

חוזה מכר – דירת מחיר מטרה

שנערך ונחתם ב _____ , בתאריך _____



בין: מגידו י.ק. יזום בע"מ ח.פ. 515384840

שכתובתה רחוב החילוץ 5 רמת גן

טל': 03-7525567

(להלן - "החברה")

מצד אחד

לבין:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "הקונה")

שכתובתם: _____

טלפון: _____

כתובת דואר אלקטרוני: _____

מצד שני

והואיל

והחברה מצהירה כי הינה בעלת זכויות חכירה בקרקע, על פי חוזה חכירה מהוון לתקופת חכירה של 98 שנים, החל מיום 17.6.2024 מתחם 73152 בהתאם למכרז, עליה ייבנה הפרויקט והבניין המצוין בנספח המצורף להסכם זה כנספח א' וכי היא זכאית לבנותו ולמכור לקונה את הנכס בבניין, וכן לגרום כי הזכויות בנכס תועברנה לקונה, כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל

וברצון הקונה לרכוש מהחברה נכס בבניין כמפורט להלן, והחברה מוכנה למכור לקונה נכס בבניין כמפורט להלן, הכל באופן ובתנאים כבהסכם זה להלן;

לכן הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים, פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחיות המעיין בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם או לכל מטרה אחרת.
- 1.3. למונחים ולביטויים שבהסכם, ובכל אחד מנספחיו, תהיה המשמעות שלצידם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב פירוש אחר:

"ההסכם" - הסכם זה וכל הנספחים המצורפים אליו;

נספח א' - נספח התנאים המיוחדים;

נספח ב' - מפרט לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, לרבות התוכניות המהוות חלק ממנו;

- נספח ג' – יפוי כח בלתי חוזר ;
- נספח ד' – נוסח כתב התחייבות למשרד הבינוי/רמ"י ותצהיר חסר קרקע;
- נספח ה – נספח עלויות הבטוחות לפי חוק המכר ;
- נספח ו' – נספח העדר היתר/העדר ליווי בנקאי ;
- נספח ז' – נספח הצמדת חנית נכה ;

- **"הקרקע"** - הקרקע עליה מוקם הפרויקט ואשר פרטיה :
- מתחם 73152 – מגרשים 3012, 3013, 3014 בגוש 4992 , מספר חלקה 16 (בחלק), בבני עייש, על פי תכנית מפורטת תמל/1079 או כל גוש ו/או חלקה ו/או מגרש אחרים שיווצרו לאחר הליך איחוד ו/או חלוקה ו/או פרצלציה בין אם ביוזמת החברה ובין אם ביוזמת הרשויות.
- **"הפרויקט"** - פרויקט "בני עייש", המוקם על ידי החברה על הקרקע ועל מקרקעין סמוכים לה, הכולל בנייני מגורים ושטחים נוספים.
- **"הבניין"** - הבניין המצוין בסעיף 2 לנספח א', הכולל את הנכס.
- **"הדירה"** - הדירה בבניין, שפרטיה מצוינים בסעיף 3.1 לנספח א' ובמפרט.
- **"הנכס"** - הדירה, וכן שטחים מהבניין ו/או מהקרקע שיוצמדו לה (ככל שיוצמדו) כמפורט בסעיף 3.2 (על תתי סעיפיו) לנספח א' ובמפרט, ולרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף.
- **"המפרט"** - המפרט הטכני המחייב בהתאם לצו מכר דירות טופס של מפרט עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973, המתייחס לנכס, לרבות התוכניות המהוות חלק ממנו, המצורף להסכם זה **כנספח ב'**.
- **"הקבלן"** - הקבלן שנקבע או שייקבע ע"י החברה לבצע את בניית הבניין, או כל קבלן אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו המורשים כדין, לפי קביעת החברה, כאמור בהסכם זה ובהתאם להוראות הדין.
- **"מועד המסירה"** - המועד הקבוע בסעיף 4 לנספח א'..
- **"הרכוש המשותף"** - כהגדרתו בסעיף 6.3 להלן ובמפרט המכר.
- **"הרישום"** - כהגדרתו בסעיף 7.1 להלן.
- **"המדד"** - מדד תשומות הבניה למגורים כמצוין בסעיף 5.3 לנספח א', המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במקרה

שיוחלף בסיס המדד או במקרה שתוחלף שיטת חישובו או עריכתו, או במקרה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל, תעשה החברה את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.

- "המכרז" - מכרז במסלול מחיר מטרה מספר מר/352/2023 מכוחו רכשה החברה את הזכויות בקרקע.
- "תב"ע" - תמל/1079 וכל תכנית תקפה אחרת החלה ו/או שתחול על הקרקע.

2. הרכישה

- 2.1. הקונה מעוניין בזה לרכוש מאת החברה את הנכס והחברה מתחייבת בזה למכור לקונה את הנכס, הכל באופן ובתנאים כבהסכם זה.
- 2.2. ניתנה לקונה האפשרות לבדוק, בבדיקה סבירה, לפני חתימת ההסכם, את הקרקע, מיקומה וסביבתה, את תכניות בניין עיר החלות עליה, את תיאור הפרויקט, הבנין והנכס כמופיע במפרט לרבות התוכניות המצורפות אליו, את מצב הבניין והנכס במועד חתימת הסכם זה, וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הנכס וזאת על מנת לוודא כי הם מתאימים למטרותיו.
- 2.3. על מנת למנוע ספק מובהר בזה, כי התחייבויות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה וזכויות הקונה מתייחסות לנכס בלבד ולזכויות הקונה בבניין בהתאם לקבוע במפורש בהסכם זה, ואינן נוגעות לזכויות בכל חלק אחר של הבניין, הקרקע ו/או הפרויקט.
- 2.4. הודע לקונה שהבניין והפרויקט מצויים במתחם המצוי בסביבה מתפתחת אשר עתידות להתבצע בה עבודות פיתוח וזאת אף לאחר מועד מסירת החזקה בדירה מאחר ועבודות התשתית והפיתוח מבוצעות על ידי חברה מנהלת/מפתחת, אינם באחריות החברה ו/או בשליטת החברה להתחייב על מועד סיומן ו/או טיבן של עבודות כאמור, ובכפוף לכך שהשלמת עבודות הפיתוח כאמור לעיל לא תמנע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה וכן שימוש סביר בדירה.
- 2.5. הודע לקונה כי בכפוף לקבלת היתר/י בניה, לחוק עזר עירוני, לתב"ע ויתר האישורים הנדרשים לשם כך, החברה תקים בפרויקט, בחלק מהמגרשים, שטחים ליעודים מסחריים בהתאם לכל שימוש מותר על פי דין, לרבות בקומת הקרקע בבניינים כך שיהיה עירוב שימושים בבניין, (להלן: "היחידות המסחריות"), היחידות המסחריות תוקמנה בבניין ו/או במבני המגורים ו/או כמבנים עצמאיים בהתאם להוראות הדין והיתר הבניה שיתקבל, וכי החברה תהא רשאית להשכיר ו/או למכור ו/או להפעיל את היחידות המסחריות בהתאם לשימושים אישר יהיו מותרים על-פי דין. הודע לקונה מראש ההשלכות של פרויקט הכולל עירוב שימושים וכן ההשלכות הכרוכות בקשר עם היחידות המסחריות ו/או אופן הפעלתן, לרבות אך לא רק, בדבר רעש, ריח, צפיפות, שעות פעילות, עומסים, מיקום שטחי פריקה וטעינה, מיקום ואופן איסוף אשפה, דחסניות, בורות שומן וכיו"ב, הקונה מתקשר בהסכם זה לאחר שהודע לו במפורש כי במגרש ובפרויקט עתידות להיבנות יחידות מסחריות בהתאם ובכפוף לקבלת האישורים מהרשויות המוסמכות ובהתאם להיתר הבניה, לתב"ע, הוראות המכרז והסכם החכירה.
- מאחר ובחלק מהמגרשים מתוכננים מספר מבנים ביעודים שונים ו/או יעודים שונים במסגרת אגפים שונים באותו מבנה, החברה תהיה רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף, לרבות כאמור בסעיף 6.4.9 ו/או 6.4.10 להלן, הוראות לגבי היחידות המסחריות והפעלתן בכפוף להוראות כל דין. בעלי היחידות בשטחי המגורים ובעלי השטח המסחרי יישאו בהוצאות ניהול ואחזקת הרכוש המשותף הכללי על פי חלקם היחסי ברכוש המשותף הכללי כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר.

למען הסר ספק, מוסכם כי בעלי הזכויות בשטחי המסחר, המשרדים והתעסוקה ינהלו את שטחיהם באופן עצמאי ונפרד מהמגורים, באמצעות נציגות שתורכב מבעלי הזכויות של שטחים אלו. בעלי היחידות המסחריות יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישירותו את בעלי יחידות אלו בלבד ואילו בעלי היחידות למגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישירותו את בעלי יחידות המגורים בלבד. בעלי היחידות המסחריות, ו- בעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שישמשו הן את בעלי היחידות המסחריות והן את בעלי היחידות למגורים, באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר.

הודע לקונה שבעלי הזכויות ביחידות המסחריות יורשו להתקין בפרויקט שלטים המשמשים את עסקיהם, במיקום אשר יהיה בשטח יחידות המסחר, ובהתאם להיתר הבניה ו/או התכניות החלות, אך בכל מקרה לא על הקירות החיצוניים של הדירות ולא על קירות הרכוש המשותף של המגורים, כהגדרתו בסעיף 6.3.2 להלן. יובהר, בעלי יחידות המסחר יישאו בכל העלויות הקשורות בשילוט המשמש את יחידות המסחר לרבות התקנתם ו/או הסרתם ו/או אחזקתם של השלטים כאמור.

החברה תהא רשאית להציב על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים ו/או לובי הכניסה ו/או אזור החנייה ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף, שילוט לרבות שילוט מואר אשר יכלול את שם החברה ו/או את לוגו החברה ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין ובלבד שמיקום הצבת השלט יהיה במקום שאינו מפריע לשימוש הסביר בדירה ובמבנה, והינו בהתאם להוראות החוק. מובהר כי החברה תישא במלוא העלויות הקשורות לשילוט. החברה תעגן הוראה זו בתקנון הבית המשותף. מובהר כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכרת והמוכרת תשא במלוא העלויות להסרתו. הקונה יאפשר לחברת הניהול (במידה ותהיה חברת ניהול בבניין ו/או בפרויקט) ו/או למוכר ו/או למי מטעמו גישה סבירה ונוחה לשילוט וזאת לשם ביצוע עבודות תחזוקה ו/או תיקון ו/או ניקיון של השילוט ו/או שינויו, בכל עת סבירה. כמו כן הקונה לא יזיז ו/או יחבל/או יפגע ו/או יפגום בשילוט ו/או יכבה את השילוט ו/או ישנה את צורתו ו/או מידת תאורתו ו/או יפריע לשילוט.

2.6. אם הקונה קונה את הדירה בשלב שלאחר תחילת הביצוע, הקונה מודע לכך שיתכן ולא יוכל לבחור את פרטי הפנים ובפרט ריצוף וסניטציה ולא תהיה כל טענה בנושא ובלבד שהדירה נבנתה בהתאם להוראות המכרז והמפרט המחייב. אם הקונה קונה את הדירה לפני היתר הוא לוקח בחשבון שיהיו שינויים בתכניות ובמפרט הסופיים מאלו שחתם עליהם במסגרת החוזה, בכפוף לדרישת רשויות התכנון, ככל ובהיתר הסופי יחולו שינויים מהותיים תעמוד לקונה הזכות לדרוש ביטול ההסכם והשבת הסכומים ששילם על חשבון התמורה בערכם הריאלי. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות הנתונה לרוכש עפ"י דין.

3. הבניה

3.1. החברה מתחייבת כי הנכס ייבנה במיומנות, מחומרים טובים, ובהתאם להיתר הבניה ולמפרט המחייב המצורף כנספח ב' להסכם זה, כפוף לשינויים ו/או סטיות בביצוע המותרים עפ"י דין.

3.2. החברה מסרה/תמסור את ביצוע בניית הבניין לקבלן מורשה כדין.

מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה לפי דין, מוסכם בין הצדדים כי הקבלן יבצע עבור החברה את עבודות הבניה ועבודות הבדק בפרויקט. משכך הקונה יפנה לנציגי הקבלן בכל הקשור לעבודות הקמת הבניין והדירה לרבות ו/או בעניינים הנוגעים לבדק לאחר מסירת החזקה.

למרות האמור לעיל, מוסכם כי במקרה בו הקבלן לא יענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או במקרה

בו הקבלן לא יוכל לקיים את ההתחייבויות כלעיל מחמת פשיטת רגל או פרוק או מחמת שמונה לו כונס נכסים זמני או קבוע, יהיה הקונה רשאי לפנות לחברה בדרישה לקיום ההתחייבויות.

3.3. הובהר לקונה כי עקב כך שהינו רוכש דירת מחיר מטר, ועל פי דרישות משרד הבינוי, החל ממועד חתימת הסכם זה ועד לקבלת החזקה בדירה בהתאם להוראות הסכם זה לא יתאפשר לו לבצע כל שינוי למפרט ו/או להזמין עבודות נוספות כלשהן בנכס, וכן לא יתאפשר לו לקבל זיכוי כנגד ויתור על פריטים מהמפרט, למעט זיכויים לגבי הפריטים המפורטים בנספח ג' למפרט, בסכומים הקבועים בתוספת הנ"ל.

במקרה שבהתאם לקבוע במפרט ניתנת לקונה אפשרות לבחור פריטים ו/או חומרים שיוקנו בנכס מבין מספר חלופות המוצעות לו, מתחייב הקונה להיענות לפנייתם בכתב של הקבלן ו/או החברה ולהודיע על בחירתו במועד כפי שייקבע בהודעת הקבלן ו/או החברה לעניין זה, המועד לבחירת הפריטים ו/או החומרים לא יפחת מ- 30 ימים מהודעת החברה. ככל שלא יגיע הקונה לבחור בתוך 30 ימים, ישלח לו המוכר הודעה נוספת בת 7 ימים לבחור. לא הגיע הקונה גם בפעם הזו, יבחר המוכר את הפריטים עבור הקונה ובלבד שהתריע בפניו כי יפעל כאמור בהודעתו השנייה.

3.4. הודע לקונה שמלאי הפריטים או החומרים שניתנים לבחירה כאמור בסעיף זה משתנה מעת לעת, לרבות החלפת קולקציה ו/או שינוי מפרט טכני (של אותו פריט) ו/או כניסתו לתוקף של תקן חדש, ובתנאי שלא יפחת מהאמור במפרט מבחינת איכות ו/או טיב המוצר ושווי. לאור האמור, ככל ונבחרו פריטים או חומרים על ידי הרוכש ובטרם ההתקנה לא ניתן לספק את הפריטים כאמור בסעיף זה, הרוכש יתבקש לבחור פריט חלופי ומבלי לגרוע מהמגוון המפורט במפרט המכר וכן בלבד שבכל מקרה המפרט לא יפחת מן המפרט המחייב מבחינת איכותו ושווי.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, במקרה שהקונה לא ייענה במועד לפניית הקבלן ו/או החברה לבחור פריטים ו/או חומרים כאמור לעיל, ואף לא ייענה לאחר מתן הודעה בכתב בת שבעה ימים, תיעשה בחירת הפריטים ו/או החומרים על ידי הקבלן ו/או החברה על פי שיקול דעתם הסביר ובכפוף להוראות כל דין.

כן מובהר בזאת כי במקרה בו יבחר הקונה לוותר על פריטים מאלה המפורטים בנספח ג' למפרט כנגד זיכוי כלעיל, יותקנו פריטים אלה על ידי הקונה בעצמו ועל חשבונו, לאחר מסירת החזקה בנכס לידיו בהתאם לקבוע בהסכם זה. להסרת ספק מובהר כי החברה לא תהיה אחראית לבדק ו/או תיקונים לפריטים שלא הותקנו על ידה ובעניין זה יחולו הוראות סעיף 5.7 להלן.

3.5. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2.4 לעיל, מוסכם כי בכל שלב, עד לגמר בניית כל הבניינים המתוכננים ו/או שיתוכנו להבנות במגרש, תהיה החברה רשאית להכניס שינויים בתכנון המגרש, וכן לערוך שינויים בתכנון ובביצוע של הפרויקט ושל הבניין, בכפוף לדרישת רשויות התכנון, ולהגיש, מעת לעת, בקשות לתיקון ו/או לשינוי בהיתרי הבניה לבניית הפרויקט בכפוף להוראות הדין והמכרז ובלבד שזכויות הרוכש עפ"י הסכם לא תפגענה לרבות שינוי בשטח הדירה העולה על הסטייה המותרת עפ"י דין ו/או שינוי בקומת הדירה ו/או כיוונה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה החברה רשאית לערוך שינויים במספר הבניינים, השטח, וכן להפריש חלקים מהקרקע, בין לצורך חלקים אחרים של הפרויקט ובין לשם העברתם ו/או החכרתם לצרכי ציבור והכל בכפוף להוראות כל דין.

