



בניין מספר : #בניין מספר
מספר קומה : #מספר קומה
דירה מספר זמני : #דירה מספר זמני
דגם : #דגם
חניה מס' זמני : #חניה מס' זמני
מחסן מס' זמני : #מחסן מס' זמני

הסכם מכר - דיור במחיר מטר

שנעשה ונחתם ב#עיר החתימה #ביום #יום החתימה #לחודש #חודש החתימה #שנת #שנת החתימה

בין:

תעז יזמות בע"מ ח.פ. 516484037

מרחוב שד' מנחם בגין 72 עפולה

באמצעות מורשה החתימה מטעמה מר עמי בשירי

(שתקרא להלן: "החברה ו/או המוכרת")

מצד אחד

לבין:

1. #שם מלא רוכש #1, ת.ז. #ת.ז. רוכש #1

2. #שם מלא רוכש #2, ת.ז. #ת.ז. רוכש #2

שכתובתם לצורך הסכם זה: #כתובת רוכשים

דוא"ל: #דוא"ל רוכשים

מספר נייד: #מס' נייד רוכשים

(ביחד ולחוד ובערבות הדדית להלן: "הקונים", "הקונה", "הרוכש", "הרוכשים")

מצד שני

הואיל

והמוכרת זכתה במכרז במסלול דיור במחיר מטר במכרז מס' צפ/457/2022 (להלן: "המכרז") וחתמה זה מכבר על חוזה חכירה (להלן: "חוזה החכירה") עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" ו/או רמ"י) בקשר למקרקעין המצויים בעיר קריית שמונה מתחם מס' 67087 מגרש/ים מס' 209-212 ו- 217-224 והידועים כגוש 13805 חלקות 7-10 וגוש 14084 חלקות 14-22 בשלמות בהתאמה עליהם תחול ותוכניות ג/10271 ו- ג/14212 ו/או כל תוכנית אחרת שתחול מעת לעת על המקרקעין (להלן: "המגרשים ו/או המקרקעין");

והואיל

ובהתאם להסכמי החכירה והסכם הבניה שנחתם בין המוכרת לרשות ולמשרד הבינוי והשיכון, המוכרת זכאית לפתח, לבנות ולהקים על המגרש בניין ו/או בנייני מגורים בבניה רוויה (להלן: "הבניינים" ו/או "הפרויקט");

והואיל

והרוכש זכאי להשתתף במכרז לרכישת אחת מדירות המגורים בבניין במסגרת מסלול מחיר מטר וברצון הרוכש לרכוש את הממכר, כמוגדר להלן וברצון המוכר למוכרו לקונה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. פרשנות

1.1 הכותרות לסעיפי חוזה זה הינו לצורכי נוחות בלבד ואינן מהוות חלק הימנו ולא ישמשו בכל מקרה לצורך פרשנות של חוזה זה.

1.2 המסמכים המצורפים לחוזה כנספחים, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.3 בחוזה זה:

"הממכר" או "הדירה"

דירה בת #מספר חדרים# חדרים מדגם #דגם#, בקומה #מספר קומה#, בבניין #בניין מספר# על הצמודותיה כמסומן באופן זמני בתרשים, דירה מספר זמני #דירה מספר זמני#.

חניה - חניה מס' זמני: #חניה מס' זמני#.

חלקות #חלקות# בגוש #גוש# מגרשים #מגרשים#.

תוכנית מפורטת ותוכניות ג/10271 ו- ג/14212 על כל שינויי בר תוקף שיחול מעת לעת.

היתר בניה שיתקבל ביחס לפרויקט.

התוכנית המצורפת לחוזה זה נספח ב'.

מגרשים #מגרשים# עליו הוקמו / מוקמים / יוקמו המבנים כמסומן בתרשים, בכפוף לשינויים קלים בעקבות מדידות שתערכנה ע"י המוכר ו/או כל רשות מוסמכת, לצורך תיחום גבולות המגרש והמגרשים השכנים לו.

המפרט הטכני המצורף לחוזה זה נספח ג' ושלא יפחת מהוראות מפרט "מחיר מטר" - המפרט המחייב שצורף לחוברת המכרז.

כל החלקים של המבנה אשר על פי טיבם יועדו על ידי החברה לשימוש משותף של כלל הרוכשים בפרויקט או רק לחלקם במסגרת רישום הבית המשותף שיירשם. לרבות אך מבללי לגרוע מהאמור לעיל, הקירות החיצוניים, חדרי המדרגות, המעליות ופיר המעלית, לובי כניסה ראשית, מתקני מערכות מרכזיות, מתקנים ומערכות משותפות, מעברים וחלקת הגגות שעליהם מתקנים משותפים בלבד ואשר לא הוצמדו לאיזה מיחידות הפרויקט והכל בכפוף להוראות הדין.

הראל חברה לביטוח בע"מ ח.פ. 520004078 עימו חתמה המוכרת על הסכם ליווי ו/או הסכם להעמדת אשראי לצורך הקמת הפרויקט, ובמעמד חתימת הסכם זה יחתמו הרוכשים על נספח הגוף המלווה המצורף נספח י' לחוזה זה.

לשכת רישום המקרקעין ב - נוף הגליל.

המועד המצוין בנספח "ד".

חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973, על תיקונו השונים, כפי שהיו בתוקף במועד החתימה על חוזה זה.

"המקרקעין"

"תכנית בנין ערים"

"היתר בניה"

"תוכנית הממכר"

"המגרש"

"המפרט"

"הרכוש המשותף"

"הגוף המלווה /המממן"

"לשכה"

"מועד המסירה"

"חוק המכר דירות"

1.4 רשימת נספחים :

1.4.1 נספח א' - חוזה חכירה ונסח רישום.

1.4.2 נספח ב' - תשריטי מכר.

1.4.3 נספח ג' - מפרט טכני.

1.4.4	נספח ד' - נספח תמורה ולוח תשלומים.
1.4.5	נספח ה' - ייפוי כח בלתי חוזר רוכשים.
1.4.6	נספח ו' - נספח ייצוג.
1.4.7	נספח ז' - הודעה לרוכש על זכויות לפי חוק מכר.
1.4.8	נספח ח' - הוראות שימוש ותחזוקה.
1.4.9	נספח ט' - ביקורים באתר.
1.4.10	נספח י' - נספח ליווי.
1.4.11	נספח יא' - נספח לטופס הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת.
1.4.12	נספח יב' - כתב התחייבות של חסר דירה - רוכש דירה במחיר מטרחה.
1.4.13	נספח יג' - תצהיר חסר קרקע.
1.4.14	נספח יד' - נספח חניית נכים.
1.4.15	נספח טו' - נספח היעדר היתר.
1.4.16	נספח טז' - תצהיר היעדר יחסים מיוחדים על הקבלן.

2. התקשרות הצדדים

- 2.1 המוכרת מתחייבת בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מאת המוכרת את זכויות החכירה בממכר, באופן הנקוב להלן, ובכפוף לתנאי חוזה זה.
- 2.2 ניתנה לקונה האפשרות לבקר במגרש במצבו בעת חתימת חוזה זה, לראות ולבדוק אותו בהתאם למצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני לרבות תוכניות הבניין ותוכניות הממכר, את כל הפרטים והמפרטים המתייחסים אליהם וכל מסמך ו/או פרט שיש בו להשפיע על החלטתו להתקשר עם המוכרת בחוזה זה ומצאם מתאימים למבוקשו מכל הבחינות, בכפוף לקבלת הזכויות בהם, בהתאם להוראות חוזה זה.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובא בזה לידיעת הקונה, כי על המגרש חלה תכנית בנין ערים ו/או תוכנית מפורטת העומדת לעיונו. על תכנית בנין ערים זו ו/או התוכנית המפורטת, יחולו הוראות תנאי הסכם זה להלן ובפרט זה הוראות סעיף 3 והוראות סעיף 15 להלן.
- 2.3 הודע לקונה, כי לצורך מימון הבניה יצרה ו/או תיצור המוכרת לטובת הגוף המלווה ו/או בנק למשכנתאות, בין היתר שעבוד ו/או משכנתא על המגרש. הודע לקונה כי לבנק הנ"ל אין כל מחויבות בקשר לבניה ו/או הסכם זה.
- הקונה יהיה זכאי לקבלת מכתב החרגה מהבנק ו/או מהגוף המממן לטובתו תרשם המשכנתא כאמור לעיל, בכפוף למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, לפיו בכפוף למסירת הדירה לקונה לאחר השלמת בנייתה, תשולם מלוא התמורה ע"י הקונה למוכר לחשבון הגוף המלווה וביטול הערבויות אשר הוצאו על ידי הגוף המלווה לקונה - לא תחול משכנתת הבנק המלווה על הדירה.
- 2.4 בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים להלן בחוזה זה, ולביצוען של כל התחייבויות הקונה, מצהירה ומתחייבת המוכרת כלפי הקונה כי:
- 2.4.1 הינה בעלת זכויות החכירה המהוונות ל-98 שנים על במקרקעין, בהתאם לחוזה חכירה שנחתם בינה לבין רמ"י בקשר עם המקרקעין וכי הקרקע חופשית מכל שעבוד, עיקול או תביעת זכות לזולת, פרט למשכנתא הרשומה לטובת הגוף המלווה, וזכויות רשות מקרקעי ישראל כבעלים של המקרקעין ולהערום אזהרה ו/או שעבודים אשר ירשמו לזכות רוכשי יחידות אחרים בקרקע ו/או לטובת בנקים למשכנתאות, אשר נתנו ו/או יתנו לרוכשים הנ"ל הלוואות ו/או משכנתא לטובת הבנק ו/או הגוף המלווה הפרויקט הכל בהתאם לתנאי הבנק מלווה הפרויקט.

2.4.2 הבניין יבנה והממכר יימסר לקונה והזכויות בממכר תרשמה על שמו של הרוכש, באופן האמור להלן בחוזה זה.

3. הצהרות המוכרת

- 3.1 המוכרת מצהירה, כי זכויותיה במקרקעין ובממכר נקיים מכל שיעבוד, עיקול, וזכות נוגדת לטובת צד ג', למעט שיעבודים שנרשמו לטובת הבנק המלווה ו/או הגוף המלווה [להלן: "**הבנק המלווה**" ו/או "**הגוף המלווה**"], על פיהם שועבדו זכויותיה של החברה במשכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק ו/או הגוף המלווה.
- 3.2 הממכר יבנה בהתאם להיתר בניה שניתן ו/או יינתן או כפי שישונה כדין, בכפוף להוראות הסכם זה, הוראות המכרז ולהוראות כל דין.
- 3.3 אין בהוראות הסכם זה כדי לגרוע מהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן: "**החוק**").

4. הצהרות הרוכש

- 4.1 ה ניתנה לרוכש ההזדמנות לראות ולבדוק את המקרקעין, הפרויקט, המתחם, כהגדרתו לרבות מיקומו וסביבתו ואת תוכנית המתאר והתב"ע החלות על המקרקעין, את תיאור הבניין והממכר כמופיע במפרט ואת התוכניות והנספחים המצורפים לחוזה וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הממכר לרבות אך לא רק, כל הפרטים התנאים והנסיבות, הפיזיים, המשפטיים והסביבתיים בקשר עם המקרקעין, הפרויקט, הבניין, הממכר, יתר היחידות בפרויקט, ההסכם והתשריט ומצאם מתאימים למטרותיו.
- בעלי היחידות למגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות המגורים בלבד.
- 4.2 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו ועמידתו של הרוכש במלוא תנאי הסכם זה תוענק לרוכש זכות חכירה בממכר כהגדרתו בחוזה זה ונספחיו.
- 4.3 הממכר ישמש למטרת מגורים, על פי המותר על פי דין ובהתאם לתב"ע ו/או להיתר הבניה שניתן ו/או כפי שישונה כדין ובכפוף להוראות המכרז והדין.
- 4.4 במעמד חתימתו על הסכם זה יחתום הרוכש על ייפוי כח בלתי חוזר, המצורף כנספח "ה", להסכם זה, במסגרתו יאפשר למוכרת ו/או באי כוחה, בין היתר, לרשום הערת אזהרה לטובתו, למחוק את ההערה - ככל שנרשמה, הכל על פי הוראות הסכם זה ותנאיו. המוכר ישתמש בייפוי הכוח אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה. יודגש כי ככל והמוכר מבקש לאשר ייפוי כוח נטריוני יישא המוכר בעלויות הכרוכות בכך.
- 4.5 לא ידוע לרוכש על איזושהי מניעה בגללה לא יוכל לקבל בהעברה מהמוכרת את זכויות החכירה בממכר וכן מצהיר הרוכש, כי **איננו** נתין זר כהגדרתו בחוק.
- 4.6 הודע לרוכש, כי בכוונת המוכרת לבנות את הפרויקט בהתאם להוראות התב"ע בכפוף לקבוע בסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965. כן ידוע לקונה, כי יתכן ושטחי החניה ו/או המעברים בפרויקט יכללו זיקות הנאה, זכות מעבר ברכב וברגל או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או לדיירי בניינים אחרים והכל בהתאם להוראות התב"ע והמכרז ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש. כן ידוע לקונה, כי ייתכן ובשלבים הראשונים של בניית הפרויקט תהא כניסה זמנית לחניה ו/או חניה זמנית ואילו הכניסה הסופית והחניה הסופית יקבעו במועד מסירת הדירה.
- 4.7 ידוע לרוכש, כי הינו רוכש את הזכויות בממכר נשוא הסכם זה בלבד, וכי מעבר לזכותו בממכר זה על הצמדותיו וחלקו היחסי ברכוש המשותף אין לרוכש זכויות כלשהן בבניין ו/או בפרויקט,

ואין הוא נהנה מזכויות בניה ו/או מזכויות ייחודיות כלשהי ברכוש המשותף או בחלק ממנו וכי המוכרת רשאית לנהוג ביתר היחידות הנבנות בפרויקט כרצונה ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בממכר על הצמדותיו והכל בכפוף להוראות המכרז, הסכם זה והדין.

4.8 הודע לרוכש, כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכרת והיא יכולה לניידן ו/או להעבירן בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין ובלבד שלא תיפגע זכותו של הרוכש בדירה גופא והצמדותיה והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז.

4.9 מבלי לגרוע מהאמור לעיל או בכל מקום אחר בחוזה זה, חלק הגג שאינו כולל מתקנים משותפים או מוצמד ליחידות הנמכרות על כלל הזכויות שבו יהיה שייך למוכרת אשר תהא רשאית לעשות בו בהתאם לשיקול דעתה הסביר בהתאם להוראות הדין.

4.10 הודע לרוכש כי ייתכן ומתוך השטחים המשותפים בבניין יופרשו לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ו/או בהתאם לדרישת הרשויות השונות, שטחים להקמת מתקנים שונים כגון חדרי תקשורת, צובר גז, חדר גנרטור, דודי שמש, קולטים, מאגרים, חדרי מדרגות, פיר מעלית ומעליות וכל מתקן אחר הנדרש לצורך שימוש כלל דיירי הבניין או הפרויקט ובהתאם לצורכי התכנון ולשיקול דעתה הסביר של המוכרת ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

4.11 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.10 לעיל הובא לידיעת הרוכש, כי ייתכן ועל פי דרישת הרשויות תבנה המוכרת בעבור חברת חשמל חדר טרנספורמציה לצורך אספת חשמל לפרויקט ולבניינים שבו ו/או יבנה על ידי מתקנים לצורך הקמת צובר גז ו/או יחידות לצורכי תקשורת, טלוויזיה בכבלים או תקשורת מחשבים אשר יועמדו לשימושן ו/או בעלותן של החברות הנ"ל על פי הסכמים הנהוגים עמן (להלן: "**מתקני הבית המשותף**"). המוכרת תכלול בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות לעניין. כמו כן, תהיה המוכרת רשאית להעניק לחברות הנ"ל זכויות מעבר לאחזקה ותיקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה וכל זכות אחרת שתידרש על ידן לצורך מתן השירותים הנ"ל ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה. יובהר כי מיקום מתקני הבית המשותף כאמור לעיל, יצוינו במפרט הטכני. במקרה של שינוי מיקומם של מי מהמתקנים, מתחייב המוכר להודיע על כך לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונים לקונה ע"פ כל דין.

