברה ו/או את הבנק ו/או את צד ג' וכן אותנו בקשר לביצוע הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה בקשר ליחידה ו/או למקרקעין, ואנו מסכימים כי הם ייצגונו ביחד עם הנ"ל ו/או מי מהם בנושא שליחות אחד הנובע מיפוי כח זה.

ולראיה באנו על החתום:

חתימה:-	(1
חתימה:-	(2

נספח ה' אישורי רוכש בדבר חובתו לתשלומי מס רכישה

1. על פי הדין, רכישת דירה חייבת בדיווח לרשות המיסים, ובתשלום מס רכישה.
2. הדיווח והתשלום במועד הינם בגדר חובה חוקית החלה עליכם ובאחריותכם הבלעדית. לא תחולנה, בכל מקרה שהוא, כל אחריות ו/או חובה עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו- "שאלול צור- משרד עורכי דין", בגין מידע שגוי שמנסר ע"י הרוכש בהצהרתו ו/או בתשלום מס הרכישה.
3. הצהרה שהיא "שומה עצמית" מתבצעת באמצעות טופס הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת" המצ"ב.
4. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי דיווח המקוון של ההצהרה הנ"ל לרשות המיסים יעשה על ידינו ו/או מטעמנו באופן מקוון וכשירות בלבד, בהתבסס על המידע שהרוכש מסר לעו"ד ומבלי שמוטלת עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו "שאלול צור- משרד עורכי דין", כל אחריות ו/או חובה בעניין. ולמעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה ו/או מצד באי כוחה.
5. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי עליכם לקבל שוברי תשלום מס רכישה, ולשלם אותם בפועל, לא יאוחר מאשר שישים (60) ימים מ"יום המכירה" (כאמור בסעיף 7 להלן), והחובה והאחריות הבלעדית בעניין זה מוטלת עליכם בלבד.
6. תשומת ליבכם כי על פי הנחיות רשות המיסים שווי הרכישה כולל את ה"השתתפות בהוצאות המשפטיות" בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.
7. תשומת לבכם כי יום המכירה נקבע ליום החתימה על חוזה הרכישה.
8. תשומת ליבכם כי על פי הנחיות רשות המיסים בחבורת "דע זכויותיך וחובותיך, מדריך למוכר/רוכש זכויות במקרקעין 2016", ובמיוחד לאמור בעמ' 49 בנוגע לפטורים ממס הרכישה, זמין לנוחותכם גם באתר החברה באינטרנט.
9. האמור במסמך זה אינו בגדר ייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי.

בברכה,
הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ

הריני/ו לאשר קבלת ההנחיות הנ"ל, לרבות עמ' 49 לחוברת "דע זכויותיך" כאמור בסעיף 8 לעיל, וכי ידוע לי/לנו כי האמור לעיל אינו מהווה תחליף לקבלת יעוץ משפטי מטעמי/נו, וכי בדקתי/בדקנו באופן עצמאי, לרבות מי מטעמי/מטעמינו, את הנתונים אשר מילאתי/מילאנו בהצהרה לרשות המיסים המצ"ב.

חתימת הקונים

נספח ו'

הודעה לרוכש בהתאם לסעיף 1א2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

1. הודע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") לא יקבל המוכר מהקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

א. כאמור בסעיף 2 (1) לחוק המכר, 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 צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

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

ג. כאמור בסעיף 2 (3) לחוק המכר, 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 (א);

ד. כאמור בסעיף 2 (4) לחוק המכר, 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;

ה. כאמור בסעיף 2 (5) לחוק המכר, 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.

ו. הודע לרוכש כי על פי סעיף 2ב לחוק המכר, נקבע כי הבטחת כספי קונה של דירה המצויה בקרקע ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, תימשך עד לתום התקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה: (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם המכר; (2) נמסרה החזקה בדירה לקונה; (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה של למעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקייה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

2. הודע לרוכש כי הבטחה שאותה יקבל מהמוכר הינה ערבות בנקאית בהתאם לסעיף 2 (1) לחוק המכר אשר תוחלף ברישום הערת אזהרה בהתאם לאמור בסעיף – 2 (4) לחוק המכר הכל בהתאם וכפוף לאמור בהסכם המכר.