3.6. מוסכם כי כל שינוי תכנוני, שינוי במפרט, שינוי במיקום מערכות, שינוי בהצמדות או התאמה הנובעים מדרישת רשות מוסמכת, מהוראות המכרז, מהמפרט המחייב או מהוראות כל דין, לא ייחשבו כהפרת ההסכם, ובלבד שלא ייגרעו זכויות הקונה בדירה מעבר למותר לפי דין ולפי הוראות המכרז. החברה תהיה רשאית לבצע התאמות כאמור לצורך קיום התחייבויותיה כלפי משרד הבינוי והשיכון, רשות מקרקעי ישראל, הרשות המקומית, או כל רשות מוסמכת אחרת.

האמור לעיל מותנה בכך שהחברה לא תיזום שינוי לתכניות בינוי עיר החלות על הנכס, לא יוכנס שינוי

מהותי בתכנון הבניין ובבניית הדירה, לרבות שינוי מהותי בשטחה של הדירה (לרבות שטח הצמודותיה) העולה על סטיה קבילה כהגדרתה בצו המכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון), התשס"ח - 2008, או שינוי מהותי במיקום ו/או קומתה ו/או בתכנון הפנימי של הדירה (כגון הפיכתה ל- 3 חדרים במקום 4, שינוי כיווני האוויר של החדרים וכיו"ב) (להלן: "שינויים מהותיים"), ובכך שכל זכויות הקונה בנכס הנובעות מהסכם זה, לרבות שטח הנכס והצמודותיו ו/או לפי כל דין לא תיפגענה.

3.7. הקונה לא יהיה זכאי להתערב במהלך בניית הבניין והנכס ו/או במהלך בניית בניינים אחרים שייבנו בפרויקט אך אין בכך כדי לשלול את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון, ככל שעומדת לו זכות זו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית, בכפוף להוראות המכרז והדין (לרבות היתר הבניה), לבנות כל בניין מהבניינים הנ"ל, לשנות את תכניתיהם, שטחם, צורתם החיצונית ומיקומם, כולם או חלקם, ולהסדיר חניות ומעברים לכלי רכב ולהולכי רגל ולערוך בהם שינויים, בכפוף להיתר הבניה ולכל דין ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה לא תפגענה לרבות שטח הדירה (לרבות שטח הצמודותיה) ו/או כיוונה ו/או קומתה. כל זכויות הבניה המאושרות ו/או שיאושרו להיבנות על הקרקע עד למועד מכירת כלל היחידות יהיו שייכות לחברה בלבד, ובלבד שמועד היווצרותן קדם למועד בו נמכרו כלל היחידות בבניין והכל בכפוף לכל דין. כל זכויות הבניה שיאושרו לאחר מכירת כלל היחידות בבניין כאמור, יהיו שייכות לקונה וליתר בעלי הזכויות בנכסים בבית המשותף, בהתאם לחלקם היחסי.

מוסכם כי החברה רשאית לקבוע כי זכויות בניה קיימות או עתידיות, הניתנות לניצול אך ורק על שטחים מסוימים בבניין, כגון בניה על גגות, ייחוד ויוצמדו למי שיהיו בעלי הזכויות באותם שטחים מסוימים, בחלקים כפי שייקבעו על ידי החברה. מובהר כי זכות החברה לפעול לגבי זכויות הבניה בהתאם למפורט לעיל הינה בכפוף להוראות המכרז והוראות כל דין.

בעלי הזכויות של יחידותיהם יוצמדו זכויות הבניה כלעיל יהיו רשאים לממש את זכויות הבניה הנ"ל ויהיו רשאים, בין היתר, לבנות את השטחים שניתן יהיה לבנותם במסגרת מימוש הזכויות, להתחבר לכל חלק מחלקי הרכוש המשותף כולל מתקנים ומערכות, לכלול כל תוספת בניה כנ"ל במסגרת הבית המשותף בדרך של תיקון צו רישום הבית המשותף וכד', והכל בכפוף לקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות.

3.8. החברה אינה מקבלת על עצמה כל התחייבות כלפי הרוכש לגבי בניית יתר הבניינים בפרויקט, ככל שישנם כאלה, למעט הבניין בו מצויה הדירה.

3.9. הקונה מתחייב לא לבצע התקנת/הצבת בריכה ו/או ג'קוזי במרפסות הנכס ו/או בגג ו/או בחצר, ללא קבלת כל האישורים הנדרשים לכך על פי דין, לרבות אישור קונסטרוקטור.

3.10. החברה תהיה רשאית, בהתאם לדרישת חברת החשמל ו/או רשויות אחרות, להקים בבניין או בסמוך לו חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או ליתר הפרויקט או חלקו וכן מאגרי מים ו/או צוברי גז ו/או יחידה/ות לצרכי תקשורת ו/או תקשורת מחשבים ו/או טל"כ וכן מערכות שישמשו את היחידות בקרקע (להלן: "המתקנים"). הודע לקונה שאחד או יותר מן המתקנים האמורים עלול לשרת גם בניינים אחרים במגרש בו נמצא הבניין או במגרשים אחרים הכלולים בפרויקט. החברה תהיה רשאית לרשום את היחידות הנ"ל כיחידות נפרדות במסגרת הבית המשותף ולהעניק את הזכויות בהן לחברת חשמל ו/או לחברת הגז ו/או לחברת בזק ו/או לחברת תקשורת, לפי העניין. כמו כן תהיה החברה רשאית להעניק לגופים אלה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה, וכל זכות אחרת שתידרש על ידם לצורך מתן השירותים הנ"ל. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה כי מיקום המתקנים ומיקום פחי אשפה ומחזור הינו כמפורט בתכנית המכר. ככל ויחול שינוי במיקום החניות המוצמדות לדירה ו/או במיקומו של אחד המתקנים לעיל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לקונה בכתב. לא יהיה

בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות הנתונה לרוכש עפ"י דין.

הודע לקונה שפרטי הפיתוח בקרקע עפ"י התכניות, לרבות, קולטי שמש, דודים, יחידות מיזוג אוויר, מערכות ומתקני עזר בקרקע לרבות בבנין, שבילים, מעברים, גדרות ושערים וכל פרט אחר איננו סופי ואיננו מוחלט, תכנון הסופי של פרטי הפיתוח ומיקום מערכות הפרויקט והבנין בכפוף להיתר בניה סופי ודרישות הרשויות. לפיכך, ככל שייעשו שינויים בתכניות כאמור לעיל, הרי שהחברה תעדיכן על כך את הקונה ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בנכס.

3.11. החברה תהיה רשאית, לפני מועד המסירה, להעביר דרך הקרקע והבנין, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר - צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, כבלי טלוויזיה, קווי תקשורת, צנרת ביוב, ניקוז וכיו"ב, לרבות תאי הבקרה שלהם, וכן להעמיד עמודים (להלן – "קווי התשתית") וזאת בין אם קווי התשתית משרתים את הבנין לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים. הקונה יאפשר לחברה ו/או לרשויות או לגופים העוסקים בנ"ל, לפקידהם ולפועליהם, להיכנס לבנין ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל.

לאחר מועד המסירה, ובכפוף לקבוע בסעיף 3.12 לא יהיה בהתקנת קווי התשתיות כדי למנוע מהרוכש שימוש סביר בדירה על הצמודותיה. החברה לא תבצע פעולות כלעיל בדירה לאחר מועד המסירה. הודעה על מועד ביצוע העבודות תינתן באמצעות תליית מודעה בחדר המדרגות של הבנין 14 ימים קודם לביצוע העבודות, למעט במקרים דחופים, שאז תינתן ההודעה פרק זמן קצר יותר לפני תחילת ביצוע העבודות.

אופן והיקף ההוצאה לפועל של העבודות שיבוצעו על ידי החברה כלעיל, כולל המיקום, הגודל, הצורה והחומרים בקשר לכך, ככל שלא נקבעו או תוארו במפרט ואינן נוגדות לו, ייקבעו על ידי החברה לפי שיקול דעתה הסביר, ובהתחשב בדרישות הרשויות.

3.12. החברה מתחייבת כי ככל שהפעולות המפורטות בסעיפים 3.5 עד 3.11 ייעשו לאחר מסירת החזקה בנכס לקונה, לא ימנע הדבר את השימוש הסביר של הקונה בנכס ובמעבר אליו וממנו וייעשו בתיאום וככל שנדרשת כניסה פיזית לנכס של הרוכש אזי בהסכמת הרוכש.

3.13. הודע לקונה שככל שלנכס תוצמד חצר, אזי יותקנו בה קווי מים, ניקוז וביוב המשרתים את יתר היחידות בבנין ו/או במגרש בהתאם להיתר הבניה שיתקבל. בחצר ימוקמו שוחות ביוב ופתחי ביקורת של המערכות המשותפות בהיקף ובמיקום כנדרש מכוח היתרי הבניה ותכניות ביצוע הפרויקט. מובהר כי, מיקומם של שוחות הביוב ופתחי הביקורת יופיעו בתוכניות המכר המצורפות להסכם. ככל וישתנה מיקום השוחות/פתחי ביקורת ו/או תידרש הוספת שוחות/פתחי ביקורת, החברה תפעל למסור לקונה תכנית מעודכנת. המתקנים כאמור בסעיף זה שישמשו גם דירות נוספות, יתכן ובגינם תירשם זיקת הנאה ו/או זכות מעבר במסמכי הבית המשותף להבטחת גישה למערכות אלה. הקונה יפעל שלא לחסום את דרכי הגישה אל השוחות והמערכות המשותפות והקווים כאמור.

3.14. מובהר, כי עד למועד המסירה הקונה לא יהיה רשאי להיכנס לשטח הפרויקט ו/או לבקר בנכס ו/או בקרקע ו/או באתר הבניה בקרקע (להלן: "האתר") אלא בתיאום מראש עם החברה ו/או הקבלן ובכפוף להסכמתם מראש ולפי שיקול דעתם הבלעדי ובהתאם להנחיות הבטיחות בפרויקט ולא יהיה רשאי להכניס לנכס ו/או לקרקע ו/או לאתר ציוד ו/או מתקנים ו/או חפצים כלשהם. ככל שהקונה יפר התחייבות זו, הוא ייחשב כפולש ו/או כמסיג גבול והחברה רשאית לנקוט בכל האמצעים החוקיים למניעת כניסתו ו/או לסילוקו מהנכס ו/או מהקרקע ו/או מהאתר. הודע לקונה כי הפרת התחייבות זו תסב לו ולחברה נזקים בגינם יחוייב הקונה במלוא העלויות וההוצאות לרבות בגין שליחת מכתבי התראה בקשר עם האמור.

4.1.

החברה מתחייבת כי לא יאוחר ממועד המסירה, בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המותרות עפ"י חוק המכר, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה שילם הקונה את מלוא התמורה, תושלם בניית הנכס, והוא יימסר לחזקתו של הקונה כשהוא ראוי למגורים, פנוי מאדם וחפץ, וניתן לשימוש סביר בדרכי הגישה אליו ואל הרכוש המשותף וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי, בכפוף להערות הרשומות על הקרקע בפנקסי רישום המקרקעין; לאמור בסעיף 6.6 להלן; לאמור בסעיף 9 לנספח א' לעניין שעבודים לטובת בנק/ים ו/או חברות/ות ביטוח בכפוף למתן מכתב החרגה סופי; ולמעט שעבוד, עיקול או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי שמקורם בקונה או במי מטעמו, וכן הערת אזהרה לטובת משרד הבינוי על זכויות הקונה בנכס בגין היותו של הנכס "דירת מחיר מטרחה" והתחייבויות הקונה כלפי משרד הבינוי עקב כך, כאמור בסעיף 15 להלן.

החברה תבצע את עבודות הפיתוח בקרקע בהתאם להיתר הבניה ולמפרט. מובהר בזה שעבודות הפיתוח הצמוד של הבניין, הכלולות במפרט, וכן עבודות השלמה בחלקים אחרים של הבניין ושל הפרויקט, תוכלנה להימשך אף לאחר מסירת הנכס לקונה, ובלבד שהדבר לא ימנע את השימוש הסביר בנכס ואת המעבר אליו וממנו. לעניין זה, עבודות הפיתוח יימשכו לפרק זמן של עד 6 חודשים ממתן טופס אכלוס לבניין. החברה תפעל באופן סביר, בהתחשב בנסיבות, על מנת שעבודות הפיתוח שבאחריות החברה יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

כמו כן, הודע לקונה כי במתחם בו מצוי הנכס, מתבצעות ו/או יתבצעו עבודות פיתוח ע"י גורם מבצע מטעם משרד הבינוי והשיכון ו/או העירייה בהתאם להוראות המכרז. עבודות אלה עשויות להימשך אף לאחר מועד המסירה, ואין לחברה כל אחריות בנוגע לביצוע העבודות הנ"ל ו/או מועד השלמתן.

4.2.

"השלמת הנכס" בהסכם זה פירושה - היותו ראוי למגורים ובנוי בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה, לאחר קבלת 'טופס 4', כשהבניין מחובר לרשת הביוב, המים, החשמל, הטלפון והגז, וזאת בכפוף לחתימת חוזי אספקת מים, חשמל, קו טלפון וגז לדירה על-ידי הקונה על-פי הנחיות החברה. מובהר כי החובה לחתום על חוזים כנ"ל, להפקיד את הפיקדונות הכרוכים בחיבור הנכס לרשתות התשתית כללית, כמפורט במפרט ולהמציא לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל, חלה על הקונה.

החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות (למעט עלות מונה מים ו/או גז שחיבורם יחול על הקונה) ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה) את המפורט להלן, וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים; גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז; חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד (למעט פתיחת חשבון חוזה שיחול על הרוכש). התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

4.3.

איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. 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 מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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

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

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

4.4 הפיצויים הקבועים בסעיף 4.3 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

4.5 הוראות סעיפים 4.3-4.4 לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

4.5.1 הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד.

4.5.2 הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

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

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תודיע החברה לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה. מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנויה לעיל, יודיע המוכר לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 4.3 לעיל), ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, 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.

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

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

החברה רשאית להקדים את מועד המסירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לקונה 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 הקונה. במקרה זה מתחייב הקונה לשלם לחברה עד לא יאוחר מ-14 ימים טרם מועד המסירה הנקוב בהודעה את מלוא התמורה המגיעה ממנו על פי הסכם זה, לרבות כל התשלומים המגיעים ממנו לקבלן, ולקבל את הנכס לחזקתו במועד הנ"ל בהתאם להוראות הסכם זה.

הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות כלפי החברה ו/או מי מטעמה, לרבות כמפורט בסעיף 4.2 לעיל, עד למועד המסירה ומתחייב להיות בנכס במועד המסירה ולקבל את הנכס לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בנכס לפני שהנכס יימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה.

4.7

על אף האמור בכל מקום בהסכם זה, לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את הנכס לרשותו על-אף השלמת הנכס כהגדרת מונח זה בסעיף 4.2 לעיל או לא היה זכאי לקבל את הנכס לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בהסכם זה, תהיה החברה רשאית, בכפוף לאמור בסעיף 4.2 לעיל, מבלי לפגוע בזכותה לראות במחדל כאמור הפרה של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה על פי דין, להתייחס לנכס כאילו נמסר לידי הקונה לצורך כל ענין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, האחריות בכל הקשור לנכס תחול על הקונה, בכפוף לאמור בסעיף זה להלן, וכן יהא הקונה חייב בתשלום המיסים והתשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה החל ממועד המסירה.

בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף קטן זה לעיל לא תהיה החברה אחראית כלפי הקונה בקשר עם שמירת הנכס או אי שמירתו ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו לנכס בשל עיכוב במסירת הנכס לרוכש כאמור, זולת החובות המוטלות על החברה כשומר שכר או כשומר חנם, לפי העניין, לפי חוק השומרים תשכ"ז – 1967. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי החברה תהיה רשאית, בכפוף להוראות הדין, במקרים הנ"ל לנקוט צעדים לשמירת הנכס ו/או תחזוקתו, והקונה ישא בכל ההוצאות שיגרמו לחברה בקשר עם כך בכפוף להוראות כל דין.

4.8

הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אם תהיה, אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה" או "התרשומת").

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

4.8.2

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

4.8.3

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

4.8.4

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

4.8.5

החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 4.8.2 עד 4.8.5 בפרוטוקול המסירה.

4.9

הייתה אי התאמה כללית, יהיה הקונה זכאי לבקש את תיקונה או התאמתה. החברה תעשה לתיקון אי ההתאמות שיפורטו בתרשומת בהתאם לנדרש על פי הדין ובהסכם זה וכן לפי הנחיית יועצי ומהנדסי החברה. הקונה מתחייב לחתום על התרשומת במועד המסירה, אך אין בחתימת הקונה על התרשומת כדי להוות ראייה לפיה הדירה נמסרה לשביעות רצון הקונה או שאין בדירה ליקויים כאמור. מוסכם כי בדיקת הנכס על ידי הקונה תהיה בדיקה של קונה סביר וכי הקונה יהיה רשאי לבקש כי תירשם בתרשומת כל אי התאמה, ליקוי או פגם הקיימים בנכס לדעתו, ומבלי שהדבר יהווה הודאה מצד החברה בקיומם של אי ההתאמה, הליקוי או הפגם. מובהר בזאת כי אין בקיום תרשומת כאמור כדי לסייג את אחריות החברה על פי כל דין.