4.12 הודע לרוכש כי עד מסירת החזקה בממכר, המוכרת רשאית ללא הסכמתו, להעביר דרך הממכר והמקרקעין, בעצמה או על ידי רשות או גוף אחרים, צינורות, הסקה, גז, טלוויזיה ו/או טלוויזיה בכבלים, טלפון ו/או אינטרנט, קווי חשמל, תיעול, ניקוז ומים וכל מתקן אחר נדרש בין כאלה המשרתים את יחידת הרוכש ובין כאלה המשרתים יחידות אחרות בפרויקט וכי הרוכש לא יפריע ו/או ימנע ו/או יעכב את ביצוע הפעולות לעיל לרבות כניסת כל הגורמים הרלבנטיים למקרקעין ו/או לממכר הנרכש על ידו לצורך ביצוע האמור ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

4.13 ידוע לרוכש, כי המוכרת התקשרה עם הגוף המלווה בהסכמי ליווי לבניית הפרויקט, וכי המקרקעין שועבדו לטובת גופים אלה. הרוכש מתחייב לחתום על נספח י' להסכם זה ועל כל מסמך נוסף אחר שיידרש על ידי גופי ליווי כמקובל בפרויקט מלווה, והינו מתחייב לפעול על פיהם, ולקיים כל תנאי נספח הליווי (בנוסף שאושר על ידי חברת הבקרה הפועלת מטעם משרד הבינוי והשיכון) לצורך הנפקת בטוחות על פי חוק מכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות.

4.14 הודע לרוכש כי הדרך היחידה לביצוע תשלומי התמורה בגין הממכר הנרכש על ידו הינה באמצעות פנקס שוברים אשר יימסר לידי ו/או רק בגין תשלום שישולם באמצעות פנקס השוברים תונפק בטוחה על ידי הגוף המלווה.

4.15 הרוכש מצהיר ומתחייב שככל ויתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

5. הבניה

- 5.1 המוכרת מתחייבת להקים ולהשלים את בניית הממכר בהתאם לתב"ע, התוכניות, ההיתר והמפרט הטכני ובהתאם לתקני הבניה המחייבים במועד חתימת הסכם זה ו/או הוצאת היתר הבניה ו/או מועד ביצוע הבניה והכל בכפוף לכל שינוי ו/או התאמה שיידרשו על ידי כל רשות מוסמכת ו/או כאלה הניתנים לשינוי ביוזמת המוכרת על פי הוראות הסכם זה ונספחיו ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה ובכפוף להוראות המכרז והדין.
- 5.2 במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הדירה/יחידה לבין המפרט או תשריט הדירה/יחידה המצורף לחוזה זה כנספח "ב" [להלן: "**התשריט**"] יגבר התיאור המופיע במפרט.
- 5.3 הובהר ומוסכם בזה כי השטח הקובע ביחס לשטח הדירה/יחידה הנרכשת מכוח הסכם זה הינו השטח המופיע במפרט הטכני המצורף כנספח להסכם זה. סטיות עד 2% בין שטח הדירה שבתוכניות לבין השטח בפועל ו/או עד 5% בין מידות האבזורים כמצוין במפרט לבין מידות האבזורים בפועל ו/או סטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות) תשל"ג 1973 ו/או צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 ו/או כל חוק שיבוא במקומו לא יחשבו כאי התאמה ולא יהיו הפרת התחייבות כלשהי ו/או הפרת חוזה מצד החברה.
- 5.4 מבלי לפגוע באמור בחוזה זה ו/או הוראות המכרז ו/או הוראות החוק, מובהר לקונה כי התחייבות המוכרת כלפי הקונה הינה לבניית הממכר [על הצמדותיו].
- 5.5 המוכרת תהיה רשאית לבנות את הפרויקט כולו או חלקו בעצמה ו/או באמצעות קבלן מטעמה הרשומים על-פי חוק ברשם הקבלנים כמי שמוסמכים ורשאים לבנות את הפרויקט. ובכלל זה לבצע עבודות אחרות בכל חלק אחר של הפרויקט לרבות בניית בניינים סמוכים, ביצוע עבודות השלמה בדירות נוספות, שאינן הממכר, באותו בניין והקמת בניין בשלבים בכפוף לעמידה במועד המסירה הקבוע בהסכם זה, ובלבד שהממכר יבנה לפי הוראות הסכם זה והוראות המכרז והדין ולא יהיה בביצוע אותן עבודות, גם לאחר מסירת החזקה בממכר, משום פגיעה משימוש סביר בו או פגיעה בזכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה. יובהר כי המוכרת אינה רשאית להעביר את החוזה לאחר, או זכויות וחובות על פיו, אלא אם כן תיוותר היא ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירה.
- 5.6 הובהר לרוכש, כי אפשר שיחולו שינויים בשטח המגרש ובגבולותיו מסיבות שאינן תלויות במוכרת, כגון דרישות תכנוניות של הרשות המקומית, מדידות סופיות, עבודות פיתוח כלליות המבוצעות על ידי גורמים שאינם בשליטת המוכרת וכיוצ"ב ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בממכר כהגדרתו בהסכם זה וזאת בכפוף להוראות הדין והמכרז.
- 5.7 המוכרת זכאית לבנות את הבניינים בפרויקט והיחידות שבו לפי שיקול דעתה הסביר בכל הנוגע למספרם, סוגיהם, מיקומם, תכנונם, צורתם, מספר הקומות בכל בניין ולכל שימוש כדין בהם והכל בהתאם להוראות התב"ע והיתר הבניה והחלטות הרשויות המוסמכות בקשר לכך. כמו כן, תהא רשאית המוכרת להגיש בקשה מכח סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף להוראות המכרז והדין, לצורך קבלת זכויות בניה נוספות בקשר למקרקעין ו/או למגרשים, ולשנות את מספר יחידות הדירור ו/או הקומות ו/או הפיתוח הכללי במגרש ובלבד שלא יהיה בכך כדי לשנות את הבניין מושא הסכם זה ו/או את תכנון ממכר הרוכש ומיקומו. ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.
- 5.8 למוכרת הזכות לבנות את הדירות במתחם ו/או במקרקעין כהגדרתם ולבצע את העבודות השונות שבו, שינויים ותוספות, ברציפות או בשלבים ובכל סדר לפי שיקול דעתה הסביר, הכל

בהתאם ובכפוף להיתר בניה להוראות המכרז והדין ולעמידה במועד המסירה הקובע הסכם זה ובלבד שכל עבודות בניית הפרויקט יושלמו עד מועד מסירת החזקה וכן שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה ו/או הגישה אליהן.

5.9 לרוכש לא יהיו כל מעמד או זכות להתערבות בין בעצמו ובין באמצעות אחרים בכל הנוגע לבניית הפרויקט, הבניין והדירה לרבות עבודות הפיתוח, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו בדירה/היחידה הנרכשת על ידו. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

5.10 הרוכש מתחייב שלא להתנגד, לא להתערב ולא להפריע לפעולות שהמוכרת זכאית או חייבת לעשותן כאמור; אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

5.11 בכפוף להנחיות משרד הבינוי והשיכון והוראות המכרז למוכרת הזכות למכור או להשכיר כל דירה ו/או יחידה בכל בניין וכן קרקע שאינה בכלל הרכוש המשותף, להתיר כל שימוש כדין בהן בהתאם לייעודן בהיתר הבניה ו/או התב"ע ולהקנות כל זכות או טובת הנאה בהן לכל מי שתחפוץ ובתנאים שייראו לה ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש על פי החוזה ולפי דין.

5.12 המוכרת וכל הפועל ו/או הבא מטעמה רשאים להתקין במהלך הבניה בקרקע ובבניין לרבות בשטח הצמוד לממכר ו/או קירותיו ו/או כל חלק מהם ולהעביר דרכם מתקנים ומערכות, לרבות עמודים, צנרת מים, צנרת להסקה, לגז, לחשמל, מכלים, תאי ביקורת ביוב ותיעול, כבלי תקשורת וטלוויזיה וכיוצ"ב, המיועדים לשרת את הבניין, דירות בו ובניינים אחרים בפרויקט, הכל בהתאם לתוכניות המאושרות. ככל שיידרשו תיקונים או תחזוקותם של אלה לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, מתחייב הקונה לאפשר למוכרת ולכל הפועל מטעמה כניסה לדירה או מעבר בה וביצוע העבודות, לפי העניין, ובלבד שיבוצעו בשעות מקובלות ובתיאום עמו ושביסיומן תשיב המוכרת את המצב בדירה לקדמותו.

5.13 ככל שלא נקבעו או תוארו במפרט ייקבע על ידי המוכרת אופן, היקף, פרטיהן ורכיבי ביצוע של עבודות הפיתוח וזאת לפי בחירתה ושיקול דעתה הסביר והמקצועי של המוכרת, בכפוף לחיוביה כלפי הרשויות הנוגעות בדבר ודרישותיהן ובכפוף להוראות המכרז והדין. יובהר כי עבודות הפיתוח יושלמו בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם. מובהר, כי המוכרת אחראית רק להשלמת עבודות הפיתוח המוטלות עליה לפי אותם חיובים ודרישות.

5.14 הרוכש מחויב להזמין במועדים כפי שיובאו לידיעתו בעת חתימת החוזה ונספח המפרט את מוצרי הגמר והנתונים לבחירתו לפי המפרט. לא עשה כן תוך 30 ימים מיום שהודע לו, ולאחר התראה בת 7 ימים, תהא המוכרת רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, להתקנים לפי בחירתה ובלבד כי הודיעה בהודעתה הנוספת כי תפעל כאמור.

5.15 כמו כן מוסכם, כי המוכרת תהא רשאית לעכב ביצוע יתר עבודות הפיתוח הדרושות במתחם על פי תוכנית הפיתוח, עד לתום 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, לפני המוקדם מבניהם.

5.16 מוצהר בזאת, כי למוכרת אין קשר ואין היא קשורה ו/או אחראית כלל ועיקר לעבודות פיתוח סביבית ותשתיות אשר אמורות להתבצע אם בכלל ע"י רשויות אחרות שאינן המוכרת. עבודות אלו תבוצענה בהתאם ללוח הזמנים של הרשות הממונה.

5.17 המוכרת תעשה את כל הנדרש ממנה עפ"י דין כדי לאפשר לרשות לבצע את הנ"ל, אולם המוכרת לא תהיה אחראית בשום מצב לביצוע ע"י הרשות כאמור.

6. מסירת הממכר

- 6.1 בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הרוכש הרלוונטיות למסירה כלפי המוכרת בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו, מתחייבת המוכרת למסור לקונה את החזקה הבלעדית בממכר, כשהוא ראוי למגורים ובהתאם למפרט (בכפוף להוראות סעיף 6.3 להלן) כשהוא פנוי מכל אדם ומכל חפץ וחופשי מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכויות צדדי ג' אחרים שאינם קשורים ברוכש, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה.
- 6.2 סמוך למועד השלמת הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.
- ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו דלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו (להלן: "תאריך המסירה הנוסף").
- 6.3 המוכרת תהא זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.
- 6.4 עבודות הפיתוח בגין הבניין בו מצוי הממכר תושלמנה תוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר. הודע לקונה כי אי השלמת עבודות הפיתוח כאמור לא תיחשב כאילו הדירה/היחידה אינה גמורה לעניין תאריך מסירת החזקה ולא תחשב כהפרה כלשהי של החוזה, ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח כאמור אינה מונעת מהרוכש גישה סבירה ובטוחה לדירה/יחידה ולהצמדותיה ושימוש סביר בדירה/יחידה ובהצמדותיה. החברה מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש הדירה/יחידה.
- עבודות הפיתוח בגין כל בניין אחר במתחם בו מצוי הבניין ובו דירת הרוכש יושלמו בתוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם.
- 6.5 מסירת החזקה תתבצע בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של הרוכש הרלוונטיות למסירה כלפי החברה, ובכלל זה תשלום כל התשלומים שהתחייב בהם ע"ח מחיר הממכר וכן כל יתר התשלומים, עפ"י הסכם זה ונספחיו ו/או עפ"י דין, וכנגד השבת כל הבטוחות שקיבל אם קיבל.
- 6.6 האמור בסעיף 6.3 לעיל מתייחס לכל יתרת חוב [אף לחוב נמוך] מכל סוג או שווי שהוא. איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה עד להשלמת התחייבויות הרוכש ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.
- 6.7 הובהר, כי היה והרוכש לא יופיע במועד המסירה שנקבע או במידה והרוכש לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בממכר בתאריך המסירה הנוסף עקב אי מילוי כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה על פי חוזה זה. ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או הדירה אינה ראויה למגורים ו/או נסיבה שאינה מקורה ברוכש ו/או שקיימת עילה שבגינה זכאי הקונה לבטל את ההסכם עפ"י הסכם זה והדין. הרי מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה, תהיה החברה זכאית לראות ולהתייחס לממכר כאילו נמסר לידי הרוכש בתאריך המסירה המקורי, לצורך כל עניין ודבר לרבות לעניין תקופת הבדק והאחריות וכן לעניין החבות בכל התשלומים החלים על הרוכש החל ממועד המסירה, לרבות תשלומים בגין חלקו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, הארנונה בגין הממכר, מים, חשמל, וכל התשלומים החלים על בעלים או מחזיק בדירה/יחידה. מובהר כי אין המוכר רשאי לפטור עצמו מאחריותו כשומר חנם לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז - 1967.

6.8 למען הסר ספק מועד המסירה המקורי ייחשב אף כמועד שנועד להסדרת תשלום מלוא התמורה וכל תשלום נלווה בגין הממכר, וממועד זה ואילך יחולו ריביות פיגורים בקשר עם תשלום וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המגיע למוכרת מאת הרוכש.

6.9 אין בהוראות סעיף זה כדי להטיל על המוכרת חובה כלשהי לשמור על הממכר ו/או לתחזקו, והחברה לא תהיה אחראית כלפי הרוכש בגין כל אבדן ו/או נזק שייגרם לממכר ולכל חלק ממנו לאחר תאריך המסירה עקב אי מסירתה לקונה. יובהר כי המוכר אינו רשאי לפטור עצמו מאחריותו כשומר חנם לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967.

6.10 קבלת החזקה בממכר על ידי הרוכש תהווה ראיה לכאורה, כי קיבל את הממכר כשהוא ראוי למגורים בהתאם לחוזה זה.

6.11 המוכרת מתחייבת למסור לרוכש, לא יאוחר ממועד העמדת הדירה לרשותו, אזהרות והוראות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה והוראות תחזוקה ושימוש בדירה כשהן חתומות על ידו (להלן: "הוראות תחזוקה ושימוש") והרוכש מתחייב לקבל מידי המוכרת את ההוראות, ולנקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות, על מנת לשמור על הדירה/היחידה ומתקניה, לתחזק ולתקן אותה ולעשות בה שימוש נאות ומתאים.

7. דחייה במשך תקופת הבניה.

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

7.2 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע פעולות פיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינן באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת הזמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה כזה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים (להלן: "איחור מוצדק במסירת הממכר"). המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב שבהשלמת בניית הנכס. למען הסר הספק, מובהר כי דחייה במועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכרת, בין מפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

7.3 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך בדחיית מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה לעיל, ולא יאוחר מחודשיים ימים טרם מועד המסירה החוזי [לפי המוקדם מביניהם], יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש.

ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר לקונה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

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

7.5 איחר הרוכש במילוי איזה מהתחייבויותיו על פי הסכם זה אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר התרופות הניתנות למוכרת על פי הסכם זה ועפ"י הוראות כל דין, יתיר למוכר דחייה עד שהרוכש ישלים את מלוא התחייבויותיו שגרמו לעיכוב כאמור.

7.6 הושמט.

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

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

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

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

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

7.9 הוראות סעיף 7.7 על כל תנאי סעיפיו ו- 7.8 לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.)

7.10 הודע לקונה כי הממכר יחשב כראוי למגורים, למטרת מסירה גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח במקרקעין כדלקמן:

7.10.1 עבודות הפיתוח בקרקע ו/או במגרש ובתנאי שקיימת גישה סבירה ובטוחה לדירת הרוכש על הצמודותיה ולא ימנע שימוש סביר ובטוח בדירה וכן שהעבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר, הפרעה לקונה הדירה.

7.10.2 העבודות דלעיל תושלמנה, תוך ששה חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם.

8. פרוטוקול מסירה

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

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

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

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

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

- 8.3 המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 1, 4 ו-5 בפרוטוקול המסירה.
- 8.4 לא הופיע הקונה לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כפי שהוזמן או במועד חלופי נוסף שהתבקש לתאם כאמור בסעיף 5.1 לעיל, יהא המוכר רשאי להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה, וממועד זה ואילך יהא הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או הסכם חל תשלומם על הקונה. יובהר כי אין המוכר רשאי לפטור עצמו מאחריותו כשומר חנם לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967.
- 8.5 הובא לידיעת הקונה, כי 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. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן תהינה זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו, באופן שייבחרו על ידו שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף.
- 8.6 הובא לידיעת הקונה, כי הנציגות תהיה מוסמכת בלעדית מטעמו, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של הנציגות בכל לקבלת החזקה ברכוש המשותף, תחייב את הקונה ובלבד כי הנציגות פעלה כדין ולא חרגה מסמכותה. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה הקיימת לקונה על פי דין.
- 8.7 הוראות סעיפים 8.1 עד 8.4 לעיל, המתייחסות לקבלת החזקה בממכר, יחולו בשנויים המחויבים, על קבלת החזקה ברכוש המשותף, כמפורט בסעיף זה.