הריני לאשר קבלת ההודעה האמורה לעיל מאת החברה:

_____	_____
חתימה	שם
_____	_____
חתימה	שם

נספח ט' ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'

אני/ו הח"מ, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____ ממנה/ים ומיפה/ים בזאת את כוחו של מר/גב' _____ (להלן: "מיופה הכוח") להיות באת/כוחי/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו כל את הפעולות כמפורט להלן, כולן או מקצתן אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא ו/או רישום הערת אזהרה, בקשר עם היחידה הידועה כדלהלן:

דירה מס': _____ בקומה: _____, חדרים, בבניין: _____ בפרויקט: " _____ " באשקלון ע"י הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ (להלן: "החברה") במקרקעין הידועים מגרש 310 לפי תוכנית מפורטת תמ"ל/1006 בקרקע הידוע כגוש 370 חלקות 43, 44, 48 ו-גוש 371 חלקות 52,56,57 שכונת "עיר היין" באשקלון הנבנית/תיבנה ע"י החברה מכוח מכרז מס' ים/139/2020 במסלול מחיר מופחת ו/או כל גוש ו/או חלקות ו/או חלקות משנה אחרות ו/או נוספות אשר יוצרו מהנ"ל עקב ביצוע פעולות רישום והסדר מקרקעין, לרבות חלוקה, איחוד, פרצלציה, רפרצלציה וכיו"ב (להלן: "המקרקעין").

1. לרכוש ו/או לקבל ו/או לרשום בשמי ועבורי ו/או בשבילי בבעלות ו/או בחכירה (לרבות בחכירת משנה) ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או המכירה את הדירה, ולצורך כך לחתום על הסכם לרכישת הדירה על כל נספחיו (להלן: "החוזה") וכן על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם החוזה והפעולות הנ"ל, לרבות טופס דיווח לרשות המיסים וייפוי כוח בלתי חוזר.

2. לפעול בשמי ו/או במקומי בכל הנוגע למקרקעין, לרבות רישום הבעלות ו/או החכירה (לרבות חכירת משנה ו/או שכירות ו/או שכירות משנה ו/או הרשאה), פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או כל רישום אחר לרבות רישום בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.

3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על המקרקעין וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתירשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.

4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.

5. לחתום בשמי ובמקומי על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או למקרקעין ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על הקרקע וכיו"ב.

6. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי החוזה ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.

7. יש לפרש ייפוי כוח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכוח אל הפועל את כל התחייבויותיי מכח החוזה ו/או התחייבויותיי מכח ייפוי כוח זה, לרבות פעולות שלא נרשמו במפורש בייפוי כוח זה.

8. לקבל בשמי ובמקומי ו/או לרשום על שמי את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, לרבות קבלת חזקה בדירה, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל מסמך ו/או אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול יחב טחונות שקיבלתי לצורך הבטחת התשלומים ששילמנו ע"ח המחיר הכולל של הדירה.

9. לגרום, להסכים, לרשום, לבצע, ולחתום בשמי ובמקומי על כל דבר ועניין בקשר לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף

ו/או רישום הדירה ע"ש שמנו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום, איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובת י ו/או לטובת בנק מטעמי ו/או לטובת כל צד ג'.

10. ליתן בשמי ובמקומי הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה, לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה, ככל שתידרש, לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי ובמקומי.

11. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמי ובמקומי על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על המקרקעין, וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.

12. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי ובמקומי כל בטוחה שניתנה לי על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974, או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, ולקבל כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת ביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.

13. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, יפויי - כוח כלליים ו/או בלתי חוזרים ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור ביפויי כוח זה.

14. לעשות באופן מוחלט וגמור, וכפי שמיופה הכח הנ"ל ימצא לנכון, את כל הפעולות והדברים הנדרשים לצרכי ביצוע האמור לעיל ובקשר עם ההוצאה לפועל של יפויי כוח זה.

15. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיופה הכוח הנ"ל אשר יעשו מתוקף יפויי כוח זה .

16. ביפויי כוח זה לשון רבים גם יחיד במשמע, ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע, ולהיפך.