4.10

מוסכם כי הקונה יהיה חייב לקבל את הנכס לרשותו גם אם יימצאו בו אי התאמות או ייוותרו עבודות השלמה לביצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר של הקונה בנכס, ברכוש המשותף ובדרכי הגישה אליו וממנו. ישלח מכתב חתום על ידי מהנדס החברה לפיו ביצע בדיקה ומצא כי אין אי התאמה המונעת שימוש סביר, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5.1 להלן. כמו כן, אין באמור במכתב ע"י מהנדס המוכר כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות כנגד החברה בדבר אי התאמה ו/או באם היותה הדירה ראויה למגורים, הכל בכפוף להוראות חוק המכר והדין.

- 4.11 עד ולא יאוחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבניין, יהא על רוכשי דירות הבניין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין ו/או המגרש לפי העניין. לא נעשה כן, תהיה זכאית החברה למנות את הנציגים בעצמה, באופן שייבחרו על ידה שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף. ככל שהנציגים שנבחרו על ידי החברה מסרבים לקבל את הרכוש המשותף, תהיה החברה רשאית להתייחס לרכוש המשותף כאילו נמסר לרוכשים לצורך כל ענין, וזאת בין אם הגיע מי מטעם הרוכשים לקבל את הרכוש המשותף ובין אם לאו.
- 4.12 הוראות סעיפים 4.7 עד 4.10 יחולו, בשינויים המחויבים, לגבי מסירת הרכוש המשותף.
- 4.13 עד מועד המסירה תמסור החברה לקונה הוראות תחזוקה ושימוש החתומות על-ידה, לענין הנכס או כל דבר שבו, הרכוש המשותף ומתקניו, וכן בדבר תכונות מיוחדות של הנכס או כל דבר שבו (להלן – "הוראות התחזוקה והשימוש"). הקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש ולמלא אחר כל החובות המוטלות על פיהן. ככל שהנכס הראשון בבניין יימסר לקונה, תמסור החברה לקונה במועד המסירה אף תוכניות והוראות בהתאם לקבוע במפרט לענין זה, ובמקרה זה מתחייב הקונה לקבל את המסמכים האמורים לידי ולמסור אותם לנציגות, מיד עם מינויה.
- 4.14 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לאחר מסירת הרכוש המשותף בהתאם לאמור בסעיף 4.11 לעיל, מתחייב הקונה לנקוט, ביחד עם הרוכשים האחרים, בכל האמצעים הסבירים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן, ושל המתקנים והמערכות המצויים בו, במצב טוב, תקין וראוי לשימוש לייעודו וזאת בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש ו/או להוראות היצרנים ו/או הספקים של אותם המערכות והמתקנים.
- 4.15 תנאי מוקדם לאחריות וחבות החברה כלפי הקונה, ולרבות עפ"י חוק המכר (דירות), לגבי אותם מתקנים ומערכות ולתוקף אחריות היצרנים והספקים לטיב המתקנים והמערכות (במיוחד לגבי מעלית ומתקני חימום או הסקה מרכזית) הינו ביצוע האחזקה, הטיפול והשירות של אותם מתקנים ע"י הספקים כנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם. לפיכך, מתחייב הקונה ביחד עם הרוכשים האחרים בבנין ו/או בפרויקט, לפי הענין, לגרום לכך שהרוכשים או הנציגות יתקשרו עם הספקים הנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות, למשך כל תקופות הבדק והאחריות.
- 4.16 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, למנות חברת ו/או חברות ניהול ואחזקה לפרויקט ו/או לחלקים ממנו (לרבות לרכוש המשותף של המגורים ו/או לרכוש המשותף הכללי ו/או לרכוש המשותף של המסחר) לתפעול ותחזוקה של המערכות המשותפות והרכוש המשותף על סוגיו. ככל שהחברה תבחר לעשות כן, תנאי לקבלת החזקה בנכס הינו חתימה של הקונה על חוזה ניהול ואחזקה שתמציא החברה ו/או חברת ניהול לקונה. אין באמור כדי לחייב את החברה למנות חברת ניהול ואולם ככל ותמונה, דמי הניהול יהיו כנהוג בפרויקטים מסוג הפרויקט ובאזור בו מוקם הפרויקט לדירה דומה בגודלה. יובהר כי ככל והחברה תמנה חברת ניהול, תקופת ההתקשרות לא תעלה על שנתיים, לאחר התקופה כאמור ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים (כמשמעו בסעיף 71' לחוק המקרקעין). ככל והחברה תמנה חברת ניהול שבבעלותה או חברה קשורה אליה, תוגבל התקופה לשנה אחת.
- 4.17 החברה לא תהיה אחראית לכל אי התאמה שתתגלה בנכס ו/או בבניין ו/או ברכוש המשותף שיתברר כי נבעה מאי מילוי הוראות התחזוקה והשימוש ו/או עקב תיפעול או שימוש לא נכון או לא סביר במערכות או במתקנים או בשטחים הנ"ל והקונה ו/או מי מטעמו, לרבות הנציגות, לא יהיו רשאים לדרוש תיקון כל אי התאמה כנ"ל. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 לחוק המכר והוראות כל דין.
- 4.18 בהתאם לקביעת החברה ולפי דרישת הרשויות המוסמכות, יתכן ותהיינה מערכות ו/או מתקנים

שישירותו אחדים מחלקי הבית המשותף ו/או יהוו רכוש משותף של אגף כלשהו בבית המשותף. תיתכנה מערכות ו/או מתקנים משותפים למספר מגרשים, ככל ויידרש תירשם הערה ו/או זיקת הנאה ו/או הוראות בתקנון לעניין האמור. ככל ויידרש לפי התכניות ו/או תכנון הפרויקט, תירשם זיקת הנאה ו/או זכות אחרת למעבר בין המגרשים, בין אם בינם לבין עצמם ובין אם לטובת מגרש שלישי, האמור יחול בשינויים הנדרשים לעניין גישת כלי רכב ו/או כניסה למקומות החניה.

4.19. במעמד המסירה תספק החברה לקונה אריחים עודפים. הקונה מתחייב לאחסן אריחים אלה, לשומרם ולייחדם אך ורק לצורך ביצוע תיקונים בנכס ע"י החברה ו/או מי מטעמה, אם וככל שיידרשו (לרבות תיקונים שיידרשו בנכס כתוצאה מליקוי/תיקון אי התאמות דירה אחרת בבנין ו/או ברכוש המשותף). ככל שהקונה יפר את התחייבותו על פי סעיף זה, וכתוצאה מכך יחסרו לחברה אריחים עודפים לצורך ביצוע תיקון כלשהו שיידרש בנכס כאמור, כולם או מקצתם, ישא הקונה באחריות הבלעדית להספקת אריחים חלופיים מתאימים לנכס, וזאת כתנאי מוקדם לביצוע התיקון על ידי החברה ו/או מי מטעמה. ככל ויבצר מהחברה לפעול לתיקון אי התאמה מהסיבה המנויה לעיל, נזק שיתגלה ו/או יחמיר כתוצאה מכך יהיה באחריות הקונה.

5. אי התאמות ותיקון

5.1. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה - "אי התאמה"), "אי התאמות" ו - "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה בתוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").

מוסכם בזה, כי מנין התקופות לאחריות החברה לאי התאמות כלעיל לגבי הרכוש המשותף של הבניין, יחלו ממועד מסירת הרכוש המשותף בהתאם לאמור בסעיף 4.11 לעיל.

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

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

5.3. הקונה מתחייב לאפשר לחברה, 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 בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

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

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

5.5

החברה תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, שאז יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק יובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

5.6

בוצעו שינויים או תוספות או תיקונים ע"י הקונה או מי מטעמו בנכס, לרבות בנסיבות הנזכרות בסעיף 5.2 לעיל (להלן – "עבודות הקונה"), הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה לא תהיה החברה אחראית לכל תוצאה שתנבע מביצוע עבודות הקונה, לרבות לתיקון אי התאמות בנכס ו/או לתיקון נזקים שיתגלו או ייגרמו לנכס הנובעים מביצוע עבודות הקונה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 לחוק המכר והוראות כל דין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי החברה לא תהיה אחראית לכל אי התאמה אשר הוכח כי מקורה במעשה או מחדל של הקונה או מי מטעמו או של צד ג'. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 לחוק המכר ולהוראות כל דין.

5.7

אחריות החברה ו/או הקבלן לתיקון אי התאמה כלעיל מותנית וכפופה לקיום החיובים המוטלים על הקונה בקשר לכך על פי הסכם זה ו/או על פי דין ואין בה כדי לגרוע או לפגוע באופן כלשהו מכל הוראה על פי הסכם זה ו/או על פי חוק המכר ו/או על פי כל דין המקנה זכויות לחברה ו/או לקבלן ו/או הקובעת קיום תנאים לאחריות החברה ו/או הקבלן כלעיל. כמו כן, לא איפשר הקונה או קונה דירה סמוכה ביצוע תיקונים בנכס ו/או מתוך הנכס, לא תהיה החברה מחויבת בביצוע תיקוני אי התאמה עד למועד בו יתאפשר ביצוע התיקון בהתאם להוראות כל דין.

5.8

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה כי ככל שהקונה לא אפשר לחברה ו/או לקבלן ו/או למי מטעמם לבצע תיקונים ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, או עיכב בכל דרך שהיא את ביצוע התיקונים, וכתוצאה מכך נגרם לחברה ו/או לדיירי הבנין נזקים ו/או הוחמרו נזקים קיימים, אזי תהיה החברה רשאית לתבוע ממנו כמי שאחראי לכל נזק כאמור.

5.9

מוסכם כי הקונה יהיה חייב לקבל את הנכס לרשותו גם אם יימצאו בו אי התאמות או ייוותרו עבודות השלמה לביצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר של הקונה בנכס, ברכוש המשותף ובדרכי הגישה אליו וממנו.

5.10

מנין התקופות לאחריות החברה לאי התאמות כלעיל לגבי הרכוש המשותף של הבניין, יחלו ממועד מסירת הרכוש המשותף בהתאם לאמור בסעיף 4.10 לעיל.

6. הבית המשותף

6.1

מובהר בזאת כי על מנת לאפשר את רישום הבניין כבית משותף ואת רישום הזכויות בנכס על שם הקונה, ייתכן שיהיה צורך לבצע במקרקעי הפרויקט הליכי תכנון, איחוד, חלוקה ורישום, כך שהקרקע, לבדה או ביחד עם מקרקעין הסמוכים לה, תחולק למספר חלקות רישום נפרדות ו/או תאוחד לחלקה אחת או יותר באופן שהבניינים הנבנים על הקרקע, לבדם או יחד עם הבניינים הנוספים הנבנים במקרקעי הפרויקט יירשמו כחלקה או חלקות רישום נפרדות שגבולותיהן ייקבעו ע"י החברה (להלן -

"החלקה"). ההליכים כלעיל באחריותם הבלעדית של רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או כל רשות מוסמכת אחרת ועשויים להימשך תקופה ארוכה, הדבר הודע לקונה מראש ובטרם התקשרותו בהסכם זה. ככל שהדבר תלוי בחברה, תנקוט החברה באמצעים המקובלים כדי לקדם ככל הניתן את הליכי הרישום האמורים בסעיף זה ולהשלימם בהקדם האפשרי בהתאם להוראות המכרז והדין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת כי הבית המשותף יכול שיכלול, בנוסף לבניינים הנבנים בקרקע, אף את הבניינים הנוספים הכלולים בפרויקט, הכל לפי קביעת החברה ובכפוף לאפשרויות הטכניות והחוקיות הקבועות על פי דין לביצוע הרישום באופן כלעיל.

6.2. החברה תגרום כי הבניין לחוד או יחד עם הבניינים הנוספים שייבנה/ו על הקרקע ו/או החלקה, יירשם כבית משותף (להלן - "הבית המשותף") לפי הוראות הפרק השישי של חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן - "חוק המקרקעין"), וזאת לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

הקונה מתחייב לשתף פעולה עם החברה בכל הקשור בהליכים לצורך השלמת הליך איחוד ו/או חלוקה וכן רישום הבית המשותף, וכן מתחייב לאפשר לאנשי מקצוע מטעם החברה להיכנס לנכס ולבצע פעולות מדידה ופעולות נוספות, ככל שיידרשו, וזאת בתיאום מוקדם עם הקונה.

עקב כך שהבית המשותף מורכב ממספר בניינים תהיה החברה רשאית לגרום שרישום הבית המשותף יהיה בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, כבית משותף המורכב ממספר אגפים שחלוקתם תקבע על פי הבניינים ו/או על פי הייעודים השונים (מגורים, מסחר וכיו"ב), או בכל אופן אחר שייקבע על ידי החברה, באופן שכל אגף יתנהל במידת האפשר בנפרד לגבי הרכוש המשותף המצוי בתחומו, וזאת בנוסף לניהול הכללי לגבי הרכוש המשותף הכללי, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין לעניין זה.

6.3

6.3.1. החברה תגרום כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף. לדירה יוצמדו שטח/ים מהבניין ו/או מהקרקע כמפורט בסעיף 3.2 לנספח א' ו/או במפרט (ככל שהוצמדו כאלה) וכן יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף של הבית המשותף, כמפורט להלן פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף אשר לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף, לפי קביעת החברה וכמפורט בסעיף 6.3.4 להלן.

"יחסי" בסעיף זה פירושו, קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפה של כל יחידות הבית המשותף, בכפוף להוראות הדין. בחישוב החלק היחסי כלעיל תהיה החברה רשאית להביא בחשבון, בין היתר, שטחים של מרפסות מקורות ולא מקורות, חצרות, שטחי אחסון, מחסנים, חניות, גגות וכיו"ב, אשר יוצמדו לדירה או ליחידות מסוימות בשיעור שייקבע ע"י החברה.

6.3.2. בהמשך לקבוע לעיל לעניין רישום הבית המשותף בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, באופן שכל אגף בבית המשותף יתנהל ככל האפשר בנפרד לגבי הרכוש המשותף המצוי בתחומו, מוסכם בזה כי במסגרת הרכוש המשותף המיועד לשימוש דירות המגורים בבית המשותף יכללו חדרי מדרגות, מעליות ושטחים ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות בבניין או מרביתם, אשר החברה תחליט לפי שיקול דעתה הסביר כי יכללו ברכוש המשותף של דירות המגורים, וכמסומן לעניין זה בתוכניות המצורפות למפרט (בהסכם זה, לעיל ולהלן: "הרכוש המשותף של המגורים"). בנוסף, וככל וקיים גם יעוד מסחרי בבניין, ייקבעו על ידי החברה שטחים ומתקנים לרבות מקומות חנייה, המשרתים את היחידות המסחריות או חלקים מהם אשר יהוו סוגים נוספים של רכוש משותף וישמשו

את האגפים הנוספים בבית המשותף, וכן שטחים ומערכות המשרתים הן את דירות המגורים והן את היחידות המסחריות או חלקים מהם אשר יהוו רכוש משותף כללי (בהסכם זה, לעיל ולהלן: "הרכוש המשותף הכללי"), לרבות כמפורט לענין זה במפרט (הרכוש המשותף של דירות המגורים, הרכוש המשותף של היחידות המסחריות והרכוש המשותף הכללי ייקראו לעיל ולהלן בהסכם זה ביחד – "הרכוש המשותף").

החברה תהיה רשאית שלא לכלול במסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של החלקה, שטחים בנויים, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבניין וכו'.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מהוראות סעיף 9 למפרט, נמסר לקונה על ידי החברה כי השטחים המפורטים להלן לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף:

6.3.2.1. כל השטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כשטחי חניה, לרבות שטחי חניית נכים, שטחי חניית של היחידות המסחריות וכן שטחים נוספים בחניון ו/או בקומות התת קרקעיות (ככל שיש), למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, כמעברים משותפים.

6.3.2.2. שטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים ו/או כשטחי אחסון.

6.3.2.3. כל השטחים הבלתי בנויים של מקרקעי הפרויקט, לרבות החלקים בקומת הקרקע המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, חצרות ו/או שטחים המשמשים בלעדית יחידות בפרויקט.

6.3.2.4. כל שטחי הגגות וכל שייבנה עליהם, למעט שטחי הגגות המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, להצבת מתקנים משותפים.

6.3.2.5. כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגין הקרקע ו/או הפרויקט, בהתאם לקבוע לעניין זה בסעיף 3.7 לעיל.

6.3.2.6. חדר השנאים, כאמור בסעיף 3.9 לעיל.

6.3.2.7. כל חלק שלפי הנחיית יועצי החברה יש להצמיד ליחידה ו/או לאגף בפרויקט לרבות ליחידות המסחריות, ובלבד שלא נכללו כחלק מהנכס בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

6.3.3. למרות האמור לעיל, תהיה החברה רשאית לכלול כל חלק מהשטחים המפורטים בסעיפים 6.3.2.1 עד 6.3.2.7 לעיל במסגרת הרכוש המשותף ולשנות מעת לעת את המעברים והשטחים המשותפים הנזכרים לעיל, הכל לפי שיקול דעתה הסביר אך בהתאם לדרישת הרשויות ו/או היתר הבניה ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה ובהצמדותיה לא תפגענה.

6.3.4. החברה תהיה רשאית לנהוג בשטחים שהוצאו מהרכוש המשותף לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין, לרבות למוכרם ולהצמידם ליחידות אחרות בבית המשותף, לרבות ליחידות השייכות לחברה (בין אם קודם לרישום הבניין כבית משותף ובין אם לאחר מכן), ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה, וזאת בלא צורך באישור הקונה ו/או מי מרוכשי היחידות האחרות בבניין. כמו כן רשאית החברה, על פי שיקול דעתה הסביר ולעשות בשטחים שהוצאו מהרכוש המשותף כל שימוש חוקי, וזאת בלא צורך באישור הקונה ו/או מי מבעלי היחידות האחרות בבניין, ובלבד שזכויות הקונה בנכס על פי הסכם זה לא תיפגענה.