9. הרישום

- 9.1 המוכרת מתחייבת לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי, לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.
- 9.2 רישום זכות החכירה בממכר ע"ש הקונה בלשכת הרישום, תעשה עד לא יאוחר מתום 6 חודש ממועד רישום הבניין כבית משותף או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר, לפי חוק המקרקעין תשכ"ט (1969) וזכות החכירה בממכר תרשם על שם הקונה, לאחר רישומו כיחידת משנה נפרדת, לפי החוק.
- בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה הייתה למנוע את קיומן. מובהר כי ביחס לרישום כאמור הנ"ל מותנה בשיתוף פעולה מצד הרוכש והמצאת מלוא המסמכים הנדרשים לרבות אישור עירייה, אישור וועדה ושטרות משכנתא.
- 9.3 בזמן רישום הזכויות על שם הקונה כאמור לעיל, יהיה הממכר חופשי מכל עיקול, זכות צד ג' כלשהי ומשכנתא, למעט משכנתאת הרוכש שתורשם בהתאם לחוזה זה.
- 9.4 במקרה בו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 12 א' 1, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.
- 9.5 בעת רישום הבניין כבית משותף, יערך ע"י החברה ו/או מי שיוסמך על ידה תקנון לפי חוק המקרקעין, אשר יסדיר את ענייני ניהול הבית המשותף, הגדרת הרכוש המשותף, הוצאות חלקים

מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות מסוימות בבניין ואשר יכלול, הוראות אשר יבטיחו את העניינים הבאים:

9.5.1 את זכויות החכירה ו/או השימוש המשותף בשטחים ו/או במתקנים בבניין ו/או במגרש, תחזוקתם ובדיקתם, וחובות וזכויות בעלי הזכויות בדירות בבניין לגביהם.

9.5.2 מניעת התקנת מתקנים בגגות הבניין אלא אם יתקבלו האישורים הנדרשים לכך בדין.

9.5.3 מניעת התקנת מתקני מיזוג אוויר ו/או מתקנים אחרים, בקירות חיצוניים ו/או בגג אלא אם יתקבלו האישורים הנדרשים לכך בדין.

9.6 ביצוע הרישום מותנה בכך, שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכר לפי חוזה זה ויעשה במועד שיתואם מולו ע"י המוכר בהתאם להוראות החוק, ויודע לקונה בכתב, לפחות 15 יום מראש (להלן - "תאריך הרישום").

9.7 הקונה מתחייב להופיע בלשכה ו/או ברמ"י או בפני עו"ד שיקבע ע"י המוכר, בתאריך הרישום לשם קבלת הרישום על שמו ורישום המשכנתא (במידה והקונה קיבל הלוואה לפי סעיף 9 להלן). הקונה מתחייב להמציא למוכר, לא יאוחר מאשר תוך 10 ימים מהדרישה לכך ע"י המוכר, את כל התעודות, הקבלות והאישורים, הדרושים לביצועם של הרישומים הנ"ל ככל וניתן וכן לחתום לפי דרישת עו"ד, על כל השטרות, והתצהירים והמסמכים בנוסח המקובל אצל הרשויות ו/או על הצדדים ולנקוט בכל הצעדים שידרשו לשם ביצוע הרישומים הנ"ל.

9.8 בכל מקרה שהקונה לא יופיע בלשכה או בפני עו"ד לפי העניין, במועד שנקבע לכך, או מחמת כל מחדל של הקונה, לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד שנקבע לכך, אזי מבלי לגרוע באיזה מהוראות חוזה זה ומזכויות המוכר הנובעות מכך יוכל המוכר לתבוע את ההוצאות הנובעות מהאחריות בביצוע התחייבויות הקונה כאמור בסעיף זה, ובלבד שהועברה לקונה התראה נוספת בת 30 ימים מראש ובכתב שבמהלכם לא מילא את התחייבויותיו כאמור. אין באמור כדי לגרוע מחובת המוכר לרישום זכויות הקונה בנכס כאמור.

9.9 למען אפשר ביצוע הפעולות כאמור לעיל, יחתום הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח הרצוף לחוזה זה וסעיף זה יחשב גם כהוראות למיפוי הכוח לפעול על פיו.

10. אחריות לפגמים

10.1 בסעיף זה, "תקופת האחריות", ו "תקופת הבדק" כהגדרתן בחוק המכר (דירות) תשל"ג 1973.

10.2 המוכרת אינה רשאית להתנות על האחריות המוטלת עליה מכח חוק המכר (דירות), תשל"ג – (1973).

10.3 מוכרת המבקשת לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליה להיכנס לדירתו של הקונה, תתאם את המועד עמו. כמו כן, המוכרת תשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון. הקונה ידאג לסביבה פנויה וגישה נוחה לעבודה.

10.4 המוכרת 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 לתקנם חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות" ו - "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

10.5 התחייבויות המוכרת לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכרת על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ובמידה ולא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").

- 10.6 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחוייבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בכתב בדבר אי ההתאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה איפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- 10.7 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 10.8 הקונה מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו ועל מנת לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- 10.9 המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה.
- 10.10 ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים דלעיל ע"י המוכרת ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 10.11 המוכר 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 המוכרת לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות דלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה דלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 10.12 כמו כן, מתחייב הקונה להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים, גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר, שיהיו דרושים בנסיבות העניין, כדי לאפשר ביצוע התיקונים ולמטרה זו על הקונה לפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרך הגישה לסביבה זו, כל חפצים, מתקנים או כל גורם אחר שיהיו בדרך הגישה ובסביבת מקום ביצוע התיקונים, וזאת במועד שיתואם מראש לביצוע התיקונים.
- 10.13 האמור בסעיפים 10.8 ו- 10.12 לעיל, יחול גם ככל הנדרש, להשלמת ביצוע תיקונים בממכר אחר, הצמוד לממכר וברכוש משותף ושתיקונים נדרש דרך אותו ממכר.
- המוכרת תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה, תוך פרק זמן סביר ובכפוף להוראות חוק המכר, מתוך מגמה לבצע את כל התיקונים, אם יהיו, בכל הבניין בעת ובעונה אחת.
- 10.14 במקרים יוצאים מן הכלל, תתקן המוכרת את הפגמים מוקדם ככל האפשר באם הפגם יהיה מסוג המחייב תיקון דחוף.
- המוכרת מתחייבת, כי בביצוע התיקונים, תנקוט בצעדים סבירים לצמצום ההפרעה והנזק הכרוכים בכך.

10.15 הוראות סעיפים 10.1 עד 10.5 לעיל, יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשינויים הבאים:

10.15.1 תקופת הבדק ואחריות, תתחיל מיום מסירת הרכוש המשותף לשימוש הדיירים בפועל.

10.15.2 אחריות המוכרת תחול כלפי כל בעלי הזכויות ביחידות, במיוחד באמצעות נציגות חוקית ככל שתהיה וזאת מבלי לגרוע מזכותו של בעל יחידה לפנות עצמאית למוכרת ככל שהליקוי פוגע בזכותו הישירה.

10.15.3 מסירת תעודת אחריות כהגדרתה בסעיף 10.11 לעיל, לנציגות החוקית של בעלי הזכויות ביחידות בבניין, במידה ותהיה.

10.16 בהתאם לדרישת הועדה לתכנון ובניה מתחייב הקונה לתחזק את השטחים המשותפים ואת מבני העזר המשותפים, באם יבנו כאלו בבניין ו/או במתחם כולו, ביחד ולחוד עם שאר הקונים במתחם.

11. המחיר

11.1 בתמורה בגין הממכר ויתר התחייבויותיה של המוכרת עפ"י חוזה זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת את הסכום הנקוב בנספח ד' (להלן: "מחיר הממכר") וזאת בשיעורים, במועדים, באופן ובתנאים הנקובים בנספח ד' (נספח התמורה ולוח התשלומים).

11.2 תשלומי התמורה ישולמו לחשבון הפרויקט אך ורק באמצעות פנקס שוברי תשלום [להלן: "שוברי התשלום"] וזאת ללא כל הפחתה או קיזוז ולמעט כל תשלום אחר נוסף ו/או כל הוצאה אחרת שאינם בגדר התמורה ואשר ישולמו ישירות לאותו גוף או צד שלישי רלבנטי.

מובהר לרוכש, כי כל תשלום שאינו משולם ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום, לא ייחשב על ידי הבנק כתשלום על חשבון רכישת זכויות בפרויקט.

12. תנאי הצמדת המחיר

12.1 מחיר הממכר צמוד למדד בהתאם להוראות תיקון 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 באופן ובתנאים כפי שנקבעו בנספח ד'. התוספת הנובעת מההצמדה תתווסף למחיר הממכר ותהיה חלק ממנו.

12.2 הודע לקונה, כי סעיף זה על כל פסקאותיו, הינו תנאי עיקרי לחוזה זה וכי כל הפרה ו/או אי קיום התחייבות מהתחייבויות הקונה על פיו, מהווה הפרה יסודית ותזכה את המוכרת לבטל המכר על פי חוזה זה, בהודעה בכתב שתשלח לקונה והוראות סעיף 18.2 להלן, תחולנה בהתאמה.

12.3 הקדים הקונה תשלום אחד או יותר, כי אז יעשה חישוב המדד למועד בו שולם אותו תשלום ולא למועד החוזי שנקבע לו. והמוכרת לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה. יובהר כי הרוכש רשאי להקדים תשלומים בתנאי כי הסכום לא יפחת מ-100,000 ₪.

13. הבטחת השקעות הקונה

13.1 בהתאם לסעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 - לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה פוליסת ביטוח להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית צו הקפאת

הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

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

13.2 בהתייחס להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירה) תשל"ה - 1974 (להלן - **"חוק המכר"**), והוראות המכרז, הבטוחה הניתנת הינה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח.

13.3 הוצאות מתן הבטוחה כאמור לעיל, וחידושה מעת לעת, יחולו על המוכרת.

13.4 ככל והמוכרת מילאה אחר התנאים האמורים בחוק המכר הבטחת השקעות, עם מסירת החזקה בממכר לקונה, ישיב הקונה את כתב הערבות הבנקאית, אם יינתן, לבנק אשר יוציא את כתב הערבות.

13.5 הודע לרוכש, כי הבטוחה הניתנת לו על ידי המוכרת הינה מסוג פוליסת ביטוח על ידי הגוף המלווה וכי על הקונה לשלם את תשלומי התמורה אך ורק באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידו על ידי המוכרת.

13.6 ככל ובמועד מסירת החזקה טרם נרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ו/או לחילופין טרם נחתם חוזה חכירה פרטני בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל בהתאם להנחיות רשות מקרקעי ישראל וחוק הבטחת השקעות – אזי בסמוך למועד מסירת החזקה בדירה וכתנאי מוקדם למסירתה לידי הרוכש, ימסור הרוכש לחברה את הבטוחה, לרבות בטוחות שהוסבו לטובת מוסד פיננסי, בידי עורך דין אשר ימונה על ידי החברה (ושאינו אחד או יותר מתוך עוה"ד כהגדרתם לעיל, ושימונה על ידי החברה וישמש לעניין זה כנאמן של שני הצדדים. הנאמן יחזיק את הערבות בידי עובר הצדדים ויחזיר את כל הבטוחות לבנק המלווה בהתמלא התנאים הבאים:

(1) החברה המציאה לנאמן את האישורים / המסמכים המעידים על השלמת בניית הדירה בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה) התשפ"א-2021.

(2) החברה הציגה לנאמן פרוטוקול מסירת הדירה לרוכש החתום על ידי הרוכש והחברה.

(3) החברה הציגה לנאמן אישור החתום על ידי החברה כי מלוא התמורה שולמה לחברה על ידי הרוכש.

(4) נחתם חוזה חכירה פרטני בין הרוכש ובין רשות מקרקעי ישראל כשהדירה נקייה מכל עיקול, שעבוד, משכנתא, וזכות צד ג' אחרת, למעט משכנתא לטובת הבנק המלווה כהגדרתה להלן, ולמעט משכנתא ו/או הערה שמקורה בהלוואה שנטל הרוכש לצורך מימון רכישת הדירה ולמעט כל הערה שתירשם לפי הוראות כל דין ו/או הוראות המכרז, או לחלופין, נרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין הכל בהתאם לנהלים המקובלים ברמ"י באותה העת והוראות הדין.

(5) החברה תמסור לרוכש ו/או לנאמן מכתב החרגה סופי מאת הבנק המלווה, המאשר כי המשכנתא ו/או השעבודים הרשומים לטובת הבנק המלווה לא ימומשו על ידי הבנק המלווה ביחס לדירה (להלן: **"מכתב החרגה"**).

עם התמלא התנאים המחייבים את הרוכש להחזיר לחברה את ערבות חוק המכר, בהתאם לקבוע בחוק המכר (הבטחת השקעות), תחשב ערבות זו שנתנה החברה לקונה על-פי הסכם זה, בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה ו/או באישור ו/או בחתימה כלשהם מצד הרוכש. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הרוכש למסור את הערבות הנ"ל לידי החברה, כאמור בהסכם זה.

14. תשלומים החלים על הקונה

14.1 התשלומים הבאים (להלן: "התשלומים החלים על הקונה") יחולו על הקונה וישולמו על ידו, מיד עם הדרישה הראשונה של המוכרת או הגוף לו משולמים תשלומים אלה, לפי טיבם ועניינם:

14.1.1 מס הרכישה בגין רכישת הממכר ע"י הקונה.

14.1.3 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

14.2 יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

מים - גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.

גז - ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.

חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכרת.

14.3 החל מתאריך מסירת החזקה, כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, המלוות, תשלומי החובה, דמי השירותים - עירוניים, ממשלתיים או אחרים (להלן: "המיסים") החלים או אשר יחולו על הממכר ו/או בקשר אליו כדין יחולו וישולמו על ידי הקונה. בהתאמה, ככל שלאחר חתימת ההסכם יחולו מיסים חדשים כהגדרתם בסעיף זה החלים על פי דין על המוכרת יהיה על המוכרת לשלם במועד המתבקש עפ"י הדין.

14.4 המוכרת רשאית (אולם לא חייבת), לשלם עבור הקונה כל תשלום מהתשלומים החלים על הקונה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה. במקרה זה תעמודנה כלפי המוכרת אותן טענות הגנה שעמדו לה כלפי הנושה המקורי. היה והמוכרת שילמה תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר למוכרת כל סכום כאמור, מיד לפי דרישתה הראשונה של המוכרת בכפוף להצגת אסמכתאות בקשר עם כך, ויחולו הוראות סעיף 12.

14.5 בכפוף להוראות ההסכם, המכרז והדין, ידוע לקונה, כי ב"כ המוכרת אינו מייצג, והוא אינו מטפל עבורם בכל עניין הקשור בהסכם זה למעט רישום הבית המשותף, רישום הזכויות בממכר על שמם, רישום פרצלציה ו/או כל פעולה רישומית אחרת. יובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מאחריותה של המוכרת לביצוע הרישומים כאמור בהוראות ההסכם זה. כל פעולה שתבוצע על ידי ב"כ המוכרת בכל עניין הקשור בהסכם זה תבוצע כשירות עבור המוכרת בלבד. והמוכרת היא שתקבע את זהות עוה"ד שיטפל עבורה בנושאים הקשורים בהסכם זה, ובכלל זאת רישום הבתים המשותפים ורישום הממכר על שם הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין. מובהר, כי החובה החוזית ו/או החוקית והאחריות לרישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות הקונים בממכר בלשכת רישום המקרקעין חלה על המוכרת בלבד ואינה חלה על ב"כ המוכרת.

15. ריבית

מבלי לפגוע באיזה מזכויותיה של המוכרת, על פי חוזה זה ועל פי הדין, הרי בכל מקרה שהקונה יפגר בתשלום סכום כלשהו, אשר עליו לשלם למוכרת, עפ"י חוזה זה, יהא הקונה חייב לשלם למוכרת ריבית פיגורים לפי תקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), תשפ"ב-2022 שמוכר רשאי לכלול בהסכם. על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדי ולחול הן על תשלומים שעל המוכרת לשלם לקונה והן על תשלומים שעל הקונה לשלם למוכרת.

16. ייפוי כח

16.1 הקונה מתחייב לחתום, בסמוך לחתימת הסכם זה על ייפוי - כח בלתי חוזר, בהתאם לנוסח המצורף לחוזה זה כנספח ה', והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

16.2 הודע לקונה, כי בביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח, יפעלו מיופי הכח בהתאם להוראות המוכרת ו/או המלווה ו/או הגורם נותן הבטחה לפי חוק המכר, מאחר וייפוי הכח ניתן להבטחת זכויותיהם. יובהר כי ייפוי הכח ישמש בידי המוכרת ובא כוחה, אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו.