17. כל פעולה עפ"י יפויי כוח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה .

18. יפויי כח זה הינו בלתי חוזר, בלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, אינו מוגבל בזמן, והוא מחייב אותי, את חליפי ואת כל מי שיבוא במקומי, לרבות כל מוסד בנקאי, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתו והוא יחייב גם את יורשיי, יורשי יורשיי, אפוטרופוסיי ומנהלי עזבוני, היות וזכויות בעלי ו/או חוכרי ו/או מוכרי המקרקעין ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או החברה ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח י'
חנית נכה

בין:-

הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ, ח.פ. 513846857
שמשרדה ברחוב חוצות היוצר 19, אשקלון
טל': 08-6719017
(להלן: "החברה" ו/או "המוכרת")

מצד אחד

לבין:-

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם.
(להלן: "הרוכש")

מצד שני

הואיל והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר מופחת בזכות לרכוש דירה מס' _____ בבניין _____ בפרויקט "live &" באשקלון, המוקם על ידי החברה במגרש 310 הידוע כגוש 370 חלקות 43, 44, 48 ו-גוש 371 חלקות 52, 56, 57 שכונת "עיר היין" באשקלון (להלן: "המקרקעין"). במסלול מחיר מופחת (להלן: "הדירה" ו-"הפרויקט" בהתאמה);

והואיל ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדת חנייה אשר הינה חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "החניית הצמודות");

והואיל וטרם נמכרו כל הדירות בבניין לנכים שירכשו דירות בבניין, ככל שיהיו רוכשים שכאלה, קיימת זכות לרכוש חניית נכה;

והואיל והקונה עשוי להידרש להחליף את חניית הנכה על מנת שניתן יהיה להעמידה לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה חליפית והקונה מסכים לכך;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם רכישת הדירה והכלול במבוא לנספח זה ובנספח זה הובאו לידעת הקונה בטרם בחר את הדירה.
2. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי אחת משתי החניות הצמודות מסומנות כחניית נכה.
3. הודע לקונה כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה על פי כל דין, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום חניית הנכה המוצמדת לקונה לחניה אחרת בפרויקט (להלן: "החניות החליפיות"), בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למלאי החניות שיהיה קיים באותה עת ועפ"י כל דין.
4. אין לקונה ולא תהיה לו כל טענה דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כנגד משב"ש ו/או כנגד מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החניות הצמודות לחניות החליפיות.

ולראיה באנו על החתום:

**נספח יא'
כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז**

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ ת"ז _____

חתמת/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מופחת" בפרויקט _____ ב-אשקלון

(להלן: "דירת מחיר מופחת") עם המוכר הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז יס/139/2020 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים ההתחייבויות 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 מופחת. כמו-כן חתמנו על תצהיר - "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מבניהם. כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר מופחת יועברו לאחר תום 7/5 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר מופחת, בנסיבות של אי פירעון הלוואה על ידנו לבנק.

3. א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר מופחת, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון.

חתימה

חתימה

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע בפני, עו"ד _____, בכתובת _____, _____ ת"ז _____ המוכר/ים לי _____ באופן אישי ולאחר שהוזהרו/י על עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

שאוּל צוד, עו"ד

הקונה

הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ
החברה

נספח יב' תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "הקיבוץ") ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- הריני מצהיר כי ככול ויהיה/יו בידי/ינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מופחת, אדווח זאת למש"ש, ולא אחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מופחת נשוא הזכייה.

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: _____ מספר ת.ז. _____

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז. _____

_____ חתימה

_____ חתימה

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ו מר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

_____ חתימה + חותמת עו"ד

נספח יג'

כתב התחייבות - משפר דיור רוכש דירת מחיר מופחת

אני / אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____,

_____ , ת"ז _____,

חתמת/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מופחת" בפרויקט _____ ב- אשקלון

(להלן: "דירת מחיר מופחת") עם המוכר הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז ים/139/2020 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר מופחת.

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

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם. כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 / 7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר מופחת יועברו לאחר תום 5 / 7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר מופחת, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.