החברה תהיה רשאית לרשום תקנון לבית המשותף בהתאם להוראות סעיף 62 לחוק המקרקעין ותהיה רשאית לכלול בתקנון הוראות כמתחייב מהסכם זה, לרבות האמור בסעיף 9 למפרט, ובין היתר, את ההוראות הבאות:

- 6.4.1. הוראות הקובעות את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף (ובפרט את היחסים בין היחידות המסחריות לבין דירות המגורים בפרויקט), את סוגי הרכוש המשותף, את אופן האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסוימות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, הצמידויות הנזכרות בסעיף 6.3 לעיל, הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו, הוראות לעניין התיקון והשירות של הרכוש המשותף, הוראות לעניין סמכויות הנציגות להתקשר עם חברת ניהול לצורך האחזקה, התיקון והשירות הבית המשותף, הוראות לעניין שימוש בשטחים ומתקנים בפרויקט המיועדים לשימוש בעלי הזכויות בבית המשותף וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, וכן הוראות הקובעות כי החברה או מי שיקבע על ידה (לרבות הקונה) ישמשו כנציגות זמנית של הבית המשותף. יובהר, החברה לא תהא רשאית להטמיע בתקנון הבית המשותף הוראות המטילות על הרוכש חיובים שלא פורטו במפורש ו/או בהסכם, משנות את שיעור השתתפותו בהוצאות או מעניקות לחברת הניהול ו/או לחברה סמכות לקבוע חיובים מהותיים באופן חד צדדי.
- 6.4.2. הוראות בקשר למימוש זכויות הבניה ברוח האמור בסעיף 3.7 לעיל.
- 6.4.3. הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות של הגופים כאמור בסעיף 3.10 לעיל, לרבות זכויות מעבר וזיקות הנאה בחלקה והוראות לפיהן גופים אלה לא יישאו בהוצאות אחזקת הבית המשותף.
- 6.4.4. הוראות האוסרות על בעלי הזכויות ביחידות בבית המשותף לבצע כל שינוי בחזיתות היחידות ו/או בקירות החיצוניים שלהם ו/או בגג היחידות אלא בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש בלא קבלת הסכמת בעלי הזכויות ביחידות האחרות בבית המשותף, וזאת מבלי לגרוע מחובתם לקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות.
- 6.4.5. הוראות בדבר תיקון צו הבית המשותף, לרבות מקרים בהם תינתן הסכמה מראש של כל בעלי הזכויות השונים בפרויקט, לפי העניין, לתיקונים על ידי החברה ו/או בעלי זכויות שונים.
- 6.4.6. הוראה לפיה האחריות בתחום מקרקעי הפרויקט, לרבות לתחזוקת המערכות בהם (מים, ביוב, ניקוז וכו') ונשיאת ההוצאות בגין כך, תחול על בעלי הזכויות השונים בפרויקט.
- 6.4.7. הוראות אחרות שהחברה תראה צורך להכליל בתקנון או על פי דין או על פי דרישת הרשויות, כדי לגרום לניהול תקין של הבית המשותף ולהחזקתו השוטפת, ובכדי להבטיח קיום הוראות נוספות של ההסכם.
- 6.4.8. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף יהיו בהתאם לקבוע בתקנון המצוי כמשמעותו בחוק המקרקעין.
- 6.4.9. הוראות לגבי היחידות המסחריות והפעלתן, לרבות זכותם של בעלי הזכויות ביחידות המסחריות להשתמש בהם למטרותיהם על פי כל דין. כמו כן, יחולו לעניין היחידות המסחריות ההוראות הרלוונטיות הקבועות בסעיף 9 למפרט, אשר אף הן תיכללנה בתקנון הבית המשותף.
- 6.4.10. הוראות בנוגע להצמדת חלקים מהרכוש המשותף לשימוש היחידות המסחריות והמבקרים בהם ואת אופן השימוש בשטחים שיוצמדו כלעיל; הוראות המסדירות יחס או שיעור

השתתפות שונה, באופן יחסי לשטחם, בין דירות המגורים לבין היחידות המסחריות בכל הקשור בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף הכללי או בכל חלק ממנו, לרבות ההוראות הרלוונטיות הקבועות בסעיף 9 במפרט.

6.5. החברה תהיה רשאית, אף לאחר מסירת הנכס לקונה ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות ולשינוי המכנה המשותף ברכוש המשותף וחלק הנכס ברכוש המשותף, הנובעים מהכללת מבנים נוספים, במקרה שאין אפשרות לרשום מבנים אלה כבית משותף נפרד, או במקרה של בניה נוספת במסגרת הבית המשותף, או במקרה בו יהיה צורך לתקן טעות שנפלה בצו רישום הבית המשותף ו/או בתקנון. החברה תהיה זכאית לעשות את כל וכל חלק מהאמור לעיל, מבלי צורך בהסכמת הקונה לכך ובלבד שלא תהיה פגיעה בזכויות הקונה בנכס על פי הסכם זה.

6.6. החברה תהיה רשאית לרשום חכירות, הערות אזהרה, ו/או זיקות הנאה על החלקה ו/או על הבניין, שתידרשנה בהתאם לצרכים תכנוניים, דרישות הרשויות ו/או גופים מוסמכים, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וכן להבטחת זכויות מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי נכסים אחרים, של בעלי נכסים בבניינים אחרים ו/או באיהם, או של בניינים אחרים או של בעלי חלקות סמוכות לחלקה או של גופים ציבוריים כגון, הרשות המקומית, חברת החשמל, חברת הגז, חברות תקשורת וכיו"ב.

מבעלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יירשמו בחלקה זיקות הנאה למעבר רגלי, והכל בהתאם לדרישות התב"ע והיתרי הבניה שהוצאו או יוצאו לבנית הפרויקט, ובהתאם למוסכם בין החברה לבין הרשויות בענין זה.

6.7. החברה תהיה זכאית, בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת החלקה ו/או איחודה ו/או חלוקתה מחדש והפרשת חלקים ממנה לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי הסכם זה.

6.8. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ככל וחלק מהשטחים הבלתי בנויים בקרקע (לרבות דרכי גישה לכלי רכב ו/או להולכי רגל) וכן שטחים נוספים כגון מתקנים ו/או מערכות משותפות, חניון/מקומות חניה, כניסה לחניון, מעליות, מבואת כניסה, מאגרי מים, צובר/י גז (ככל שיהיה בכך צורך וכפי שייקבע על ידי החברה) יהיו מיועדים לשימוש ומעבר לציבור הרחב ו/או של גופים ציבוריים כגון, הרשות המקומית, חברת החשמל, חברת הגז, חברות תקשורת וכיו"ב ו/או לשימוש מקרקעין סמוכים ו/או אגפים שונים בבית המשותף. במקרה כאמור, להבטחת זכויות מעבר ושימוש, תירשמה בלשכת רישום המקרקעין או בתקנון הבית המשותף זיקות הנאה ו/או זכות מעבר לטובת הציבור ו/או לטובת בעלי זכויות בפרויקט או במקרקעין סמוכים ו/או לטובת מקרקעין סמוכים ו/או לטובת ספקי תשתית ורשויות שתירשם בתקנון הבית המשותף, לפי קביעת החברה בהתאם לצרכים תכנוניים, דרישות הרשויות ו/או גופים מוסמכים. מובהר, כי ייתכן ותירשם בלשכת רישום המקרקעין הערה ו/או חכירה אשר תבטיח רישום זיקת/זיקות הנאה כלעיל, בהתאם לדרישות התב"ע ובהתאם למאושר במסגרת היתר בניה שהוצא ו/או יוצא לבנית הבנין, והכל בהתאם ובכפוף למוסכם בין החברה לבין הרשויות לענין זה.

6.9. בכפוף להוראות התב"ע ו/או היתר הבניה ו/או דרישת רשויות התכנון לרבות העירייה ו/או הוועדה המקומית, החברה תהיה רשאית לרשום חכירות (משנה או ראשיות), הערות אזהרה, וזיקות הנאה על מקרקעי הפרויקט מבלי שיהיה בכך צורך לקבל את הסכמת הקונה, וזאת בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה, זכות מעבר לציבור וכן זכות מעבר משותפת אל שטחי החניה ומהם וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי נכסים אחרים בבניינים, לרבות בעלי היחידות המסחריות או של בעלי נכסים בבניינים אחרים או של בניינים אחרים או של בעלי חלקות סמוכות לחלקה או של גופים ציבוריים כגון הרשות המקומית, חברת החשמל, חברת הגז, חברות תקשורת וכיו"ב.

הודע לקונה במפורש בטרם התקשרותו בהסכם, כי בשטחים הבלתי בנויים בפרויקט בקומת הקרקע המצויים בין קו המגרש לבין החזית המסחרית של היחידות המסחריות, או אחר לפי קביעת הרשויות המוסמכות ו/או דרישות התב"ע, תירשם זיקת הנאה להבטחת זכות מעבר חופשי לציבור.

6.10. המיקום המיועד למתקני מיזוג האוויר ו/או מערכות אינסטלציה של כל אחת מהדירות בבניין הינו בהתאם לתוכניות הביצוע, ולגבי חלק מהדירות נקבע המיקום בשטחים המהווים רכוש משותף, ובכלל זה בשטח הגג, ולצורך כך תועבר צנרת ממתקני מיזוג האוויר לדירות הנ"ל ותתאפשר גישה לצרכי התקנה ותחזוקה לבעלי הדירות שהמתקנים המשרתים את דירותיהם.

6.11. בעלי הזכויות בדירות שהמתקנים המשרתים את דירותיהם יותקנו בשטחים המהווים רכוש משותף, מתחייבים בזאת כי כל האחריות להתקנת ולתחזוקת המתקנים, לליקויים שייגרמו בגינם ולכל הקשור בהם יחולו עליהם והכל בכפוף להוראות הדין.

6.12. מוסכם ומובהר כי העליה לשטחי הגג המשותף הינה רק לצורכי אחזקה ולא יעשה בהם שימוש אחר.

6.13. הודע לקונה כי החניות המסומנות בתכניות המכר כחניות המיועדות לנכים יוצאו מן הרכוש המשותף ויוצמדו לאחת או יותר מהדירות בקרקע, בהתאם להחלטת החברה ודרישת הרשויות.

6.14. ככל שיותקנו צוברי גז תת קרקעיים בבניין, הם יוצבו במקום כמצוין בתכניות, או במיקום אחר לפי דרישת הרשויות וחברת הגז. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת ותחזוקתה. מובהר בזה כי צוברי הגז הינם בבעלות חברת הגז. יתכן כי צובר גז בקרקע ישרת גם מקרקעין סמוכים. במקרה כאמור, תקבע החברה זיקת הנאה ו/או זכות מעבר כאמור בסעיף 6.8 לעיל. על אף האמור לעיל, למיטב ידיעת החברה נכון למועד חתימת הסכם זה, בפרויקט צפויה לקום תשתית גז טבעי, הקונה יפעל בהתאם להנחיות ספק הגז בכל הנוגע לחיבור הדירה וחיבור/הפעלת מתקנים למערכת הגז, במקרה האמור, לא יותקנו צוברי גז.

6.15. בהתאם לדרישת רשות מוסמכת, באחת מהדירות בכל קומה בבנין, יתכן וימוקם חלון/דלת חילוץ אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חירום לצורך מעבר ומילוט. הקונה אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ מתחייב כי לא ייקבע סורג בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.

6.16. ככל שלפי תכנון החברה או דרישת הרשויות יהיה בבנין/בבניינים בקרקע חדר גנרטור לשעת חירום, במיקום המסומן בתכניות או במיקום אחר לפי דרישת הרשויות, הגנרטור ישמש להפעלת מתקנים שונים בבניינים, לפי קביעת החברה ובהתאם לדרישות הרשויות. החברה תהא רשאית לקבוע הוראה כאמור בתקנון הבית המשותף.

6.17. הודע לקונה שבתחומי הקרקע יוקם / יתכן שיוקם חדר טרנספורמציה וחדר בזק אשר ישרתו את הבנין יחד עם בניינים סמוכים וזאת לפי דרישת חברת החשמל ו/או לפי דרישת חברת בזק. בהתאם, יכול שתירשם תוספת לתקנון אשר תוכתב על ידי חברת החשמל ו/או על ידי חברת בזק ואשר תתייחס לתחנת הטרנספורמציה או לחדר התקשורת שיבנה בבית או בסמוך לו ואשר יירשם בבעלות חברת החשמל או בבעלות חברת בזק ו/או בבעלות מי מטעמן, לרבות הוראות באשר למתן זכות מעבר ו/או פטור מתשלום דמי ניהול ו/או תשלום ועד הבית.

6.18. האחריות לתחזוקת המערכות (מים, ביוב, ניקוז וכו') בתחום הקרקע הינה באחריות בעלי הזכויות בפרויקט, ככל וימוקמו שוחות ביוב ו/או ניקוז בשטחי החצרות, אזי בעלי הנכסים אליהם תוצמדנה החצרות כאמור יחויבו לאפשר גישה לשוחות כאמור לרבות לצורך ביצוע תיקונים ו/או טיפולים, במקרה כאמור, תירשמה בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה ו/או זכות מעבר לטובת כלל בעלי הזכויות בחלקה או חלקם ו/או לטובת הציבור ו/או לטובת ספקי תשתית ורשויות שתירשם בתקנון

הרישום

.7

7.1. מוסכם כי החברה תפעל לרשום את הזכות בנכס כמפורט בנספח א' (להלן - "הזכות בנכס"), בצירוף חלק יחסי ברכוש המשותף, על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כשהנכס משוחרר מכל שעבוד ו/או משכנתא ו/או עיקול, פרט לשעבודים ו/או עיקולים שיוטלו עליו בשל חובות והתחייבויות הקונה (להלן - "הרישום"). החברה תנקוט באמצעים המקובלים כדי לקדם ככל הניתן את הליכי הרישום האמורים בסעיף זה. רישום זכויות הקונה בדירה, בפנקס הבתים המשותפים יבוצע לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר, וכן בתנאי מוקדם שהקונה מילא במועדן ובמלואן אחר כל התחייבויותיו בהסכם זה.

7.2. סמוך למועד המסירה או במועד אחר שייקבע ע"י החברה, מתחייב הקונה לחתום עם רשות מקרקעי ישראל (בהסכם זה - "רמ"י") על חוזה חכירה בהתאם לתנאים שיהיו מקובלים ברמ"י באותה עת. הקונה מתחייב לעמוד בתנאים שנקבעו/ייקבעו על ידי רמ"י לצורך התקשרות עם רמ"י בחוזה חכירה ולמלא אחר כל יתר התנאים שייקבעו ע"י רמ"י בקשר לכך ולהמציא לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל עד למועד שייקבע על ידי החברה.

7.3. החברה תשלח לקונה הודעה בכתב בה תציין שני מועדים אפשריים, ובהם ייקבע היום, השעה והמקום שבו על הקונה להתייצב על מנת לחתום על מסמכי הרישום לרישום זכויותיו ברמ"י או לשכת רישום המקרקעין לפי העניין, והקונה יתאם עם החברה את המועד המתאים לו מבין המועדים הנ"ל (להלן - "מועד הרישום"). מועד הרישום לא יהיה מוקדם מ- 14 ימים ממשלוח ההודעה ככל שלא יעלה בידו הקונה לתאם עם החברה מועד מבין המועדים הנקובים בהודעת החברה כאמור לעיל, יודיע על כך הקונה לחברה מבעוד מועד, והצדדים יתאמו מועד חלופי שיחול לא יאוחר מ-7 ימים מהמועד המאוחר אשר היה נקוב בהודעת החברה. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד הרישום, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד למועד הרישום. הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד הרישום, להופיע במועד הרישום במקום הנקוב בהודעה, וכן להצהיר ולחתום ככל שיידרש כדין לשם ביצוע הרישום.

7.4. לא הופיע הקונה במועד הרישום, או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מילא קודם לכן אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה, החברה תהייה רשאית לדרוש מן הקונה את ההוצאות שנגרמו לה כתוצאה מן הצורך לקבוע מועד נוסף.

לא הופיע הקונה במועד הרישום, ואף לא במועד נוסף שייקבע על ידי החברה לצורך כך או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מילא קודם לכן אחר התחייבויותיו המהותיות על פי הסכם זה, הקונה יישא בנזקים וההוצאות שייגרמו מהעיכוב כאמור במועד הרישום ובגין הנסיבות הנקובות דלעיל בלבד.

7.5. לפני הרישום מתחייב הקונה להמציא לחברה אישור מרשויות המס העירוניות והממשלתיות, מופנה לרשם המקרקעין, המאשר כי שולמו במלואם כל המיסים והתשלומים, כאמור בסעיף 9 להלן, אשר תשלומם מוטל על הקונה, וזאת לתקופה שלא תפחת מחודש לאחר המועד בו יחתום הקונה בפועל על מסמכי הרישום וכן שטרי משכנתא חתומים ומאומתים כדין (ככל ונטל הלוואת משכנתא) לרבות אגרה בגין רישום משכנתא.