17. שינויים

17.1 מובהר לקונה כי החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד לקבלת מפתח הדירה, לא יהא רשאי לבצע שדרוגים בדירה וכן המוכרת לא תהא רשאית לגבות מהקונה תשלום בגין שינויים במפרט ו/או בגין תוספת למפרט.

17.2 חרף האמור, יהא רשאי הקונה לוותר על פריט מרכיבי הפריטים להלן תמורת זיכוי כספי שיקבע במפרט הטכני:

(1) ארון מטבח.

(2) דלת כניסה למרפסת שרות

(3) סוללות למים [כיור, אמבטיה ומקלחת] בית תקע ונקודות טלפון

18. הזכויות בבניין ובסביבתו

18.1 בכפיפות לאמור בחוזה זה ולהוראות הדין, מתחייבת המוכרת כי לדירה שתועבר לקונה, בתוקף חוזה זה, יוצמד חלק בלתי מסוים מהרכוש המשותף של הבניין, כפי שרכוש זה יוגדר להלן, וששיעור החלק ברכוש המשותף, שיהיה צמוד ליחידה יהיה לפי יחס שטח רצפתו בצירוף החלקים הצמודים.

18.2 "הרכוש המשותף" פירושו הרכוש המשותף במובנו של החוק, למעט שטחי קרקע שמסביב לבניין, שבילים, מעברים, גגות או חלקי גגות ושטחי חניה. את החלקים הללו (כולם או בחלקם) שיוצאו מהרכוש המשותף, תהיה המוכרת רשאית להצמיד לפי שיקול דעתה הסביר לדירות ספציפיות בבניין. האמור בסעיף זה, כפוף לאמור במפרט עפ"י חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.

18.3 מבלי לפגוע באמור לעיל (ובכפוף למצוין במפרט לגבי שטחים המוצאים מהרכוש המשותף), הודע לקונה כי השטחים בקרקע ואו בבניין כמפורט להלן, יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידות מסוימות בבניין:

18.3.1 משטחים המיועדים לחניית כלי רכב ומחסנים.

18.4 המוכרת תהא רשאית לרשום תקנון ו/או תקנון מוסכם ו/או תוספת לתקנון המצוי כמשמעו בסעיף 64 לחוק ובהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 אשר יכיל בין היתר, תנאים בדבר הצמדות שטחים שונים ותנאים בדבר זכות שימוש ברכוש המשותף, וכל הוראה אחרת לפי שיקול דעתו הסביר והוראות הדין. המוכר יהא רשאי לגרום לרישום זיקות הנאה לזכות או לחובת המקרקעין, או חלק מהם הנובעים מתנאי השטח, זכויות דיירי הבניין ודרישות הרשויות המוסמכות ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש על פי הסכם זה.

18.5 המוכרת אינה רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות על אחזקת הרכוש המשותף. לגבי דירה שטרם נמכרה – רשאית המוכרת לפטור את עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות בגין הצריכה בפועל אשר המוכרת יכולה להוכיח שלא צרכה בפועל.

19. השימוש בממכר

19.1 הקונה מתחייב כל זמן שהוא, ואף לאחר רישום הזכויות בממכר על שמו בלשכה ו/או ברמ"י:

19.1.1 לא להפריע ולא להטריד בשימושו בממכר את שכניו ובלבד שאין בכך כדי למנוע או לצמצם את השימוש הרגיל, הסביר והחוקי בממכר, שאיסור כזה לא יחול על השימוש למטרה שלשמה נרכשה הדירה ובכפוף להגדרת מטרד בחוק.

19.1.2 הרוכש מתחייב שלא לבצע כל שינוי או תוספת חיצוניים בממכר, בבניין ובקירותיו החיצוניים ובקרקע וזאת עד לרישום הבית המשותף, ללא קבלת אישור הרשויות ו/או קבלת היתר בניה כדין. הודע לרוכש תוצאות והשלכות של ביצוע פעולות בלתי מאושרת והשפעתן על רישום הבית המשותף.

20. העברת זכויות

20.1 הרוכש לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר את זכויותיו בדירה בכל דרך שהיא לצד ג' אחר וזאת החל מיום רכישת הדירה ועד חלוף חמש שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בעקבותיה זכה הרוכש ביחידת הדירה, המוקדם מבניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש שנים אשר נכרת טרם תום החמש שנים האמורות. יחד עם זאת רשאי הרוכש להשכיר את הדירה למגורים בלבד.

20.2 לשם הבטחת ועמידת הרוכש בהתחייבותו דלעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות או מי מטעמה בנוסח הרצ"ב כנספח לחוזה זה ואשר מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

20.3 להבטחת עמידת הרוכש בתנאי כתב ההתחייבות תירשם ע"י המוכרת הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי המוכרת, האחראית על הליכי רישום והליכי העברת זכויות עד לרישום הערת אזהרה במרשם המקרקעין.

20.4 הפר הרוכש התחייבותו הנזכרת בסעיף 20.1 לעיל וימכור ו/או יעביר את זכויותיו טרם חלוף המועד האמור, יחויב הוא בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד השיכון ו/או הרשות לפי העניין.

20.5 המוכרת רשאית בכל עת, להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה עפ"י חוזה זה ועפ"י התקנון המיוחד, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתה הסביר ולמי שיראה בעיניה, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך, אך מקבל ההעברה יקבל על עצמו כלפי הקונה את התחייבויות המוכרת על פי חוזה זה, ובלבד שהמוכרת תישאר ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

21. הלוואה/ות למימון רכישת הממכר

21.1 הרוכש זכאי לפנות לכל בנק למשכנתאות לצורך קבלת הלוואה מבטוחת משכנתא לצורך מימון רכישת הנכס הנרכש.

- 21.2 המוכרת מצידה תחתום על המסמכים הדרושים לקבלת הלוואה מבנק למשכנתאות [להלן: "התחייבות לרישום משכנתא"], מובטחת על ידי משכנתא על הממכר, לרבות "גרירת" משכנתא קודמת, בנוסח המקובל בין המוכרת לבנק, ובלבד שהרוכש שילם כל סכום בהתאם להוראות בנק ישראל, מהתמורה ממקורותיו [הון עצמי שלא מכספי הלוואה]. הסכום הנקוב בהתחייבות כאמור, בצירוף ההון העצמי לא יעלו גם יחד על סך התמורה בגין מחיר הממכר.
- 21.3 כספי המשכנתא ישמשו לטובת רכישת הממכר נשוא הסכם זה בלבד ויועברו על ידי הבנק למשכנתאות ישירות לחשבון הליווי.
- 21.4 יודגש, כי באחריות הרוכש לבצע את כל הבדיקות המקדימות לעניין זכאותו למשכנתא, תנאיה והיקפה. אי אישור המשכנתא ו/או אישורה בסכום הנמוך מזה שנתבקש על ידי הרוכש לא יהיו עילה לביטול חוזה זה ועל הרוכש לעמוד במלוא תנאי הסכם זה ובפרט זה לעניין סעיף התמורה.
- 21.5 הרוכש הינו האחראי הבלעדי לביצוע תשלומיו במועדס בהתאם לחוזה זה. כל עיכוב בקבלת המשכנתא בין אם מקורו בקונה ו/או בבנק למשכנתאות, לא יפטור את הקונה מחובתו לעמוד בתנאי חוזה זה וזכות המוכרת לתבוע הימנו את כל הסעדים המוקנים לה בחוק ו/או בחוזה זה בגין איחור בתשלום ו/או הפרת חוזה.
- 21.6 הובהר לרוכש והובא לידיעתו כי הליכי לקיחת משכנתא ואישורה על כל הכרוך בכך אורכים זמן רב וכי עליו להיערך בהתאם.
- 21.7 המוכר יישא בעלות רישום הערת אזהרה בגין התחייבות למשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות ממנו הקונה ייטול הלוואה. מובהר כי במקרה בו הרוכש יבקש ליטול הלוואה נוספת הוא יישא באגרות הרישום עבור התחייבות לרישום משכנתא נוספת שיטול.
- 21.8 למען הסר כל ספק, אין באמור לעיל כדי לשנות ו/או לגרוע מהוראות הסכם זה בכל הקשור להעברת זכויותיו של הרוכש כאמור בסעיף 11 לעיל.
- 21.9 המוכרת מצהירה ומאשרת כי היא תסכים להתחייב בפני המוסד הפיננסי אליו פנה הרוכש כי:
- א. היא לא תאשר העברת זכויות בדירה ללא הסכמת המוסד הפיננסי מראש ובכתב.
- ב. היא תודיע למוסד הפיננסי על מועד רישום זכותו של הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין ותאפשר לרשום באותו מעמד משכנתא על זכות הרוכש בדירה לטובת המוסד הפיננסי.

22. הפרה וביטול

- 22.1 בגין הפרת ההסכם יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.
- 22.2 הודע לקונה כי הפרת ההתחייבויות המפורטות בסעיפים 11,12,14,15-19,21, 4-8 לעיל, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 22.3 הפרה תחשב כיסודית, כל אימת שהוגדרה ככזו, בחוזה זה ו/או כל הפרה יסודית אחרת במשמעה על פי הדין. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מכל זכות שיש למוכר כלפי הקונה, עפ"י חוזה זה.
- במקרה של הפרה יסודית על-ידי הקונה, המוכר יעשה שימוש בזכויותיו על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין, רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לקונה אשר תפרט את מהות ההפרה ודרישה לתיקונה בתוך 14 ימים, ולאחר שהקונה לא תיקן אותה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.
- 22.4 לא שילם במלואו ובמועדו תשלום כלשהו מתשלומי התמורה ע"פ הוראות ההסכם, זאת לאחר משלוח הודעה בכתב לקונה בגין האיחור והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממשלוח ההודעה, תחשב הפרתו כהפרה יסודית.

22.5 בוטל חוזה זה ע"י המוכרת כדין, עקב הפרה יסודית ע"י הקונה, ולאחר שהצדדים חתמו על הסכם לפיו יבוטל חוזה המכר אזי תחולנה ההוראות דלהלן:

22.5.1 זכויותיו של הקונה בממכר, תפקענה והמוכרת תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה לפי חוזה זה וזאת מבלי לפגוע בזכויות הקונה לקבלת ההחזרים המגיעים לו.

22.5.2 הקונה יהיה חייב לסלק מיד את ידו מהממכר, אם יקבל את החזקה בו קודם לכן.
22.5.3 המוכרת תהיה זכאית לקחת להחזקתה הבלעדית את הממכר ולמכור את הזכויות בו לכל קונה אחר במחיר מטר, בהתאם להוראות חוברת המכר והנחיות משרד הבינוי והשיכון. במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש ישלם הקונה למוכרת סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, אשר יוצמדו 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 למוכרת על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם דלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה. יובהר כי המוכרת אינה זכאית לכלול התניות פיצויים מוסכמים נוספות או לקבוע כי הפיצוי המוסכם הינו בנוסף לפיצוי אחר.

22.5.4 יתרת התמורה ששולמה בפועל, ככל שתיוותר כזו לאחר חילוט סכום הפיצוי כאמור וסילוק ההלוואה/ות שנטל הקונה ממוסד בנקאי, תוחזר לקונה בערכו הריאלי בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם. הסכום יוחזר תוך 45 יום מהיום הביטול. במידה והחזקה בדירה נמסרה, יוחזר הסכום תוך 45 יום מהיום בו פינה הקונה את הדירה.

23. אי ייצוג ע"י ב"כ הקבלן

23.1 הודע לקונה שמשרד עו"ד יחזקאל גורן ומשרד עו"ד נדב כנפו - מייצגים אך ורק את המוכרת, והוא מנוע מכוח הוראות הדין וכללי האתיקה מייצגו של הקונה ולפיכך, אין הוא מייצג את הקונה בכל דבר ועניין. להסרת כל ספק מובהר כי רישום שמם של עו"ד בייפוי הכח הנ"ל נועד אך ורק לצורך ביצוע פעולות שיתבקשו לבצען ע"י המוכר ולצורך קיום הסכם זה, ואין בו כדי להעיד על ייצוג הקונה על ידם.

הודע לקונה כי לא נמנע ממנו להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו.

23.2 יובהר, כי חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכר "דירה במחיר מטר". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הקונה לנהל מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

23.3 הודע לקונה שהמוכרת היא זו שאחראית לטפל בעבורו בהליכים הקשורים בביצוע רישום הרכישה לרבות ברישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה, בכפוף לתנאי הסכם זה והקונה מתחייב להופיע לפי דרישת ב"כ המוכרת במועד שיתואם מולו, כאמור בכל משרד ממשלתי ו/או עירוני ו/או כל מקום אחר, להמציא את כל האישורים והמסמכים הדרושים לשם רישום הזכויות בגין הדירה על שם הקונה.

24. סמכות דיונית מקומית ייחודית

הודע לקונה כי מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, לפי העניין.

25. שונות

- 25.1 הכתוב בחוזה זה, ממצה את כל המוסכם בין הצדדים, ואין להתחשב בכל מו"מ שקדם לחתימתו, או שהתקיים בד בבד עם חתימתו, ובכל הצהרות, מצגים, התחייבויות או הסכמים שקדמו או שהיו תנאי לחתימתו של חוזה זה, וכל אלה בטלים ומבוטלים בזה. הצהרות והודעות בע"פ של מנהלי, פקידי ועובדי המוכר, אינם מחייבים את המוכר והמוכר יחויב אך ורק במסמך החתום כדין ע"י הנהלתו. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכר חובה לציין על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות ממצגים ו/או פרסומים שנעשו מטעם המוכר לפני חתימת ההסכם.
- 25.2 שום התנהגות מצד מי מהצדדים, לא תחשב כויתור על איזה מזכויותיו עפ"י חוזה זה או עפ"י כל דין, או כויתור או כהסכמה מצדו לאיזה הפרה או אי קיום תנאי החוזה ע"י הצד האחר, או כוונת דחייה או הארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, בטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם הויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב.
- 25.3 איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכרת על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכרת דחייה עד למועד שבו קיים הקונה את כל התחייבויותיו כאמור ובלבד כי הוכח קשר סיבתי ישיר בין האיחור מצד הרוכש לבין העיכוב במסירה בפועל.
- 25.4 המוכרת זכאית למנות כל גוף שהוא או אדם שתמצא לנכון, כנציגה וכבא - כוחה, בכל הנוגע לעניינים כדלקמן בכפוף להוראות סעיף 10.11:
- 25.4.1 מסירת הממכר.
- 25.4.2 אחריות לפגמים.
- 25.5 הודע לקונה, כי ספרי החשבוניות של המוכרת, יהיו נאמנים עליו ויהיו ראייה לכאורה, בכל הנוגע לכל סכום שיגיע ממנו למוכרת על פי חוזה זה.
- 25.6 כלל הקונה מספר יחידים, יחולו התחייבויות הקונה על פי חוזה זה במאוחד ובנפרד, על כל יחיד הקונה.
- 25.7 כתובות הצדדים, הן כמפורט בצד שמם בתחילת החוזה, וכל הודעה שתשלח למי מהצדדים לחוזה זה, לפי כתובתו דלעיל, תחשב כמתקבלת על ידו בתום 72 שעות מעת מסירתה בדואר רשום, כלל הקונה מספר יחידים תחשב הודעה כנמסרת לכל יחיד הקונה, אם נשלחה כאמור לאחד מיחיד הקונה, לפי הכתובת הנ"ל.

לראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

אישור עו"ד

הריני מאשר/ת, כי ביום #תאריך# בשעה #שעת החתימה# הופיעו לפני עו"ד #שם עו"ד# מאמת #מ.ר. #מס' רישיון עו"ד# מאמת #מכתובת עו"ד# מאמת #מ.ר/גב' #שם מלא רוכש #1 הנושא/ת ת"ז #ת.ז. רוכש #1 וכן מ.ר/גב' #שם מלא רוכש #2 הנושא/ת ת"ז #ת.ז. רוכש #2 אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות כהגדרתה בחוק מרשם האוכלוסין, תשכ"ה- 1965 כי חתמו על ההסכם בפניי ובנוכחותי המלאה באמצעות התקן אלקטרוני וכי ההסכם אומת על ידי בסמוך לחתימתם.