3. א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר מופחת, על פי כתב התחייבות/נו זו.

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

_____ חתימה

_____ חתימה

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת

_____ מר/גב' _____, ת"ז _____

המוכרים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

נספח יח'
עקרונות להסכם ניהול

בין:-

שמשרדה

טל': -

(להלן: "חברת אחזקה" או "החברה")

מצד אחד

לבין:-

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם.
(להלן: "הדייר" או "הבעלים")

מצד שני

הואיל והדייר התקשר עם הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ, ח.פ. 513846857 בחוזה רכישה בנוגע לדירה הידועה כדירה מס' זמני _____ קומה _____ בבית _____ במגרש 310 ע"פ תוכנית תמ"ל / 1006 בפרויקט "live &" באשקלון, המוקם על ידי החברה על גבי המקרקעין הידוע כגוש 370 חלקות 43, 44, 48 ו-גוש 371 חלקות 52,56,57 שכונת "עיר היין" באשקלון (להלן: "הסכם המכר" ו/או "הפרויקט" ו/או "הבניינים" ו/או "הדירה" בהתאמה);

והואיל לדעת המוכר עדיף כי פעולות אחזקה בשטחי הפרויקט בו מצויה הדירה, יבוצעו באמצעות חברת אחזקה;

והואיל והדייר התחייב במסגרת הסכם המכר להתקשר בהסכם ניהול עם חברת אחזקה;

והואיל והסכם זה, או נוסח אחר של הסכם ניהול שיוצג מראש לרוכש לעיונו ובחינתו מהווה את הסכם הניהול הנזכר בהוראות הסכם המכר, וכן בתקנון המוסכם של הבניין או הבניינים כאשר יירשמו כבית משותף;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא כותרות ונספחים

המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.1 כותרות הסעיפים בהסכם הינן למען הנוחות בלבד ואין לעשות בהם שימוש לצורך פרשנותו של הסכם זה.

1.2 הסכם זה מהווה נספח להסכם המכר, כהגדרתו להלן, ויש לקראו לפרשו בכפוף להוראות הסכם המכר ובאופן המתיישב עימן.

1.3 ככל שלא ניתנה למונח כלשהו הנזכר בהסכם זה משמעות מיוחדת, אזי

הוא יפורש בהתאם למשמעות שניתנה לו בהסכם המכר.

2. תקופת ההתקשרות

2.1 תקופת ההתקשרות הינה לשנתיים מיום קבלת טופס 4 לדירות בפרויקט (להלן: "תקופת ההתקשרות").

2.2 לאחר שנתיים ההסכם לא יוארך אוטומטית. ההסכם יתחדש רק ברוב כקבוע בסעיף 71 לחוק המקרקעין.

2.3 מובהר כי הבעלים לבדו לא יוכל לבטל הסכם זה אלא כאמור בסעיף 71(ב)(2) לחוק המקרקעין.

3. גביית דמי הניהול

3.1 חברת הניהול מקבל על עצמה לגבות מהבעלים את "דמי ועד הבית" ותשלומים אחרים שבעלים חייבים לשלם על פי חוק המקרקעין ו/או הנוהג הנהוג בסך המקובל והנהוג בשוק באותו אזור בפרויקטים של מגדלי מגורים בדומה לפרויקט נשוא הסכם זה ל"ועד הבית" או לנציגות לצורך אחזקת הבית המשותף, כאמור בהסכם זה ולשם כך לנקוט במקרה הצורך בצעדים משפטיים כפי שיימצא לנכון ע"פ שיקול דעתה.

3.2 בתמורה לניהול ואחזקת הבניין תיגבה החברה מהבעלים דמי ניהול בסך: _____ ₪ לחודש, וסך: _____ ₪ לקופת הבניין. לסכומים יווסף מע"מ כדין.

מועדי ההתקשרות והסכום המדויק ייקבעו ע"י חברת הניהול בהתאם לתנאים המקובלים בענף ובאזור ובפרויקטים דומים לו.

הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר הבסיס הוא מדד חודש _____ שפורסם בתאריך _____.