התמורה

.8

8.1. תמורת הנכס מתחייב הקונה לשלם לחברה את הסכומים המפורטים בסעיף 5 לנספח א' (להלן - "התמורה").

.8.2

8.2.1. התמורה תשולם באופן ובמועדים כמפורט בסעיף 5 לנספח א'.

8.2.2. במקרה שמועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הקונה לשלם את מלוא התמורה, בהתאם לקבוע לעניין זה בסעיף 4.6 לעיל, מתחייב הקונה לשלם לחברה את כל יתרת התמורה לא יאוחר מאשר במועד המסירה.

8.3. הקונה יהיה רשאי להקדים תשלומים ולשלם כל תשלום מן התשלומים המפורטים בלוח התשלומים לפני המועד הקבוע לתשלום.

הקדים הקונה תשלום כאמור, יישא הקונה בהפרשי הצמדה, ככל וישנם, לענין התשלום שהוקדם למועד התשלום בפועל.

כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הקונה לחברה בהתאם להסכם זה יהיה צמוד למדד בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים להלן:

מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט ה- 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. כל תשלום מעבר לשיעור האמור יוצמד כדלקמן: אם בזמן פרעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון תשלום המגיע מהקונה יתברר כי המדד החדש, כהגדרתו להלן, גבוה מהמדד הבסיסי הנקוב בסעיף 5.3 לנספח א' (להלן - "המדד הבסיסי"), ישלם הקונה לחברה מחצית מאותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו השתנה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (להלן - "הפרשי הצמדה"), ואילו המחצית השנייה של אותו סכום, תשולם ללא הפרשי הצמדה). "המדד החדש" כלעיל משמעו - המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומו בפועל של כל סכום המגיע מהקונה לחברה.

למען הסר ספק מובהר כי הפרשי ההצמדה הינם חלק בלתי נפרד מהתמורה והחברה תזקוף כל תשלום שישולם על ידי הקונה תחילה עבור הפרשי ההצמדה שחושבו עד למועד ביצוע התשלום ואת יתרת התשלום תזקוף על חשבון התמורה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת כי ככל שבאופן אובייקטיבי לא תהא באפשרותו של הקונה לחשב את הפרשי ההצמדה במועד פירעונו של סכום כלשהו כאמור, וככל שבמועד הפירעון ישלם הקונה לחברה את קרן התשלום בהתאם לתנאי ההסכם, אזי איחור בביצוע תשלום הפרשי ההצמדה, שאינו עולה על 14 ימים ממועד דרישת החברה לשלם את הפרשי ההצמדה הנ"ל, לא יהווה הפרה של ההסכם והקונה לא יהיה חייב בתשלום ריבית על סכום הפרשי ההצמדה כאמור.

למען הסר ספק ומבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, מובהר כי מסירת הנכס כאמור בסעיף 4 לעיל מותנית בתשלום מלוא התמורה, לרבות מלוא הפרשי ההצמדה.

8.4. מס ערך מוסף (להלן - "מע"מ") המוטל על העסקה נשוא הסכם זה, חל על הקונה וישולם על ידו. הסכומים הנקובים בסעיפים 5, 6 ו- 7 לנספח א' להסכם כוללים מע"מ בשיעור החל במועד חתימת הסכם זה. מוסכם בזאת כי אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו שישולם על ידי הקונה ישתנה שיעור המע"מ, ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ.

הודע לקונה כי החברה תשלם עבורו מתוך התמורה את עלויות הוצאת הבטוחה המפורטת בנספח א', ויחול לענין זה האמור בנספח ה להסכם.

8.5. הקונה ישלח לחברה הודעה עם ביצועו של כל תשלום, בהתאם לקבוע בסעיף 6 לנספח א' להסכם זה.

8.6. תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם, הינם תנאים יסודיים.

9. מיסים ותשלומים

9.1

החברה תישא, בגין התקופה שעד מועד המסירה, במיסים, בארנונות, באגרות ובהיטלים העירוניים או הממשלתיים החלים ו/או שיחולו על הנכס ו/או על הקרקע ו/או על הבניין, בכפוף לאמור בסעיפים 9.2 ו-9.3 להלן.

הקונה יישא, בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, במיסים, בארנונות, באגרות ובהיטלים העירוניים או הממשלתיים שהוטלו או שיוטלו על הדירה ו/או על המחזיק בה על פי כל חיקוק, וכן כל מס, אגרה, מלווה או היטל חדשים, שאינם קיימים ו/או מוטלים במועד חתימת הסכם זה, ובכפוף שיחולו עפ"י כל דין על רוכשי דירות.

כן יישא הקונה, בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, בתשלומים עבור שירותים המסופקים לנכס ו/או לבניין ע"י רשויות ו/או גופים מוסמכים, בין כצריכה פרטית ובין כצריכה משותפת כגון, חשמל, גז, מים, טלפון וכיו"ב, ובתשלומים בגין הרכוש המשותף כקבוע בסעיף 9.4 להלן.

בנוסף, יישא הקונה, בגין התקופה החל ממועד המסירה ואילך, בהיטלי פיתוח שיוטלו על הנכס ו/או על הקרקע ו/או על הבניין לאחר מועד מסירת החזקה, על ידי הרשות המקומית או כל רשות אחרת, וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.6 להלן.

מובהר כי המיסים כלעיל המוטלים על הקונה בגין הקרקע ו/או הבניין יחולו עליו לפי חלקו היחסי בהם.

9.2

מוסכם כי התמורה נקבעה בהתחשב במיסים, באגרות, בהיטלים ובשיעוריהם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה. למרות האמור ברישא לסעיף 9.1 לעיל, יישא הקונה בכל מס, אגרה, מלווה או היטל חדשים ו/או בתוספת להם שיוטלו מכח חוק ו/או תקנות ו/או חוקי עזר על רוכשי דירות, ושאנם קיימים ביום חתימת הסכם זה, ככל שהם מתייחסים לנכס ו/או למכירתו לקונה - וזאת עבור התקופה מיום חתימת הסכם זה ואילך. { רק ממועד חתימת ההסכם, לא לפני כן }

9.3

למרות כל דבר נוגד האמור לעיל, לעניין היטלי השבחה יחולו ההוראות כדלקמן:

החברה תישא בהיטל השבחה המוטל על הנכס ו/או הקרקע ו/או הבניין מכוח תכניות בניין עיר מכוחן הוצא היתר הבניה לבניין ואשר אושרו לפני חתימת הסכם זה.

הקונה יישא בכל היטל השבחה שיוטל על הנכס ו/או הקרקע ו/או הבניין מכוח תכניות בניין עיר שיאושרו לאחר חתימת הסכם זה ו/או לאחר קבלת היתר הבניה לבניין לפי המוקדם מבין המועדים, למעט בגין תכניות בניין עיר אותן תיזום ו/או תממש החברה.

להסרת ספק מובהר, כי הקונה לא יידרש לשאת בתשלום היטל השבחה שיחול בגין היתר הבניה או היטל השבחה שעילתו אישור בקשה לתיקון תב"ע או הקלה שתממש החברה שלא לבקשת הקונה.

9.4

הקונה מתחייב לשאת, בתקופה שממועד המסירה ואילך, לפי חלקו היחסי בהוצאות תיקון, אחזקה, חידוש, ניקיון, תאורה ושמירה של הרכוש המשותף בבית המשותף ובפרויקט, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בחניון, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה, במערכות הגנרטור, בתאורה ובמערכת הסולרית, ככל שמערכות אלה או איזו מהן יותקנו בבית המשותף או בפרויקט.

מובהר כי היות שהבניין מהווה חלק מבית משותף המורכב ממספר בניינים, הרי שעד להשלמת כל הבניינים יתחלקו הוצאות האחזקה כלעיל בין בעלי הזכויות בדירות בבניין בלבד ו/או בבניינים, לפי העניין, שבנייתם הסתיימה והחלה מסירת החזקה בדירות שנבנו בהם לרוכשים.

מוסכם כי לגבי דירות שטרם נמכרו ו/או טרם נמסרו, רשאית החברה לפטור עצמה רק מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותה יכולה החברה להוכיח שלא צרכה (למשל הוצאות עבור ניקיון). אין החברה רשאית לפטור עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

9.5. החברה תישא במס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הנכס לקונה.

הקונה יישא במס רכישה החל על העסקה נשוא ההסכם וישלמו ישירות לרשויות המס, במועד הקבוע לכך עפ"י החוק. הקונה ימציא לחברה אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו.

הודע לקונה כי יש לדווח לרשויות המס על העסקה נשוא הסכם זה בהתאם להוראות הדין וזאת בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם זה, ולשלם לרשויות המס בהתאם לשומה העצמית בתוך 60 ימים ממועד החתימה על הסכם זה. במועד חתימת הסכם זה ימסור הקונה לחברה את מלוא הנתונים הנדרשים לצורך הדיווח על העסקה לרשויות המס, וכן יחתום על כלל המסמכים הנדרשים לצורך הדיווח, על מנת שהחברה תערוך ותדווח את השומה עבור הקונה. לחילופין, רשאי הקונה להכין את השומה בעצמו ולדווח עליה באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מס שבח לצורך עריכתה. על אף האמור לעיל, מובהר כי לא תחול על החברה כל אחריות לדיווח העסקה לרשויות המס, לשומה העצמית, לשומה הסופית שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיה בקשר לכך וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל של החברה, ברשלנות או בזדון.

כן ידוע לקונה כי אם וככל שייערכו שינויים בעתיד, ייתכן כי חלקם יחייב דיווח לרשויות המס, וכי קבלת ייעוץ האם שינויים להסכם טעונים דיווח, ומתן דיווח מתאים הינם באחריותו הבלעדית של הקונה.

9.6. התמורה בהסכם זה, בקשר לעבודות הפיתוח כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט וכן את עבודות הפיתוח הכלולות בהיתר הבניה שהוצא/יוצא לבניית הבניין.

כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפורים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, שלא עקב עבודות בניה המבוצעות ע"י החברה בפריקט ושלא עפ"י היתר הבניה שיתקבל, לרבות: כבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, מכון טיהור, ניקוז, אבני שפה וכו' שאינם כלולים בהיתר הבניה או במפרט כלעיל (להלן - "עבודות הפיתוח הנוספות"), החל ממועד המסירה, יחול על הקונה, לפי חלקו היחסי והקונה מתחייב לשלם במועדם את כל התשלומים מכל סוג שהוא, שיוטלו ע"י הרשויות בגין עבודות הפיתוח הנוספות גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הוטלו תשלומים כנ"ל על יותר מאשר על הנכס בלבד, ישלם הקונה חלק יחסי מן התשלומים הנ"ל לפי קביעת הרשות.

הואיל והחברה עשויה להידרש ע"י הרשויות לבצע את עבודות הפיתוח הנוספות, כהגדרתן לעיל, מתחייב הקונה לשלם לחברה את חלקו היחסי בהוצאות ביצוע אותן עבודות, בתוספת מע"מ כדין, וזאת תוך 30 ימים מכל דרישת תשלום.

9.7. הקונה ישא בעלויות הכרוכות בהסבת ערבויות מכר או פוליסות ביטוח לפי העניין לטובת הבנק ממנו יטול משכנתא, כמו כן, הקונה ישא באגרה בגין רישום משכנתא לטובת הבנק ממנו יטול הלוואת משכנתא. מובהר כי עלויות הרישום בלשכת רישום מקרקעין אשר אינן קשורות במשכנתא שנטל הקונה יחולו על החברה. האמור בסעיף זה יהיה בכפוף להוראות המכרז.

10. יפוי כח

10.1. הקונה מתחייב לחתום בפני עורך דין על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ג' ולהמציא לחברה, במעמד חתימת הסכם זה, את מקור יפוי הכח ואת עותקיו, כשהם חתומים על ידו כדין ומאומתים על ידי עורך דין מטעמו.

מבלי לגרוע מן האמור, החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) להורות לקונה לחתום על יפוי כח בלתי חוזר בפני נוטריון בנוסח הנ"ל המייפה את כוחם של החברה ו/או הבנקים ו/או עורכי הדין. במקרה כזה שכן הנוטריון עבור חתימתו על יפוי הכח הנוטריוני יחול על החברה.

10.2. יפוי הכח ישמש בידי החברה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ייחוד הערות אזהרה, ביטול הערת אזהרה וחתימה על הצהרה למס שבח - במקרה של ביטול ההסכם עקב הפרתו על ידי הקונה, חתימה על חוזה חכירה, חתימה על תקנון הבית המשותף וכל שינוי בו, רישום הנכס על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, רישום משכנתא על זכויות הקונה בנכס, רישום ההערה לטובת משרד הבינוי והשיכון, וכו'. יובהר, לא ייעשה שימוש בייפוי הכוח לצורך פעולה שתגרום לויתור בשם הרוכש על זכות, התנגדות או תרופה הנתונה עפ"י דין.

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

10.3. מובהר בזה כי האחריות לקיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה מוטלת על הקונה, ומתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו. הקונה יחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בכך בכל מקרה בו יתבקש על ידי החברה לעשות כן, בהתאם לקבוע בהסכם זה.

11. העברת זכויות

11.1. החברה לא תהיה זכאית להעביר את זכויותיה ו/או התחייבויותיה לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי אלא אם תישאר החברה ערבה כלפי הקונה למילוי התחייבויותיה שהעבירה על פי הסכם זה. העבירה החברה את התחייבויותיה ו/או זכויותיה כלעיל, תודיע על כך לקונה בכתב.

11.2. עד לתום תקופת המגורים (כהגדרתה בסעיף 15.3 להלן) לא יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לאחר (להלן - "הנעבר"), בהתאם לקבוע לעניין זה בסעיף 15.3 להלן.

לאחר תום תקופת המגורים (כהגדרתה בסעיף 15.3 להלן), וככל שעד למועד זה טרם בוצע הרישום, יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לנעבר, בתנאי שיקבל את הסכמת החברה להעברה אשר לא תסרב להעברה אלא משיקולים סבירים. החברה לא תסרב להעברת הזכויות והתחייבויות של הקונה לאחר תום תקופת המגורים, כפוף לכך שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפיה במלואן וכן שהקונה והנעבר ימציאו לחברה את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן. ואלה המסמכים והאישורים:

11.2.1. חוזה חתום בין הקונה לנעבר לגבי מכירת הנכס לנעבר.

11.2.2. אישורים שכל המיסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא שיחולו בגין ההעברה ו/או ההסבה או שינבעו כתוצאה ממנה, שולמו על ידם.

11.2.3. שני עותקים של יפוי כח, חתום ע"י הנעבר ומאושר ע"י נוטריון, בנוסח שיהיה מקובל אצל החברה באותה עת.

11.2.4. כתב העברת הזכויות והתחייבויות שבהסכם זה על שם הנעבר, חתום ע"י כל יחיד הקונה וכל יחיד הנעבר, בנוסח שייקבע ע"י החברה, ותשלום דמי טיפול בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999. לבקשתו של הקונה תעביר החברה לעיונו את נוסח כתב העברת הזכויות.

11.2.5. אישור מאת בנק ו/או מוסד כספי אחר שקיבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא המעיד כי ההלוואה המובטחת במשכנתא סולקה (או נגררה) וכי החברה משוחררת מהתחייבותה הנ"ל, לרבות ביטול הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובת המוסד הכספי הנ"ל.

11.2.6. אישור רמ"י על דבר הסכמתו להעברת הזכות בנכס לנעבר.

- 11.2.7. אישור לפיו כל בטוחה (לרבות הערת אזהרה) אשר ניתנה על ידי החברה לקונה - בוטלה.
- 11.2.8. אישור בדבר סילוק כל עיקול או שעבוד על זכויות הקונה בנכס ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת לאישור העברת הזכויות.
- 11.2.9. מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה רשאית לדרוש שהקונה והנעבר ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש באופן סביר לשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.

12. הבטחת כספי הקונה

- 12.1. לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן - "חוק המכר הבטחת השקעות") זכאי הקונה להבטחת הכספים שישלם לחברה על חשבון התמורה באחת מהדרכים הבאות: ערבות בנקאית, פוליסת ביטוח, הערת אזהרה, משכנתא או רישום, הכל בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות ובהתאם לקבוע בהסכם לענין זה.
- 12.2. החברה תבטיח את הכספים שישלם לה הקונה על חשבון התמורה (למעט המע"מ) בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות ע"י הוצאת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח של חברת ביטוח שאישר לענין זה המפקח על הביטוח (להלן - "הבטוחה"), כמפורט בסעיף 8 לנספח א' ויחולו עליה כל החובות החלות על מוכר (כהגדרתו בחוק המכר הבטחת השקעות) על פי החוק ובהתאם להוראות המכר. החברה תמסור לקונה את נוסח הבטוחה.
- 12.3. החברה תהיה רשאית בהתאם להוראות חוק המכר לשנות ו/או להחליף את הבטוחה בכל אחת מהבטוחות החלופיות המנויות בחוק המכר הבטחת השקעות והודעה תשלח לקונה בכפוף לסעיף 12.2 לעיל. במקרה של החלפת הבטוחה כאמור מתחייב הקונה להחזיר את הבטוחה לחברה עם דרישתה הראשונה, וכנגד קבלת הבטוחה החלופית בהתאם להוראות החוק.
- ככל והקונה נטל הלוואת משכנתא ונדרש לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק ממנו נטל הקונה הלוואת משכנתא, הקונה מתחייב להמציא מהבנק ממנו נטל משכנתא בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק בכוללת את כל הפרטים הנדרשים לרישומה עד 14 ימי עסקים ממועד דרישת החברה, ככל והרוכש יתעכב בהמצאת המסמכים וכתוצאה מכך תחולנה הוצאות לחברה בשל העיכוב האמור, לרבות עלויות בגין עמלות ערבויות או פוליסות לפי חוק המכר שתחולנה לאחר מסירת החזקה כתוצאה מאי מסירת המסמכים על ידי הרוכש, החברה תוכל לדרוש מהקונה את ההוצאות שנדרשו כתוצאה מאיחור הרוכש בהמצאת המסמכים מעבר ל - 14 ימים כאמור לעיל וזאת בכפוף להצגת אסמכתאות לתשלום.
- 12.4. במקרה בו יפעל הקונה לרישום הערת אזהרה לטובתו בקשר עם הסכם זה, עלול הדבר לעכב את הליכי התכנון והחלוקה של הקרקע ואת הליכי רישום הבית המשותף, לגרום לחברה להפר את התחייבויותיה כלפי רוכשים אחרים ולהסב לה נזקים כבדים, וככל יוכח כי אלו נגרמו בעטיו של הקונה, יישא הקונה בנזקים אלו. הבטוחה הוצאה לטובת הקונה בתנאי מפורש שהקונה לא ירשום ולא יגרום לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בקשר עם הסכם זה וזכויותיו על פיו, אף אם תיווצר האפשרות החוקית לכך, והקונה מתחייב שלא לדרוש ולא לגרום לרישום הערת אזהרה כנ"ל. התחייבותו של הקונה כלעיל מותנית בכך שניתנה לקונה הבטוחה כאמור בסעיף 12.2 לעיל. במקרה בו למרות האמור לעיל תירשם לזכות הקונה הערת אזהרה בקשר עם הסכם זה, תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות בכך הפרה של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו לעשות שימוש בייפוי הכוח הנזכר בסעיף 10 לעיל לצורך מחיקת הערת האזהרה, וכל ההוצאות בקשר לכך יחולו על הקונה.
- 12.5. החברה תפנה לגורם אשר ינפיק את הבטוחה, בדרישה שימציא לקונה הודעה בכתב, בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר הבטחת השקעות (להלן בסעיף זה - "ההודעה"), ולפיה השעבוד לטובת גורם זה לא ימומש מהנכס ורישומו יימחק, בהתקיים התנאים האמורים בהודעה. עם קבלת ההודעה תעבירה

החברה לקונה.

12.6. מוסכם בזאת כי בכפוף להוראות ההסכם שיחתם עם הגורם שינפיק את הבטוחה ובכפוף לפירעון מלוא התשלומים המגיעים מהקונה בגין הנכס עפ"י הוראות הסכם זה, הרי שלאחר מסירת החזקה בנכס לקונה בהתאם לתנאי הסכם זה, והשבתה לחברה של הבטוחה שנמסרה לקונה וביטולה (מבלי ששולם מכח הבטוחה כל תשלום עד לאותו מועד), ולאחר התקיימות כל התנאים האמורים בהודעה לפי המאוחר מבניהם, תנקוט החברה בכל הפעולות הדרושות על פי דין על מנת שהגורם האמור ימסור לקונה אישור על כך שהנכס משוחרר מהשעבוד החל לטובתו (להלן: "מכתב החרגה סופי").

13. הפרות ותרופות

13.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1970.

13.2. בנוסף לאמור לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם לחברה עפ"י הסכם זה במלואו ובמועדו, תהיה החברה רשאית, לאחר שדרשה מהקונה בכתב לתקן את ההפרה בדרישה בת 10 ימים, והקונה לא עשה כן בתוך התקופה הנ"ל, לעשות כל וכל אחת מהפעולות הבאות: לבטל את ההסכם ולמכור את הנכס לאחר בהתאם להוראות המכרז, למנוע בעד כניסתו של הקונה לנכס, לעכב את מסירת הנכס לידי בתקופה מקבילה בה חל עיכוב בתשלום, לדרוש את פינויו מהנכס, הכל לפי בחירת החברה. ידוע לקונה כי במקרה כאמור עליו לחתום על כל המסמכים הנדרשים במסגרת ביטול עסקה לרבות הסכם ביטול ותצהיר ביטול לרשויות מיסוי מקרקעין וכן לחתום על כל מסמך ו/או בקשה לדרישת הגורם שינפיק בטוחות בפרויקט.

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

13.4. במקרה של ביטול הסכם זה, מכל סיבה שהיא, ומבלי לגרוע מזכויות הצדדים במקרה של הפרה, ובכלל זה זכותה של החברה לפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 13.3 לעיל, תשיב החברה לקונה את הסכומים ששולמו על ידו עד לאותו מועד על חשבון התמורה בערכם הריאלי. סכומי מע"מ ששולמו ע"י הקונה לחברה בגין הסכם זה יושבו לקונה. הסכומים כלעיל יוחזרו לקונה בתוך 45 ימים לאחר פינוי הנכס על ידי הקונה, כשהוא נקי וריק מכל אדם וחפץ, וזאת במקרה שהחזקה בנכס נמסרה לידי, ואם החזקה טרם נמסרה תוך 45 ימים מיום חתימת המסמכים הנדרשים והגשה לרשויות את מסמכי ביטול ההסכם.

בוטל ההסכם ע"י החברה כלעיל מתחייב הקונה כנגד השבה של כספים כלשהם כלעיל, לחתום על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם; להחזיר לחברה את הבטוחה ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטולה ו/או לגרוע למחיקתה של כל הערת אזהרה, ככל שנרשמה לטובתו; להשיב לחברה את שוברי התשלום שנמסרו לקונה לצורך תשלום התמורה ואשר לא נעשה בהם שימוש, ככל שנמסרו לו שוברים כאלה; לסלק את ההלוואה המובטחת במשכנתא ככל שקיימת. לא פעל הקונה על פי האמור לעיל תהיה החברה זכאית לנקוט בכל פעולה שתמצא לנכון לביטול הערת האזהרה וכן לסילוק ההלוואה בסכומים ובתנאים כפי שתמצא לנכון, וכן לנקוט כל פעולה על פי דין לביטול הבטוחה כנגד השבת הכספים לקונה בהתאם לאמור בסעיף.

13.5. בנוסף לכל תרופה אחרת שיש לחברה, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם הקונה לחברה ריבית פיגורים, מחושבת ממועד הפירעון הנקוב בהסכם זה ועד לתשלום בפועל, בהתאם לשיעור הריבית הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב לחוק המכר דירות (להלן –

"הריבית" המגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. שיעור ריבית הפיגורים יחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת כי איחור בביצוע תשלום סכום כלשהו החל על הקונה על פי הסכם זה, שאינו עולה על 7 ימים, יזכה את החברה בהפרשי הצמדה אך לא יזכה את החברה בריבית כאמור בסעיף זה לעיל. במקרה של איחור העולה על 7 ימים כאמור, תחושב הריבית החל מיום האיחור הראשון.

14. כללי

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

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

14.2. במקרה שהקונה יבקש לקבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא על הנכס לטובת בנק או מוסד כספי אשר יעמיד לרשותו הלוואה לצורך מימון רכישת הנכס (להלן – "הבנק"), החברה לא תסרב ליתן הסכמתה לכך בכפוף לכך שהקונה ימלא אחר התנאים המפורטים להלן וימציא לחברה את המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

14.2.1. בקשה חתומה ע"י הקונה להוציא לבנק התחייבות לרישום משכנתא כאמור, בנוסח שייקבע ע"י החברה. לבקשת הקונה יועבר לעיונו נוסח הבקשה.

14.2.2. ישלם לחברה קודם לקבלת ההלוואה הנ"ל סך של לפחות 100,000 ₪ מהתמורה, בהתאם להוראות בנק ישראל, כאמור בנספח א' להסכם.

14.2.3. ההלוואה תינתן לקונה על ידי אותו הבנק, בתנאים המקובלים אצלו, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכו'. לקונה הודע, שההלוואה ניתנת על ידי הבנק על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי הבנק בלבד ועל כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד החברה כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומי התמורה המפורטים להסכם זה. עלויות בגין הסבת ערבויות לטובת הבנק תשולמנה על ידי הקונה.

14.3. לאחר שימלא הקונה אחר ההוראות דלעיל, תחתום החברה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת

הבנק, בנוסח המקובל אצלה והמקובל ע"י הבנק ולפיה לא תאשר החברה העברת זכויות בנכס ללא הסכמת הבנק וכן תודיע לבנק מראש על מועד הרישום ותאפשר לו לרשום באותו מועד משכנתא לטובת הבנק על זכות הקונה בנכס. מובהר כי הקונה יידרש לשאת באגרה לרישום המשכנתא לטובת הבנק, הקונה ישלם את העמלה שתידרש ע"י הבנק המלווה בקשר עם לקיחת המשכנתא ע"י הקונה כמו עמלה בגין כתב הוראות בלתי חוזרות מהבנק המלווה ו/או הסבת בטוחה ו/או כל עמלה אחרת. אין באמור בכדי לגרוע מחובת מילוי מלוא התחייבויות הקונה ע"פ הסכם זה אף אם לא תאושר הלואה כאמור. יתר האגרות יחולו בהתאם להוראות המכרז.

14.4

14.4.1. לא השתמש צד להסכם זה בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כויתור מצדו על הזכות האמורה.

14.4.2. ויתור או ארכה שניתנו על ידי צד להסכם זה למשנהו במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר; לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה מהגדרתה בסעיף 7 לצו מכר (דירות)(טופס של מפרט), תשל"ד – 1974.

14.5. הקונה לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם המגיעים לו מהחברה כנגד סכומים שיגיעו לחברה ממנו, לרבות על פי הסכם זה ו/או הדין.

14.6. במקרה בו יגיע לקונה תשלום כלשהו מהחברה על פי הסכם זה, ישולם התשלום לקונה בניכוי כל מס כדין, ככל שיחול, אלא אם ימציא הקונה לחברה אישור בדבר פטור מניכוי מס במקור.

14.7. החברה תהא רשאית לשלם תחת הקונה תשלומים כלשהם החלים על הקונה על פי הסכם זה, ובכלל זה מס או היטל כלשהו עבור התקופה שהקונה חייב בתשלום, ובלבד שאי תשלום של התשלומים כאמור עשויים לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה. במקרה שהחברה תשלם תחת הקונה תשלום כלשהו כאמור לעיל, יחזיר הקונה לחברה את סכום המס או ההיטל או התשלום הנ"ל בתוך 10 ימים מדרישתה הראשונה, בתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לקבוע בסכם, ויעמדו לקונה כלפי החברה אותן טענות ההגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

14.8. במקרה שהמונח הקונה מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחיד הקונה חבים ואחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד והחברה תהיה רשאית לראות בחתימת אחד מיחיד הקונה על כל מסמך הקשור בהסכם זה כמחייבת את כל יחיד הקונה.

14.9. מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו כנספח לו לא יהיו חלק מההסכם. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ופרסומים ככל שהוצגו בפניו מטעם החברה לפני חתימת ההסכם במידה שהסכם ו/או נספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

14.10. מוסכם כי ביצוע התחייבויות החברה על פי הסכם זה הינו בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הקונה ע"י הסכם זה הרלוונטיות למסירה, במלואן ובמועדן, לרבות תשלום מלוא התמורה, מסירת ערבויות בנאמנות ו/או מילוי דרישות הבנק בקשר עם החזרת ו/או ביטול ערבויות חוק המכר, עריכת פרוטוקול מסירה, קבלת השטחים המשותפים וככל ונדרש חתימה על חוזי התקשרות עם הרשות המקומית, תאגיד המים וחברת החשמל.

14.11

המידע אשר נמסר על ידי הקונה לחברה יחזק, כולו או חלקו, אצל החברה בכפוף להוראות כל דין. מוסכם כי המידע ישמש את החברה לצרכי קיום וביצוע ההסכם וכל הקשור והנלווה לכך. כמו כן מוסכם כי המידע יימסר לרשויות ולגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין.

החברה מתחייבת שלא להעביר את פרטי חשבון הבנק של הקונה לכל גוף שהוא ללא הסכמתו.

החברה תמסור לרשות המקומית את שם הקונה, מספר זהותו, פרטי הנכס ומועד המסירה.

14.12

מובהר כי משרד עו"ד של החברה מייצג את החברה בעסקה נשוא ההסכם ואינו מייצג את הקונה, כי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר, כי הומלץ לקונה לפנות לקבלת יעוץ משפטי על ידי עורך דין מטעמו טרם חתימת הסכם זה. הודע לקונה במפורש שעו"ד ו/או עורכי הדין של החברה יהיו רשאים לייצג את החברה, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה.

14.13

הקונה מאשר כי ידוע לו שהחתימה על הסכם המכר ונספחיו עשויה להתבצע באמצעים דיגיטליים, באמצעות חתימה על גבי מסך מחשב או בכל אמצעי חתימה דיגיטלי אחר והכל בכפוף להוראות כל דין. לאחר חתימת הקונה על מסמכי ההסכם, חתימת החברה, יישלחו מסמכי ההסכם החתומים ונספחיהם לקונה באופן דיגיטלי בלבד, לכתובת הדואר האלקטרוני שמסר לחברה. החברה לא תשלח לקונה עותק פיזי של ההסכם ו/או נספחיו (לרבות תכניות המכר), והקונה מאשר כי חתימתו על התכניות בפורמט הנתמך על ידי מערכת החתימה הדיגיטלית תחייב אותו לכל דבר ועניין. ככל שהקונה יבקש לקבל את תכניות המכר בקנה מידה, יהיה רשאי לפנות לחברה בבקשה לקבלת קובץ דיגיטלי מתאים.

15. הוראות מיוחדות – דירת מחיר מטרה

15.1

ידוע לקונה כי הנכס נמכר לו כ"דירת מחיר מטרה" על פי נהלי משרד הבינוי ו/או רמ"י. הקונה מצהיר ומתחייב כי יש בידיו אישור זכאות משפר דיור או חסר דירה מאת משרד הבינוי ואישור זכייה, וכי הוא עומד בכל הדרישות והתנאים הנדרשים מרוכש דירה במסגרת פרויקט "מחיר מטרה" כגון הפרויקט.

15.2

הקונה מצהיר ומתחייב שכלל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בנכס, כי אינו עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שידוע לו והוא מסכים שהסכם זה יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור. מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם כלעיל תהא רשאית החברה לדרוש פיצוי מהקונה בגין עלויות הביטול כאמור.

15.3

הקונה לא יהיה רשאי למכור את הנכס לצד שלישי, וזאת מיום רכישתו ועד חלוף 5 שנים מקבלת תעודת גמר לדירה על פי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שרותי חשמל, מים וטלפון) תשמ"א-1981 או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכש הנכס), לפי המוקדם (בהסכם זה – "תקופת המגורים"). כן מובהר כי הקונה לא יהיה רשאי להתקשר עם צד שלישי בהסכם להעברת זכויותיו בנכס אשר נכרת לפני תום תקופת המגורים כלעיל.

15.4

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הקונה רשאי להשכיר את הנכס למטרת מגורים בלבד.

15.5

ככל שלקונה זכויות במקרקעין כמפורט במסמך "קריטריונים למשפר דיור" המצורף כנספח ט' לחוברת המכרז, מתחייב הקונה למכור את זכויותיו במקרקעין כנדרש על פי נספח ט' הנ"ל.

15.6

ידוע לקונה כי במקרה שיפר את הוראות סעיף 15.2-15.3 לעיל, הוא יחויב בתשלום למשרד הבינוי בסך של 450,000 ₪. כמו כן, מובהר כי החברה שומרת על זכויותיה על פי כל דין היה ויגרם לה נזק כלשהו בגין הפרת הוראות סעיף 15.3 לעיל על ידי הקונה.

15.7

ידוע לקונה כי בגין התחייבותו כאמור בסעיף 15.3 לעיל תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. יובהר כי כל עוד לא נרשמו זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין תירשם ההערה בספרי

החברה.

15.8. להבטחת האמור בסעיף 15 על תתי סעיפיו לעיל, הקונה מתחייב לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי בנוסח המצורף כנספח ד' להסכם זה ולהמציאם חתומים ומאומתים כדין לחברה, וכן יחתום על יפוי כוח המצורף כנספח ג' להסכם זה בהתאם לקבוע בסעיף 10.2 לעיל.

15.9. הסכם זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כהסכם העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מטרחה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם, להגביל את זכותו של הקונה לנהל מו"מ על ההסכם, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי ההסכם עפ"י כל דין או כדי להקנות להסכם חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

15.10. החברה תאפשר לרוכש לכלול סעיף/נספח היתר עסקה בנוסח המקובל בבנק המלווה של החברה.

16. כתובות

כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמופיע במבוא להסכם וכל הודעה שתישלח על ידי צד אחד למשנהו עפ"י הכתובות דלעיל תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח בדואר רשום, ואם נשלחה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני – ביום העסקים הבא לאחר מועד משלוחה בפועל. לאחר מועד המסירה תהא כתובתו של הקונה - כתובת הנכס ולצורך משלוח דואר אלקטרוני תהיה כתובתו כתובת הדואר האלקטרוני המופיעה במבוא להסכם.