חתימת עו"ד: _____

נספח ד' - נספח תמורה ולוח תשלומים

לחווה שנחתם ביום #תאריך#

תעז יזמות בע"מ ח.פ. 516484037

ב י נ:

(שתקרא להלן: "החברה ו/או המוכרת")

מצד אחד

1. #שם מלא רוכש #1, ת.ז. #ת.ז. רוכש #1

ל ב י נ:

2. #שם מלא רוכש #2, ת.ז. #ת.ז. רוכש #2

(ביחד ולחוד ובערבות הדדית להלן: "הקונים", "הקונה", "הרוכש", "הרוכשים")

מצד שני

נספח תמורה זה מהווה חלק בלתי נפרד מחווה המכר ביחס למכירת דירה במקרקעין הידועים כגוש #גוש# חלקות #חלקות# מגרשים #מגרשים# דירה בת #מספר חדרים# חדרים מדגם #דגם#, בקומה #מספר קומה#, בבניין #בניין מספר#, דירה מספר זמני #דירה מספר זמני# בעיר קריית שמונה על הצמדותיה כמסומן באופן זמני בתשריט (להלן: "המקרקעין") מיום #תאריך# והוא בא להוסיף על חוזה המכר ולא לגרוע ממנו.

1. מועד מסירת החזקה

תאריך מסירת החזקה בדירה: **13.07.2028** (להלן: "מועד המסירה"). מועד המסירה האמור לעיל הינו בכפוף ובהתאם להוראות נספח זה ולהוראות סעיף 6 להסכם המכר.

2. תשלומים על חשבון מחיר הממכר:

2.1 מחיר הממכר #מחיר הממכר# ש (במילים): #מחיר הממכר במילים# ש (כולל מע"מ (להלן: "התמורה").

2.2 התמורה תשולם על ידי הקונה בשיעורים ובמועדים, כדלקמן:

2.2.1 במועד החתימה על הסכם זה ישולם לידי המוכרת סך של #שבע אחוז מהתמורה# ש (במילים): #שבע אחוז מהתמורה במילים# ש (כולל מע"מ, המהווה 7% מן התמורה. יובהר כי לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

2.2.2 עד 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה או עד 45 ימים ממועד קבלת פנקס השוברים, ישלם הרוכש למוכרת סך #שלושה עשר אחוז מהתמורה# ש (במילים): #שלושה עשר אחוז מהתמורה במילים# ש (כולל מע"מ, המהווים השלמה ל- 20% מן התמורה. יובהר כי לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה. תשלום זה ואילך מותנה בקבלת פנקס שוברים מאת הגוף המלווה.

2.2.3 סך בשיעור של 14% - #ארבעה עשר אחוז מהתמורה# ש ישולם בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה. תשלום זה ואילך מותנה בקבלת היתר בנייה לפרויקט.

2.2.4 סך בשיעור של 14% - #ארבעה עשר אחוז מהתמורה# ש ישולם בתוך 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

2.2.5 סך בשיעור של 14% - #ארבעה עשר אחוז מהתמורה# ש ישולם בתוך 18 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

2.2.6 סך בשיעור של 14% - #ארבעה עשר אחוז מהתמורה# ש ישולם בתוך 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

2.2.7 סך בשיעור של 14% - # ארבעה עשר אחוז מהתמורה # נה ישולם בתוך 30 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

2.2.8 30 ימים טרם מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה וכתנאי למסירתה, ישולם סך של #עשרה אחוזים מהתמורה# כולל מע"מ, המהווים 10% מן התמורה והשלמה ל- 100% מהתמורה.

3. יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס מדד הידוע ביום קבלת היתר בניה. לרוכשים החותמים לאחר קבלת היתר הבניה מדד הבסיס יהא המדד ביום חתימת הסכם זה, ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

המוכר לא יורשה לגבות הצמדה למדד לאחר מועד המסירה החוזי ועד ביצוע התשלום בפועל, מכל סיבה שהיא, למעט נסיבות באשמת הרוכש. כלומר, ככל שמועד המסירה יידחה מכל סיבה שהיא, לא תחול הצמדה החל ממועד המסירה החוזי ועד למועד התשלום בפועל.

4. מוסכם בין הצדדים כי סכום התמורה הנקוב דלעיל יהיה צמוד למדד תשומות הבניה, כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום קבלת היתר בניה. לרוכשים החותמים לאחר קבלת היתר הבניה מדד הבסיס יהא המדד ביום חתימת הסכם זה. "המדד החדש" – המדד החדש הוא המדד הידוע בעת התשלום בפועל.

5. הקונה יהא רשאי להקדים את מועדי התשלום הקבועים בסעיף 2 לעיל, ללא כל קבלת אישור מהמוכר. במקרה שביקש הקונה להקדים תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה, ככל וישנם, למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה. המוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

6. מודגש בזה כי תמורת הדירה הנ"ל, כולל מע"מ על פי שיעורו הידוע ביום חתימת הסכם זה. באם ישתנה שיעור המע"מ לאחר חתימת הסכם זה, ישלם הקונה למוכרת את סכום המע"מ המעודכן במועד ביצוע כל תשלום ותשלום לפי סעיף 2.1 לעיל.

7. שכ"ט יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת ההוצאות המשפטיות), תשע"ה – 2014. יובהר כי תשלום כאמור כלול במחיר הדירה והמוכר לא יהא רשאי לגבות מהרוכש תשלום נוסף.

8. ההצמדה על פי החוזה תעשה למדד אחד בלבד, והמוכר לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה או את תנאיה במהלך ביצוע החוזה

9. יום התשלום הינו היום בו ביצע הקונה את התשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח ה

**ייפוי כח והרשאה מיוחדת ובלתי חוזרת
לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א - 1961**
=====

אנו הח"מ,

1. #שם מלא רוכש 1, #ת.ז. #ת.ז. רוכש 1
2. #שם מלא רוכש 2, #ת.ז. #ת.ז. רוכש 2

הואיל והתקשרנו בחוזה כרוכשים עם חברת תעז יזמות בע"מ ח.פ. 516484037 (להלן: "המוכרת"), על פיו התחייבנו לרכוש מהמוכרת דירה במקרקעין הידועים כגוש #גוש# חלקות #חלקות# מגרשים #מגרשים# דירה בת #מספר חדרים# חדרים מדגם #דגם#, בקומה #מספר קומה#, בבניין #בניין מספר#, דירה מספר זמני #דירה מספר זמני# בעיר קריית שמונה על הצמדותיה כמסומן באופן זמני בתשריט (להלן: "המקרקעין") מיום #תאריך# (להלן: "הממכר").

והואיל ויש צורך לבצע פעולות פרצלציה ו/או חלוקה ו/או אחד למגרש הנ"ל ולמגרשים סמוכים, על מנת לאחד עם מגרשים נוספים ו/או לחלקו לחלקות אחדות ו/או על מנת להעביר חלקים ו/או חלקות לרשות המקומית שבה נמצא המגרש הנ"ל ו/או לרשות ממשלתית ו/או לאחרים ו/או על מנת לרשום חכירה על חלק מהמגרש לטובת הרשות המקומית,

והואיל ויש צורך לרשום את המבנה ובו הממכר (להלן: "המבנה" ו/או "הבניין") כבית משותף במשמעות של בית משותף בחוק המקרקעין ו/או כחלק מבית משותף עם בנינים סמוכים שיבנו על המגרש הנ"ל ו/או על מגרשים סמוכים לו וכן לרשום לבית המשותף תקנון ו/או לשנותו ו/או לתקנו כפי שהמוכר ימצא לנכון,

והואיל ולהבטחת רישום הממכר על שמנו וכן לשם הבטחת זכויותיו של כל מוסד פיננסי כמפורט להלן התחייבנו לתת יפוי כח בלתי חוזר לעוה"ד נדב כנפו ו/או סימור טלקר ו/או לידור מסיקה ו/או סיון גפני ו/או גל נהיר שפר ומרח' הפרסה 3 עפולה ו/או עו"ד יחזקאל גורן ו/או דניאל מרקו גורן אחרים ממשרדו ברחוב המלאכה 21 בעפולה /או כל עורך דין אחר ממשרדו ו/או מטעמם, שיאפשר לו לבצע האמור ולבצע כל שנאמר בייפוי כח זה (להלן: "עורך הדין"),

אי לזאת, אנו כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה את עורך הדין ו/או מי מטעמם, להיות באי כוחנו בכל הנוגע לממכר הנ"ל, למגרש הנ"ל ולכל חלק שהוא הימנו ואנו הסמכנו בזה אותם לעשות בשמנו, במקומנו או לפקודתנו את כל הפעולות או חלקן מהן, כפי שימצאו לנכון, מפעם לפעם:

1. לקבל בשמנו כרוכשים את זכויות החכירה בממכר על שמנו אנו ו/או את זכויות הבעלות בממכר על שמנו אנו – והכל בין אם זה בתמורה ובין אם זה ללא תמורה, ולצורך זה לחתום בשמנו כרוכשים על כל מסמכים שיידרשו לכך.

המונח נכסים בייפוי כח והרשאה זה כולל הן כל חלקה נפרדת, או מגרש נפרד והן חלק מסוים או בלתי מסוים מתוך מספר חלקים בלתי מחולקים [מושע] בחלקה נפרדת וגם /או כל בית, או חלק ממנו וגם/או כל דירה או חלק ממנה, או כל חלק בבית משותף בין שהבית וגם/או הדירה נבנו כבר ובין שהם עומדים להיבנות בעתיד, בתנאים כפי שמורשינו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/תם הסביר וכל זה בכפוף למשכנתא/אות וגם/או לשעבודים וגם/או לזכויות של אחרים, או חופשי מכל משכנתא שעבוד או זכות.

2. למשכן או לשעבד בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את זכות החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או זכויות מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם כמשכנתא בדרגה ראשונה ובין בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות ו/או זכויות אחרות, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם הסביר

3. לחתום בשמנו ובמקומנו בקשר למגרש הנ"ל ו/או בקשר לכל חלק ממנו לשם חלוקתו (פרצלציה) ו/או לשם איחודו ו/או לשם אחד חלקים הימנו עם מגרשים ו/או חלקי מגרשים - סמוכים, כפי שבאי כוחנו ו/או כפי שהמוכר ימצאו לנכון ולדרוש, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שתידרש כדי לחלק המגרש הנ"ל לכמה חלקים וכדי להעביר כל חלקים הימנו לבעלות המוכר ו/או כדי להעביר חלקים הימנו לבעלות

כל רשות מקומית ו/או לבעלות כל רשות חכירה ממשלתית וזאת לצורכי צבור, בתמורה ו/או ללא תמורה ו/או לצורך רשום חכירה לדורות על חלקים הימנו לטובת הרשות המקומית לצורכי דרך ו/או לצורכי צבור אחרים ולצורך זה לחתום על כל תכניות, תעודות, הצהרות, בקשות וכל מסמכים אחרים אשר לדעת באות כוחנו ידרשו לשם כך.

4. לתת בשמנו ובמקומנו כל הסכמות שידרשו להפרדת המגרש לחלקות שונות ו/או לשם איחודו כולו ו/או מקצתו עם מגרשים ו/או חלקי מגרשים סמוכים, לתת בשמנו ובמקומנו הסכמות להעברת חלקים מהמגרש ו/או חלקות שיתחוו לאחר פרצלציה לבעלות המוכר ו/או לבעלות הרשות המקומית ו/או הממשלתית, ולתת בשמנו הסכמות לרשום חכירה על חלקים מהמגרש לטובת הרשות המקומית ועד כמה שאנו נרשום הערת אזהרה על המגרש לטובתנו - לתת בשמנו, כבעלי הערות אזהרה הסכמה לבצוע פעולות פרצלציה, פעולות איחוד ו/או הפרדת והעברת כל חלקים מהמגרש, הסכמה לבצוע פעולות פרצלציה, פעולות איחוד ו/או הפרדת ולהעברת כל חלקים מהמגרש, לאחר הפרצלציה למוכר ו/או לרשות המקומית ו/או לרשות הממשלתית ו/או לצורך רשום חכירה על חלקים מהמגרש לטובת הרשות המקומית, לתת הסכמה להעביר כל דירות ו/או יחידות בבניינים לכל מי שהמוכר ימצא לנכון, למעט הממכר אותו רכשנו.

5. לעשות לגבי המגרש האמור וכל מגרשים ו/או שטחים סמוכים, כל פעולת פרצלציה איחוד, הפרדה, חליפין, כפי שיהיה דרוש מפעם לפעם ולתת בשמנו ובמקומנו כל הסכמות שידרשו לכך ולחתום על כל מסמך שיידרש לכך וזאת כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון.

6. א. לרשום את הבניין שבו נמצא הממכר כבית משותף נפרד במשמעותו בחוק המקרקעין וזאת עד כמה שהמגרש נועד לבניית בנין אחד בלבד ו/או כחלק מבית משותף ביחד עם בניינים אחרים שיבנו על המגרש, וזאת עד כמה שהמגרש האמור נועד לבניית כמה בניינים. וכמובן לתת בשמנו ובמקומנו הסכמות למפקח על מרשם המקרקעין על דבר חלוקתו של הבית המשותף שירשם כיחידות שונות, כפי שהמוכר ימצא לנכון, בתנאי שהממכר האמור ייכלל בבית המשותף וירשם כיחידה נפרדת.

ב. לקבוע את חלוקתו של הרכוש המשותף של הבית המשותף בין בעלי הדירות השונים שבבית המשותף ולקבוע את החלק ברכוש המשותף שיוצמד לכל אחת מהדירות בהתאם להוראותיו של המוכר.

ג. להוציא חלקים מתוך שטח המגרש, משטח הבניין, משטחי הגג וחלקים אחרים מהבניין מתוך חלקת הרכוש המשותף ולהצמיד שטחים אלה כולם או איזה מהם לכל דירות שהן בבית המשותף, כפי שהמוכר ימצא לנכון ולרשום שטחים אלה שיוצאו מתוך הרכוש המשותף כחלק מאותן דירות, כפי שהמוכר ימצא לנכון.

ד. לרשום תקנון לבית המשותף ולקבוע את הוראותיו ולקבוע בתקנון כל הוראות שבא כוחנו ימצא לנכון ובמיוחד לקבוע הוראות בדבר הוצאת שטחים מתוך הרכוש המשותף והוראות שתקנה ו/או תקבענה זכויות שימוש ו/או זיקת הנאה לגבי דירות שונות ו/או לגבי איזה מהן ובכללם הוראות ו/או הגבלות שיקבעו ו/או יאסרו שימושים מסוימים בדירות ו/או באיזה מהן ו/או ברכוש המשותף ו/או בכל חלק הימנו, לרבות הענקת זכות הנאה ו/או זכויות שימוש מיוחדות כפי שהמוכר ו/או באי כוחנו ימצאו לנכון.

ה. לקבוע הוראות בתקנון בדבר אופן החזקת ו/או בדק הרכוש המשותף ו/או חלוקת נטל ההוצאות של החזקה ו/או בדק הרכוש המשותף ו/או חלוקת נטל התוצאות לגבי אחזקת השירותים המשותפים של הבית המשותף לגבי הדירות השונות, כולן או מקצתן כפי שהמוכר ו/או באי כוחנו ימצאו לנכון.

ו. עד להשלמת רישום כל הדירות בבניין להכניס מפעם לפעם כל שינויים בצו רישום הבית המשותף ו/או כל שינוי בתקנון הבית המשותף, כפי שימצא לנכון, אשר יתייחסו לכל ההוראות שבאי כוחנו ימצאו לנכון, מפעם לפעם.

ז. עד כמה שאנו רשמנו ו/או נרשום הערות אזהרה בפנקס מרשם המקרקעין בדבר הממכר האמור, אנו מסמיכים בזה מעתה את באי כוחנו הנ"ל לתת בשמנו כבעלי הזכות בהערת אזהרה האמורה כל הסכמה שתידרש על ידי רשם המקרקעין ו/או על ידי המפקח על מרשם המקרקעין ו/או על ידי כל רשות מוסמכת לצורך רישום הבית המשותף ו/או לצורך רישום התקנון ו/או לצורך כל שינוי שהוא בהן, כפי שידרשו מפעם לפעם ו/או לצורך קביעה ו/או שינוי כל הוראה שהיא בהן ו/או לצורך חלוקת ו/או בצוע אחוד ו/או לצורך העברת חלקים מהמגרש לאחר החלוקה ו/או האיחוד לרשות המקומית ו/או הממשלתית ו/או לצורך מתן הסכמה לרשום חכירה לדורות על כל חלקים שהם במגרש לטובת הרשות המקומית ו/או הרשות הממשלתית.

ח. למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו ולדווח למשרד האוצר-אגף מיסוי מקרקעין על ביטול העסקה.

י. לתת תצהירים למפקח על מרשם המקרקעין ו/או לכל רשות אחרת, על פיהם יאשרו באי כוחנו איזה היא הדירה בבית המשותף שרכשנו ובשמו ובמקומו לתת הסכמה להגביל את הערת האזהרה הרשומה ו/או שתרשם לטובתנו לממכר בלבד, ולתת בשמו ובמקומו חתימה להסרת הערת האזהרה שרשמו ו/או שתרשם מכל הדירות האחרות שבבניין ו/או שבבית המשותף, ומכל החלקים והרכוש המשותף שאינם צמודים לממכר ומכל חלק אחר בבניין ו/או במגרש שאינו צמוד לממכר. כמו כן ליתן הסכמה לרשום פעולה של העברת זכויות במגרש על שם המוכר.