3.3 התשלום לחברה יבוצע ע"י מסירת 12 המחאות מעותדות או בהוראת קבע. מוסכם כי כל הוצאה כתוצאה מאי כיבוד המחאה או הוראת קבע יחולו על הדייר וזאת בכפוף להצגת אסמכתאות בגין ההוצאות כאמור.

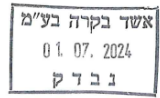
3.4 מובהר כי החברה לא תממן את הפעולות המנויות להלן מהונה העצמאי אלא אך ורק מתשלומי המחזיקים.

3.5 באם יתברר כי לפחות 10% מהדיירים אינם משלמים את דמי הניהול כי אז הרשות בידי החברה לצמצם לאחר נתנה על כך הודעה לדיירים את השירותים הניתנים על ידה.

4. שירותי חברת הניהול

4.1 עבודות ניקיון:

שטיפת חדר המדרגות, תיבות דואר ואינטרקום פעם אחת בשבוע.
שטיפת לובי קומות וחדרי מדרגות, ריקון פחי אשפה בחדר המדרגות ובשטחים הציבוריים,
נקיון מאפרות, שלוש פעם בשבוע.



שטיפת לובי מרכזי, מראות בלובי, חלונות בלובי, מעלית, שלוש פעם בשבוע.

חומרי הניקיון וכלי העבודה יסופקו ע"י החברה.

4.2 הדברה אחת לשנה/ וככל שיידרש.

4.3 עבודות אחזקה ותיקונים.

ביקור טכנאי לפי הצורך להחלפת נורות שרופות, החלפת מתגי חשמל, מנעולים וידיות, פתיחת סתימות, תיקוני צבע קטנים (והכל רק בשטחים הציבוריים). לא כולל אחריות על קווי הזנה ראשיים (מים וחשמל).

הציוד שיירכש ויסופק ע"י החברה יישאר בבעלותה.

4.4 שירות מעליות:

החברה תתקשר בשם הנציגות עם חברה הנותנת שירות ותחזוקה למעליות.
בדיקת מהנדס מורשה כל שישה חודשים.

4.5 גינון:

ביצוע עבודות לתחזוקה שוטפת אחת לשבוע.

כיסוח הדשא וצמחייה סביבתית.

ניקיון הערוגות והמעברים מעלים וניירת.

קלטור האדמה וגיזומים למיניהם.

בדיקת מערכת ההשקיה ותיקונה.

רכישה ושילת פרחים עונתיים פעמיים בעונות השנה.

4.6 תשלומים:

תשלום חשבונות החשמל ומים ברכוש המשותף יבוצע ע"י החברה במועד.

4.7 ביטוחים:

ביטוח החלקים המשותפים של מבנה הבית המשותף.

4.8 ניהול הרכוש המשותף וקומת המסחר

למען הסר ספק מובהר בזאת כי אף חלק משטחי המסחר על כל יחידותיהם והשטחים המשותפים הנכללים בהם, שהינם מיועדים לשימושה ובעלותה של החברה, לא יחשבו כרכוש משותף ולרכוש לא תהא זיקה כלשהיא אליהם ואף לא זכות כלשהי לגביהם לרבות דרישה להשתתף עימם בתשלומים כלשהם בגין ניהולם ו/או אחזקתם.

ככל שיהא הכרח להגדיר חניות או שטחי מעבר משטחי המסחר או אליהם, ושטחים אלה יוגדרו עפ"י הוראה שבדין כשטחים משותפים, תהא החברה זכאית לנהל את חלקה ברכוש המשותף באופן עצמאי ונפרד מבנייני המגורים ועל חשבונה.

נמסר לקונה כי כל השטח בחזית המסחרית ברחוב יוגדר כזיקת הנאה למעבר רגלי, שטח זה יהיה פתוח למעבר ציבורי להולכי רגל בכפוף ובהתאם להוראות התב"ע ו/או היתרי בניה ו/או דרישת רשויות התכנון.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אשרד בקרה בע"מ
01.07.2024
נ ב ד ק

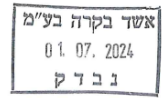
הקונה

חברת אחזקה

הקונה

הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ
החברה

**נספח יט'
נספח בעניין בטיחות – ביקורים באתר בניה**



בין:-
הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ, ח.פ. 513846857
שמשדה ברחוב חוצות היוצר 19, אשקלון
טל': 08-6719017
(להלן: "החברה" ו/או "המוכרת")