הצדדים מסכימים ומאשרים בזאת שכתובת הדוא"ל כמפורט במבוא להסכם וכן כתובת הדוא"ל דרכה התקבלה אצל הקונה הודעת הזכייה לבחירת הדירה מהוות כתובת רשמית למסירת הודעות על ידי החברה מכל סוג, החברה לא תידרש להמציא אישור בדבר קריאת הודעת דוא"ל ודי יהיה באישור מסירת דוא"ל (אישור שהדוא"ל הועבר לשרת היעד), על הקונה האחריות לעדכן את החברה ככל ויחליף תיבת דוא"ל.

במקרה שצד ישנה את כתובתו יהיה חייב להודיע על כך בכתב למשנהו תוך 7 ימים ובמקרה זה תיחשב כתובתו של אותו צד לצורך משלוח הודעות - הכתובת שנמסרה על ידו כאמור.

מובהר כי עד לקבלת הודעה כאמור תיחשב כל הודעה שתישלח לפי כתובתו דלעיל של אותו צד כאילו הגיעה לתעודתה במועד הנקוב לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

תאריך חתימה:

נספח א'

בין: **מגידו י.ק. יזום בע"מ ח.פ. 515384840**

שכתובתה רחוב החילוץ 5, רמת גן

טל': 03-7525567

מצד אחד

(להלן - "החברה")

לבין: _____, ת"ז _____

_____, ת"ז _____

מצד שני

(להלן, ביחד ולחוד: "הקונה")

כחלק בלתי נפרד מההסכם הנזכר לעיל (להלן: "ההסכם") מוסכם בזה בין הצדדים כדלקמן:

1. הפרויקט: פרויקט "בני עייש" המוקם בבני עייש.

2. הבנין:

בנין המסומן ע"ג התכנית הרצופה למפרט הרצוף להסכם כנספח ב' (להלן: "התוכנית"). על מגרש _____ הידוע כגוש _____ חלקה _____ או כל גוש ו/או חלקה ו/או מגרש אחר שיווצרו לאחר הליך איחוד ו/או חלוקה בין אם ביוזמת החברה ובין אם ביוזמת הרשויות.

3. תאור הנכס:

3.1. דירה מס' (זמני) _ בבנין מס' (זמני) _ (מס' בניין בשוברי תשלום _) בת _ חדרים בקומה _.

3.2. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

3.2.1. מרפסת/ות, מסתור כביסה, בהתאם למפורט בתכנית הרצופה למפרט.

3.2.2. מקום חניה לא מקורה מס' (זמני) _____.

3.2.3. מחסן מס' (זמני) _____, בשטח המצוין בתכנית { ככל ולא צוין מס' מחסן הדירה אינה כוללת מחסן }.

3.2.4. דירות גן בלבד - חצר בשטח כמפורט בתוכניות.*

שטח הדירה ושטח השטחים הנוספים המוצמדים לדירה מחושבים לפי הכללים המפורטים בסעיפים 4, 5 ו-6 לפרק א' למפרט. מובהר כי לצרכים אחרים (כגון ארנונה, דיווח לרשויות המס, דיווח לרשות מקרקעי ישראל, רישום בפנקסי המקרקעין וכיו"ב) עשוי אופן חישוב שטח הדירה ו/או הצמדותיה להיערך באופן שונה מהאמור לעיל, והדבר לא יחשב לאי התאמה

4. מועד המסירה – 17.06.2029

5. התמורה:

5.1. הקונה מתחייב לשלם לחברה סך _____ ₪ בגין הנכס כולל מע"מ בשיעור הידוע במועד חתימת ההסכם.

5.2. התמורה תשולם ע"י הקונה לחברה באופן ובמועדים המפורטים להלן:

5.2.1. סך של _____ ₪ כולל מע"מ, { כ-7% } ישלם הקונה בתוך 3 ימים ממועד חתימת חוזה זה, וזאת באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידיו לטובת תשלום זה ו/או לחשבון החברה ככל שלא נמסר פנקס שוברים במועד חתימת הסכם זה. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

5.2.2 סך של _____ ₪ כולל מע"מ {כ-13%} ישלם הקונה עד ולא יאוחר מ- 45 ימים ממועד חתימת ההסכם או 45 ימים מיום הודעת החברה על קבלת פנקס השוברים לידי הרוכש, המאוחר מביניהם. תשלום זה ואילך כפוף לליווי בנקאי וקבלת פנקס שוברים. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

5.2.3 סך של _____ ₪ {כ-14%} כולל מע"מ, ישלם הקונה ביום ____, { 5 חודשים לאחר חתימת ההסכם } וזאת באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידיו. תשלום זה ואילך כפוף לקבלת היתר בניה מלא לפרויקט.

5.2.4 סך של _____ ₪ {כ-14%} כולל מע"מ, ישלם הקונה ביום ____, { 10 חודשים לאחר חתימת ההסכם } וזאת באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידיו.

5.2.5 סך של _____ ₪ {כ-14%} כולל מע"מ, ישלם הקונה ביום ____, { 15 חודשים לאחר חתימת ההסכם } וזאת באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידיו.

5.2.6 סך של _____ ₪ {כ-14%} כולל מע"מ, ישלם הקונה ביום ____, { 20 חודשים לאחר חתימת ההסכם } וזאת באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידיו.

5.2.7 סך של _____ ₪ {כ-14%} כולל מע"מ, ישלם הקונה ביום ____, { 25 חודשים לאחר חתימת ההסכם } וזאת באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידיו.

5.2.8 סך _____ ₪ כולל מע"מ {כ-10%}, ישלם הקונה לא יאוחר מ-7 ימים קודם למועד מסירת הדירה, וזאת באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידיו.

*סכומי התשלום הנקובים בסעיפים 5.1 ו- 5.2.1 עד 5.2.8 חושבו לפי שיעור המע"מ הידוע במועד חתימת הסכם המכר, ככל וישתנה שיעור המע"מ יחול שינוי בסך התשלום בהתאם לשיעור המע"מ המעודכן אין באמור כדי לגרוע מהוראות הסכם המכר לעניין הצמדת תשלומי התמורה למדד.

5.3.

5.3.1 "המדד" – הינו מדד תשומות הבניה, ו- "המדד הבסיסי" הינו מדד תשומות הבניה הידוע במועד חתימה על הסכם עם הרוכש או מיום קבלת היתר בנייה מלא, המאוחר מבין שני המועדים.

5.3.2 מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבניה. זאת, למעט ה- 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו.

5.3.3 ככל והקונה יבקש להקדים תשלום מתשלומי התמורה, אזי כל תשלום כאמור לא יפחת מסכום של 100,000 ₪ (כולל מע"מ).

5.4. ככל ובמועד חתימת הסכם זה החברה טרם התקשרה עם תאגיד בנקאי או פיננסי (בנספח זה: "**הגורם המלווה**") בהסכם למתן ליווי פיננסי להקמת הפרויקט ולהנפקת בטוחות לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "**הסכם הבטוחות**"), כמצוין בהודעה המצורפת לנספח זה **נספח א'1** – "הודעה לרוכש דירה בדבר העדר ליווי פיננסי לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974". אזי ההוראות להלן תחולנה לאחר התקשרות החברה בהסכם הליווי אשר יחתם עם הגורם המלווה ויכלול הסדר של תשלום באמצעות שוברי תשלום כדלקמן:

5.4.1 הגורם המלווה ינפיק פנקס שוברים לתשלום תמורת הנכס (להלן: "**פנקס השוברים**") ישירות לחשבון הליווי שפרטיו ימסרו לקונה לאחר חתימת הסכם הבטוחות (להלן: "**חשבון הפרויקט**"), הקונה יחתום על נספח ליווי בנקאי בנוסח הנהוג אצל הגוף המלווה.

5.4.2 הודע לקונה כי את התמורה וכן כל סכום המגיע ממנו לחברה על פי ההסכם יש לשלם אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט בלבד, וכל תשלום שיבוצע באופן אחר לא ייחשב כלפי הגורם המלווה כתשלום ע"ח הרכישה ולא תוצא בגינו בטוחה. הודע לקונה כי תשלום שובר בבנק אחר שאינו בהתאם להוראות הגורם המלווה יזכה את חשבון הפרויקט ביום העסקים הבא לאחר יום ביצוע התשלום, וייחשב כמשולם על ידי הקונה ביום העסקים הבא לאחר יום ביצוע התשלום. כמו כן על הקונה למלא בכתב יד קריא וברור את שמו וכן את מספר תעודת הזהות שלו ואת סכום התשלום וזאת באופן זהה לפרטי הקונה אשר צוינו בהסכם.

5.4.3 לאחר שהחברה תמסור לקונה פנקס שוברים לתשלום התמורה, מתחייב הקונה לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו. כמו כן מתחייב הקונה להשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שסיים לשלם את מלוא התמורה. במקרה בו יבוטל ההסכם, מתחייב הקונה להשיב לחברה את כל שוברי התשלום מיד עם ביטול ההסכם.

5.4.4 הקונה יוכל לפנות לגורם המלווה בבקשה לקבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט בדרכים המפורטות להלן:

א. פניה לסניף שבו יתנהל חשבון הפרויקט.

ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יימסר בהמשך.

ג. באמצעות אתר האינטרנט של הגורם המלווה.

5.5 הודע לקונה שעד להשלמת הסכם הליווי עם הבנק המלווה, לא יהיה באפשרותו ליטול הלוואה מובטחת במשכנתא לצורך מימון תשלומי התמורה. מובהר כי תשלומי התמורה נושאים הפרשי הצמדה עד למועד תשלומם, בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה והוראות המכרז.

5.6 הקונה מצהיר כי כתובתו לקבלת כל מכתב, מסמך ושובר וכל דבר אחר הנוגע להסכם זה הינה כמפורט בהסכם המכר ו/או בכתובת דוא"ל דרכה התקבלה אצל הרוכש הודעת הזכיה, והוא מתחייב להודיע לגורם המלווה ולחברה בכתב על כל שינוי בכתובת הנ"ל.

5.7 מובהר כי ביצוע התשלומים הנקובים בסעיף 5.2.2 ואילך יבוצעו על ידי הקונה באמצעות פנקס שוברים ולפיכך יחולו ההוראות הבאות:

ככל ובמועד חתימת הסכם זה טרם נחתם הסכם הבטוחות, לאחר חתימת הסכם הבטוחות ולאחר הנפקת פנקס השוברים על ידי הגורם המלווה, תודיע על כך החברה לקונה בכתב (להלן: **"הודעת החברה"**), ויחולו ההוראות הבאות:

הקונה מתחייב להתייצב במשרדי החברה כפי שיתואם עימו, בתוך 3 ימי עסקים מקבלת הודעת החברה, ולקבל לידי את פנקס השוברים. כן מתחייב הקונה לשלם את התשלומים הנדחים כהגדרתם להלן, בתוספת הפרשי הצמדה למדד כקבוע בהסכם (באמצעות פנקס השוברים)..

כן מתחייב הקונה לחתום במועד כלעיל על כתב התחייבות ו/או כל מסמך אחר לדרישת הגורם המלווה בנוסח המקובל לגבי רוכשי דירות אצל הגורם המלווה.

לאחר חתימת הסכם הבטוחות כלעיל, תעביר החברה את התשלום הקבוע בסעיף 5.2.1 לחשבון הפרויקט באמצעות שובר התשלום הראשון מפנקס השוברים.

6. הקונה ימציא למחלקת שירות לקוחות של החברה תוך יומיים מביצוע ההפקדה אישור הבנק על ביצוע ההפקדה, הכולל את פרטי המפקיד, וזאת באמצעות כתובת הדוא"ל office@megido.co.il.

7. הזכות בנכס כמפורט בסעיף 7.1 להסכם היא חכירה מהוונת.

הבטוחה הניתנת לקונה בהתאם לסעיף 12 להסכם תהיה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח צמודה למדד כהגדרתו בסעיף 5.4 לעיל, ואשר תומצא לקונה תוך 14 ימי עסקים ממועד תשלום השוברים או פוליסת ביטוח של חברת ביטוח שאישר לענין זה המפקח על הביטוח. ואולם, ידוע לקונה כי החברה תהיה רשאית להחליף בטוחה זו בכל בטוחה אחרת הניתנת לפי חוק, בהתאם לקבוע בסעיף 12.3 להסכם.

9. הודע לקונה כי זכויות החברה בקרקע ובפרויקט משועבדות לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: **"הבנק המלווה"**), במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה; כי זכויות הבנק המלווה על פי המשכנתא והשעבודים דלעיל יהיו עדיפים על פני זכויות הקונה בנכס, כל עוד לא שוחרר על ידי הבנק המלווה; כי במקרה שייחתם הסכם הליווי עם גורם מלווה אחר (שאינו הבנק המלווה), יוסרו המשכנתא והשעבודים הנ"ל ויירשמו משכנתא ושעבודים לטובת הגורם המלווה והחברה תשעבד ותמחה לגורם המלווה בהמחאה על דרך השעבוד את כל זכויותיה כלפי הקונה, והכל באופן ובתנאים כפי שישוכמו עם הגורם המלווה, ויחולו לענין זה ההוראות המפורטות בנספח המצורף/שיצורף לנספח זה, ומסומן א'1.

למען הסר ספק מובהר, כי הבנק המלווה לא העמיד לחברה ליווי פיננסי ו/או מימון לפרויקט וכי אין לבנק המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הקרקע ו/או בקשר עם בניית דירות על הקרקע ו/או בקשר עם הנכס.

בכפוף לכל דין ולאמור בהסכם מוסכם בזה, כי לגורם המלווה לא תהיה כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבניית הנכס ולהסכם, ולקונה אין ולא תהייה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הגורם המלווה. במקרה של סתירה בין האמור בסעיף זה לבין יתר סעיפי ההסכם יגברו הוראות סעיף זה.

10. הריבית בהתאם לאמור בסעיף 13.5 להסכם תהייה בהתאם לשיעור הריבית הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב לחוק המכר דירות ובשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית.

11. הקונה מצהיר שידוע לו כי עו"ד של החברה, מייצג את החברה בעסקה נשוא ההסכם ואינו מייצג את הקונה; כי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר. הומלץ לקונה לפנות לקבלת יעוץ משפטי טרם חתימת הסכם זה. בחתימתו על הסכם זה מוותר הקונה על כל טענה בדבר היותו לא מיוצג (ככל שאינו מיוצג), וכן מוותר על כל טענת ייצוג כלפי מייצגי החברה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי עליו לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין אודות העסקה נשוא הסכם זה, על הקונה לבצע את הדיווח במועד כדין ולהמציא לחברה אישור מס רכישה כדין אשר יאפשר רישום זכויות הקונה.

12. בכל מקרה של סתירה, אי התאמה או דו משמעות בין הוראותיו של ההסכם, כהגדרתו לעיל, לבין הוראות נספח זה, יגברו הוראות נספח זה, כל עוד לא נאמר במפורש אחרת.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הודעה לרוכש דירה בדבר העדר ליווי פיננסי לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות),
התשל"ה - 1974

לכבוד: ____ ת"ז ____ , ____ ת"ז ____ (להלן: "הרוכש")

בהתאם להוראות סעיפים 1א2(ב) ו-6 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974
(להלן: "החוק"), ובקשר לחוזה המכר שבין מגידו י.ק. יזום בע"מ, מ.ח. 515384840 (להלן: "המוכר") לבין הרוכש,
להלן הודעתי על כך שלא התקשרתי עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי.

המוכר יסמן את האפשרות המתאימה בכל פסקה

ליווי פיננסי

☐ הפרויקט אשר בו נכללת הדירה מושא חוזה המכר אינו כולל ליווי פיננסי מתאגיד בנקאי או מבטח.

☐ נכון למועד חתימת חוזה המכר, טרם נחתם הסכם למתן ליווי פיננסי בנוגע לפרויקט שבו נכללת הדירה
מושא חוזה המכר; בכוונת המוכר להתקשר עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי.

הסדר שוברים

☐ התשלומים בעבור הדירה לא ישולמו באמצעות שוברים לחשבון ליווי אצל תאגיד בנקאי או מבטח.

☐ התשלומים בעבור הדירה ישולמו באמצעות שוברים לחשבון אצל תאגיד בנקאי או מבטח, על אף העדר
הליווי הפיננסי.

יפוי כח בלתי חוזר

אשרד בקרה בע"מ
1986 ת"ת
בא להחליט לעשות בשמנו עבורנו ובמקומנו את הדברים הבאים וכל אחד מהם:



1. לקבל בשמנו את הזכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, ביחס לדירה מס' ___ ו/או מקום מגורים ו/או מחסן/ים ו/או חצר, ככל שנרכשו על ידינו (להלן - "הנכס") בבנין מס' ___ (להלן - "הבנין"), בפרויקט הבניה על ידי החברה במקרקעין הידועים כחלקה ___ בגוש _ (מגרש _ לפי תמל/1079), המצויים בבני עייש (להלן בהתאמה - "הפרויקט" ו-"החלקות") או כל חלקות ו/או גושים שייווצרו בעתיד כתוצאה מפעולות פרצלציה ו/או איחוד וחלוקה לגבי החלקות.

2. לחתום בשמנו על כל הסכם ו/או כל מסמך אחר עם רשות מקרקעי ישראל ו/או עם גופים המיוצגים על ידו (קק"ל, רשות הפיתוח, מדינת ישראל) ביחס לנכס ו/או לרישומי ו/או ביחס לכל זכות בו וזאת במקרה שהזכויות בנכס ו/או כל חלק מהן הינן בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת מאת רשות מקרקעי ישראל ו/או גוף כנ"ל.

3. להגיש, להסכים או לגרום לביצוע ורישום של פיצול ו/או איחוד של החלקות ו/או של שטחים בתחום החלקות או כל חלקות שייווצרו כתוצאה מפעולות איחוד וחלוקה של החלקות, לצורך כך לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי וויתור וכיו"ב, לשם איחוד ו/או פיצול החלקות ולהעברת חלקים מהחלקות, בין בתמורה ובין ללא תמורה, למועצה המקומית ו/או לכל רשות אחרת.

4. לפעול ולבצע כל פעולה שתידרש בחלקות, לרבות פעולות בניה וכל פעולה אחרת בחלקות לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על כל תיקון ו/או תוספת לו (להלן - "חוק התכנון והבניה"), וכן לבצע כל עסקה ו/או להקנות כל זכות בחלקות, להגיש ולטפל בתוכניות בנין עיר ו/או תכניות מתאר ו/או תכניות מפורטות ו/או תכניות מיוחדות ו/או תכניות בינוי ו/או כל תכנית אחרת החלה ו/או שתחול על החלקות.

5. לחתום בשמנו, ובמקומנו, להגיש, לבקש ולקבל בקשות להיתרי בניה על החלקות, מועדת בנין ערים מקומית ו/או מחוזית ו/או כל ועדה אחרת על פי חוק התכנון והבניה (להלן - "ועדות התכנון"); לפנות לוועדות התכנון, ללא צורך בהסכמתנו, בכל בקשות, הצעות שינוי, התנגדויות, תשובה להתנגדויות או הליך כלשהו הנוגע לתוכניות בנין עיר ו/או כל הליך תכנוני אחר המתייחס לחלקות ו/או לפרויקט ו/או לנכס.

6. לקבל בשמנו ועבורנו הודעות ו/או הזמנות לצורך כל הליך לפי חוק התכנון והבניה שיתקיים בפני כל אחת מועדות התכנון, להופיע בפני כל אחת מועדות התכנון ולהסכים בשמנו לכל פעולה, מעשה או החלטה שיש להם קשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כח זה.

7. לבקש או להסכים לרשום זיקות הנאה ו/או הערות אזהרה ו/או זכויות שימוש יחודיות ו/או זכויות מעבר ו/או זכויות אחרות, לטובת אחרים ו/או לטובת הציבור ו/או לטובת ועדות התכנון בהתאם לתוכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו על החלקות ו/או בהתאם להיתרי הבניה.

8. לשעבד ו/או למשכן את זכויותינו בנכס בשיעבוד ו/או במשכנתא בכל דרגה שהיא בסכום ובתנאים שיקבעו ע"י מי שילוו לנו כספים ו/או יעמידו לרשותנו אשראי בקשר עם הנכס, ככל שיהיו כאלה, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

9.

9.1. לבקש או להסכים לרשום את הבנין כבית משותף (להלן - "הבית המשותף") לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן - "חוק המקרקעין") ולרשום תקנון לבית המשותף (להלן - "התקנון"), לכלול מבנים נוספים ו/או חלקות נוספות במסגרת הבית המשותף, לבקש תיקון או להסכים לתיקון מדי פעם בפעם, של צו רישום הבית המשותף ושל התקנון, להוציא חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידם ליחידה או ליחידות שבבית המשותף, להעבירן מיחידה אחת לאחרת, לרשום ו/או למחוק הערות אזהרה, שעבדים, זיקות הנאה, לזכות הנכס או הבנין או לחובתם, ובין אלה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב או לגישות לבניינים, לרחובות למתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, והכל בהתאם לקבוע לענין זה בהסכם לרכישת הנכס שנחתם בינינו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיו באי כוחנו רשאים לחתום בשמנו על כתבי הסכמה המופנים לרשם המקרקעין, לפיהן אנו נותנים את הסכמתנו לביצוע עסקאות מכל מין וסוג שהוא ביחס לחלקות, לרבות מכירת חלקים מהחלקות ו/או רישום הערות אזהרה לזכות צדדים שלישיים/בנקים שיעמידו הלוואות שיובטחו במישכון החלקות ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה לזכות צדדים שלישיים.

9.2. לבקש או להסכים לרישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין בגין ההסכם לרכישת הנכס על פיו נהיה זכאים, בין היתר, להרשם בפנקסי המקרקעין כבעלי הזכויות בנכס וכן לבקש או להסכים ליחד או

לבטל או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה כאמור בפנקסי המקרקעין, וכן לבקש או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עיסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה וכל זה כפי שכל אחד מבאי כחנו ימצא לנכון.

10. לחתום על כל מסמך אשר באי כחנו ימצאו לנכון באשר לצימצום, ביטול, שינוי, החזר של כתב ערבות בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטחון אחר שניתן לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה -1974, (להלן - "חוק המכר דירות") או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם, כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, ביטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה כאמור בסעיף 9.2 לעיל.

11. להעביר ולהסב לבנק או לחברת הביטוח, לפי הענין, שיתנו לנו בטוחה לפי חוק המכר דירות להבטחת הכספים שנשלם לחברה עבור רכישת הנכס, את כל זכויותינו בנכס – זאת במקרה שהבנק או חברת הביטוח, לפי הענין, ישלמו לנו את הכספים שיגיעו לנו על פי הבטוחה שהוצאה לנו.

12. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי יפוי כח זה לעיל יהיה כל אחד מבאי כחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המירשם, רשות מקרקעי ישראל, המנהל הכללי (הכלל) כמובנם בחוק המקרקעין) ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני (לרבות ועדות התכנון) כמובנם בחוק התכנון והבניה, ובפני רשם החברות ורשם המשכונות, ו/או רשויות מיסוי מקרקעין ולחתום בשמנו על כל שטר, הצהרה, בקשה, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לענין קבלת היתר בניה להקמת מבנים נוספים על החלקה ו/או לביצוע שינויים במבנים הקיימים בחלקות), שטרי מכר, שטרי ויתור, שטרי חכירה, שטרי משכון, שטרי משכנתא, שטרי פדיון משכנתא, טופסי מס שבח מקרקעין ו/או תצהיר לרשויות מיסוי מקרקעין לרבות בקשר עם ביטול עסקה, הסכמי שיתוף, הסכמי ניהול, תקנון מוסכם לבית המשותף, כתבי התחייבות לבנק, וכן לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שיהיה דרוש לביצוע הפעולות ולהוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות תשכ"ה - 1965 והן לפי כל דין אחר הנוגע לענין וכן יהיו רשאים באי כוחנו הנ"ל להופיע בשמנו ובמקומנו בפני משרד הפנים ולקבל תמצית רישום לגבינו.

13. כל אחד מבאי כחנו הנ"ל רשאי להעביר הסמכויות הניתנות ביפוי הכח הזה כולן או מקצתן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו ואנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף יפוי כח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל, וכל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כחנו כנ"ל יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידינו. במקרה של העברת יפוי הכוח כאמור לעיל תישלח לנו הודעה בכתב על כך, ובה יצויינו פרטיו של מיופה הכוח אליו הועברו הסמכויות כאמור לעיל.

14. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו וכל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטל, לשנות או לתקנו והוא יחייב אותנו או הבאים במקומנו או תחתינו, וזאת אף לאחר פירוק ו/או מתן צו לקבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסינו ו/או מינוי נאמן לנכסינו ו/או לאחר פטירתנו, ולרבות את יורשינו ו/או אפוטרופסינו ו/או מנהל עזבוננו, הואיל והוא ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויות החברה כלפי אחרים והואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים תלויות בו.

15. להסר ספק מובהר כי אין באמור לעיל משום הטלת חובה על מיופה הכוח על פי יפוי כוח זה לפעול בדרך כלשהי.

16. במקרה שיפוי כח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד.

ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת _____

שם: _____ ת"ז _____ חתימה _____

שם: _____ ת"ז _____ חתימה _____

הריני לאשר חתימת הנ"ל על יפוי כח זה:

נספח עלויות הבטוחות לפי חוק המכר הבטחת השקעות

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר

ברצון החברה, מגידו י.ק. יזום בע"מ ח.פ. 515384840, להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 12 להסכם המכר שנחתם בין הצדדים (להלן, על נספחיו ותוספותיו: "**ההסכם**"). על פי ההסכם, ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "**חוק המכר**"), על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הנכס, באחת הדרכים המנויות בחוק, וכמפורט בנספח א' להסכם (להלן: "**הערבות**"). מוסכם בין הצדדים, כי התמורה בגין הנכס כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת הערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

1. על פי ההסכם, סכומים המשתלמים בעבור העמדת הערבות ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
2. תשלומים כאמור ישולמו כהוצאות בעבור הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק הערבות לטובת הקונה.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
 - א. עלויות הקמה בשיעור של ____% {בהתאם לקבוע בהסכם הליווי} מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
 - ב. ריבית שנתית בשיעור של ____% מסך הכספים ללא מע"מ המופקדים בחשבון הליווי.
4. יובהר, כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. החברה תציג פירוט של סך העלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה.
7. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "_____" בבני עייש (להלן: "**דירה במחיר מטרה**") עם המוכר מגידו י.ק יזום בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "**החלטת המועצה**").

אני/אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.

אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם. בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכייה וביטול חוזה המכר.

שם: _____ שם: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ה בפני, עו"ד _____ מר/גב' _____ שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. _____ ומר/גב' _____ שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. _____ ולאחר שהזהרתי אותו/ם כי עליו/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיה/ו צפוי/ם לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד _____

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטר

אני/אנו החתומים מטה: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי על "חוזה מכר דירה במחיר מטר בפרויקט בני עייש (להלן: "דירה במחיר מטר") עם המוכר מגידו י.ק יזום בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטר, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים למשפרי דיור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטר לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגדרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפרי דיור כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטר.

אני/אנו מתחייב/ים למכור בתמורה מלאה את דירתי/נו הקודמת, על בסיסה הוענקה לנו זכאות כמשפרי דיור עד שנה מיום קבלת תעודת גמר, ככל וזו טרם נמכרה.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/אנו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמי.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבות זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטר, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטר יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטר על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטר, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטר, על פי כתב התחייבות/נו זו.

ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכייה וביטול חוזה המכר.

שם: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ה בפני, עו"ד _____ מר/גב' _____ שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. _____ ומר/גב' _____ שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. _____ ולאחר שהזהרתי אותו/ם כי עליו/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיה/ו צפוי/ם לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

הקונה/ים

מגידו י.ק יזום בע"מ

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהיר/ים בזה כי -
(1) אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו זכויות בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

-בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.

-על פי הסכם פיתוח, הסכם בעלות, הסכם חכירה לדורות, הסכם חכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.

-בנחלה או במשק עזר על פי הסכם, או בכל דרך אחרת כאמור לעיל, או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

-זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

-זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

(2) אם יהיה/יהיו ביד/בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת נשוא הזכייה.

הגדרות:

"יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עיתם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

"תא משפחתי" -

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם מלא	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר
שם מלא	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

אישור:

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ה בפני, עו"ד _____ מר/גב' _____ שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. _____ ומר/גב' _____ שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. _____ ולאחר שהזהרתי אותם/ם כי עליו/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיה/ו צפוי/ם לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
_____	_____	_____	_____

התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר

הנני מתחייב כי הקניית זכויות במקרקעין, כהגדרתן להלן, תהיה מותנית באישור יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, על פי המלצת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.

אני אמונע מהעברת זכויות לנתין זר מבלי שנתקבל אישור כאמור.

במעמד רישום הזכויות ובהקניית זכויות במקרקעין בעתיד או התחייבות להקניה כאמור, מידיי או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות במקרקעין, תירשם הערה לפיה העברת הזכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, לנתין זר, טעונה אישור מראש ובכתב של יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כאמור לעיל.

הנני מתחייב להתנות כל העברת זכויות בהתחייבות הנעברים שלא להעביר את הזכויות בדירה לזר ללא האישור כאמור וכן בהסכמת הנעברים להתנות כל העברה מצדם בקבלת הסכמה זוהי ממני שאליו יעבירו את זכויותיהם.

הודע לי כי במקרים בהם מקבלי הזכויות יהיו תאגיד או מי שאינם נושאי תעודות זהות ישראלית תידרש בדיקת רשות מקרקעי ישראל קודם להעברת הזכויות.

לעניין זה:

"זכויות במקרקעין" - זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

"זר" - מי שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי;

(ב) עולה לפי חוק השבות, התשי"א-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;

(ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"א-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.

(ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א) - (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

מי שפועל בשביל יחיד או תאגיד כאמור בס"ק (א')-(ד')

בפסקה זו "שליטה" - החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר

מאדם או מתאגיד אחד, ב 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או

כמחצית או יותר מכח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או

יותר מהמנהלים של התאגיד.

שם מלא	מספר ת.ז.	חתימה
שם מלא	מספר ת.ז.	חתימה

אישור

אני, הח"מ, מאשר כי זיהיתי את הקונה הנ"ל לפי תעודת הזהות שהציג בפניי וכי הקונה חתם על התחייבות זו בפניי.

חתימת עורך-הדין

נספח ו' - העדר היתר בניה

ככל והסכם המכר נחתם בין הצדדים בטרם הנפקת היתר בניה לפרויקט או השלמת תכניות ביצוע, הרי שיחולו הוראות נספח זה ויגברו על הוראה אחרת בהסכם המכר :

1. הודע לקונה כי המפרט והתכניות הנמסרות לו במעמד חתימת ההסכם המצורפות להסכם **כנספח "ב"**, אינן סופיות וכי יתכנו בהן שינויים הנובעים מדרישת הרשויות ומהיתר הבניה שיתקבל בפועל.
2. מוסכם בין הצדדים, כי במידה ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר, אזי יהא רשאי הקונה, במהלך 30 ימים מתום 6 החודשים האמורים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בכתב שימסור הקונה לחברה.
3. כמו כן, במידה ויתקבל היתר בניה באופן שחל שינוי משמעותי בתוכניות הדירה, הקונה יהיה רשאי, תוך 30 ימים מהמועד שהודיעה החברה בכתב לקונה על שינוי כאמור בתכניות הדירה, לבטל את הסכם המכר בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב שימסור לחברה בתוך 30 ימים.
4. בוטל.
- לעניין זה **"שינוי משמעותי"** פירושו – שינוי בשטח הדירה גופא (כולל המרפסות) בשיעור העולה על 2% ו/או שינוי בשטח החצר העולה על 5% לעומת השטח כקבוע במפרט/תכניות המצ"ב כנספח להסכם המכר, לרבות שינוי מהותי בתכנון הדירה ו/או שינוי מהותי במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או שינוי בקומה בה מצויה הדירה.
- עוד הודע לקונה שתכניות הפיתוח הכללי אינן סופיות, וכי עשויים לחול שינויים בכל הקשור לפרטי התשתיות, הגינון, הפיתוח החיצוני, לרבות בהתאם לדרישות העיריה (להלן: "השינויים בפיתוח");
5. בוטל.
6. בוטל.
7. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח ז' – הצמדת חניית נכה

ככל ובמסגרת הסכם המכר ונספחיו, החניה שהוצמדה לנכס הינה חניית נכה, מוסכם בין הצדדים שיחולו הוראות נספח זה כדלקמן:

1. ידוע לקונה, כי הואיל ומקום חניה אשר הוצמד לדירה הינו מקום חניה לנכים (כמופיע במפרט/בתכניות; להלן: **"מקום חניית הנכים"**); והואיל ונכון למועד חתימת חוזה המכר טרם נמכרו כל הדירות בפרויקט; לפיכך מוסכם, כי ככל שהחברה תמכור איזו מהדירות בפרויקט לקונה שהינו נכה ואשר זכאי כדין לחניה נגישה (חניית נכים), תבוטל הצמדת מקום חניית הנכים לדירת הקונה, ותחתיו יוצמד לדירתו מקום חניה אחר, לפי שיקול דעת הסביר החברה (להלן: **"ביטול הצמדת מקום חניית הנכים"**).
2. במקרה של ביטול הצמדת מקום חניית הנכים כאמור בסעיף 1 לעיל, מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול הצמדת מקום חניית הנכים כאמור; והקונה מוסיף ומתחייב לפנות את מקום חניית הנכים מכל אדם וחפץ (ככל שההחזקה במקום החניה כבר נמסרה לו) מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.
3. מובהר ומוסכם, כי ביטול הצמדת מקום חניית הנכים לא יהווה הפרה של חוזה המכר ע"י החברה ולא ישמש בידי הקונה עילה לטענה, דרישה ו/או תביעה כלשהי לקבלת סעד ו/או תרופה מכל סוג כלפי החברה ו/או מי מטעמה ו/או עילה לעיכוב ו/או לאי קיום איזו מהתחייבויותיו עפ"י חוזה המכר.
4. אין בהוראות נספח זה כדי לגרוע מיתר הוראות חוזה המכר; תוך שמובהר, כי במקרה של סתירה, תגברנה הוראות נספח זה בעניינים המפורטים לעיל ובהם בלבד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

טופס 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/ת 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: _____ ש"ח (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכר.
- ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל מממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד לממדד הקבוע 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 ש"ח 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 במצבי/נו 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 ש"ח אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____