יא. עד כמה שהבניינים על המגרש יבנו בשלבים והבנייני ירשם ולאחר רישומו של הבית המשותף יבנו עוד יחידות בבניין ו/או על חלקים של המגרש, אשר המוכר יבקש לכלול אותן כחלק מהבית המשותף, או מסמיכים בזה את באי כוחנו הנ"ל לתת בשמו ובמקומו הסכמה לתקון צו רשום הבית המשותף, לתקון תקנון הבית המשותף כדי שהבית המשותף יכלול גם את כל הדירות ו/או היחידות הנוספות שיבנו בבניין שבו הממכר ו/או בבניינים אחרים שעל המגרש, על מנת לכלול בבית המשותף את כל הדירות ו/או היחידות האמורות ולשם כך לתת בשמו הסכמה לשינוי חלוקת חלקת הרכוש המשותף וחלוקתו של הרכוש המשותף מחדש כדי שהרכוש המשותף יוצמד מחדש לכל הדירות ו/או היחידות בבניינים על המגרש ו/או לאיזה מהן וכן לתת בשמו הסכמות לשינוי התקנון כפי שיידרש וכן להגיש בשמו בקשות למפקח על המרשם לשינוי רשום הבית המשותף, שינוי התקנון, שינוי חלוקת חלקת הרכוש המשותף, כדי לבצע הכללתן של הדירות ו/או היחידות הנוספות שיבנו על המגרש בבית המשותף.

יב. לתת בשמו ובמקומו כל הסכמות שהן, שידרשו על ידי המפקח על מרשם המקרקעין לצורך בצוע כל דיספוזיציות שהן בחלקים מהמגרש למעט הממכר כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון.

יג. ליתן בשמו ובמקומו את כל ההסכמות, הדרושות מאתנו כבעלי הערות אזהרה על המגרש, לצורך רישום הבעלות של המוכר במגרש או בכל חלק ממנו.

7. לשלם כל החשבונות, כל ההוצאות והמסים והאגרות ו/או התשלומים אשר חלים עלינו עד כמה שחלים, לפי החוזה שבנו לבין המוכר, ולהשיג כל אישורים, תעודות ומסמכים הדרושים לבצוע ההוראות הכלולות ביפוי כח זה.

8. לצורך הסמכויות והכוחות המפורטים ביפוי כח זה או איזה מהן, או מסמיכים בזאת את באי כוחנו, לעשות בשמו את כל אחת ו/או איזה מהפעולות הבאות:

א. לחתום על כל בקשות, הצהרות, תצהירים, הסכמות, אישורים, תכניות ועל כל מסמכים אחרים מכל מין וסוג שהוא ועל כל כתבים שיידרשו מפעם לפעם לכל ו/או לאיזה מהסמכויות ביפוי כח זה.

ב. להופיע בשמו ובמקומו בפני רשם המקרקעין ו/או פקדי משרדו ו/או בפני המפקח על מרשם המקרקעין ו/או פקדי משרדו, בפני הממונה על מרשם המקרקעין בישראל, בפני מנהל מקרקעי ישראל ובפני כל רשות אחרת ובפני כל רשות ממשלתית ו/או מקומית ובפני כל ועדות ערר ו/או אחרות ובפני רשויות המדינה, ועדות בנין ערים מקומית ו/או מחוזית ובפני כל אדם ו/או גוף ולעשות בפניהם כל פעולות שיידרשו ולקבל כל הסכמות שידרשו ולהגיש עררים, השגות, בקשות ולעשות בפניהם כל פעולה אחרת, שתידרש מפעם לפעם.

9. לתת בשמו ובמקומו כל הסכמה שתידרש למוסדות פיננסיים לצורך רשום משכנתאות לביטחון על המגרש להבטחת הלוואות שרוכשי דירות יקבלו מאת המוסדות הפיננסיים כדי לממן את התשלומים שעליהם לשלם למוכר עבור דירותיהם. עד כמה שתרשום הערת אזהרה לטובתנו על המגרש או מסמיכים את באי כוחנו לתת הסכמה בשמו לרשום משכנתא למוסד פיננסי כבטוחה להלוואות רוכשי הדירות.

10. לעשות כל פעולות ו/או דברים אחרים בקשר לממכר ו/או לבנין ו/או למגרש ו/או לנכסים האמורים, באופן מוחלט וגמור, כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון כדי להוציא לפועל כל וכל אחד או איזה מהסמכויות על פיו וכפי שיידרשו מפעם לפעם.

11. ייפוי כח והרשאה זה הוא החלטי ובלתי חוזר ואין אני/רשאי/ים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא הואיל ובייפוי הכוח והרשאה הנוכחי קשורות זכויות של המלווה על המשכנתא והזכויות של הראל חברה לביטוח בע"מ. הריני/נו מוותר/ים בזה ויתור גמור ומוחלט על זכויותינו לעשות בעצמי/נו, או על ידי מישהו אחר מלבד מורשינו הנ"ל את כל המעשים והפעולות, או כל חלק מהם הנזכרים בייפוי כח והרשאה זה. במקרה ואני/נו ארצה/נרצה לעשות בעצמי/נו, או על ידי מישהו אחר מלבד מורשינו הנ"ל,

את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל, יהיה/ו מורשי/נו רשאי/ים למנוע בעדי/נו, או בעד הבאים בשמי/נו לעשות זאת ולהוציא אות/ינו, או את כל הבאים בשמי/נו מכל פעולה כזו.

13. הרשות מעתה לצד השלישי הנ"ל לרשום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין על המגרש ועל הממכר על דבר יפוי כח זה וזאת מבלי צורך בכל פעולה נוספת שלנו.

14. במקרה שיפוי כח זה נחתם על ידי איש אחד, יקרא כאילו בלשון יחיד, במקרה ונחתם על ידי יותר מאיש אחד, יש לקראו ברבים.

ולראיה באו הצדדים על החתום :
ביום # תאריך#

נספח ו' נספח ייצוג משפטי

לכבוד,
משרד עו"ד נדב כנפו
משרד עו"ד יחזקאל גורן

הנדון: הוראות בדבר ייצוג משפטי

ה ו א י ל והתקשרנו עם חברת תעז יזמות בע"מ ח.פ. 516484037 (להלן: "המוכרת"), על פיו התחייבנו לרכוש מהמוכרת דירה במקרקעין הידועים כגוש #גוש# חלקות #חלקות# מגרשים #מגרשים# דירה בת #מספר חדרים# חדרים מדגם #דגם#, בקומה #מספר קומה#, בבניין #בניין מספר#, דירה מספר זמני #דירה מספר זמני# בעיר קריית שמונה על הצמדותיה כמסומן באופן זמני בתשריט (להלן: "המקרקעין") מיום #תאריך# (להלן: "הממכר" / "הדירה") והכל בתנאים המפורטים בחוזה הרכישה (להלן: "החוזה");

ו ה ו א י ל והתבקשנו להעלות בנספח זה הבהרות בנוגע לייצוג המשפטי הניתן על ידך ו/או על ידי עו"ד מטעמך כעורך הדין של החברה בלבד;

אי לכך אנו מצהירים כדלקמן:

1. הננו מצהירים כי ידוע לנו שהחברה מיוצגת בעסקה נשוא החוזה ע"י משרד עו"ד נדב כנפו ו/או משרד עו"ד יחזקאל גורן ו/או מי מטעמם (להלן: "עוה"ד"), כי עוה"ד אינו מייצג אותנו וכי אנו זכאים להיות מיוצגים בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמנו.
2. כל ההתחייבויות בקשר לרישום הדירה הינן התחייבויות של החברה בלבד ואין להן כל קשר לעוה"ד.
3. לא נוצרים בינינו לבין עוה"ד יחסי עו"ד - לקוח.
4. אנו מסכימים כי החברה רשאית לקיים את חוביה על פי החוזה כלפינו ביחס לרישום הזכויות ובכל הפעולות הדרושות לשם כך, באמצעות עוה"ד ו/או מי מטעמו.
5. בחתימתנו על מסמך זה אנו מצהירים כי אנו מסכימים לכך שעוה"ד מייצג את החברה בכל הליך הקשור בקשר לפרויקט ו/או בקשר לחוזה, לרבות הליכים משפטיים מכל סוג, ולרבות הליכים משפטיים כנגדנו ו/או כנגד מי מטעמנו.
6. הובהר לנו כי אנו רשאים להיות מיוצגים בכל הקשור לחוזה וכל הנובע ממנו על ידי עו"ד מטעמנו.

ולראייה באנו על החתום:

נספח ז'

הוראות מתוך חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974

הודעה לרוכש במעמד חוזה המכירה שנערך ונחתם ביום #תאריך#

#שם מלא רוכש 1, ת.ז. #ת.ז. רוכש 1#

#שם מלא רוכש 2, ת.ז. #ת.ז. רוכש 2#

בהתאם להוראות סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן "חוק המכר") הננו להביא לידיעתכם את הוראות החוק הקובעות את זכות הקונה להבטחת הכספים ששילם ואת דרכי הבטחתם:

סעיף 2. לחוק – שכותרתו "הבטחת כספי הקונה" קובע את חובת ההבטחה ואת דרכי ביצועה כדלקמן:

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

- (1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
- (2) ביטח את עצמו או אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
- (3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);
- (4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
- (5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

סעיף 2א. לחוק – שכותרתו "החלפת ערובה" – קובע את זכותו של המוכר להחלפת ערובה ואת תנאיה:

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

סעיף 2ב. לחוק – שכותרתו "הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל" – קובע את התקופה בה על הערובה לפי חוק המכר להיות בתוקף:

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

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה החזקה בדירה לקונה.

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין מנהל קרקעי ישראל (להלן – המנהל) ובו התחייב המינהל להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת

הקונה.

סעיף 3 לחוק – שכותרתו "סייג לתשלומים" – קובע סייג למקרים בהם לא הובטחו הכספים בערבות בנקאית או בפוליסת ביטוח:

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

הודע לרוכש כי הבטוחה שאותה יקבל מהמוכרת הינה כאמור בסעיף 10 להסכם המכר וזאת בהתאם לסעיף (2)2 לחוק המכר – **לפרויקט קיים חשבון ליווי**.

תעז יזמות בע"מ ח.פ. 516484037

הרינו לאשר כי הוראות החוק דלעיל הובאו לידיעתנו מאת החברה:

1. #שם מלא רוכש #1, ת.ז. #ת.ז. רוכש #1 חתימה _____

2. #שם מלא רוכש #2, ת.ז. #ת.ז. רוכש #2 חתימה _____

נספח "ח"

לכבוד,

רוכשי הפרויקט

א.ג.נ,

שלום רב,

הנדון: הוראות שימוש ותחזוקה לפרויקט המושבה תל חי קריית שמונה

בהתאם לסעיף 2 לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 הריני להביא לידיעתך כי נכון למועד חתימת חוזה המכר לא מצוי בידי החברה כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות תחזוקה ושימוש, והיא מתחייבת למסור את ההוראות האמורות לקונה כשהן חתומות על ידי עד העמדת הדירה לרשות הקונה.

בכבוד רב ובברכה,

תעז יזמות בע"מ ח.פ. 516484037

הריני לאשר קבלת מכתב זה

נספח ט'

לכבוד,
דיירי פרויקט המושבה תל חי
א.ג.נ,

הנדון: ביקורים באתר הפרויקט

תעז יזמות בע"מ ח.פ. 516484037 אינה מתירה ביקורי רוכשים במתחם הפרויקט או הדירות שבו במהלך בנייתו, אלא במקרים חריגים בלבד. באם נתקבל אישור לביצוע ביקור כאמור, יש להקפיד על קיום הכללים שלעיל, כפי שנקבעו על ידי החברה וזאת כדי להימנע מסיכונים מיותרים ולהמעיט בהפרעה למהלך העבודה השוטף באתר הפרויקט.

1. ביקורים באתר הפרויקט יתקיימו אך ורק בתיאום עם מנהל העבודה ובאישורו. ביקורים יתקיימו בימי ו' בלבד, אלא אם אושר ביקור ביום אחר על ידי מנהל העבודה.
2. יש לתאם את הביקור מראש ולהגיע למנהל העבודה לצורך קיום תדריך בטיחות טרם הכניסה לאתר הפרויקט.
3. אין להיכנס לאתר הפרויקט ללא ליווי מנהל העבודה ו/או נציג אחר מטעם החברה.
4. אין להביא לאתר הפרויקט ילדים למטה מגיל 16 שנים.
5. הגעה לאתר הפרויקט עם נעליים נוחות, רצוי נעל סגורה. במהלך ביקורם באתר הפרויקט יציודו המבקרים בקסדות מגן.
6. בעלי מוגבלות בתנועה וראיה לא יורשו להיכנס לאתר הפרויקט ללא הסדרים מיוחדים אותם יש לתאם מראש.
7. בעת ביקור באתר הפרויקט אין לסטות מנתיב תנועה שיוגדר על ידי מנהל העבודה.
8. אין להיכנס לאזורים חשוכים, אין להתקרב לפתחים, בורות, פירים, קצות בנין, מרפסות פתוחות, ואזורים סגורים מסומנים ומגודרים.
9. אין לגעת בלוחות חשמל, כבלי חשמל, כלי עבודה, חומרי בניין ו/או כל פרט המצוי בתהליך בניה ואינו ברמת גמר.
10. יש להיות ערניים ולבדוק היטב שאין בדרך מכשולים, מסמרים בולטים, חומר רטוב ו/או חלק או כל סיכון אחר.
11. בשאלות וברורים יש לפנות אך ורק למנהל העבודה באתר אשר ילווה את הרוכשים לאורך כל הסיור במתחם הפרויקט **ולא לאיש משאר העובדים בו!!!**
12. כל סיכום בנושא שינויים ו/או צורת ביצוע שלא באמצעות אחראי שינויים של הפרויקט אינו תקף.
- 13.

בתודה על שיתוף הפעולה
תעז יזמות בע"מ ח.פ. 516484037

הצהרת המבקר – קראתי את ההנחיות שלעיל, הבנתי אותן והנני מתחייב לפעול על פיהן.

נספח י' – נספח ליווי

תאריך: #תאריך

**לכבוד
הראל חברה לביטוח בע"מ
(להלן - "הראל")**

הנדון: הצהרה והתחייבות הרוכשים

והואיל ועל פי חוזה שנערך בינינו לבין **תעז יזמות בע"מ ח.פ. 516484037** (להלן: "**היזם**") (להלן: "**חוזה המכר**") רכשנו בפרויקט הבניה הנבנה על-ידי היזם במקרקעין הידועים כגוש 13805 חלקות 7, 8, 9 ו-10 וכגוש 14084 חלקות 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 ו-22, מגרשים מספר 208, 209, 210, 211, 212, 217, 218, 219, 220, 221, 222 ו-224 עפ"י תב"ע ג/10271 ו-ג/14212 בשטח כולל של כ-10,209 מ"ר (להלן, בהתאמה: "**הפרויקט**" ו-"**המקרקעין**") דירה הידועה כדירה בת #**מספר חדרים** #חדרים מדגם #**דגם**, בקומה #**מספר קומה**, בבנין #**בניין מספר**, דירה מספר זמני #**דירה מספר זמני** (להלן - "**הדירה**") ;
והואיל והיזם קיבל ו/או יקבל, מכס שירותים מימוניים וביטוחיים שונים, לרבות הלוואות כספיות, ערבויות לטובת צדדים שלישיים ובטוחות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעת של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן, בהתאמה - "**השירותים**", "**הבטוחה על פי חוק המכר**" ו - "**חוק המכר**") ;
והואיל ולצורך קבלת השירותים התחייב היזם כלפיכם, בין היתר, כי כל הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרויקט, ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט שפרטיו: חשבון מס' _____ בסניף _____ (____) של בנק _____ בע"מ (להלן: "**חשבון הפרויקט**") וזאת אך ורק באמצעות השוברים מתוך פנקס השוברים המונפק על-ידי הראל ואשר אותו מסר או ימסור לנו היזם (להלן: "**שוברי התשלום**") ;
והואיל והיזם הודיע לנו כי להבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל הוא שיעבד ו/או ישעבד לטובתכם, בין השאר, את כל זכויותיו במקרקעין, בפרויקט, בחשבון הפרויקט ובקשר עמם (לרבות זכויותיו על פי חוזה המכר), בשיעבודים קבועים וצפים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, וכן המחח ו/או ימחה את כל זכויותיו בכל הנוגע והקשור לפרויקט, לחשבון הפרויקט ולחוזה המכר לטובתכם בהמחאה על דרך שעבוד ;
והואיל ובמסגרת האמור, נתבקשנו לתת את הצהרותינו, התחייבותנו ואישורנו כמפורט להלן ;

אי לכך ולבקשת היזם הרינו מצהירים, מתחייבים ומאשרים, באופן בלתי חוזר, כלדקמן:

1. קיבלנו לידנו ולידיעתנו את המסמך בחתימת היזם שכותרתו: "**הוראות בלתי חוזרות**", אשר העתקו מצורף לכאן (להלן: "**ההוראות**"), אין לנו התנגדות כלשהי לאמור בהן ומתחייבים לפעול בהתאם להן.
2. נמסר לנו שהיזם וכן צדדים שלישיים יצרו לטובתכם שעבודים מדרגה ראשונה על המקרקעין, הפרויקט, חשבון הפרויקט וכל הקשור והנוגע להם ולרבות על הדירה והתמורות והסכומים מכל מין וסוג שהוא בגין מכירת הדירות בפרויקט וכי כל הזכויות של היזם בקשר עם הפרויקט (לרבות זכויותיו על פי חוזה המכר) הומחו לטובתכם (להלן: "**השעבודים**").
3. הובהר לנו, ואין לנו התנגדות כלשהי לכך, כי זכויותכם מכח השעבודים קודמות לכל זכות שלנו בדירה ובכל מקרה, אנו מתחייבים שלא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה ו/או בפרויקט אלא לאחר שתירשם לטובתכם משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום.
4. בלא לגרוע מהאמור, הובהר לנו ואנו מסכימים לכך, כי כל עוד לא הסרתם את השיעבודים או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים או כל עוד לא התקיימו התנאים הנקובים בהודעה, כמשמעה בסעיף ג2. (ב) לחוק המכר, כי השעבודים לא ימומשו מהדירה - השיעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו בדירה ובמקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השיעבודים לגבי המקרקעין (כולל הדירה), ללא כל סייג או מגבלה ולרבות מגבלות כלשהן הנובעות מהתחייבות כלשהי של היזם כלפינו.
- ידוע לנו ואין לנו התנגדות כלשהי כי במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים ו/או בעל תפקיד מטעמכם שיבצע את המימוש מטעמכם) רשאים למכור את המקרקעין ואת הפרויקט (כולל הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו בהתאם להחלטת בית משפט שתתקבל בעניין ובמקרה שכזה תעמודנה לנו הזכויות בהתאם לבטוחה על פי חוק המכר ובכפוף לתנאיה.
5. ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי הראל רשאית, אך לא חייבת, לממש את זכויותיה בפרויקט בכל דרך אשר תמצא לנכון, לפי שיקול דעתה, בין אם בדרך של מכירת הפרויקט, בין אם בדרך של השלמת הפרויקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונס/י נכסים (לעיל ולהלן - "**כונס הנכסים**").