מצד אחד

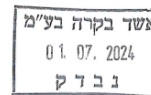
לבין:-

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם.
(להלן: "הרוכש")

מצד שני

הודעה לרוכש שחברה אינה מאפשרת ביקורי רוכשים בדירות במהלך בנייתן, אלא במקרים חריגים. אם יש צורך מוגדר לערוך ביקור באתר הבנייה, יש להקפיד על קיום כללים כדלקמן וזאת כדי להימנע מסיכונים מיותרים ולהמעיט בהפרעה למהלך העבודה באתר:

1. ביקורים באתר יתקיימו אך ורק בתיאום עם מנהל העבודה בפרויקט בו נרכשה הדירה.
2. ביקורים יתקיימו במימי ו' בלבד, אלא אם יש סיבה מיוחדת לביקור ביום עבודה אחר.
3. יש לתאם מראש ולהגיע למנהל העבודה לצורך תדריך בטיחות לפני כניסה לאתר.
4. אין להיכנס לאתר ללא ליווי נציג החברה.
5. אין להביא לאתר ילדים מתחת לגיל 16.
6. בעלי מגבלות תנועה וראיה לא יורשו להיכנס לאתר העבודה ללא הסדרים מיוחדים אותם יש לתאם מראש.
7. בשאלות וברורים יש לפנות אך ורק למנהל עבודה באתר ולא לאיש משאר העובדים באתר.
8. כל סיכום בנושא שינויים ו/או צורת הביצוע שלא באמצעות אחראי שינויים של החברה (במשרדה) אינו תקף.
9. הגעה לאתר רק עם נעליים נוחות רצוי נעליים סגורות.
10. לפי הצורך, המבקרים יצוידו באתר בקסדות מגן – למען בטיחותם.
11. בעת הביקור באתר אין לסטות מנתיב תנועה שיוגדר על ידי מנהל העבודה.
12. אין להתקרב לפתחים, בורות, פירים, קצות בנין ואזורים סגורים ומגודרים.
13. אין להיכנס לאזורים חשוכים.



13. אין לגעת בלוחות חשמל, כבלי חשמל, כלי עבודה וחומרי בנין.
14. יש לבדוק היטב שאין בדרך מכשולים, מסמרים בולטים, חומר רטוב וחלק או סיכונים אחרים.

15. מובהר בזאת כי החברה וכל מי מטעמה אינם אחראים לכל נזק שיגרם למבקר באתר ו/א לבגדיו ו/או לחפציו אם פעל שלא על פי ההנחיות המצוינות לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

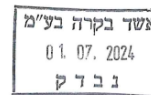
הקונה

הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ
החברה

הקונה

הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ
החברה

**נספח כ'
ייפוי כח נוטריוני**



לבחירת דירה בלבד

במסלול מחיר מופחת בפרויקט "live & ", אשקלון

1. אנו הח"מ, _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, ממנים ומייפים בזאת את כוחו של _____, ת.ז. _____, לבחור בשמנו/בשמי ובעבורנו/בעבורי דירה באחד מהבניינים הנבנים/שייבנו במסגרת פרויקט "live &" באשקלון, ע"י חב' הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ, ח.פ. 513846857, על המקרקעין הידועים כמגרש מספר 310 לפי תוכנית מפורטת תמ"ל/1006, הידועים כגוש 370 חלקות 43, 44, 48 ו-גוש 371 חלקות 52,56,57 שכונת "עיר היין" באשקלון.
2. בחירתנו של מיופה הכח הנ"ל תחייב אותנו ותהיה סופית.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ
החברה

הקונה

הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ
החברה

הנדון : בחירת דירה

תאריך: _____

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____
מבקש/ים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____
בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/בת כדלהלן:

- הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
- מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ ₪ (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכרז.
- ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל במדד הבסיס (שהוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר), ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
- מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
- ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
- ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ₪ במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
- המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
- אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
- אני/נו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבנו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
- אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים _____

אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי :

- בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,
- מאשר קבלת סך 2,000 ₪ אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____