אם במקרה של מימוש זכויותיכם בפרויקט, אתם (או מי מכם) או כונס הנכסים תבחרו (בהודעה שתימסר לנו על כך) לקיים את חוזה המכר, ידוע לנו כי בכפוף לקבלת להחלטת שיפוטית מתאימה ייתכן כי יאורך מועד להשלמת הבניה מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר. בלא שיוטל עליכם לשלם לנו קנס ו/או פיצוי כספי

כלשהו ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר הדירה בהתאם להוראות חוזה המכר. במקרה כאמור, לא תהיה לנו כל תביעה ו/או דרישה כלפיכם ו/או כלפי כונס הנכסים ו/או כלפי מי מטעמכם. יובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותינו כלפי היזם, לרבות זכותנו לתבוע ולקבל פיצויים בגין איחור במסירת החזקה, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, וכל דין אחר החל.

6. ידוע לנו, ואנו מתחייבים לפעול בהתאם לכך, כי עלינו להפקיד את כל הכספים והתשלומים שיגיעו מאיתנו ליזם בגין רכישת הדירה בחשבון הפרויקט בלבד ולשלמה, ישירות לחשבון הפרויקט, אך ורק באמצעות שוברי התשלום, או, בתנאים המפורטים בסעיף 2 להוראות, לחשבון אחר עליו תורה הראל וכל תשלום שלא יבוצע על-ידינו בהתאם לאמור, לא ייחשב כתשלום שיזקף לטובתנו כתשלום שבוצע על חשבון רכישת הדירה ולא תעמוד לנו הזכות לקבל מכם, בגין תשלום ששולם על-ידינו שלא בהתאם להוראות, בטוחה לפי חוק המכר.

7. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מכתב זה כל פשרה ו/או שינוי ו/או תוספת לחוזה המכר יהיו טעונים הסכמת הראל מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם כל תוקף כלפיכם.

8. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את חוזה המכר אנו נמסור לכם הודעה בכתב על כך, לפחות 14 ימים מראש.

9. אנו לא נעביר ו/או נמחה ו/או נמכור ו/או נשעבד את זכויותינו לפי חוזה המכר, כולן או חלקן, בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש על פי הנהלים של הראל כפי שיהיו באותה העת. ידוע לנו כי באם נפר התחייבותנו כאמור לא יהא לכל העברה, המחאה, מכירה ו/או שעבוד כל תוקף כלפיכם והיא תגרום, בין היתר, לפקיעת תוקפן של הבטוחות, כהגדרתן להלן.

10. ידוע לנו כי הסכמתכם להעמדת השירותים ליזם עתידה להינתן בהסתמך, בין השאר, על קבלת אישורנו זה. מבלי לגרוע מן האמור ידוע לנו כי אינכם מחויבים להעמיד לטובת היזם את השירותים, כולם או חלקם, ומכל מקום העמדת השירותים כאמור כפופה ומוותנית במילוי כל התחייבויות היזם כלפיכם. אין באמור כדי לגרוע מזכויותינו כלפי היזם.

11. ידוע לנו כי אינכם מחויבים למסור לנו כל מידע בקשר עם העמדת ו/או הפסקת העמדת השירותים, או איזה מביניהם, ליזם ואנו מוותרים כלפיכם, באופן בלתי חוזר, על כל דרישה, תביעה ו/או טענה בעניין זה.

12. ידוע לנו כי אנו נהיה זכאים לקבל מכם, באמצעות היזם, בטוחות על פי חוק המכר בדמות פוליסת ביטוח כמשמעה בחוק המכר (לעיל ולהלן: "**הבטוחות**") וזאת אך ורק בגין סכומים שהופקדו על-ידינו בחשבון הפרויקט באמצעות תשלום שוברי התשלום בהתאם להוראות.

13. ידוע לנו, ואין לו התנגדות כלשהי כי הבטוחות תישלחנה, במקורן, לכתובת הדואר האלקטרוני שלנו אשר צוינה בחוזה המכר בצירוף מכתב החרגה מותנה בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק המכר והתוספת לו.

14. במקרה שאנו נממש את הבטוחות אשר יוצאו לטובתנו וכתנאי לתשלומן כאמור, חוזה המכר יתבטל מאליו ואנו מתחייבים, לוותר לטובתכם או לטובת מי שתורו לנו על כל זכות שהיא בדירה ו/או במקרקעין ולמסור לכם אותן כשהן נקיות מכל, עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד שלישי (שאינו הראל).

15. נמסר לנו, ואין לנו כל התנגדות כי הראל ו/או היזם, לפי דרישת הראל, יהיו רשאים בכל עת ובכפוף להוראות הדין, להחליף כל בטוחה מהבטוחות אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת כאמור בחוק המכר.

16. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו בדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין וזאת על מנת להביא לפקיעתן בהתאם לתנאיהן של הבטוחות שתינתנה לנו, אם וככל ותינתנה לנו.

17. ידוע לנו כי יפוי הכח אותו חתמנו לטובת היזם ישמש גם ליפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במכתבנו זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגרוע מכל יפוי כח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם. ייפוי הכוח ישמש בידנו אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר.

18. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין היזם לבין הראל, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפי הראל.

19. אין להראל כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרויקט ו/או בקשר לדירה ו/או בקשר למתן השירותים, אופן נתינתם ומועד נתינתם לרבות כל מצג, פרט, מידע ו/או התחייבות - למעט על פי הבטוחות אשר יונפקו על ידכם לטובתנו וזאת על פי תנאיהן.

20. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי ככל שהראל, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, מפקדת ו/או מבקרת ו/או משגיחה ו/או נותנת הוראות בקשר לביצוע הפרויקט ו/או אופן השקעת

המשאבים בפרוייקט ו/או על מקורם ו/או כל פעולה אחרת של היזם ו/או מי מטעמו, הרי שפעולות הראל כאמור נועדו לשרת את מטרותיה של הראל בלבד, ואין בפעולות אלו כדי לזכות אותנו בכל צורה ואופן שהם, אנחנו לא נהיה רשאים להסתמך עליהם ואין בהם כדי להטיל על הראל כל חבות כלפינו, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות חבות להשלים את הפרוייקט ו/או אחריות כלשהי כלפינו, לרבות שלא חוזית ו/או נזיקית ו/או בקשר עם טיב הבניה, איכות הבניה, קצב ביצוע הבניה ו/או בקשר לכל התחייבות שבה התחייב כלפינו היזם.

21. עוד ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי להראל אין כל חבות לביצוע פעולות כאמור ו/או למלא את התחייבויות היזם כלפינו, ואנו לא מסתמכים בכל צורה ואופן שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, על ביצוע פעולות אלו על ידי הראל ו/או מי מטעמה, לרבות בקשר עם השלמת הפרוייקט, טיבו, איכותו וביצועו.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל ידוע לנו הובהר לנו ואין לנו כי התנגדות, ואנו מסכימים לכך, כי האפשרות שניתנת להראל לקבל דוחות מפקח ו/או פיקוח בקשר עם ביצוע הפרוייקט לא יטילו על הראל, בשום מקרה, כל אחריות כלפינו בקשר עם הפרוייקט ולא יהיו, בשום מקרה, כבסיס להעלות טענות כלשהן כלפי הראל לרבות שלא במישרין החוזי ו/או הנזיקי ו/או טענות שעניין איכות הסביבה ו/או מפגעים סביבתיים שהטיפול בהם הינו באחריות המלאה והבלעדית של היזם

אנו מאשרים כי הוסבר לנו, ואנו מסכימים לכך, כי אין אנו רשאים להסתמך על מנגנוני הפיקוח בפרוייקט שנועדו אך ורק להראל כי אם וככל ואנו מעוניינים במנגנוני פיקוח ו/או בקרה ו/או השגחה כלשהם, עלינו להסדיר זאת במישרין מול היזם.

22. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על מסמך זה יהווה מכתב זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר אשר נערך בינינו לבין היזם והפרת התחייבויותינו על פי מכתב זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי חוזה המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.

23. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות חוזה המכר או כל מסמך אחר יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.

24. אנו מסכימים כי בכל הנוגע לדירה, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018.

25. אנו מסכימים ומאשרים בזאת ליזם למסור להראל את כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידם בקשר עם חוזה המכר ורכישת הדירה בפרוייקט, לרבות, אך לא רק, פרטים מזהים בקשר עמנו, העתקים מכל מסמך עליו חתמנו בקשר עם הדירה וכיוצא באלה.

26. ידוע לנו כי התחייבויותינו על פי מכתב זה הן בלתי חוזרות, הואיל וזכויות הראל תלויות בהן.

27. ניתנה לנו האפשרות להתייעץ עם עורך דין טרם התקשרותנו בהסכם זה על מנת להבין את משמעותיו השונות.

בכבוד רב,

1. #שם מלא רוכש 1, #ת.ז. #ת.ז. רוכש 1 חתימה _____

2. #שם מלא רוכש 2, #ת.ז. #ת.ז. רוכש 2 חתימה _____

אישור עו"ד

הריני מאשר/ת, כי ביום #תאריך# בשעה #שעת החתימה# הופיעו לפני עו"ד #שם עו"ד מאמת# מ.ר. #מס' רישיון עו"ד מאמת# מכתובת עו"ד מאמת#, מר/גב' #שם מלא רוכש 1 הנושא/ת ת"ז #ת.ז. רוכש 1 וכן מר/גב' #שם מלא רוכש 2 הנושא/ת ת"ז #ת.ז. רוכש 2 אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות כהגדרתה בחוק מרשם האוכלוסין, תשכ"ה-1965 כי חתמו על ההצהרה לעיל בפניי ובנוכחותי המלאה באמצעות התקן אלקטרוני וכי ההצהרה אומתה על ידי בסמוך לחתימתם.

חתימת עו"ד: _____

1. #שם מלא רוכש #1, ת.ז. #ת.ז. רוכש #1
 2. #שם מלא רוכש #2, ת.ז. #ת.ז. רוכש #2
- (שיקראו להלן, ביחד ולחוד: "הקונה")

ג.א.נ,

הנדון: הוראות בלתי חוזרות

הואיל ואנו מקימים על המקרקעין הידועים כגוש 13805 חלקות 7, 8, 9 ו-10 וכגוש 14084 חלקות 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 ו-22, מגרשים מספר 208, 209, 210, 211, 212, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 ו-224 עפ"י תב"ע ג/10271 ו-ג/14212 בשטח כולל של כ-10,209 מ"ר (להלן: "המקרקעין") פרויקט בנייה הכולל בניית 74 יחידות (להלן - "הפרוייקט");

והואיל ועל פי חוזה שנערך בינינו לבינכם (להלן - "חוזה המכר") התחייבנו למכור לכם ואתם התחייבתם לרכוש מאתנו דירה בפרוייקט הידועה כדירה דירה בת #מספר חדרים #חדרים מדגם #דגם, בקומה #מספר קומה, בבניין #בניין מספר, דירה מספר זמני #דירה מספר זמני ואשר לה צמודים #הצמודות (להלן - "הדירה");

והואיל וקבלנו ו/או נקבל, מאת **הראל חברה לביטוח בע"מ** (להלן - "הראל") שירותים מימוניים וביטוחיים שונים, לרבות הלוואות כספיות, ערבויות לטובת צדדים שלישיים ובטוחות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעת של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן - "השירותים");

והואיל ולצורך קבלת השירותים התחייבנו כלפי הראל, בין היתר, כי כל הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרוייקט, ישולמו ישירות לחשבון הפרוייקט שפרטיו: _____ בסניף _____ (_____) של בנק _____ בע"מ (להלן: "חשבון הפרוייקט") וזאת אך ורק באמצעות השוברים מתוך פנקס השוברים המונפק על-ידי הראל ואשר אותו מסרנו או נמסור לידיכם בהקדם (להלן: "שוברי התשלום");

והואיל ולהבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל שעבדנו ו/או נשעבד לטובת הראל, בין השאר, את כל זכויותינו במקרקעין, בפרוייקט, בחשבון הפרוייקט ובקשר עמם (לרבות זכויותינו על פי חוזה המכר), בשיעבודים קבועים וצפים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, וכן המחינו ו/או נמחה את כל זכויותינו בכל הנוגע והקשור לפרוייקט, לחשבון הפרוייקט ו לחוזה המכר לטובת הראל בהמחאה על דרך שעבוד.

לפיכך הננו לתת לכם הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:

1. לשלם כל סכום על חשבון תמורת הדירה על-פי חוזה המכר אך ורק לחשבון הפרוייקט ובאמצעות שוברי התשלום בלבד.
2. למרות האמור, במקרה בו הראל תדרוש זאת מכם בכתב, והחל מהמועד שבו תמסר לכם דרישתה כאמור, עליכם לשלם את הסכומים שיגיעו לנו מכם על חשבון תמורת הדירה לכל חשבון אחר עליו תורה לכם הראל בדרישתה הנ"ל.
3. כל סכום שישולם על ידכם כאמור בסעיפים 1 או 2 לעיל, ורק בדרך זו, יחשב לכל דבר וענין כסכום ששולם לידינו בפועל על חשבון תמורת הדירה.
4. סכומים שישולמו על ידכם בניגוד לאמור בסעיף 1 או 2 לעיל (לפי הענין) לא יחשבו כתשלומים על חשבון הדירה, הם לא יוכרו כתשלומים על חשבון הדירה והראל לא תנפיק לכם עבורם בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
5. הוראותינו דלעיל הינן בלתי חוזרות והואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות הראל, תלויות בהן ולא תהא לנו רשות לבטלן או לשנותן ללא קבלת הסכמת הראל מראש ובכתב.

ולראיה באנו על החתום:

תעז יזמות בע"מ ח.פ. 516484037

נספח יא'
נספח לטופס הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת

שנערך ונחתם ביום #תאריך#

תעז יזמות בע"מ ח.פ. 516484037

ב י נ :

(שתקרא להלן: "החברה ו/או המוכרת")

מצד אחד

1. #שם מלא רוכש #1, ת.ז. #ת.ז. רוכש #1

ל ב י נ :

2. #שם מלא רוכש #2, ת.ז. #ת.ז. רוכש #2

(ביחד ולחוד ובערבות הדדית להלן: "הקונים", "הקונה", "הרוכש", "הרוכשים")

מצד שני

הואיל ובין הצדדים נחתם ביום #תאריך# הסכם מכר (להלן: "ההסכם");

והואיל והצדדים מעוניינים להוסיף על האמור הסכם כאמור להלן בנספח זה (להלן: "נספח זה");

והואיל והחברה תפעל באמצעות משרדו של עוה"ד יחזקאל גורן ו/או נדב כנפו לפעול בשם הצדדים על מנת לדווח את פרטי העסקה למשרדי מיסוי מקרקעין בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים (להלן: "דיווח למשרדי מסמ"ק");

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. ככל שתיערך ע"י החברה ו/או מי מטעמה שומה עצמית עבור הרוכש לגבי מס הרכישה, ידוע לרוכש כי זו נערכה על פי בקשתו והסכמתו ועל פי המידע שנמסר על ידו לב"כ החברה במעמד החתימה על ההסכם. כמו כן, ידוע לרוכש כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו ו/או באמצעות עורך דין מטעמו ו/או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה.

2. החברה אינה מקבלת על עצמה כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית, כפי שתיקבע ע"י רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך ולמעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה ו/או מצד באי כוחה.

1. #שם מלא רוכש #1, ת.ז. #ת.ז. רוכש #1 חתימה _____

2. #שם מלא רוכש #2, ת.ז. #ת.ז. רוכש #2 חתימה _____

נספח יב'

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטר

אני/אנו החתומים מטה :

#שם מלא רוכש #1, ת.ז. #ת.ז. רוכש #1

#שם מלא רוכש #2, ת.ז. #ת.ז. רוכש #2

חתמתי/נו על "חוזה מכר לרכישת דירת מחיר מטר" בפרויקט המושבה תל חי" בקריית שמונה (להלן: "דירת מחיר מטר") עם המוכרת חברת - תעז יזמות בע"מ ח.פ. 516484037

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר מטר כהגדרת מונח זה במכרז צפ/457/2022 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה 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 תוכנית דיוור במחיר מטר לרבות החלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות התחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

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 מפורטים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלבנטית.

כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז). אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי/נו במועד הנפקת תעודת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי/נו אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

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

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר מטר לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור), המוקדם מביניהם.

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

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

3.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/התחייבויותינו זו, או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת תעודת 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.

אישור עו"ד

הריני מאשר/ת, כי ביום #תאריך# בשעה #שעת החתימה# הופיעו לפני עו"ד #שם עו"ד מאמת# מ.ר. #מס' רישיון עו"ד מאמת# מ#כתובת עו"ד מאמת#, מר/גב' #שם מלא רוכש 1# הנושא/ת ת"ז #ת.ז. רוכש 1# וכן מר/גב' #שם מלא רוכש 2# הנושא/ת ת"ז #ת.ז. רוכש 2# אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות כהגדרתה בחוק מרשם האוכלוסין, תשכ"ה-1965 כי חתמו על ההצהרה לעיל בפניי ובנוכחותי המלאה באמצעות התקן אלקטרוני וכי ההצהרה אומתה על ידי בסמוך לחתימתם.

חתימת עוה"ד: _____

נספח יג'

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/נו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהירים בזה כי:

1. אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו זכויות בחלק שעולה על שליש בקרקע ו/או בחלק מקרקע המיועדת למגורים מכח תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב – 1972.
- זכות על פי הסכם פיתוח, הסכם לבעלות חוזה חכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיוצ"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגדרה/פטור ממכרז.
- זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

2. הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו ביד/נו 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 דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

"יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי, המתגוררים עימם 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 תוך 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 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם מלא רוכש #1, ת.ז. #ת.ז. רוכש #1 חתימה _____

שם מלא רוכש #2, ת.ז. #ת.ז. רוכש #2 חתימה _____

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

אישור עו"ד

הריני מאשר/ת, כי ביום #תאריך# בשעה #שעת החתימה# הופיעו לפני עו"ד #שם עו"ד# מאמת #מ.ר. #מס' רישיון עו"ד# מאמת #מכתובת עו"ד# מאמת #מ.ר/גב' #שם מלא רוכש #1 הנושא/ת ת"ז #ת.ז. רוכש #1 וכן מ.ר/גב' #שם מלא רוכש #2 הנושא/ת ת"ז #ת.ז. רוכש #2 אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות כהגדרתה בחוק מרשם האוכלוסין, תשכ"ה- 1965 כי אישרו בפניי את הצהרתם שלעיל וחתמו על ההצהרה לעיל בפניי ובנוכחותי המלאה באמצעות התקן אלקטרוני וכי ההצהרה אומתה על ידי בסמוך לחתימתם.

חתימת עו"ד: _____

נספח יד'
נספח הצמדת חניית נכה

תעז יזמות בע"מ ח.פ. 516484037

ב י נ:

(שתקרא להלן: "החברה ו/או המוכרת")

מצד אחד

1. #שם מלא רוכש #1, ת.ז. #ת.ז. רוכש #1

ל ב י נ:

2. #שם מלא רוכש #2, ת.ז. #ת.ז. רוכש #2

(ביחד ולחוד ובערבות הדדית להלן: "הקונים", "הקונה", "הרוכש", "הרוכשים")

מצד שני

הואיל

והקונה זכה במסגרת שיווק פרויקט מחיר מטרה בזכות לרכישת דירה הנבנית על המקרקעין הידועים כגוש 13805 חלקות 7, 8, 9 ו-10 וכגוש 14084 חלקות 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 ו-22, מגרשים מספר 208, 209, 210, 211, 212, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 ו-224 עפ"י תב"ע ג/10271 ו-ג/14212 בשטח כולל של כ-10,209 מ"ר (להלן: "המקרקעין") כדירה בת #מספר חדריים #חדרים מדגם #דגם, בקומה #מספר קומה, בבניין #בניין מספר, דירה מספר זמני #דירה מספר זמני ואשר לה צמודים #הצמודות (להלן - "הדירה") [להלן: "הדירה" ו-"הפרויקט" בהתאמה]

והואיל

והודע לרוכש שהמוכרת מחויבת להקצות מתוך כלל החניות בפרויקט מס' חניות נגישות המיועדת לשימוש של נכה, וזאת על פי הדין ו/או היתר הבניה ו/או דרישת הרשויות.

והואיל

בהתאם לסדר הבחירה של הדירות המשווקות בפרויקט בחר הרוכש לקנות דירה אליה מוצמדת חניה מס' זמני: #חניה מס' זמני [להלן: "החניה"] בפרויקט שבנדון.

הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הודע לרוכש, כי החניה הנגישה וכן חניה נוספת, אם הוקצתה לרוכש בהתאם להוראות החוזה (להלן: "החניות המוקצות"), הוקצו לו על תנאי וזאת עד למועד מכירת הדירה האחרונה בפרויקט וכי במקרה בו תמכור המוכרת דירה לנכה בפרויקט, הזכאי כדין לחניה הנגישה (להלן: "הרוכש הזכאי"), תהא זכאית המוכרת לבטל הקצאת החניה הנגישה לבדה ולהצמידה לרוכש הזכאי ולהקצות לרוכש חניה אחרת (להלן: "החניה האחרת" ו/או "החניה החליפית") כמספר החניות שבוטלו כאמור ובלבד כי החניה האחרת תהא בבניין בו ממוקמת דירת הרוכש וכן שלא תפגענה זכות הרוכש בקשר לקבלת חניה חליפית מאת המוכרת. הרוכש מצהיר כי הוא מודע לאפשרות לשינוי מיקום חניה בהתאם לנספח זה לעיל ומאשר את תוכנו.

לראיה באו הצדדים על החתום ביום #תאריך

נספח ט"ו היעדר היתר בניה

נספח לחוזה שנערך ונחתם ביום #תאריך#

בין:

תעז יזמות בע"מ ח.פ. 516484037
(שתקרא להלן: "החברה ו/או המוכרת")

מצד אחד

ל בין:

1. #שם מלא רוכש #1, ת.ז. #ת.ז. רוכש #1
2. #שם מלא רוכש #2, ת.ז. #ת.ז. רוכש #2

(ביחד ולחוד ובערבות הדדית להלן: "הקונים", "הקונה", "הרוכש", "הרוכשים")

מצד שני

הואיל

ובמעמד חתימת נספח זה נחתם בין המוכר לבין הקונה הסכם [להלן: "הסכם המכר"] על פיו רוכש הקונה מאת המוכר דירה בבניין אשר יבנה על מקרקעין המקרקעין הידועים כגוש 13805 חלקות 7, 8, 9 ו-10 וכגוש 14084 חלקות 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 ו-22, מגרשים מספר 208, 209, 210, 211, 212, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 ו-224 עפ"י תב"ע ג/10271 ו-ג/14212 בשטח כולל של כ- 10,209 מ"ר (להלן: "המקרקעין") כדירה בת #מספר חדרים# חדרים מדגם #דגם#, בקומה #מספר קומה#, בבניין #בניין מספר#, דירה מספר זמני #דירה מספר זמני# ואשר לה צמודים #הצמודות# (להלן - "הדירה") [להלן: "הדירה" ו- "הפרויקט" בהתאמה]

והואיל

והובא לידיעת הקונה טרם התקבל היתר בניה לצורך בניית הדירה והבניין על המקרקעין [להלן: "היתר הבניה"].

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
2. לכל מונח בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה בהסכם, למעט אם נקבע במפורש אחרת.
3. ידוע לקונה כי התוכניות הנמסרות לו במועד חתימת ההסכם והמצורפות אליו **כנספח "ב"**, אינן תוכניות סופיות וכי יתכנו בהן שינויים הנובעים מדרישת הרשויות ומהיתר הבניה שיתקבל בפועל.
4. הודע לקונה, כי במידה ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר, אזי יהא רשאי הקונה במהלך 30 ימים מתום 6 החודשים הנזכרים בסעיף זה, לבטל את הסכם המכר בהודעה בכתב שימסור הקונה למוכר ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-8 להלן.
- לא בוטל הסכם המכר בתוך התקופה האמורה, יראו ברוכש כמי שוויתר על זכותו לביטול החוזה וההסכם על תנאיו יחול ויחייב את הצדדים
5. כמו כן וככל שיתקבל היתר הבניה באופן שיחול בו שינוי מהותי בתוכנית הדירה, יהיה רשאי הקונה בתוך 30 ימים מיום שהודיע לו המוכר בכתב על השינוי והצגת התוכניות והמפרט המעודכנים, לבטל הסכם זה בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב שימסור למוכר בתוך 30 ימים ממועד מתן ההודעה ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-8 להלן.

לעניין זה "שינוי מהותי" פירושו – שינוי בשטח הדירה גופא [כולל מרפסות ככל וקיימות] בשיעור העולה על 2% ו/או שינוי בשטח הגינה העולה על 5% לעומת השטח הקבוע במפרט המצ"ב כנספח להסכם המכר ובכפוף לחוק המכר (דירות) התשל"ג 1973 ותקנותיו ועל פי המותר בצו מכר דירות (טופס מפרט) התשס"ח-2008, לרבות שינוי מהותי בתכנון הדירה ו/או שינוי מהותי במיקום הדירה, קומתה ו/או כיוונה.

להסרת ספק, מובהר כי שינוי הנוגע לדירות אחרות בפרויקט לא יהווה שינוי מהותי כהגדרתו ולא יהיה בו כדי להקנות לרוכש זכות ביטול להסכם.

במידה ולא תימסר הודעת ביטול כאמור לעיל במועד האמור, ייחשב הדבר כהסכמה של הרוכש למסמכים המעודכנים והם יחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין, וזאת ללא צורך בחתימה על כל מסמך נוסף [זאת מבלי לגרוע מהתחייבות הרוכש לחתום על המסמכים המעודכנים כאמור לעיל].

6. היה ובעקבות היתר הבניה יחול שינוי כלשהו בשטח הדירה ו/או בהצמדותיה [בכפוף לנוכח בסעיף 5 לעיל], אזי סכום התמורה יגדל או יקטן [לפי העניין] בהתאם להוראות התמחור הקבועות במכרז ונספח התשלומים יתוקן ויעודכן בהתאם.

הודע לקונה כי יש לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין על כל שינוי של מחיר הדירה על הצמדותיה [בין אם יעלה ובין אם ירד] וזאת בתוך 30 ימים ממועד חתימת הצדדים על הנספח המתוקן.

המוכר יערוך וידווח את השומה עבור הקונה, ככל שבמועד חתימת הנספח המתוקן ימסור הקונה למוכר את מלוא הנתונים הנדרשים לצורך הדיווח המתוקן לרשויות המס ויחתום על כל מסמך שידרש לצורך כך. לחילופין, רשאי הקונה להכין את השומה בעצמו ולדווח עליה באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה.

7. בוטל ההסכם כאמור, ישיב המוכר לקונה את כל הסכומים ששילם הקונה עד אותה עת כאמור לעיל על חשבון התמורה בערכם הריאלי, וזאת בתוך 45 ימים מיום ביטול ההסכם ובניכוי הסכום שיידרש המוכר לשלם למוסד כספי לשם סילוק ההלוואה שנטל הקונה בגין תשלום התמורה וזאת כנגד השבה וביטול של כל בטוחה שנמסרה לידי הקונה והשבת פנקס השוברים לידי המוכר [ככל שנמסר לקונה] ובכפוף לחתימת הקונה על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם וכן על כל מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערה אזהרה או כל הערה אחרת שנרשמה לטובתו של הרוכש ו/או מוסד בנקאי מטעמו. מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם, יושב לרוכש מחצית שכ"ט עורך הדין ששולם על ידו.

8. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה, עקב ביטול ההסכם כאמור לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:

- א. ההסכם לרכישת הדירה יחשב כמבוטל.
 - ב. לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה על הצמדותיה.
 - ג. בכפוף למילוי התנאים שבסעיף 7 לעיל וחתימת הרוכש על מלוא המסמכים הנדרשים לביטול העסקה, יהיו הצדדים משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי ההסכם.
 - ד. המוכר יהא רשאי למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת ללא צורך בהסכמה מצד הרוכש.
9. במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל, יהא רשאי הקונה לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין לצורך קבלת סכום מס הרכישה ששולם על ידו, אם וככל ששולם.
10. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות ההסכם תגברנה הוראות נספח זה.

לראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

נספח טז - תצהיר היעדר יחסים מיוחדים על הקבלן

אנו הח"מ

1. #שם מלא רוכש 1, #ת.ז. #ת.ז. רוכש 1

2. #שם מלא רוכש 2, #ת.ז. #ת.ז. רוכש 2

מתחייבים בזה כלפי חברת תעז יזמות בע"מ ח.פ. 516484037 (שתקרא להלן: "החברה" ו/או "המוכרת") ו/או כלפי כל גורם שהוא כדלקמן;

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש מאת החברה דירה בפרויקט 'בימת תל חי', במסגרת פרויקט מחיר מטרה, דירה הנבנית על המקרקעין הידועים כגוש 13805 חלקות 7, 8, 9 ו-10 וכגוש 14084 חלקות 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ו-22, מגרשים מספר 208, 209, 210, 211, 212, 217, 218, 219, 220, 221, 222 ו-223 עפ"י תב"ע ג/10271 ו-ג/14212 בשטח כולל של כ-10,209 מ"ר (להלן: "המקרקעין") כדירה בת #מספר חדרים #חדרים מדגם #דגם, בקומה #מספר קומה, בבניין #בניין מספר, דירה מספר זמני #דירה מספר זמני ואשר לה צמודים #הצמודות (להלן - "הדירה") [להלן: "הדירה" ו- "הפרויקט" בהתאמה]

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכויותינו לרכוש דירה בפרויקט בתנאי מחיר מטרה הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים הבאים:

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

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

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

"קרוב משפחה" - משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.

3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר כי הצהרתנו זו, עולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק ישיר או עקיף שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישת הדירה.

לראיה באו הצדדים על החתום ביום #תאריך

שם מלא רוכש 1, #ת.ז. #ת.ז. רוכש 1 חתימה

2. #שם מלא רוכש 2, #ת.ז. #ת.ז. רוכש 2 חתימה

אישור עו"ד

הריני מאשר/ת, כי ביום #תאריך בשעה #שעת החתימה הופיעו לפני עו"ד #שם עו"ד מאמת #מ.ר #מס' רישיון עו"ד מאמת #מכתובת עו"ד מאמת #מ.ר/גב' #שם מלא רוכש 1 הנושא/ת ת"ז #ת.ז. רוכש 1 וכן מ.ר/גב' #שם מלא רוכש 2 הנושא/ת ת"ז #ת.ז. רוכש 2 אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות כהגדרתה בחוק מרשם האוכלוסין, תשכ"ה-1965 כי אישרו בפניי את הצהרתם שלעיל וחתמו על ההצהרה לעיל בפניי ובנוכחותי המלאה באמצעות התקן אלקטרוני וכי ההצהרה אומתה על ידי בסמוך לחתימתם.

חתימת עו"ד: