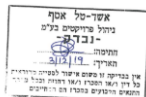


חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת 2019

בין: **כ. כוכב הנגב - חברה לבנין ופתוח (1990) בע"מ**
ח.פ. 51-147204-5



שכתובתה לצורך הסכם זה:
רחוב אברהם רוזנמן 132, נתיבות
(להלן: "המוכרת")

מצד אחד

לבין: **1. שם:** _____ **ת.ז:** _____

2. שם: _____ **ת.ז:** _____

כתובת: _____

טלפון נייד: _____

כולם ביחד וכ"א לחוד בערבות הדדית
(להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני

הואיל והמוכרת זכתה במכרז מספר ים/337/2015 לרכישת זכויות חכירה לבניה רוויה בשכונת עיר ימים ("הבלוט") באשקלון, ולכן זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה המהוונות של "המתחם";

והואיל והמוכרת מתעתדת להקים על "המתחם" את ה"פרויקט" כהגדרתם להלן;

והואיל והקונה מעוניין לרכוש מהמוכרת וברצון המוכרת למכור לקונה דירה בבניין (כהגדרתו) שייבנה במסגרת ה"פרויקט" ואת זכויות החכירה בה על-פי האמור בהסכם זה, בתנאים המפורטים בו ובנספחיו כמוגדר להלן;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר כדלקמן:

1. מבוא הגדרות ונספחים:

- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.2 כל נספחי ההסכם מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 הכותרות לסעיפי הסכם זה הינן לשם הנוחיות בלבד ואין להסתמך עליהן לצרכי פרשנות.
- 1.4 הסכם זה כפוף למסמכי המכרז. ככל ותהיינה סתירות בין האמור בהסכם זה לבין האמור במסמכי המכרז, תגברנה הוראות מסמכי המכרז (וזאת למעט במקרים בהן ניתן במפורש אישור רשות מקרקעי לישראל כי האמור בהסכם זה יגבר על מסמכי המכרז).
- 1.5 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

2. הגדרות:

- 2.1 "המתחם" – מתחם המקרקעין ז' כהגדרתו במכרז ;
- 2.2 "התב"ע" – תכנית 192/03/4 ;
- 2.3 "המגרש/ים" או "המקרקעין" או "הקרקע" – מגרש 13 לפי התב"ע (כהגדרתה לעיל) את חלקה 51 בגוש 2950 בשכונת עיר ימים באשקלון ;
- 2.4 "הבניין" – הבניין המהווה חלק מהפרויקט שיבנה על חלק מהמקרקעין כמפורט בהסכם זה על נספחיו ;
- 2.5 "הפרויקט" – "מחיר למשתכן כ. כוכב הנגב אשקלון" המוקם על ידי המוכרת על המתחם כמפורט בהסכם זה על נספחיו וכולל בין השאר את הבניין וסביבתו ;
- 2.6 "המכרז" או "מסמכי המכרז" – מכרז רשות מקרקעי ישראל מספר ים/337/2015 לרכישת זכויות חכירה לבניה רוויה בשכונת עיר ימים ("הבלוט") באשקלון ;
- 2.7 "היתר בניה" – היתר בניה על פי חוק התכנון ובניה תשכ"ה-1965 לבנין ולדירה ;
- 2.8 "הקבלן" – המוכרת ו/או כל קבלן מבצע לפרויקט אשר נקבע ו/או ייקבע על ידי המוכרת ואשר רשום בפנקס הקבלנים כדין ;
- 2.9 "רכוש משותף" – כל אותם חלקים של הבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף, ולא הוצאו על ידי המוכרת מכלל הרכוש המשותף, וכן כל אותם חלקים בפרויקט שייבנו על ידי המוכרת ואשר יוגדרו על ידה, מעת לעת, כרכוש משותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין").
- 2.10 "המפרט" או "המפרט הטכני" – מפרט טכני המצורף **נספח 1/א** להסכם זה.
- 2.11 "התוכניות" או "תוכניות הדירה" – התוכניות והתשריטים המצורפים **נספח 2/א** להסכם זה.
- 2.12 "הוראות תחזוקה ושימוש" – הוראות אחזקה, תחזוקה ושימוש ביחס למתקנים המותקנים בדירה, אשר יראו אותם כאילו מצורפים להסכם זה עם מסירתם לקונה על ידי המוכרת, כשהן חתומות על ידי המוכרת, כאמור בהסכם זה.
- 2.13 "הדירה" – כהגדרתה בסעיף 2 **נספח ב'** – נספח התשלומים והמועדים.
- 2.14 "בית משותף" או "בית" – הוא הבניין לכשירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף ו/או כאגף בבית משותף לפי חוק המקרקעין כאמור בסעיף 12 להלן.
- 2.15 "המשכנתא" – משכנתא ו/או משכנתאות מדרגה ראשונה ו/או שנייה הרשומות ו/או שירשמו על זכויות החכירה במגרש להבטחת ההלוואות שתקבל המוכרת מהמוסד המלווה כאמור בסעיף 16 להלן ו/או מכל מלווה אחר.
- 2.16 "המוסד" או "המוסד המלווה" – בנק ירושלים בע"מ ו/או מנורה חברה לביטוח בע"מ ו/או בנק ו/או חברה ביטוח ו/או גורם פיננסי אחר ו/או נוסף עמו תתקשר המוכרת, ואשר יעניק ליווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר ו/או פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד-1974.
- 2.17 "חברת הניהול" – גוף אשר ימונה על ידי המוכרת, ככל שתחליט לעשות כן על פי שיקול דעתה הסביר, לצורך אחזקה וניהול של הפרויקט וייחתם עמו הסכם ניהול על פי העקרונות המפורטים ב**נספח ו'** להלן.
- 2.18 "מנהל הפרויקט" – מי שימונה על ידי המוכרת לצורך ניהול הפרויקט.
- 2.19 "הועדה המקומית" – הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון.
- 2.20 "המדד" ו/או "הפרשי הצמדה למדד" – כאמור בנספח התשלומים **נספח ב'**.

3. נספחים:

- 3.1 נספח א' 1 - מפרט טכני.
- 3.2 נספח א' 2 - תכניות ותשריטים.
- 3.3 נספח ב' - נספח התשלומים והמועדים.
- 3.4 נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר.
- 3.5 נספח ד' - נספח המוסד המלווה.
- 3.6 נספח ה' - עקרונות למתן שירותי ניהול.
- 3.7 נספח ו' - כתב התחייבות של זכאי רוכש דירת מחיר למשתכן.
- 3.8 נספח ז' - תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.
- 3.9 נספח ח' - נספח היעדר היתר בניה.
- 3.10 כל נספח אחר אשר ייחתם על ידי שני הצדדים ויאמר בו במפורש כי הינו מהווה נספח להסכם זה.

4. היתר בניה:

מוסכם בזאת, כי היה ומסיבה כלשהי לא יתקבל היתר בניה סופי לבניית הפרויקט והדירה בתוך חצי שנה ממועד חתימת הסכם זה (להלן: "תום תקופת קבלת היתר סופי"), יהיה רשאי הקונה, להודיע למוכרת בכתב, עד ולא יאוחר מ- 30 ימים מתום תקופת קבלת היתר סופי, על ביטול ההסכם (להלן: "תקופת הביטול" ו- "הודעת הביטול"). במקרה כאמור יושבו לידי הקונה מלוא הכספים ששולמו לחברה כשהם

צמודים למדד בהסכם זה, כנגד ביטול כל בטוחה שניתנה לרוכש (ככל שניתנה), כנגד חתימה על תצהיר ביטול עסקה לרשויות מיסוי מקרקעין, וכן כנגד ביטול כל הערת אזהרה ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או כל רישום ו/או הגבלה אחרים שהוטלו ו/או נרשמו בקשר עם חוזה זה. מיד לאחר קיום התנאים האמורים לעיל, תהיה רשאית המוכרת למכור את הדירה לכל צד ג' אחר. מובהר, כי במידה ולא מסר הקונה את הודעת הביטול במשך תקופת הביטול – אזי ייכנס הסכם זה לתוקפו והקונה יקבל את הדירה על פי הסכם זה ועל פי התכנית אשר יאושרו במסגרת היתר הבנייה שיתקבל. עוד מוסכם כי אם במהלך תקופת הביטול (כהגדרתה) יתקבל היתר הבנייה לפרויקט, יראו בהודעת הקונה כבטלה מעיקרה ולא תעמוד לקונה זכות ביטול כאמור.

מבלי לגרוע מהאמור, תחולנה לעניין זה גם הוראות **נספח ח'** להסכם זה.

5. **הממכר:**

5.1 המוכרת מתחייבת בזאת למכור לקונה ולרשום על שם הקונה את זכויות החכירה בדירה והקונה מתחייב בזאת לרכוש מאת המוכרת את הזכויות בדירה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ונספחיו.

זכויות החכירה של הקונה בממכר תרשמנה כשהן נקיות מכל משכנתא ו/או שיעבוד ו/או זכויות של צד ג' כלשהו למעט משכנתא ו/או שיעבוד ו/או הערות לזכות בנק ו/או כל גוף אחר הנוגעות לקונה.

5.2 מובהר בזאת כי הדירה כוללת את הדירה עצמה, החניה/יות הצמודות לה והמחסן הצמוד לה, ככל שהוצמדו, וכן החלק היחסי ברכוש המשותף כמפורט בהסכם ובנספחים להסכם. כל יתר הזכויות במקרקעין ו/או בבניין ו/או בפרויקט תהיינה בבעלות ו/או בחכירת המוכרת ו/או בבעלות ו/או חכירת מי מטעמה ו/או בעלי זכויות החכירה ו/או הבעלות הנוספים ו/או הרשומים של המקרקעין ו/או המתחם, לפי העניין.

6. **הצהרות המוכרת:**

המוכרת מצהירה ומתחייבת בזה כדלקמן:

6.1 כי היא בעלת הזכות להירשם כבעלת זכויות החכירה במגרש וזכויותיה בו נקיות מכל שיעבוד ו/או זכות אחרת של צד ג' כלשהו.

6.2 כי אין כל מניעה מצידה להתקשר עם הקונה בהסכם זה ולבצע את עיסקת המכר נשוא הסכם זה.

6.3 כי תבנה את הדירה והפרויקט בהתאם להיתר בנייה שיתקבל כדין על פי המפרטים והתכניות המצורפים, בכפוף לסטיות המותרות על פי דין בלבד וכן בכפוף לשינויים שיידרשו על ידי הרשויות המוסמכות בלבד.

7. **הצהרות הקונה**

הודע לקונה והוא מאשר בזאת כדלקמן:

7.1 ניתנה לו האפשרות לבקר, לבחון ולבדוק בסמוך לפני חתימת החוזה את המקרקעין וסביבתם ואת התוכניות החלות על המגרש ובכללן את התב"ע, החלטות ועדות שונות לגבי התכנון הקיים ו/או המתגבש ביחס למקרקעין, ולהכיר את המצב התכנוני, את תוכניות הדירה, המפרט הטכני, מיקום הבניין והדירה בפרויקט, וכן לבדוק ולבחון לעומק את המצב הפיסי, המשפטי, התכנוני, הקנייני והסטטוטורי של הדירה, של הבניין, של המקרקעין, של המתחם וכן את כל יתר הנתונים והמסמכים לרבות כל מסמך אחר שהמוכרת התבקשה להעמיד לרשותו, ולמצוא את כל הני"ל מתאימים לצרכיו ומטרתיו מכל הבחינות. כמו כן, מובהר כי המוכרת מתחייבת להראות לקונה את הדירה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה.

7.2 כי הבניין והפרויקט מצויים במתחם המצוי בסביבה מתפתחת אשר עתידות להתבצע בה עבודות פיתוח משמעותיות בהיקפים גדולים בשלבים ובמועדים שונים, וזאת אף לאחר מועד מסירת החזקה בדירה. לפיכך, ובכפוף לכך שהשלמת עבודות הפיתוח כאמור לעיל לא תמנע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה וכן שימוש סביר בדירה, הקונה מתחייב כי לא יפעל באופן העלול לחבל ו/או לעכב ו/או למנוע קידומן והשלמתן של עבודות הפיתוח והבנייה במתחם, בכפוף לזכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות זכותו להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון. המוכרת מתחייבת כי השלמת עבודות הפיתוח כאמור לעיל תבוצענה באופן שימנע, ככל הניתן, הפרעה

לקונה.

כמו-כן, הודע לקונה כי המוכרת שומרת על זכותה המלאה לבצע שימוש ביתרת המתחם כראות עיניה במהלך התקופה שעד לסיום עבודות הבניה במתחם, ואף לאחריהן, ובכלל זה, שימוש ביתרת שטחי המתחם לצרכי אחסנה ו/או לכל צורך אחר לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, בכפוף להוראות הדין והמכרז ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה ובהצמדותיה כאמור בהסכם זה לא תפגענה.

7.3 כי המוכרת הודיעה לקונה, כי היא זכאית בכל עת, אף לאחר כריתת ההסכם, אך בכפוף להוראות המכרז, לבקש ולהשיג מהרשות המוסמכת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, בהיתר הבניה בתנאי כי מיקום הבניין על הקרקע וייעודו לא ישתנו עקב כך וכן כי הדירה, שטחה ומיקומה, על הצמדותיה לא ישתנו. עוד ידוע לקונה כי לא יחא רשאי לדרוש זכויות כלשהן בגין הדירה נשוא חוזה זה בכל הליך תכנוני שיעשה על ידי המוכרת. לעניין זה הקונה לא יעלה כל טענה על צורך בהכנת טבלת איזון ולוח הקצאות ו/או תשלומי איזון ו/או הפקעה ו/או כל זכות אחרת המוקנית לבעל זכויות מקרקעין.

7.4 כי הודע לו שכל קומה בבניין שונה ו/או יכול שתהיה שונה מכל קומה אחרת בבניין ו/או באגף אחר וכל דירה שונה ו/או יכול שתהיה שונה מכל דירה אחרת בכלל ומהדירה במיוחד, וכן הודע לו שיתכנו שינויים בחלוקה בין הדירות בבניין ו/או בחלוקה בתוך הדירות בבניין ו/או בין האגפים (ככל שיהיו כאלו) והודע לו שיתכנו שינויים בקביעת שטחי השימוש המשותפים ו/או בחלוקתם לפי סוגיהם השונים ו/או בהצמדותיהם בכל קומה של הבניין ו/או האגף, לרבות בקומה בה מצויה הדירה ו/או בכל חלק אחר של הפרויקט כל זאת בתנאי שלא יחול שינוי מהותי בבניית הדירה, אלא בכפוף לשינויים המותרים (בהיקף המותר) על פי חוק המכר(דירות), התשל"ג-1973.

7.5 הקונה מצהיר כי ככל שיתברר בכל שלב שהוא, לרבות לאחר חתימת הסכם זה כי אינו עומד בתנאי "חסר דירה" כהגדרתם בתנאי המכרז ו/או אינו זכאי לקבלת תעודת זכאות כחסר דירה, הרי שהסכם זה בטל מעיקרו והוא ישלם למשרד הבינוי והשיכון סכום של 450,000 ש.ח. החברה תהיה רשאית לדרוש מהקונה את ההוצאות שנגרמו לה בגין אותו ביטול כאמור.

7.6 הודע לו כי סטייה קלה ו/או שינויים קלים בכמויות ו/או במידות ו/או בשטחים ו/או בבניית הדירה לעומת **נספח א'**, לא יהוו הפרת התחייבויותיה של המוכרת על-פי הסכם זה, לא יחשבו כאי התאמה ולא יזכו את הקונה בכל תשלום ו/או פיצוי ו/או שיפוי ו/או כל סעד אחר. סטייה קלה משמעה סטייה קלה מהגדרתה בצו מכר דירות (טופס של מפרט) התשל"ד-1974, ובהתאם להיקף המותר על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 בלבד.

7.7 כן הודע לו שהערת אזהרה ככל שתירשם לטובתו בגין הסכם זה, ובכפוף לאמור בהסכם זה, היא הערה הנרשמת בכפוף לזכויות המוסדות/ות המלווה/ים מכוח המשכנתא הרשומה ו/או שתירשם לטובת המוסדות/ות המלווה/ים וכי אין לו כל טענה ו/או דרישה בגין כך כלפי המוכרת ו/או כלפי המוסדות/ות המלווה/ים. הקונה מצהיר כי בכל הנוגע להבטחת זכויותיו מכוח הסכם זה יחולו הוראות הסכם זה על נספחיו ובפרט הוראות סעיף 16 להלן והוראות **נספח ד'**.

7.8 הודע לקונה כי לצורך מימון רכישת הזכויות במקרקעין ומימון הבניה ובמסגרת חוזה ההלוואה שבין המוכרת לבין המוסד יצרה ו/או תיצור המוכרת לטובת המוסד המלווה בין היתר שעבוד ו/או משכנתא בלתי מוגבלת בסכום על זכויותיה במקרקעין ובפרויקט כמפורט, בין היתר, בסעיף 16 להלן.

7.9 הודע לקונה כי אין למוסד המלווה כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניית ו/או השלמת ההקמה של הפרויקט ו/או הדירה ו/או בקשר לחוזה זה, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי המוסד המלווה למעט זכויותיו על פי פוליסות הביטוח, אם קיבלן ו/או יקבלן מאת המוסד. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לקונה, כי כל זכויות הפיקוח ו/או הבקרה של המוסד ביחס למוכרת, לבניין ולדירה, בנייתם, קצב התקדמות הבניה, איכות הבניה וכל הקשור בנ"ל, נועדו להגן על זכויות המוסד בלבד (אשר רשאי, אך לא חייב, לעשות בהן שימוש), וכי אין למוסד כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם פיקוח על הפרויקט, והקונה לא יהיה רשאי להסתמך על כך בכל צורה שהיא, ומוותר בזאת באופן בלתי חוזר כלפי המוסד על כל טענה, דרישה או תביעה בקשר עם כך.

7.10 הודע לקונה כי המוכרת רשאית לנצל כל זכות מזכויותיה במקרקעין ובמתחם. הימנעות המוכרת מלנצל זכות מזכויותיה לא תהווה, לא תוזכר ולא תיחשב כהשתק לתביעת זכות כזו על ידה בעתיד ולא תחשב כויתור מצידה על זכות זו, אלא רק אם ויתרה המוכרת על הזכות במפורש ובכתב. להסרת ספק מובהר כי רק זכות שהוענקה לקונה במפורש בחוזה זה במקרקעין ו/או בבניין ו/או במתחם תהיה שייכת לקונה.

הבניה:

- 7.11 המוכרת מתחייבת כי הדירה תיבנה בהתאם לתכניות ולמפרט הטכני, המפורטים **בנספח א'** המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ובכפוף לתנאי התב"ע והיתר הבניה ולשינויים אשר יחולו בהם, ככל שיחולו. ידוע לקונה כי הבנייה של הבניין והדירה בהתאם להוראות הסכם זה תבוצע על ידי הקבלן.
- 7.12 במקרה של סתירה או אי התאמה בין תיאור הדירה במפרט לעומת התכניות, יחייב את המוכרת התיאור המופיע בתכניות, וכן במקרה של סתירה ו/או מחלוקת פרשנית הקשורה במפרט ייקבע בכל מקרה המפרט המחייב למחיר למשתכן (מהדורה 08 – 07.02.2016)
- 7.13 אם יהיו בפועל הפרשים או סטיות בכמויות או במידות של הדירה לעומת התיאור במפרט ובתכניות שיהיו בגבולות הסטיות או ההפרשים המותרים על-פי חוק המכר, לא יהיו ולא ייחשבו אלה כאי-התאמה ולא יהוו הפרה כלשהי של התחייבויות המוכרת על פי הסכם זה.
- 7.14 בוטל.
- 7.15 למען הסר ספק, בכל מקום שנאמר בהסכם זה הדירה, משמעה גם המחסן ו/או החניה ו/או המרפסת, במידה והוצמדו לדירה, וכל שטח אחר אם הוצמד אליה, אלא אם נאמר אחרת.
- 7.16 בכל שלב, עד לגמר בנית הבניין, ובכפוף למסמכי המכרז והדין, רשאית המוכרת, לפי שיקול דעתה הסביר, להגדיל או להקטין את מספר היחידות בבניין ו/או במגרש, להוסיף או להוריד קומות בבניין, להכניס שינויים בתכנון הפרויקט, ובתכנית ובלבד שלא יוכנס שינוי בתכנון הדירה גופא, מיקומה וגודלה ולא יפגעו זכויות הקונה על פי הסכם זה.
- 7.17 המוכרת רשאית ללא הסכמת הקונה להעביר דרך המגרש ו/או הבניין ו/או הדירה בעצמה או באמצעות איזו רשות או גוף אחר, מוסד אחר או מוכרת אחרת, צינורות למים חמים או קרים, או צינורות הסקה, תיעול, צינורות לגז, קווי חשמל, כבלי טלפון, קווי ביוב, קווי ניקוז, כבלים לאנטנות טלוויזיה וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, להתקין בריכות ביוב ו/או ניקוז וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בתים או בנינים אחרים לידו. כמו כן, המוכרת תהא זכאית (אך לא חייבת), לאפשר הצבת אנטנות מכל סוג (למעט אנטנות סלולאריות), וכן מערכות אלקטרו סולריות, טורבינות רוח, קולטי שמש ו/או כל מתקן אחר מאושר לייצור חשמל ו/או לכל שימוש אחר בגג או גגות הבניין, בתשלום או שלא בתשלום, ו/או לאפשר לצד ג' אחר לבצע התקנות כאמור, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף להוראות כל דין. הקונה יאפשר למוכרת ו/או לרשויות או גופים העוסקים בנ"ל, לפקידהם ולפועליהם, להיכנס למקרקעין ולבניין ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל. במקרים כאלה, על הקונה לאפשר למוכרת ו/או לגופים ו/או למוסדות ו/או לרשויות או לחברות הנ"ל, לפקידהם ולפועליהם, להיכנס למגרש ו/או לבניין ו/או לדירה כדי להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו לצרכים הנ"ל. יובהר כי ככל ויהא צורך בכניסת המוכרת ו/או מי מטעמה לצורך האמור בסעיף קטן זה לעיל לדירה לאחר מסירת החזקה בדירה, הדבר ייעשה, בתיאום מראש מול הקונה.
- 7.18 מבלי לגרוע מהאמור לעיל בס"ק 7.17, הודע לקונה במפורש שבשטחי הרכוש המשותף, ו/או בשטחי הצמדות, יכול ויהיו מתקנים הכוללים קווי ביוב, בורות ביוב ו/או ניקוז, קווי חשמל וטלפון, טלוויזיה בכבלים וכל מתקן אחר אשר נועד לשרת את הדירות ו/או דיירים של בתים אחרים.
- 7.19 הקונה מתחייב שלא להתנגד לכל פעולה שהמוכרת רשאית לעשותה בהתאם לסעיפים דלעיל, והכל מבלי שיהא בכך כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

8. המסירה:

- 8.1 המוכרת מתחייבת כי, בכפוף למילוי התחייבויות הקונה לפי הסכם זה במלואן ובמועדן, לרבות סילוק בפועל של כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכרת ולכל גוף או רשות אחרים, ע"פ הוראות חוזה זה, תמסור את החזקה בדירה לקונה לאחר שבנייתה הושלמה, כשהיא ראויה למגורים, פנויה מכל חפץ וחופשיה מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא, או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא ו/או שעבוד לטובת המוסדות המלווה/ים כאמור לעיל או משכנתא שנטל הקונה בגין הדירה או זכויות צד שלישי בדירה כאמור ביחס לזכויות הקונה, אותן הקנה הקונה לצד שלישי ו/או כל עיקול

ו/או צו ו/או הערה ו/או שעבוד שאין מקורן במוכרת ו/או כל זכות צד ג' שתוטל/תירשם בעטיו של הקונה, וזאת במועד הקבוע **בנספח ב'** להסכם זה (להלן: "**תאריך המסירה**") או עד לתאריך אחר מוקדם יותר שייקבע בהתאם לאמור להלן וזאת כנגד החזרת כל בטוחה אחרת אשר קיבל הקונה על פי הסכם זה ומסירת ייפוי כוח בלתי חוזר למוכרת כאמור בסעיף 18 להלן (ככל שלא נמסר למוכרת עד למועד המסירה) וכן אישור בדבר תשלום מס רכישה. הדירה תיחשב כמושלמת למטרת מסירה וכראויה למסירה גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח במגרש ו/או עבודות גמר בבניין ובלבד שהעבודות לא תמנענה שימוש סביר בדירה ובהצמדותיה למגורים לרבות גישה סבירה לדירה ולהצמדותיה, ולרבות חיבור לרשת החשמל, למים לביו, והפעלת מעלית תקינה. המוכרת תהיה רשאית למסור לשימוש הקונה חניה זמנית סמוך לבניין וזאת עד להשלמת החניה הצמודה לדירה (אם וככל שתהא צמודה לדירה) ומסירתה לקונה. השלמת עבודות הפיתוח לרבות החניות, ככל שהם מתחייבים לפי הסכם זה, תבוצע בכפוף לאפשרות השלמתם באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה ועד ולא יאוחר מ-12 חודשים ממועד מסירת החזקה כאמור לעיל, ככל שהדבר תלוי במוכרת.

8.2 לא מסרה המוכרת את הדירה לידי הקונה במהלך תקופת האיחור המוסכמת, כהגדרתה **בנספח ב'** שלהלן, כתוצאה מנסיבות שבשליטתה ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן מוטל עליה, הקונה יהא זכאי לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו, עד למסירת הדירה לידי או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בהסכם בשל איחור במסירת הדירה לפי הגבוה:

8.2.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

8.2.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

הפיצויים דלעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם עם סיום תקופת האיחור המוסכמת ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

8.3 למען הסר ספק מובהר כי המוכרת תהא רשאית להקדים את תאריך המסירה, בתקופה של עד 60 ימים ובתנאי שהמוכרת תמסור הודעה לקונה על כך לא יאוחר מחודשיים טרם מועד המסירה בפועל, ובמקרה כאמור מתחייב הקונה להשלים את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה, לרבות השלמת כל התשלומים על חשבון מחיר הדירה עד למועד המסירה בפועל ולקבל את הדירה במועד המוקדם כאמור. מובהר בזאת כי הקדמת מועד המסירה לתקופה העולה על שישים ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה.

8.4 המוכרת מתחייבת למסור לקונה את החזקה בדירה בתאריך המסירה המפורט בנספח ב' (תשלומים ומועדים) כשהדירה ראויה למגורים כאמור בסעיף 7.1 לעיל.

8.5 סמוך למועד השלמת הדירה המוכרת תשלח לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין אותו לקבל את הדירה לרשותו במועד שיתואם בינה לבין הקונה, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח המוכרת הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד המסירה, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה, כולל ביצוע כל התשלומים שיגיעו לקבלן בגין שינויים ותוספות והקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד המסירה. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה מהמוכרת, כשהיא ראויה למגורים כאמור בסעיף 7.1 לעיל ומתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי להניח חפצים בדירה ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה, אלא אם קיבל את אישור המוכרת לכך בכתב ומראש.

8.6 מוסכם בזאת כי אי קבלת החזקה בדירה כאמור לעיל בס"ק 8.1, 8.5 ו/או אי מילוי התחייבות המוטלת על הקונה כתנאי לקבלת החזקה בדירה תחשב הפרה יסודית של הסכם זה והמוכרת תהא זכאית בנוסף לכל סעד אחר שבדין ו/או על פי הסכם זה לבטל את ההסכם, ולחלט את הפיצוי המוסכם כהגדרתו בהסכם זה להלן ולקזזו מהכספים ששולמו ע"י הקונה למוכרת כאמור בסעיף 21 להלן.

8.7 לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את הדירה לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בהסכם זה, אלא אם אי קבלת הדירה הייתה בשל ליקויים בדירה שאינם מאפשרים שימוש סביר למגורים, תהיה המוכרת רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות באי קבלת הדירה כאמור הפרה יסודית של הסכם זה, ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו,

להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה, ומאז ואילך יהיה הקונה חייב בתשלום ארנונות, דמי ועד הבית / הניהול, וכל המיסים והתשלומים החלים על רוכשי דירות לפי סעיף 17 להלן על כל תתי סעיפיו.

8.8 בכל אחד מהמקרים המפורטים לעיל לא תהיה המוכרת אחראית כלפי הקונה לשמירת הדירה או אי שמירתה ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו לדירה לאחר מועד המסירה והקונה לא יהא זכאי לפיצוי בגין קלקול, פגם או נזק כנ"ל והכל בכפוף לאחריות המוטלת עליה כשומרת חנם לפי חוק השומרים- התשכ"ז 1967.

8.9 הובהר לקונה כי במקרה שהקונה לא יופיע לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, כפי שהוזמן, לא תהיה המוכרת אחראית כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק ש שהוכח כי נגרם לדירה לאחר תאריך המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב אי טיפול בדירה והכל בכפוף להוראותיו הקוגנטיות של הדין, לרבות פסיקה מחייבת ובכלל זאת חוק המכר(דירות). על אף האמור לעיל, מובהר כי המוכרת אחראית על שמירת הדירה לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967, ומכאן שהמוכרת אינה פטורה מאחריותה, כשומרת חנם, בתקופת דחיית המסירה בהתאם לס"ק זה.

8.10 עוד מוסכם בזאת, כי עיכוב במסירת החזקה בפועל שיחול בשל אי מילוי או עיכוב במילוי התחייבות מהתחייבויות הקונה על פי הסכם זה, יזכה את המוכרת, בנוסף לסעדים אחרים על פי דין ו/או על פי ההסכם, בדחייה מתאימה בתאריך המסירה, ככל שהיא רלוונטית.

8.11 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת או שאין למוכרת שליטה עליהם, או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות, מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הכבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, וזאת בתנאי שהמוכרת עשתה מאמצים סבירים, למרות העיכוב, לעמוד בהתחייבויות למסור, את הדירה במועד. במקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכרת, בין במפורש ובין במשתמע או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר. בסמוך ולאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם) תודיע המוכרת לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ותפרט בהודעתה הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה תוכל המוכרת להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה ובלבד שנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרת לא יכולה היתה לצפות באופן סביר בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה שנקבע (למען הסר ספק, מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בנספח ב' (תקופת האיחור המוסכמת), יהיה הקונה זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם ע"ח התמורה בצירוף להפרשה הצמדה וריבית כדין.

8.12 למען הסר ספק, הובהר בזאת במפורש כי למרות האמור בהסכם זה הרי במידה ויחולו עיכובים או מניעות מכל סוג שהם, אשר בגינם יתעכב חיבור הבניין ו/או הדירה לרשת החשמל ו/או לרשת המים ו/או לרשת הביוב והתיעול ו/או לרשת הגז, עיכובים אשר יהיו תלויים בחברת החשמל המספקת חשמל לאזור ו/או ברשויות ממשלתיות ו/או ברשויות מקומיות ו/או ברשויות אחרות ולא נגרמו בגין מעשי ו/או מחדלי המוכרת, תהא המוכרת רשאית לדחות את תאריך המסירה עד אשר יוסרו העיכוב או המניעה האמורים, וכן לתקופה נוספת שהיא הכרחית כתוצאה מהעיכוב או המניעה האמורים, ובלבד שעכוב או מניעה כאמור אינם תלויים במוכרת שהיא לא יכלה לצפות את התרחשותם וכן ובלבד שהמוכרת נקטה באמצעים סבירים על מנת להקטין את העיכוב בהשלמת הדירה. במקרה דחיית מועד המסירה יחולו בהתאמה ההוראות שפורטו בסעיף 7.11 דלעיל.

8.13 בוטל.

8.14 איחור במסירת הדירה לקונה עקב כל אחת מהסיבות הנקובות בס"ק 8.7, 8.9, 8.11, 8.12, 8.12 לא יזכה את הקונה בתשלום, שיפוי או פיצויים בעד נזקים כל שהם, לרבות ריבית, בעד סכומי כסף

ששילם הקונה למוכרת ולא יהווה עילה להשתחרר מהתחייבויותיו כלפי המוכרת והכל בכפוף להוראות הדין.

הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה 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 ידי – "פרוטוקול קבלת דירה" ובו יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה" או "פרטיכל המסירה") פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים. אין בעריכת פרטיכל המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא ניתן היה לגלותן כאמור, ואין בכוחה של המוכרת כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.

8.15 אין בפרטיכל המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהדירה נמסרה לשביעות רצון הקונה. המוכרת מתחייבת לכלול את האמור בסעיף זה לעיל בפרטיכל אם הדבר מתחייב על פי דין. רמת הבדיקה של הקונה את הדירה כשל "קונה סביר". הייתה אי התאמה - יהיה הקונה זכאי לדרוש את תיקונה או התאמתה. תיקונים דחופים יבוצעו סמוך לאחר מסירת הדירה ואילו תיקונים שאינם דחופים יבוצעו בתוך זמן סביר, כהגדרתה להלן. חתימת הקונה על פרוטוקול המסירה מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידי ע"י המוכרת.

הקונה זכאי להסתמך על אי התאמה שניתן היה לגלותה בעת מסירת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה ליזם בתוך שנה ממועד מסירת הדירה לרשותו, והכול בכפוף לחוק המכר (דירות).

8.16 הודע לקונה כי וכי עליו לפעול בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש, כפי שנמסרו לו ע"י המוכרת במועד המסירה, כשהן חתומות על ידה.

8.17 קבלת מפתחות הדירה ע"י הקונה תהווה הוכחה לכאורה לכך, כי הדירה נבנתה ונמסרה לקונה בהתאם ל תכניות, למפרט ולהוראות הסכם זה, בכפוף לאמור בפרוטוקול המסירה ובכפוף להתחייבויות שעל פי הסכם זה על המוכרת למלאן לאחר מועד המסירה.

במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחברה לרשת המים, החשמל והגז בכפוף לכך שהקונה יחתום על חוזה לאספקת מים עם מחלקת המים של הרשות המקומית, על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל, ועל חוזה להספקת גז עם חברת הגז. החובה לחתום חוזים כנ"ל ולשלם התשלומים ו/או הפיקדון הכרוכים בכך, חלה על הקונה ומהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לקונה. מובהר בזאת כי תשלומים הקשורים למים, לחשמל, או גז, יחולו על הקונה רק אם מדובר על חיבור הדירה ואילו תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר בית/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל בבניין מוטל על המוכרת. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל החברה 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, לרבות עלות המונה עבור הדירה, מוטלת על החברה בלבד. הרוכש יחבר את הדירה, כתנאי למסירתה לידי, לרשת המים ויפרע ממועד המסירה ואילך, את התשלומים השוטפים שידרשו בגין צריכת המים, הגז והחשמל בדירה, ולפי חלקו היחסי את ההוצאות האמורות שיחולו על הרכוש המשותף.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה כי על רוכשי הדירות בבניין יחולו הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף, וכן יהיה עליהם להפקיד את הפיקדונות הדרושים, ולשלם את התשלומים הדרושים עבור המונים המשותפים ולהתקשר בחוזה מתאים עם חברת חשמל.

8.18 הקונה יתייצב בעיריית אשקלון, במשרדי חברת החשמל לישראל בע"מ, במשרדי בזק - המוכרת הישראלית לתקשורת בע"מ, ובמשרדי כל רשות או גוף אחרים או נוספים, והכל לא יאוחר מארבעה עשר (14) ימים מיום שיידרש לעשות כן על ידי המוכרת וכן לחתום על כל מסמך ו/או הצהרה ו/או דו"ח הדרושים, לשם רישום שמו כבעל זכויות בדירה בפני כל אחד מהגופים ו/או הרשויות ו/או התאגידים הנ"ל, ולשם ביצוע החיבורים הדרושים למתן שירותי חשמל, טלפון, מים וכיו"ב.

8.19 לפני שהמוכרת תמסור לקונה את הדירה על ידי חתימת פרוטוקול מסירה כנ"ל, אסור יהיה לקונה

להיכנס לדירה, למעט לשם התרשמות, וגם זאת בתיאום עם המוכרת ובהסכמתה, וכן אסור לקונה להכניס חפצים לדירה, לא בעצמו ולא על ידי אחרים.

8.20 איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם זה במלואן ובמועדן, אשר היה בה/בהן כדי לגרום לאיחור במסירת הדירה בפועל, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות המוכרת והסעדים להם הינה זכאית כדין בגין הפרת ההסכם - יתיר הדבר למוכרת איחור מקביל במילוי התחייבויותיה, לרבות לעניין בניית הדירה ומסירתה לקונה והדבר לא יהווה הפרת הסכם מצידה.

8.21 הודע לקונה כי ככל שהדבר יידרש ע"י המוכרת עפ"י שיקול דעתה הסביר ו/או מכוח הוראות התב"ע הרי שיהא עליו לחתום על הסכם ניהול ברוח העקרונות המפורטים **בנספח ו'**, ולמלא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם הניהול.

9. מסירת הרכוש המשותף

9.1 המוכרת זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק ממנו תיעשה לשלושה קונים או לנציגות של קונים ו/או לחברת הניהול בבניין ו/או באגף בבניין כפי שתבחר המוכרת, וכי במקרה כזה יתקבל בשמו ועבורו של הקונה הרכוש המשותף כולו או חלקו.

9.2 קבעה המוכרת את הקונה ביחד עם עוד שני קונים נוספים, כמיועדים לקבלת הרכוש המשותף או חלק ממנו אזי יהא עליהם לפי הודעת המוכרת לקבלו כנקוב בהודעה ולעניין זה ייחשבו גם כנאמן של כל יתר הקונים בבניין ו/או באגף (לפי העניין), וכל פעולה שתיעשה על ידם בהקשר זה תחייב גם אותם וגם את שאר הדיירים וכי כל עיכוב במסירת הדירות בשל אי הסכמה של הקונה/ים לקבלת הרכוש המשותף לא תיחשב כאיחור במסירה מצד המוכרת והרכוש המשותף ייחשב כאילו נמסר לרבות לעניין תקופת האחריות, ובלבד שאי קבלת הרכוש המשותף לא נבעה בשל ליקויים הקיימים בו ואשר אינם מאפשרים שימוש סביר ברכוש המשותף.

9.3 הוראות סעיף 8 דלעיל על כל סעיפי המשנה שלו יחולו בשינויים המחויבים גם על מסירת הרכוש המשותף לרבות מסירתו בשלבים ואולם המוכרת זכאית למסור לקונה המיועד לקבלת הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מהמפקח על הבנייה ו/או מיועץ טכני אובייקטיבי אחר, כי הרכוש המשותף ו/או חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש ראיה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

9.4 למען הסר ספק מובהר כי האמור בסעיף 9 זה, על כל סעיפי המשנה שלו, אינו פוטר את המוכרת מאחריותה על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**") כאמור בסעיף 11 להלן.

10. שינויים ותוספות:

- 10.1 מוסכם בין הצדדים, כי לא יבוצעו שינויים ו/או תוספות בדירה ביחס לקבוע במפרט.
- 10.2 על אף האמור לעיל, הקונה יהא רשאי, כנגד קבלת זיכוי כספי, לוותר על פריט מבין הפריטים הבאים הכלולים במפרט:
- 10.2.1 מטבח – גובה הזיכוי הכספי שניתן לקונה כנגד ויתור על פריט זה במלואו (כלומר, על כלל ארונות המטבח, משטח העבודה, הקרמיקה והכיור).
- 10.2.2 ארון אמבטיה.
- 10.2.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).
- 10.2.4 נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.

11. אחריות לפגמים:

11.1 המוכרת מתחייבת לתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה לעומת תיאורה במפרט או בתקן רישמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה ושהחובה לתקנם חלה על המוכרת על פי חוק המכר למשך התקופות הקבועות בחוק המכר. ואשר יחלו בתאריך המסירה כפי שהוגדר לעיל (להלן: "**תקופת הבדק**"), וזאת למעט ליקויים שיתגלו, בתוספות הבניה שיבוצעו לאחר מסירת הדירה או שנגרמו ו/או הוחמרו עקב תוספות אלו ו/או תוספות שלא בוצעו על ידי המוכרת ו/או הקבלן, התחייבות המוכרת לתיקון אי

ההתאמות כאמור לעיל מותנות בכך שהקונה יודיע למוכרת על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום שבו נתגלתה אי ההתאמה.

11.2 התגלתה אי התאמה כאמור ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי ההתאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה יאפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרכוש 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.

11.3 הקונה מתחייב לאפשר למוכרת להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה. המוכרת תבצע את אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון. חובת המוכרת לתיקון תחול רק אם הליקויים קיימים ונובעים מעבודה לקויה או שימוש בחומרים פגומים, ו/או ככל שהוכח כי הפגמים לא נבעו ו/או הוחרפו עקב מעשה או מחדל מצד הקונה ו/או מי מטעמו ושהפגמים לא נבעו משימוש בניגוד להוראות המוכרת ו/או הקבלן והכל בהתאם להוראות חוק המכר. במקרים דחופים יוצאים מן הכלל תתקן המוכרת ליקויים שעליהם הודיע הקונה בכתב למוכרת תוך תקופת הבדק, אם הליקוי הוא מהסוג המחייב תיקון מוקדם. השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהם בעלי תקן ישראלי ייחשב כשימוש בחומרי בנייה טובים. מוסכם, כי מנין התקופות לאחריות המוכרת לפגמים ברכוש המשותף של הבניין יחל ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין או מסירת הרכוש המשותף לפי המוקדם מביניהם.

מובהר כי כל הוראות סעיף זה הינן בהתאם להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות) ו/או כל הוראות דין קוגנטית אחרת

11.4 הקונה מתחייב לאפשר את ביצוע התיקונים ולהיות נוכח הוא או מי מטעמו בדירה בזמן ביצוע התיקונים וכן ולחתום לפי דרישת המוכרת על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון. יובהר כי חתימת הקונה תהייה רק על ביצוע התיקון בפועל ולא על טיב התיקון. המוכרת תתאם עם הקונה את מועד התיקונים מראש, ומתחייבת להשיב את מצב הדירה לקדמותו עם סיומם.

11.5 פרט להתחייבותה של המוכרת לתיקונים כאמור לעיל ובכפוף להוראות הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), ו/או כל הוראת דין קוגנטית אחרת אין ולא תחול על המוכרת כל אחריות ו/או חובה נוספת כלשהי בקשר לליקויים ו/או אי התאמות כלשהן ו/או לתיקונים.

11.6 בוטל.

11.7 המוכרת לא תהא חייבת בתיקונים בתקופת הבדק או בשיפוי בגין כל פגם, ליקוי, קלקול, אי התאמות או נזק, ישיר או עקיף, בדירה על כל הכלול בה, אשר הוכח כי נגרמו באשמת הקונה או קונה אחר בבניין, או עקב עבודות שינויים שבוצעו שלא באמצעות הקבלן ו/או מי מטעמו ו/או בחומרים או מוצרים שנרכשו ישירות על ידי הקונה, או עקב אי קיום הנחיות ו/או הוראות תפעול ואחזקה למתקנים ואביזרים בדירה או בבניין על ידי הקונה או על ידי קוני הדירות האחרות בבית, כפי שנמסרו לו/להם על ידי המוכרת ו/או הקבלן ו/או מי מטעמם.

11.8 בוטל.

11.9 המוכרת 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 כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל 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 ההתאמות על פי כל דין.

11.10 ביצע הקונה במהלך תקופת הבדק שינויים ו/או תוספות מכל מין וסוג בדירה, תהא המוכרת פטורה מביצוע התיקונים בחלקי הדירה בהם בוצעו השינויים ו/או התוספות ככל שהוכח כי התיקון הנדרש הינו של ליקוי הנובע בין במישרין ובין בעקיפין מביצוע השינויים והתוספות כאמור.

11.11 לשם ביצוע התחייבויות המוכרת לפי ס"ק 11.1 ו- 11.4 דלעיל, מתחייב הקונה כדלקמן:

11.11.1 לאפשר קיום ביקור בדק בדירה על ידי נציג המוכרת ו/או הקבלן ו/או למי מקבלני המוכרת כל זמן סביר ולאחר קבלת הודעה מראש לבדיקת דרישות ו/או תלונתו ו/או דרישות או תלונות של קוני דירות אחרות בבניין ולהשתתף בביקור הבדק או להיות מיוצג בו.

11.11.2 לאפשר למוכרת ו/או לקבלן ו/או למי מקבלני המוכרת ביצוע התיקונים בדירה או בבניין, אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת בבניין, וביצועם ייעשה מתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה. אם ייגרמו לדירה נזק או פגיעה עקב ביצוע תיקוני תקופת הבדק על ידי המוכרת, תתקן המוכרת כל נזק או פגיעה כאמור ותחזיר את המצב לקדמותו בהקדם האפשרי לאחר סיום ביצוע תיקוני תקופת הבדק בדירה או בבניין.

11.11.3 מוסכם בזה כי אם הקונה לא יאפשר ביקור הבדק או במקרה שהקונה לא יאפשר ביצוע התיקונים עצמם, כולם או כל חלק מהם, במועדים שייקבעו על ידי המוכרת - לא תבצע המוכרת את תיקוני תקופת הבדק בדירה, אלא בכפוף להוראות המכר(דירות) כאמור.

11.12 בוטל.

11.13 במועד קבלת הדירה תמסור המוכרת לקונה ולגבי הרכוש המשותף - לנציגות הבית ו/או לחברת הניהול, את הוראות תחזוקה והשימוש, הכוללת הוראות בדבר שימוש נכון בפריטים אשר הורכבו בדירה או בנין או ברכוש המשותף, או של כל חלק מהם, או מתקן המותקן בהם, חתומות ע"י המוכרת. ההוראות יכילו הנחיות כיצד יש לתחזק ולהשתמש בהם. הקונה מתחייב למלא אחר ההוראות וההנחיות כאמור ולהשתמש בדירה בצורה סבירה וזהירה, והמוכרת תהא פטורה מתיקון ליקויים ככל שהוכח כי אלו נגרמו עקב אי מילוי הוראות והנחיות אלו.

11.14 הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כי הבין כי התחייבויות המוכרת ו/או הקבלן לעניין התיקונים כאמור בסעיף זה או בחוזה בכלל הינה בכפוף לכך שהקונה מילא תחילה באופן קפדני אחר הוראות התחזוקה והשימוש.

11.15 במידה ובמהלך תקופת האחריות הנקובה בחוק המכר יוכיח הקונה כי אי התאמות נוספות שהתגלו בדירה נובעות מתכנון, מעבודה או מחומרים גרועים, וכן כי בנסיבות העניין ואף בהתחשב בחלוף הזמן אין אי התאמות אלו בגדר תופעה סבירה ו/או בלאי סביר, אזי תתקן המוכרת אי התאמות אלו בכפוף להוראות חוק המכר (דירות), ובכפוף להוראות סעיף 11 דלעיל ובשינויים המחויבים.

11.16 הוראות סעיף 11 דלעיל על כל סעיפי המשנה שלו יחולו גם על פגמים ברכוש המשותף ובכפוף לכך שתקופות הבדק יחולו מיום מסירת הדירה הראשונה בבניין ו/או באגף בבניין לקונה בכפוף לכך שאחריות המוכרת תחול לא כלפי כל בעל דירה בבניין ו/או באגף בבניין בנפרד, אלא כלפי כל בעלי הדירות יחד, לפי העניין.

אחריות המוכרת לא תחול במקרה בו הדיירים ו/או חברת הניהול פעלו שלא על פי הוראות היצרן ו/או ספק המוצר.

11.17 הודע לקונה כי פגמים או תיקונים – כאמור בסעיפי המשנה של סעיף זה, עלולים לגרום לו לאי נוחות, לנזקים, להפסדים וכדומה האמור לעיל אינו גורע מחובת המוכרת ו/או הקבלן להחזיר את מצב הדירה למצבו הקודם עפ"י ההסכם, ובלבד שהקונה נקט את כל הצעדים כדי לשמור על תכולת הדירה בזמן ביצוע התיקונים..

12. הרישום:

12.1 הודע לקונה שעד אשר לא יסתיימו הליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש, לא ניתן יהיה לרשום את הבניין כבית משותף ולפיכך זכויותיו בדירה אינן ניתנות מבחינה חוקית לרישום בלשכת רישום המקרקעין וכי הזכויות תירשמה לאחר שתהיה אפשרות חוקית וטכנית לכך. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מאחריות המוכרת לרשום את זכויותיו של הקונה בפנקסי המקרקעין.

12.2 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה על תתי סעיפיו, לא יבואו במניין תקופות לגביהן חל עיכוב בביצוע הרישום אשר נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה של המוכרת והיא לא יכולה הייתה למנוע את קיומן. עוד הודע לקונה כי הליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש תלויים בהסכמות ו/או אישורים ו/או דרישות של רשויות מוסמכות ו/או של צדדים שלישיים.

12.3 בוטל.

12.4 המוכרת מתחייבת לגרום לרישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד רישום בפנקס המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. המוכרת מתחייבת לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים או ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר, והכול בהתאם להוראות הקוגנטיות של חוק המכר (דירות). (להלן: "**הבית המשותף**"). הודע לקונה כי יתכן והבניין בו נמצאת הדירה ירשם כבית משותף נפרד ולחילופין כאגף בבית משותף מורכב. המוכרת תהיה רשאית לגרום שרישום הבית המשותף יהיה בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין. כן הובהר לקונה כי גם לאחר רישום הבית המשותף, תהיה המוכרת רשאית לתקן, מעת לעת, את צו רישום הבית המשותף, לאור האמור לעיל בהתאם להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה.

12.5 המוכרת מתחייבת כי לא יאוחר מאשר עד תום 6 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף או ממועד מסירת החזקה לפי המאוחר מביניהם, ובתנאי שהקונה מלא במועדן ובמלואן אחר כל התחייבויותיו בהסכם זה והמציא את כל האישורים שהחבות בהמצאתם חלה עליו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, תירשמה זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כשהיא משוחררת מכל שעבוד או משכנתא, פרט לשעבדים שהוטלו עליה בשל חובות של הקונה ובכפוף להעדרות וזיקות הנאה ככל שירשמו לפי הסכם זה (להלן: "**הרישום**").

12.6 המוכרת תשלח לקונה הודעה בכתב בה תציין את היום, השעה והמקום שבו יתבצע הרישום (להלן: "**מועד הרישום**"). מועד הרישום לא יהיה מוקדם מ- 14 יום ממשלוח ההודעה. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד הרישום, אחר התחייבויות שנתרו לו למלא עד למועד הרישום. הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד הרישום, וכן להופיע במועד הרישום במקום הנקוב בהודעה ולהצהיר ולחתום ככל שיידרש כדין לשם ביצוע הרישום.

12.7 לא הופיע הקונה במועד הרישום, או במועד נדחה אשר נקבע על ידי המוכרת או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא מלא קודם לכן אחר התחייבויותיו, הרי שהרישום יידחה עד לאחר מילוי התחייבויותיו של הקונה והכל מבלי לגרוע מזכותה שך החברה להיפרע מאת הקונה את כל נזקה שנגרמו.

12.8 הקונה מתחייב להמציא למוכרת ו/או לעורכי הדין שלה לפי דרישתה הראשונה, תעודות המעידות כי הקונה שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, השתתפויות ותשלומי חובה אחרים המגיעים לממשלה, לרשות המקומית ולוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין הדירה, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה ו/או לרישום משכנתא בגין הדירה, כהגדרתה בנספח ב' להסכם זה, לטובת מוסד מממן בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה.

12.9 המוכרת תגרום כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף, לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, כהגדרתו לעיל, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שהוצאו ע"י המוכרת כאמור להלן, ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה או ליחידות מסוימות של הבית המשותף או ירשמו כיחידה נפרדת כאמור להלן בהסכם זה לפי שקול דעתה הסביר. אם הוקנו לקונה עפ"י ההסכם זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה, תפעל המוכרת להקניית הזכויות בשטחים אלה לקונה, בדרך של הצמדה או חכירה או זיקת הנאה או בדרך אחרת לפי שקול דעתה הסביר של המוכרת, בהתאם להוראות הדין ובהתחשב באופן רישומו של הבניין ו/או אגף מאגפיו בלשכת רישום המקרקעין.

"**יחסי**" בסעיף זה – פירושו קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה ללא הצמדותיה לעומת שטח הרצפה של כל יחידות הבניין בלי הצמדות כאמור, ובכפוף לכל תיקון ביחס זה, או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף כפי שיידרש ע"י המפקח על רישום המקרקעין.

12.10 מוסכם בזה במפורש כי המוכרת רשאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף את גג או גגות הבית המשותף וכל שיבנה עליהם, אך למעט כאלה המיועדים למתקנים משותפים, חלקים בלתי בנויים של החלקות, שטחי חניה מקורים או בלתי מקורים, מחסנים (למעט המחסן אשר הוצמד לקונה, ככל שהוצמד), שטחי גינה, קירות חיצוניים, ולצמידים בצמידות מיוחדת ליחידות בבניין, הכל

בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת, בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה.

12.11 מוסכם גם כי המוכרת תהא רשאית על פי שיקול דעתה להצמיד לדירה מסוימת כל חלק שהוצא מהרכוש המשותף כאמור לעיל, לרבות זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות, ולמוכרן בהדרגה ו/או להותירן בשימוש ו/או לנייד את הזכויות אל מחוץ למגרש. מובהר כי ככל שתירשם על שם המוכרת דירה בהתאם לסעיף זה, יהא על המוכרת לשאת בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף בהתאם למנגנון החישוב החל על יתר דיירי הבית המשותף והכל בכפוף להוראות כל דין ובלבד אין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין.

12.12 המוכרת תהא רשאית לרשום תקנון לבית המשותף בהתאם לחוק המקרקעין (להלן: "**התקנון המיוחד**") כאשר הוראות התקנון המיוחד תיקבענה על פי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ומבלי לגרוע מכך יקבעו בו הוראות בין היתר גם בנושאים כדלקמן:

12.12.1 הוראות לגבי הצמדות שימוש ובניה בהן, לרבות הצמדות של זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות במקרקעין.

12.12.2 הוראות שתבואנה לקבוע את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף ו/או של הרכוש הצמוד ליחידות, סדרי קבלת החלטות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, לרבות באמצעות חברת ניהול, בכפוף להוראות כל דין.

12.12.3 זכויות וחובות בעלי היחידות בכל הקשור ונוגע לשימוש ברכוש המשותף לרבות הגבלות והוראות אחרות בקשר לכך.

12.12.4 הוראות בדבר זיקות הנאה.

12.12.5 הוראות בדבר אחריות ותחזוקה ושל הגישה לחניון הבניין לרבות באמצעות חברת ניהול ואחזקה.

12.12.6 כי ככל שהמוכרת תחליט כן על פי שיקול דעתה הסביר, ניהול ואחזקת הבניין והשטחים המשותפים יבוצעו על ידי חברת ניהול בהתאם לעקרונות מתן שירותי ניהול המצייב **כנספת** להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו והדייר מתחייב לעמוד בהתחייבויותיו כלפי חברת הניהול במלואן.

12.12.7 הוראות בעניין זכויות וחובות המוכרת על פי הסכם זה ותוכניות המתאר החלות על המקרקעין, ועל פי כל דין.

12.12.8 כי השימוש ברכוש המשותף על מתקניו יהא לרווחת הדיירים עבור דיירי הבניין בלבד.

12.12.9 הוראות בדבר קביעת מעלית כמעלית שבת בהתאם להוראות חוק המקרקעין ועל פי כל דין.

12.12.10 הוראות בנוגע לחובה על שמירה, טיפול וטיפול של השטחים המשותפים ו/או שטחי שפ"פ ככל שישנם.

12.12.11 הוראות לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות במקרקעין ו/או הצמדתן לאיזה מהדירות בבניין וכן לגבי הזכות של בעלי היחידה לה הוצמדו זכויות הבניה לבצע כל פעולה עם זכויות הבניה כאמור, לרבות בניה נוספת במקרקעין ו/או הוצאת היתרי בניה, בניה נוספת בדירות אלו או בשטחים הצמודים אליהן ו/או ניווד זכויות הבניה למקרקעין אחרים, הכל על פי שיקול דעתה הסביר ומבלי שתידרש הסכמתם ו/או חתימתם של יתר בעלי הדירות בבניין.

12.12.12 הוראות לגבי הצמדה של חלקים ו/או מבנים ברכוש המשותף לתקופה ו/או לתקופות שונות בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכלל זה הצמדת שטח/מבנה ברכוש משותף לדיירים לתקופה מוגבלת לצורך סוכה.

מובהר כי המוכרת תהא רשאית לקבוע בתקנון המיוחד הוראות באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית

המשותף, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיוצא באלה, והכל – ככל שהוראות אלה פורטו במפורט והתשריט המצורפים להסכם זה ומסומנים כנספח א/1 ונספח א/2.

12.13 הודע לקונה כי הסכם זה מעניק לו זכויות אך ורק בדירה וחלק יחסי ברכוש המשותף כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף, וכי זכויות הבניה העתידיות בבניין בין שאלו זכויות בניה אשר טרם נוצלו ובין אם אלו תוספות של זכויות בניה שתינתנה בעתיד עד למכירת כל הדירות בבניין ע"י המוכרת, שייכות באופן בלעדי למוכרת ו/או לבעלים הרשומים של המקרקעין, אשר יהיו רשאים, בכפוף להוראות כל דין, לנצלן, למכרן או לעשות בהם כל שימוש אחר כראות עיניהם לרבות העברת אחוזי בניה למקרקעין סמוכים ושינוי מספר היחידות ו/או הקומות וכן ביצוע תוספת בניה והכל מבלי שלקונה תהיה כל דרישה לגבי זכויות בניה אלו ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה. כמו כן תהיה המוכרת רשאית, בכפוף להוראות הדין, לרבות אחרי מסירת הדירה וקבלת תעודת גמר לבניין, לאחד את המקרקעין עם מקרקעין ו/או מגרשים אחרים ולפצלם וכן ליצור זיקות הנאה על המקרקעין או לטובתם, לשנות את מספר הקומות בבניין בדרך של בניית קומה/ות נוספות בבניין, לבנות על גג הבניין ולממש את זכויות הבניה שבעלות המוכרת כאמור לעיל, והכול מבלי לגרוע מהוראות סעיף 11.1 לעיל.

12.14 הודע לקונה כי המוכרת תהיה רשאית לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במעליות או במתקנים אחרים שבבניין, כל זאת תוך הסדרת סידור חילופי סביר שיקטין את ההפרעה הנגרמת עקב סגירה או הפסקה כאמור.

12.15 הודע לקונה כי המוכרת עשויה להידרש על ידי הרשויות להקים בפריקט חדר/י טרנספורמציה לרבות כבלי חשמל ואביזרים נלווים לצורך אספקת חשמל וחדר תקשורת וכי החדרים ימצאו בחזקתן של חברת החשמל ו- "בזק" לפי העניין והן יהיו בעלות הזכויות בהן ובאחריותן המלאה. אי לכך, הובהר בזאת כי בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי זיקות הנאה שיירשמו לטובתן של החברות הנ"ל יוגדרו בין היתר זכויותיהן וחוביהן של החברות הנ"ל בחדרים האמורים הכל לפי קביעת החברות הנ"ל.

12.16 בוטל.

12.17 בכפוף להוראות הדין, המוכרת זכאית להחיל על הבניין את הוראות התקנון המיוחד אף לפני רישום הבניין בבית משותף וזאת בהודעה בכתב שתימסר לקונה וממועד זה הוראות התקנון המיוחד יחייבו את הקונה, ואולם כל עוד לא הודיעה המוכרת כאמור יחייב את הקונה התקנון המצוי.

12.18 המוכרת תהא רשאית, בכפוף להוראות הדין, אף לאחר מסירת הדירה לקונה ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון וההצמדות וחלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף או הנובעים מבניה נוספת בבניין. המוכרת תהא זכאית לעשות את כל האמור לעיל וכל חלק מהאמור לעיל, מבלי צורך בהסכמת הקונה לכך. המוכרת תהא רשאית לעשות כאמור גם לצורך שינוי התקנון והצמידות וחלקה של כל דירה ברכוש המשותף בכל מקרה של תיקון ו/או טעות ו/או הצמדה.

12.19 בוטל.

12.20 מוסכם במפורש כי בכפוף להוראות המכרז והדין, המוכרת זכאית להמשיך ולבנות בבניין קומה ו/או קומות נוספות ו/או על המגרש ו/או על חלקי מקרקעין נוספים שיאוחדו עם המגרש, בתים ו/או מבנים נוספים ו/או קומות ו/או חלקי מבנה נוספים בבנין ו/או להגדיל או להקטין את מספר הדירות, כל זאת בכפוף לקבלת האישורים המתאימים מהרשויות המוסמכות, והמוכרת תהא רשאית לצורך כך גם להשתמש ברכוש המשותף של הבניין ו/או לשנות את התקנון וצו רישום הבית המשותף ואת חלקי היחידות בבנין וברכוש המשותף ולכלול כל מבנה נוסף שייבנה במסגרת הבית המשותף ובלבד שזכויות הקונה על פי הסכם זה לא יפגעו ולא יוטלו עליו חיובי מס בהם לא היה חב לולא פעולות המוכרת כאמור בסעיף זה לעיל.

12.21 המוכרת זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים מסוימים כגון מעבר, חניה, חשמל, טלפון, הסקה וכיו"ב. כן תהא המוכרת זכאית לייעד שטחים מן הקרקע לשימוש לשבילים, חניה וכיו"ב, או לשימוש עבור מיתקנים כגון אנטנות, מיכלים לאספקת גז מרכזי וביוב, בין אם השימוש קשור בבניין ובין אם המתקנים ישמשו את הבניין ביחד עם בניינים אחרים, הכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת.

12.22 -בוטל.

12.23 מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 11.21 לעיל, מאשר הקונה, כי ידוע לו כי שטחים וחלקים משטח המקרקעין, חדרי שנאים, חדרי גנרטור וחדרים אחרים שידרשו לשימושה של המוכרת ו/או מי

מטעמה ו/או בהסכמתה ו/או כל רשות מוסמכת לפי דרישתה, חצרות, חניות, מחסנים, גג ו/או גגות הבית המשותף ו/או הגגות שייווצרו כתוצאה מבנייה על הגגות וכל שיבנה עליהם לרבות גגות של דירות בבניין, וכן כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות על שטחים אלה, חלקים בלתי בנויים של חצר הבניין, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, מתקנים ושטחים מבוזגים ובלתי מבוזגים שמטבעם ו/או מיקומם עשויים לשמש בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי דירה או דירות מסוימות בבית, הוצאו ו/או יוצאו מן הרכוש המשותף והינם מוצמדים ו/או יוצמדו לדירות בבניין או יועמדו לשימושה הבלעדי של המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או בהסכמתה ו/או לשימושה הבלעדי של כל רשות מוסמכת אחרת, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת. בכל אחת מהנסיבות הנזכרות בסעיף זה, תבטיח המוכרת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומבלי שתידרש לקבל את הסכמת הקונה לכך, את זכויותיה ו/או את זכויות הרשות המוסמכת במסגרת מסמכי הבית המשותף, לרבות בדרך של הצמדת שטחים כאמור ליחידת רישום שתיוותר בבעלות המוכרת (לרבות הצמדה למחסן בבעלותה) או בבעלות רשות מוסמכת כאמור, וקביעת הוראות בקשר לכך לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת. להסרת ספק יובהר, כי אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מהתחייבויות הקונה בהתאם להוראות הסכם זה ולהוראות הסכם הניהול. באופן האמור, חדר או חדרי שירותים עבור חדרת חשמל ו/או "בזק" ו/או מתקנים ושירותים המיועדים לשמש את דיירי הבניין, יירשמו כיחידות נפרדות או באופן אחר כפי שיידרש.

12.24 במקרה של בנייה נוספת ע"י המוכרת וכן במקרה של בנייה נוספת כלשהי ע"י בעלי הדירות שהוצמדו להם חלקים בבית כאמור, על החלקים המוצמדים לדירותיהם כאמור, יהיו המבנים הנוספים, לרבות גגותיהם וקירותיהם החיצוניים, צמודים במלואם לאותה דירה ו/או דירות בבניין.

12.25 בוטל.

12.26 למרות כל האמור לעיל וכדי להסיר ספק מוסכם בין הצדדים כי המוכרת תפעל ברישום הבית המשותף גם על-פי הנחיות המפקח על רישום הבתים המשותפים שבלשכת רישום המקרקעין, והנחיותיו יגברו במקרה של אי התאמה על כל הוראה והתנאה הכלולה בהסכם זה ותחייב את הצדדים, והמוכרת תהיה רשאית לכלול בתקנון הבית המשותף ובמסמכי הבית המשותף כל הוראה שתידרש על ידו.

12.27 מובהר בזאת כי היה ומסיבות שאינן בשליטת המוכרת, ייבצר מהמוכרת לרשום בית משותף או לייחד את הדירה ולרשמה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף על פי החוק, יהא עליה לרשום את זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתוך שישה חודשים ממועד רישום החלוקה והאיחוד כאמור לעיל, או ממועד מסירת הדירה לקונה, לפי המאוחר.

13. זיקות הנאה:

המוכרת תהא זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת המגרש והבניין, לעניין השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב מהרחוב למגרש ולבנין או אליהם והוא הדין בקשר למקומות החניה, אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת וכיו"ב.

14. התמורה:

14.1 בתמורה להתחייבויות המוכרת בהסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת לחשבון הפרויקט את מחיר הדירה כמפורט **בנספח ב'** הרצוף להסכם והמהווה חלק בלתי נפרד (להלן: "**מחיר הדירה**" או "**התמורה**").

ידוע לקונה כי יוכל לפנות לבנק בו מנוהל חשבון הפרויקט בכל עת על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון התקבולים ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות בנק **ירושלים** חשבון מס' **500218151** סניף **050** שכתובתו רח' **הרברט סמואל 2 ירושלים**, באמצעות מענה טלפוני במספר **076-8095050** ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא <https://www.bankjerusalem.co.il>

14.2 מחיר הדירה יהיה צמוד למדד כמפורט **בנספח ב'**.

14.3 למחיר הדירה יתווסף מס ערך מוסף כדין ויחול על הקונה כמפורט **בנספח ב'**.

14.4 במקרה בו יבקש הקונה לשעבד את זכויותיו בדירה להבטחת הלוואה שניתנה ו/או שתניתן שלא עבור רכישת דירה זו (גרירת משכנתא) תחתום המוכרת על התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל אצל המוכרת אך ורק לאחר ששילם הקונה את סכום הגרירה במלואו למוכרת ובנוסף לכך שילם 7% ממחיר הדירה במימון עצמי.

- 14.5 כל ההוצאות הקשורות ונוגעות להלוואה ו/או לגרירה ו/או לרישום הערה/ות בגינה/ן יחולו על הקונה.
- 14.6 בכפוף להסכמת המוסד המלווה את הפרויקט, הקונה נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת למוסד המלווה, לשלם את הכספים על פי האמור בכתב הבטוחה הניתנת לקונה עפ"י סעיף 16.12 להלן, לבנק הקונה כהגדרתו להלן על פי בקשת בנק הקונה והקונה, ובכפוף לזכויות המוכרת. כל הוצאה שתחול, אם תחול, בגין מתן הוראה בלתי חוזרת זו לבקשת הקונה ו/או בנק הקונה - תחול על הקונה.
- 14.7 מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, מובהר כי הקונה לא יהא רשאי להעביר או לשעבד זכויותיו על פי הסכם זה, ללא הסכמת המוסד המלווה.
- 14.8 המוכרת מצהירה כי קיבלה, או כי תפעל לקבל קודם לתשלום 80% מסכום התמורה, אישור מרשות המסים לפיו שיעור מקדמת מס השבח שעל הקונה להעביר לרשות המיסים, בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק המיסוי**"), בקשר עם רכישת הדירה, הינו בשיעור אפס אחוז (להלן: "**האישור**"). לאור זאת, מתחייב הקונה שלא לשלם תשלום כלשהו מתוך התמורה לרשויות כמקדמה על חשבון מס השבח החל על המוכר בהתאם לחוק המיסוי, אלא לשלם את מלוא התשלומים למוכרת בלבד כאמור.

15. משכנתא

- 15.1 במקרה בו יבקש הקונה לקבל הלוואה מבנק או חברת ביטוח המוסמכים ליתן משכנתא על פי דין (להלן: "**בנק הקונה**") לצורך מימון חלק מן התמורה, כנגד משכון זכויותיו, אזי, תחתום המוכרת על "כתב התחייבות לרישום משכנתא" בגין הדירה כהגדרתה בנספח ב' להסכם זה (להלן: "**כתב התחייבות לרישום משכנתא**") בנוסח המקובל אצל המוכרת (אך שאין בו כדי להגביל את הקונה מקבלת משכנתא כאמור) והתואם את תנאי הסכם זה ובתנאי מפורש ומתלה לכך שמלוא סכום ההלוואה ישולם למוכרת והכל כמפורט ובכפוף להוראות שלהלן:
- 15.1.1 ההלוואה המובטחת ב"משכנתא לטובת הקונה" תילקח אך ורק לצורך תשלום בפועל של מחיר הדירה.
- 15.1.2 ההלוואה תינתן לקונה על ידי בנק הקונה, בתנאים המקובלים אצלו, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכו'. לקונה ידוע, שההלוואה ניתנת על ידי בנק הקונה על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי בנק הקונה בלבד, וכי על כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד המוכרת כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בנספח ב' להסכם זה.
- 15.1.3 הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת לבנק הקונה להעביר את כספי ההלוואה למוכרת. הודע לקונה כי אך ורק יום קבלת הכספים בפועל אצל המוכרת מבנק הקונה, ייחשב כיום התשלום בפועל ע"ח התמורה. כמו כן, מצהיר הקונה כי ידוע לו שהעברת התשלומים ומועדי העברתם, הינם באחריותו הבלעדית (למעט במקרה בו עיכוב בביצוע התשלום נבע מרשלנות ו/או זדון של בנק הקונה) ועליו לוודא כי סכומים אלה יועברו על פי המועדים הקבועים בנספח ב'.
- 15.1.4 הקונה מאשר ומסכים לכך כי תנאי מקדמי להסכמת המוכרת לחתימה על כתב התחייבות לרישום משכנתא, לצורך לקיחת הלוואה ע"י הקונה מאת בנק או חברת ביטוח כלשהם, הינו חתימה על יפוי הכוח והמצאתו למוכרת; תשלום של 10% לפחות ממחיר הדירה למוכרת מההון עצמי של הקונה; וכן, כי כל כספי ההלוואה ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט, וכי בנק הקונה ייתן הסכמתו לביטול כתב ההתחייבות לרישום המשכנתא, ולהשבת כל בטוחה שתניתן לו ככל שהסכם זה יבוטל (בכפוף להשבת הכספים המגיעים לקונה ע"פ הסכם זה לידי בנק הקונה), וכן, ייתן את הסכמתו מראש ובכתב ליחיד הערות האזהרה בדירה במסגרת רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש המוכרת.
- 15.1.5 נטל הקונה הלוואה מיותר ממוסד כספי אחד, לא תחתום המוכרת על כל כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל את הסכמת בנק הקונה, שנתן את ההלוואה הראשונה, לרישום המשכנתא לטובת המוסד הכספי השני.

15.1.6 היה והמוכרת תחתום על התחייבות לרישום משכנתא בגין הדירה, כהגדרתה **בנספח ב'** להסכם זה, לטובת בנק הקונה, מתחייב הקונה לשלם את כל העמלות, הוצאות והאגרות הכרוכות בכך.

15.1.7 אין באמור לעיל ו/או ביכולתו או אי יכולתו של הקונה לקבל הלוואה, כדי לגרוע ו/או להפחית מהתחייבות הקונה לשלם את מלוא התמורה ובמועדה.

15.1.8 הצהרות והתחייבויות הקונה עפ"י סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בהסכם, והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ע"י הקונה.

16. מתן בטוחה לכספי הקונה:

הקונה מצהיר שידוע לו כי:

16.1 לצורך מימון פיננסי להקמת הפרויקט, המוכרת מקבלת ו/או תקבל מהמוסד המלווה אשראי, ערבויות ושירותים מימוניים שונים (להלן יחד: "**האשראי**") וכי להבטחת האשראי רשמה המוכרת או תרשום, בין היתר, משכנתא ו/או שעבוד מדרגה ראשונה ו/או שנייה על זכויותיה במקרקעין ובפרויקט לטובת המוסד המלווה ו/או לטובת כל מוסד פיננסי אשר יעניק מימון לפרויקט, ועל פי דרישותיו. המוכרת רשאית בכל עת להחליף את המוסד המלווה ולרשום שעבוד אחר או נוסף לטובת המוסד המלווה החדש, ולצורך כך להשתמש בייפוי הכוח הניתן לה על ידי הקונה על פי סעיף 18 להסכם זה לצורך חתימה על הסכמות לרישום השעבוד ועל כל מסמך אחר כפי שיידרש לצורך כך. והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה.

מבלי לגרוע מתוקף הבטוחות אשר יהיו בידי הקונה, ידוע לקונה כי המשכנתא ו/או השעבודים לטובת המוסד המלווה קודמים וגוברים לזכויותיו בדירה ובמקרקעין.

16.2 המוכרת משעבדת או תשעבד למוסד המלווה את כל זכויותיה כלפי הקונה על פי הסכם זה.

16.3 המוכרת פתחה או תפתח חשבון מיוחד במוסד המלווה למימון הבניה אשר משועבד או ישועבד לטובת המוסד המלווה (להלן: "**החשבון המיוחד**" או "**חשבון הפרויקט**").

16.4 כל תשלום ע"ח מחיר הדירה על פי הסכם זה יהיה בשקלים חדשים בלבד וישולם אך ורק באמצעות פנקס שוברי תשלום אשר יונפק על ידי המוסד המלווה (להלן: "**פנקס השוברים**") ויימסר לקונה על ידי המוכרת לצורך ביצוע התשלומים של מחיר הדירה. הקונה מתחייב לבצע כל תשלום ע"ח מחיר הדירה אך ורק באמצעות פנקס השוברים **ורק תשלום באופן זה ייחשב תשלום ע"ח התמורה על פי הסכם זה**. מיד עם ביצוע התשלום, ימציא הקונה למוכרת בפקס או בדואר את אישור שובר התשלום המשולם כשהוא נושא את חותמת הבנק. הוראה זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ובחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הינו מתחייב לפעול על פיהן.

16.5 ידוע לקונה כי תשלום באמצעות שובר בפנקס השוברים מהווה הוראה בלתי חוזרת למוסד המלווה להמציא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח (להלן: "**הבטוחה**") על אותו סכום לטובת הקונה, למעט בגין מרכיב המע"מ (בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק מכר דירות - הבטחת השקעות רוכשי דירות, וזאת תוך 14 ימי עסקים מיום התשלום, או לחילופין להמציא בטוחה אחרת בהתאם להוראת סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ג – 1974) (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**").

16.6 הקונה מאשר כי כתובתו למשלוח הבטוחה הינה כמפורט במבוא להסכם זה. הקונה מתחייב להודיע למוכרת בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו. ההודעה כאמור תהיה לידי **גב' ימית יפרח** באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת c-h@bezeqint.net.

16.7 הקונה מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמות יחיד הקונה, מספר תעודות הזהות שלהם בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם זה וכן את הסכום לתשלום.

16.8 הקונה יוכל לפנות למוסד המלווה על מנת שהמוסד המלווה יאשר לו שמספר החשבון המיוחד ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים במוסד המלווה, וזאת כמפורט בנספח המוסד המלווה, **נספח ד'** להסכם זה.

16.9 במקרה בו יבקש הקונה לממש את הבטוחה שקיבל, או במקרה בו יקבל החזר כספי אחר מהמוכרת, מתחייב הקונה לאשר בחתימתו את קבלת חשבונית הזיכוי שתוציא לו המוכרת, וזאת כנגד ביצוע התשלום על פי הבטוחה ו/או ההחזר הכספי.

16.10 מוסכם בזאת כי אין למוסד המלווה כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבנייה ולהסכם זה ולקונה לא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות, ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי המוסד המלווה למעט זכויותיו ע"פ הבטוחה ככל שקיבל אותה מהמוסד המלווה.

16.11 ידוע לקונה, כי קיימת לו זכות מכוח חוק המכר הבטחת השקעות, להבטחת הכספים ששילם בקשר למחיר הדירה בדמות בטוחה אחת מן הבטוחות המנויות להלן:

16.11.1 ערבות בנקאית להבטחת החזרתו של כל סכום שהקונה שילם למוכרת על חשבון מחיר הדירה, 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 המוכרת או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול הסכם המכר, כדין, כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.

16.11.2 ביטוח 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 16.11.1 דלעיל והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;

16.11.3 רישום לגבי זכויות החכירה בדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, של 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;

16.11.4 העברה על שם הקונה של זכויות החכירה בדירה, כמוסכם בהסכם המכר, כשהזכויות נקיות מכל שעבוד, עיקול ו/או זכות של צד שלישי.

16.12 מוסכם על הקונה כי, להבטחת הכספים שישלם למוכרת על חשבון מחיר הדירה, אשר ישולמו וייפרעו בחשבון המיוחד באמצעות פנקס שוברים כאמור לעיל תמציא המוכרת לקונה בטוחה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בלבד (לעיל ולהלן: "**הבטוחה/ות**") על פי חוק המכר הבטחת השקעות, שתוצא על ידי המוסד המלווה תוך 14 ימי עסקים מיום התשלום על ידי הקונה ותישלח לרוכשים ע"י המוכרת בדואר רשום. המוכרת מתחייבת בזאת לכך שתוציא לקונה הבטוחה והקונה מתחייב בזאת לקבל את הבטוחה.

16.13 תוקפה של הבטוחה יפקע בתנאים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות או בהתאם לאמור להלן.

בסמוך למועד מסירת הדירה וכתנאי מוקדם למסירתה לידי הקונה, יעביר הקונה את הבטוחות שקיבל, לידי עורכי הדין כהגדרתם בסעיף 22 או לכל נאמן אחר שייקבע, אשר ישמש כנאמן מטעם המוכרת והקונה לעניין זה, והכול בכפוף לאישור המוסד המלווה. הנאמן יעביר למוסד המלווה את הבטוחות מיד עם התקיים התנאים הבאים:

16.13.1 נחתם חוזה חכירה, בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל ובו התחייבה רמ"י להביא לידי רישום הקונה כבעל זכויות החכירה בדירה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

16.13.2 המצאת מכתב החרגה, ע"י המוכרת, מאת המוסד המלווה כאמור בסעיף 16.21 להלן.

16.13.3 או לחילופין, לבחירת המוכרת, ובהתאם להוראות המכרז בהתמלא התנאים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם המאפשרים השבה/ביטול של בטוחות על פי החוק האמור.

16.14 בוטל הסכם זה כדין, והמוכרת השיבה לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות הסכם זה, או במידה שהמוכרת הפקידה את הסכומים הנ"ל לזכות הקונה, או עם התמלא התנאים המחייבים את הקונה להחזיר למוכרת את הבטוחות, הבטוחות תיחשבה מבוטלות ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה והקונה מתחייב למסור למוכרת את הבטוחות ו/או כל בטוחה אחרת שיקבל כאמור. עם ביטול ההסכם כאמור מתחייב הרוכש לחתום על מסמך מאומת

על ידי עו"ד המאשר כי הושבו לו הכספים המגיעים לו עפ"י חוזה זה, צמודים למדד, ובניכוי הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 21.2 להלן ולפי העניין.

מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את מיופי הכוח המפורטים בייפוי הכוח הבלתי חוזר (**נספח ג'**), לעשות בשמו את כל הנדרש לביטול הבטוחה/ות והפיכתה/ן לבלתי נדרשת/ות.

16.15 עלות הבטוחה על פי חוק המכר הבטחת השקעות תחול על המוכרת, אולם במקרה שהקונה יעכב או ימנע את השבת הבטוחה אף לאחר המועד הנקוב בחוק המכר הבטחת השקעות לרבות, אך לא רק, במקרה שיעכב או ימנע את השלמת הדירה ו/או מסירת החזקה בה לידיו, כי אז תהייה רשאית המוכרת לתבוע את הקונה בכל נזק שייגרם לה בגין כך, לרבות בגין עלות הבטוחה בתקופת העיכוב או המניעה כאמור.

16.16 למוכרת הזכות לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז והדין. הקונה נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לייחוד הערת האזהרה, ככל שתירשם, לדירה עם רישום הבניין בבית משותף.

16.17 הקונה נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת למוכרת להעביר למוסד המלווה שיוציא את הבטוחות את כל זכויותיו על פי הסכם זה, בכל מקרה שהמוסד ישלם את סכום הבטוחות.

16.18 כן מתחייב הקונה לחתום על כתב הוראות בלתי חוזרות למוסד המלווה, בנוסח שיידרש על ידו, לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הבטוחות את הסכומים שיהיה חייב למוסד המממן.

16.19 הקונה מסכים בזה כי, לאחר מסירת החזקה, המוכרת ו/או המוסד המלווה יהיו רשאים לשנות ו/או להחליף את הבטוחות שניתנו לקונה, בכל אחת מהבטוחות החלופיות המנויות בחוק המכר הבטחת השקעות כנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם.

הקונה מתחייב, לפי דרישת המוכרת לקבל כל בטוחה כאמור ולהחזיר למוכרת, כנגד קבלת הבטוחה החליפית, את הבטוחה הקודמת ולחתום או להמציא כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת, וזאת תוך 14 ימים ממועד דרישה ראשונה.

הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי המוסד המלווה או המוכרת לצורך קבלת הבטוחה, ובכלל זה חתימה על הוראות בלתי חוזרות למוסד המלווה לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הבטוחה את הסכומים שיהא חייב למוסד המממן ו/או לבנק אחר שילוהו לו כספים לרכישת הדירה, חתימה על הוראה לניכוי פיצויים מוסכמים לטובת המוכרת, באם הביטול הוא כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם ע"י הקונה, חתימה על העברת כל זכויותיו כלפי המוכרת למוסד המלווה בכל מקרה בו ישלם המוסד המלווה לקונה סכום כלשהו על פי הבטוחות.

16.20 על אף האמור לעיל ידוע לקונה, כי כל עוד לא פג תוקפה של הבטוחה שקיבל הקונה מהמוסד המלווה (ובפרט שמדובר בערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח), העברת זכויות החכירה בדירה, גם אם תאושר על ידי המוכרת, תהיה כפופה להסכמתו המוקדמת של המוסד המלווה.

16.21 עם מסירת הדירה מהמוכרת לידי הקונה לאחר קבלת אישור להספקת חשמל/מים/טלפון לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981 ("טופס 4") ובמקביל להליכים מול רמ"י בקשר לחתימת הסכם החכירה הפרטני לטובת הקונה בגין זכויותיו בדירה ובכפוף להשבה ולביטול הבטוחה שניתנה לקונה מבלי שהמוסד המלווה נדרש לשלם דבר לקונה, ובתנאי מוקדם כי הקונה עמד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות מלוא תשלום התמורה בגין הדירה באמצעות שוברים שהעתקם הומצא למוסד המלווה, תמציא המוכרת לקונה, בכפוף לתשלום העמלה הנדרשת על ידי המוסד המלווה, אישור חתום על ידי המוסד המלווה, הקובע כי אם המוסד המלווה יממש את המשכנתא הרשומה לטובתו על זכויות החכירה במקרקעין, לא יעשה המימוש כאמור ביחס לדירה וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המוסד המלווה לממש את המשכנתא ביחס לכל יתר חלקי הזכויות במקרקעין ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה (לעיל ולהלן: **"מכתב החרגה"**).

16.22 ידוע לקונה כי העברת זכויותיו בדירה לצד ג' ללא הסכמת המוסד המלווה תגרום מיד ומאליה לפקיעת הבטוחה/ות שניתנה לקונה.

16.23 ידוע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בסעיף זה כולו הואיל וזכויות המוסד המלווה תלויות בו.

17. מיסים ותשלומים אחרים:

- 17.1 הקונה מתחייב לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה, כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 החל על העסקה נשוא הסכם זה, בסכום כפי שיקבע בחוק ובתקנות על פיו ובמועד שנקבע על ידי שלטונות המס. ככל שתיערך על ידי המוכרת או מי מטעמה, לרבות עורכי דינה, שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה כלעיל, מצהיר הקונה ומאשר כי היא נערכה על פי הנתונים שמסר, וכי ידוע לו כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. המוכרת ועורכי דינה אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולרבות אינם מתחייבים לטפל בהליכים כלשהם מול רשויות המס עבור הקונה ואין זאת באחריותם, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר לכך.
- 17.2 הקונה מתחייב להמציא למוכרת אישור על תשלום מס הרכישה האמור והמיועד ללשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מאשר בתאריך המסירה, וזאת כתנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידיו.
- 17.3 הקונה מתחייב לשלם לעורכי הדין, כהגדרתם בסעיף 22 להסכם זה, במעמד חתימת הסכם זה, לצורך השתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכרת, סכום השווה ל-0.5% ממחיר הדירה (מחיר כולל מע"מ) בתוספת מע"מ כדין, או לחלופין – סך של 5,019 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לפי הנמוך מבניהם.
- 17.4 הקונה מתחייב לחתום חוזים עם חברת החשמל לשם חיבור הדירה לרשת החשמל, עם הרשות המקומית ו/או תאגיד המים לאספקת מים לדירה וחיבור הדירה לרשת המים, ועם חברת הגז לאספקת גז לדירה. הקונה יישא בכל התשלומים הנדרשים על ידי החברות הנ"ל עבור הספקת מונה חשמל ומונה מים, מונה גז וזאת כתנאי מוקדם למסירת החזקה בפועל בדירה לידיו ואילו המוכרת תשלם עבור חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז(מיכל או צובר בית/שכונת) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל. אם שילמה המוכרת תשלום כלשהו עבור מונים כנ"ל במקום הקונה, מתחייב הקונה להחזיר תשלום זה למוכרת מיד עם קבלת דרישתה לכך, בתוספת מע"מ. מובהר כי תשלומים אלה יחולו על הקונה רק ככל שמדובר על חיבור הדירה..
- 17.5 אם המוכרת, למרות האמור לעיל, תמסור לקונה את החזקה בדירה לפני שהומצאו לה אישורים על חתימת החוזים כאמור, יהיה הקונה חייב להמציא למוכרת תוך 14 יום מקבלת דרישת המוכרת לכך. אם תתקין המוכרת חיבור זמני למים לדירה, תהא המוכרת זכאית ורשאית לנתק את החיבור הזמני ולהפסיק את אספקת המים לדירה אם לא יומצא לה האישור המתאים מהרשות המקומית ו/או מתאגיד המים, וזאת ללא כל הודעה או התראה מוקדמת. אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכרת חובה לספק ו/או להתקין חיבור מים זמני כלשהו לדירה ו/או לבניין.
- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מתחייב הקונה לשלם למוכרת לפי דרישתה את חלקו היחסי בהוצאות צריכת המים בדירה, שחושב ע"י המוכרת בשיעור יחסי מסה"כ ההוצאות בגין צריכת מים בחיבורים זמניים לפי מספר הדירות המחוברות כאמור.
- 17.6 מחיר הדירה נקבע בהתחשב בסכום ההיטלים, האגרות, המיסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על הקרקע, על הבניה או בהקשר לכך - לרבות על גודל הדירה או על הדירה עצמה (להלן: "תשלומי החובה") בשווי ובגובה כפי שהם בתאריך חתימת הסכם זה, ועל כן, במקרה שיועלו תשלומי החובה ו/או יוטלו תשלומי חובה כלשהם חדשים בקשר למגרש ו/או לבניין ו/או לדירה ו/או בקשר למכירת הדירה לקונה, יחולו תשלומים אלה, אשר מעצם טיבם או מהוראות הדין חלים על רוכשי דירות, על הקונה לאחר מועד המסירה והקונה מתחייב לשלם למוכרת את חלקו היחסי ביחס לשאר הדירות בבניין בתשלומי החובה החדשים ו/או ההפרשים תוך 14 יום מהיום שעל המוכרת לשלם ו/או מהיום שקיבל את דרישת המוכרת לכך. למרות האמור לעיל, ובכפוף לאמור בסעיף 8.7 להסכם זה, מס רכוש אם יחול וארנונה כללית עירונית החלים על הדירה עד לתאריך המסירה יחולו וישולמו על ידי המוכרת ומיום זה ואילך על ידי הקונה. במקרה של ביצוע שינויים ותוספות בדירה על פי בקשת הקונה שכתוצאה מהם התאחר תאריך המסירה, יישא הקונה במיסים שחלים עליו כבר ממועד המסירה שבו היתה אמורה הדירה להימסר אלמלא בקשת השינויים.
- שילמה המוכרת מיסים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלום, יחזיר הקונה למוכרת את סכום המיסים הנ"ל מיד לדרישתה הראשונה, כשהוא מחושב ומוצמד למדד הבסיס הנקוב בנספח ב' להסכם זה.
- 17.7 מחיר הדירה כולל אך ורק אותן עבודות הפיתוח המפורטות בנספח א' להסכם זה. כל ההוצאות בגין עבודות פיתוח נוספות ו/או שינויים שיידרשו לאחר מועד המסירה על ידי הרשות המקומית או יידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת לאחר מועד המסירה לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, נטיעות, ביוב, אבני דרך יחולו על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלם במועדיהם לפי חלקו

היחסי ביחס לשאר הדירות בבניין את האגרות, ההיטלים, ההשתתפויות, ההוצאות ותשלומי החובה מכל סוג שהוא אשר הוטלו על ידי הרשות המקומית ו/או על ידי רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות.

17.8 החל מתאריך המסירה, מתחייב הקונה לשאת ולשלם את חלקו היחסי - כפי שייקבע גם בתקנון - בכל התשלומים וההוצאות אחזקת ושמידת הרכוש המשותף שבבניין, לרבות מעלית, מיתקנים, מסד, חדר מדרגות, חדר דיירים, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיצוניים, פחי אשפה או עגלות מיכלים, ביוב, גינה, ניקיון (בחדר המדרגות ובחצר), מאור בחדר המדרגות וכיוצא באלה כל השירותים הניתנים לדיירי הבניין, וישלם את חלקו היחסי בהוצאות אלה, לפי דרישת נציגות הבניין (ועד הבית) או חברת הניהול והאחזקה או המוכרת.

17.9 הקונה יהיה חייב להשתתף בתשלומים הנ"ל אף אם הוא לא השתמש בדירה, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל או בחלקם, וכן אם לא קיבל את החזקה בנסיבות האמורות בסעיף 8.6 להסכם.

17.10 הקונה מתחייב לשלם למוכרת מיד עם קבלת דרישתה לכך כל סכום שיידרש לשלמו ו/או ששולם על ידי המוכרת בפועל בגין המיסים ההוצאות והאגרות הנזכרות בהסכם זה לעיל והחלות על הקונה וכן את סכום הארנונה העירונית עבור התקופה החל מתאריך המסירה ואילך, על מנת לאפשר את קבלת האישורים הדרושים לביצוע הרישום בדירה.

17.11 המוכרת תהיה רשאית אך לא חייבת לשלם במקום הקונה כל סכום שהקונה חייב לשלמו על פי הוראות ההסכם, לא שילמו במועד ואי תשלומם עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, והקונה יהיה חייב להשיב כל סכום כנ"ל למוכרת בתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לעליות מדד המחירים לצרכן כפי שיהיה בעת השבת הסכום על ידי הקונה לעומת מדד המחירים לצרכן כפי שיהיה ביום ביצוע התשלום על ידי המוכרת, או בתוספת ריבית פיגורים כאמור בסעיף 19 להלן ולפי בחירת המוכרת וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים להם זכאית המוכרת עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין. מובהר כי לקונה תעמודנה כלפי המוכרת אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי בעל החוב המקורי.

18. ייפוי כוח:

18.1 הקונה מתחייב לחתום בפני נוטריון, בתוך 14 ימים מיום חתימת חוזה זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספת ג'**, ולהמציא למוכרת את ייפוי הכוח ואת עותקו, כשהם מאושרים ע"י הנוטריון, לא יאוחר מאשר תוך התקופה האמורה. המוכרת תישא באגרות ובעלויות הכרוכות בחתימת ובמתן ייפוי הכוח. ייפוי הכוח ישמש בידי עורכי הדין לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו - לרבות רישום זכויות הקונה בדירה, משכנתא לטובת בנקים, זיקות הנאה וכו'.

18.2 כדי למנוע ספק מוצהר בזה כי ייפוי הכוח יסמך את מיופי הכוח לבקש ולקבל על פי הוראות המוכרת כל שינוי או תיקון בצו רישום הבית המשותף, הצמדות, זכויות בנייה וההיתרים הדרושים לבנייה, ולחתום בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה - והכל אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה ובכפוף להוראות הדין והמכרז.

18.3 כן יסמך ייפוי הכוח את מיופי הכוח להופיע בשמו של הקונה ולייצגו בכל בית משפט או ערכאה שיפוטית ובפני כל משרד או פקיד ממשלתי או מוניציפאלי ובלבד שכל פעולה כזו על פי ייפוי הכוח לא תפגע בזכויות הקונה על פי הסכם זה.

18.4 מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי ההסכם ולחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם על ידי המוכרת ו/או עורכי הדין בהתאם להוראות הסכם זה.

19. השימוש בדירה:

19.1 מוסכם ומוצהר בזאת כי הדירה נמכרת לקונה למטרת מגורים והקונה מתחייב להשתמש בה למטרה זו בלבד ובהתאם להוראות כל דין ויהיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בדירה על ידו או על ידי מי מטעמו או הפועל ברשותו וכי המוכרת תהא רשאית לתבוע ממנו כל נזק והוצאה שייגרמו לה בקשר עם השימוש בדירה.

19.2 הקונה מתחייב לא להשתמש בדירה ולא להרשות שימוש בדירה ולא למכור ולא להחכיר להסב או להעביר בכל אופן שהוא את הדירה שלא למגורים, בכפוף להוראות הדין והמכרז.

20. העברת זכויות על ידי הקונה:

20.1 הקונה מצהיר ומתחייב כי לא יעביר את זכויותיו בדירה לצד שלישי כלשהו, בטרם חלפו חמש (5) שנים ממועד קבלת טופס 4 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, בגינה נרכשה הדירה - לפי המוקדם, לרבות באמצעות התקשרות בהסכם להעברת זכויותיו בדירה לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות לעיל. להבטחת האמור לעיל, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון, המצורף להסכם זה כנספח "ו". יפר הקונה התחייבות זו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור, יחויב הקונה בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.

20.2 בכפוף לאמור לעיל, ולהסכמת משרד הבינוי והשיכון, הקונה יהיה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לאחר (להלן: "הנעבר"), גם אם טרם נרשמה זכותו בלשכת רישום המקרקעין, בתנאי שמלא אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכרת, רק לאחר שקבל את הסכמתה להסבה. המוכרת לא תסרב ליתן את הסכמתה להסבה אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד. המוכרת תיתן את הסכמתה להסבה לאחר שהקונה ישלם לה את מלוא יתרת התמורה המגיעה ממנו בגין רכישת הדירה ולאחר שהקונה והנעבר ימלאו אחר כל התנאים וימציאו את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

20.2.1 הסכם חתום כדין בין הקונה לבין הנעבר.

20.2.2 אשורים מרשות המיסים (מיסוי מקרקעין) בדבר תשלום או פטור ממסי המקרקעין החלים על העברת הזכויות.

20.2.3 אשור ממס רכוש אם חל ואישורים מהרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה להעברת הזכויות מהקונה לנעבר.

20.2.4 אישור מאת בנק הקונה המעיד כי המשכנתא - אם הייתה כזאת - סולקה או כי בנק הקונה הסכים להעברה וכי תנאיו נתמלאו - באם ישנם תנאים כאלה, וכי שחרר את המוכרת מהתחייבות לרישום המשכנתא על הדירה.

20.2.5 הקונה יחתום על תצהיר המעיד כי זכויותיו על פי הסכם זה ו/או זכויותיו בדירה נקיות מכל שעבוד, משכון וזכות צד ג' כלשהי.

20.2.6 הנעבר יחתום על ייפוי כוח בדומה לייפוי הכוח הנזכר בסעיף 18 דלעיל.

20.2.7 הקונה והנעבר יחתמו על כתב העברת זכויות ועל כתב הוראות לעניין הערות האזהרה הרשומות ו/או אשר תירשמנה לטובת מי מהם בנוסח שיקבע על ידי המוכרת.

20.2.8 הקונה ו/או הנעבר ישלמו למוכרת הוצאותיה הכרוכות בטיפול בהכנת המסמכים הדרושים לצורך רישום הערת אזהרה לטובת הנעבר ו/או לצורך רישום הערת אזהרה לטובת בנק למשכנתאות בקשר עם הלוואה שיקבל הנעבר ו/או לצורך רישום העברת הזכויות ע"ש הנעבר בלשכת רישום המקרקעין, סכום כפי שיקבע מפעם לפעם על ידי המוכרת ובכפוף לכל דין.

20.2.9 הנעבר חתם על חוזה ניהול עם חברת הניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת על ידה, המציא את כל המסמכים והבטחות ושילם את כל התשלומים, הכל כאמור בחוזה הניהול, והתקבל אישור חברת הניהול על כך.

20.2.10 הקונה שילם לחברת הניהול את כל הסכומים שהוא חייב לה והמציא למוכרת כל אישור כנדרש על ידי המוכרת המאשר התשלום הנ"ל.

20.2.11 למען הסר ספק, הרי העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכרת וכן התחייבויותיו של הנעבר כלפי המוכרת לא תשחררנה את הקונה מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. כמו כן המוכרת אינה רשאית לפטור עצמה מאחריות על פי דין כלפי הנעבר.

21. הפרות ותרופות:

21.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970. מובהר כי אין בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של הקונה לתבוע פיצויים על פי כל דין.

21.2 בנוסף לאמור לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם למוכרת על פי הסכם זה במלואו ובמועדו, תהא המוכרת רשאית אך לא חייבת, לאחר שדרשה מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 10 (עשרה) ימים והקונה לא עשה כן בתקופה הנ"ל, לבטל את ההסכם ולמכור את הדירה לאחר. במקרה זה שהמוכרת תבטל את ההסכם, עקב הפרה יסודית ע"י הקונה ישלם הקונה למוכרת סכום בשקלים השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה כשסכום זה מחושב כשהוא צמוד בהתאם לתנאי ההצמדה בנספח ב' ממועד החתימה על הסכם זה ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים ומוערכים מראש והמוכרת תהא רשאית לחלט לטובתה סכום זה מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה. בחרה המוכרת בביטול ההסכם כאשר היא זכאית לכך כאמור לעיל ו/או בוטל ההסכם על ידי המוכרת בגין כל הפרה אחרת של הקונה, תחזיר המוכרת לקונה את יתרת הכספים המגיעים לו לאחר החילוט דלעיל, כשהכספים הינם בערכם הריאלי, וזאת לכל המאוחר לאחר 45 (ארבעים וחמישה) יום ממועד פינוי הדירה על ידי הקונה או ממועד הביטול ככל שלא נמסרה לקונה חזקה בדירה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכות המוכרת לכל סעד המגיע לה כדין.

21.3 איחורה המוכרת במסירת הדירה לקונה בתקופה העולה על התקופה הנזכרת בסעיף 7.2 ושלא מאחת או יותר מהסיבות המנויות בסעיף 8 (7.12, 8.11, 8.9, 8.12) לעיל (בסעיף זה להלן: **"תקופת הדחייה"**), יהיה הקונה זכאי, וזו תהא תרופתו היחידה, לקבל מהמוכרת בגין תקופת האיחור שמעבר לתקופות הדחייה, את הפיצוי הנקוב בסעיף 7.2 לעיל. מובהר כי תקופות האיחור הנזכרות בסעיפים 7.7, 8.9, 8.11, 8.12, 7.12 לא יילקחו בחשבון ולא יינתן לגביהם הפיצוי האמור.

21.4 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכרת, הרי שבגין כל פיגור של הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם הקונה למוכרת ריבית פיגורים בשיעור המקסימלי המותר על פי דין. מובהר בזאת כי עד למועד בו יותקנו לפי ס' 5ב' לחוק המכר(דירות), ריבית הפיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תהא הריבית בשיעור המקסימלי שהמוכרת רשאית לכלול בהסכם. בנוסף, על שיעור הריבית לחול באופן הדדי, הן על תשלומים שעל המוכרת לשלם לקונה והן על תשלומים שעל הקונה לשלם למוכרת.

21.5 מובהר בזאת כי ככל שמי מהצדדים יבצע הפרה יסודית של הסכם זה, תינתן לו ארכה בת 10 (עשרה) ימים לשם תיקון ההפרה, טרם יהא זכאי הצד הנפגע לבטל את החוזה.

22. עורכי דין:

הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו כי משרדי עורכי הדין הרצוג, פוקס, נאמן ושות' (בהסכם זה: **"עורכי הדין"**), מייצגים את המוכרת בהסכם זה וכי אינם מייצגים את הקונה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר והומלץ לו להיוועץ בעורך דין מטעמו. הקונה מסכים כי עורכי הדין הנ"ל יהיו רשאים לייצג את המוכרת כנגדו בסכסוכים במידה ויתגלעו בין הצדדים.

23. ערבות הדדית:

כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כקונה (שיקראו להלן: **"יחיד הקונה"**), ערב כלפי המוכרת ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכרת לאחד מיחיד הקונה. בכל מקרה שהמוכרת תהא רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה, היא תהא רשאית לבטל את ההסכם גם ביחס ליתר יחיד הקונה, הכל לפי שיקול דעתה הסביר. ביקש מהמוכרת אחד מיחיד הקונה לבטל הסכם זה או ביקש אחד מיחיד הקונה לוותר על הסכם זה והמוכרת הסכימה לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הקונה, דינו כדין ביטול או וויתור של כל יתר יחיד הקונה.

24. העברת זכויות על ידי המוכרת:

24.1 המוכרת רשאית להעביר לאחרים את זכויותיה ואת התחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתם, מבלי להיזקק להסכמת הקונה, תוך הודעה בכתב על כך לקונה ובתנאי שהמוכרת תיוותר ערבה למילוי כל התחייבויותיה לפי הסכם זה.

24.2 כל שינוי, ביטול או תוספת בתנאי הסכם זה או נספחיו לא יהיה בר תוקף אלא אם כן נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

25. דיווח לממונה:

ידוע לקונה והוא מסכים, כי בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (תיקון מספר 4) תמסור המוכרת בסמוך לחתימת הסכם זה מידע בדבר הסכם זה לממונה

כהגדרתו בחוק הנ"ל לרבות פרטי הקונה, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה.

26. כללי:

- 26.1 שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי כל שהוא בהסכם זה על נספחיו לא יהיה בר תוקף אלא אם ייעשה בכתב. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכרת לא ייחשב כויתור מוחלט, המוכרת רשאית להשתמש בזכויותיה, בכולם או בכל אחת מהן לחוד, לפי הסכם זה והן לפי החוק, בכל עת שימצא לנכון ובאותו הסדר שימצא לנכון.
- 26.2 שום הוראה מהתנאים ומהוראות הסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.
- 26.3 אם הקונה או מי מיחידיו פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות ע"פ ההסכם, וזאת תוך 60 יום מחתימת ההסכם. לא המציא הקונה למוכרת את האישור בתוך המועד כאמור - תהיה המוכרת זכאית לבטל את ההסכם לאלתר וללא כל הודעה מוקדמת.
- 26.4 ביצוע התחייבויותיה של המוכרת לפי ההסכם מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא שעל פי ההסכם, במלואן ובמועדן.
- 26.5 הודע לקונה כי ייתכן והמוכרת תתקין על הקיר החיצוני של הבניין ו/או על גג הבניין ו/או בלובי הבניין שלט שעליו יופיע שם המוכרת ו/או הפרויקט. גודל השלט, גודל הכיתוב ומיקום השלט ייקבע על ידי המוכרת על פי שיקול דעתה. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי סעיף זה יופיע בתקנון רישום הבית המשותף.
- 26.6 הודע לקונה כי המוכרת זכאית להשתמש בדירות בבנין ובבניינים אחרים במגרש ו/או בפרויקט, למעט הדירה, כ-"דירות לדוגמה" שתשמשנה למטרות תצוגה לקונים פוטנציאליים ו/או כמשרד מכירות ובמקרה כזה, המוכרת תשא בחלקה היחסי בגין דירות אלה בתחזוקת הרכוש המשותף של הבניין. מובהר בזאת כי לעניין נשיאת המוכרת בהוצאות, תהייה המוכרת רשאית לפטור את עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל, אותו יכלה המוכרת להוכיח שלא צרכה ואין היא רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף. להסרת ספק מובהר כי הרוכש לא יהיה רשאי להיכנס לדירה ו/או לבנין במהלך הבניה וטרם מסירת הדירה לקונה בהתאם להוראות חוזה זה, אלא בכפוף לאישור מראש ובכתב מהמוכרת לפי שיקול דעתה הסביר.
- 26.7 מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המוכרת על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, תהיה למוכרת זכות עיכבון וקניזו על כל הכספים שיימצאו אצלו בכל זמן לזכות הקונה, בכל מקרה של הפרת חוזה זה על ידי הקונה.

27. הודעות וכתובות:

כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הם כדלקמן:

המוכרת: כאמור במבוא.

הקונה: הכתובת הרשומה במבוא להסכם זה (עד מועד המסירה) או כתובת הדירה נשוא הסכם זה (לאחר תאריך המסירה). בהיעדר הודעה אחרת מצד הקונה ייחשבו כתובות אלו בהתאמה ככתובת הקונה לצורך ההסכם אלא אם כן יודיע למוכרת על כתובת אחרת בהודעה בדואר רשום.

כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר לפי הכתובות לעיל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח.

ולראיה באנו על החתום:

חתימת הקונים

המוכרת

נספח "א/1"

מפרט טכני

נספח "א/2"

תכניות ותשריטים

בניין _____
דירה _____
קומה _____
מספר חדרים _____

נספח "ב"

נספח תשלומים ומועדים

מגרש 13 בגוש 2950 חלקה 51
(להלן: "ההסכם")

כ. כוכב הנגב - חברה לבנין ופתוח (1990) בע"מ
ח.פ 511472045
(להלן: "המוכרת")

בין:

מצד אחד

לבין: 1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____
כולם ביחד וכל אחד לחוד
(להלן: "הקונה")

מצד שני

1. כללי

- 1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות הנספח.

2. הדירה

דירה המסומנת במספר זמני _____ בהסכם זה ובתוכניות המצורפות כנספח א/2 להסכם זה, הנמצאת בקומה _____ בבניין מספר _____ המכילה _____ חדרים וכן _____ חניה/ חניות המסומנת/ המסומנות בתשריט החניות (חלק מנספח א/2) במספר _____ בקומת _____ ובהתאם למפורט במפרט. הדירה על הצמודותיה, לרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף ייקראו להלן: "הדירה"

3. מסירת הדירה

הדירה תימסר לקונה עד ליום 30.6.2022, בכפוף לאמור בסעיף 7 להסכם.

מובהר כי ככל ותאחר המוכרת במסירת החזקה בדירה לקונה, מכל סיבה שהיא, לתקופה שאינה עולה על 60 ימים מהמועד שבו הייתה אמורה להימסר הדירה לידי הקונה, איחור כאמור לא יהווה משום הפרה ולקונה לא תהא כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך (לעיל: "תקופת האיחור המוסכמת").

4. מחיר הדירה

4.1. בתמורה להתחייבויות המוכרת בהסכם מתחייב הקונה לשלם למוכרת סכום של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח בלבד) (כולל מע"מ). לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן (לעיל ולהלן: "התמורה" או "מחיר הדירה").

4.2. הקונה ישלם את התמורה המפורטת 4.1 לעיל, למוכרת בתשלומים כדלקמן באמצעות פנקס השוברים, כשלכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה, כאמור להלן:

4.2.1. סכום של _____ ₪ המהווה 7% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 3 ימי עסקים ממועד חתימת ההסכם או ממועד קבלת פנקס השוברים בידי הקונה, לפי המאוחר מבין המועדים. ככל ששילם הקונה למוכר מקדמת רישום בהתאם לכללי הגרלת מחיר למשתכן – יופחת הסכום ששולם מהתשלום הראשון שעל הקונה לשלם כאמור.

- 4.2.2. סכום של _____ ₪, המהווה השלמה ל- 20% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 45 ימים ממועד חתימת ההסכם על ידי הצדדים, ובלבד שהתקבל פנקס שוברים בידי הקונה עד למועד זה.
- 4.2.3. סכום של _____ ₪, המהווה השלמה ל- 25% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 3 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי הצדדים.
- 4.2.4. סכום של _____ ₪, המהווה השלמה ל- 35% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי הצדדים.
- 4.2.5. סכום של _____ ₪, המהווה השלמה ל- 45% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 9 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי הצדדים.
- 4.2.6. סכום של _____ ₪, המהווה השלמה ל- 55% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי הצדדים.
- 4.2.7. סכום של _____ ₪, המהווה השלמה ל- 65% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 15 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי הצדדים.
- 4.2.8. סכום של _____ ₪, המהווה השלמה ל- 75% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי הצדדים.
- 4.2.9. סכום של _____ ₪, המהווה השלמה ל- 85% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 21 חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי הצדדים.
- 4.2.10. יתרת התמורה, בסכום של _____ ₪ המהווה השלמה ל- 100%, תשולם 7 ימי עסקים לפני המועד למסירת הדירה (להלן: **"יתרת התמורה"**).
- התשלומים המנויים בסעיף 4.2 לעיל יבוצעו באמצעות פנקס השוברים ביום המיועד לתשלום.
- 4.3. מחיר הדירה אינו כולל את התשלומים הנוספים החלים על הקונה על פי ההסכם.
- 4.4. בנוסף לאמור לעיל, ישלם הקונה במעמד חתימת הסכם זה לעוה"ד של המוכרת (הרצוג, פוקס, נאמן ושות') סך השווה ל- 0.5% מתמורה הדירה (כולל מע"מ) או סך של 5,019 ₪, לפי הנמוך מבין השניים, בתוספת מע"מ, בגין השתתפות בהוצאות המשפטיות לרישום הזכויות ע"ש הקונה.
- 4.5. לכל התשלומים והסכומים המפורטים בנספח זה יתווספו הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן:
- 4.5.1. **"המדד"** - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים, המפורסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- 4.5.2. **"מדד הבסיס"** - משמעו המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה.
- 4.5.3. **"המדד החדש"** - משמעו לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכרת על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה:
- תשלום שישולם בין 1-15 לחודש – המדד שיתפרסם ב-15 לאותו חודש.
- תשלום שישולם בין 16-31 לחודש – המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.
- 4.5.4. **"הפרשי הצמדה"** – משמעותם הסכום המתקבל מהכפלת התשלום הרלוונטי בהפרש שבין המדד החדש לבין מדד הבסיס, כשהוא מחולק במדד הבסיס. מובהר כי בכל מקרה, לצורך חישוב הפרשי הצמדה, לא יילקח בחשבון מדד חדש שהינו נמוך ממדד הבסיס.
- 4.6. כל התשלומים המפורטים לעיל כוללים מע"מ בשיעור של 17%. מובהר, כי ככל שישגדל או יפחת שיעור המע"מ, לעומת שיעור המע"מ הנקוב לעיל, לגבי תשלומים שטרם שולמו, תתוקן התמורה ותשלומיה בהתאם לכך.
- 4.7. תנאי התשלומים והמועדים המפורטים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של ההסכם. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של ההסכם, ובלבד שניתנה לקונה תקופה בת 10 (עשרה) ימים לשם עמידה בתנאי התשלומים כאמור, והלה לא תיקן את ההפרה בתקופה זו.

4.8. כל התשלומים יבוצעו אך ורק באמצעות פנקס השוברים שיופק לקונה. הקונה מתחייב להמציא למוכרת מיד לאחר תשלום כל שובר, את הצילום של השובר המשולם כשהוא נושא את חותמת הבנק. הרוכש מתחייב כי לא ישלם סכום כלשהו בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום. בכל מקרה מובהר כי תשלום שיבוצע כאמור באמצעות השובר לא יפחת מסך של 50,000 ₪ לפחות. שולם תשלום בסכום נמוך מהסכום האמור ללא אישור המוכרת מראש ובכתב, יחויב הקונה בעלויות הפקת הבטוחה שתוצא לו בתוספת מע"מ.

4.9. מוסכם במפורש, כי הקונה אינו רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, אלא אם קיבל לכך את הסכמת המוכרת מראש ובכתב. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי אלא אם צוין הדבר במפורש בהסכם זה או אושר מראש ובכתב על ידי המוכרת.

חתימת הקונים

המוכרת

נספח "ג"

י פ ו י - כ ח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961

אני/אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו/או _____ ת.ז. _____ כולם ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את עוה"ד טוביה ארליך, ו/או מאיר לינון, ו/או אלן סאקס, ו/או יעקב ברנט, ו/או אהוד סול, ו/או גיט לוי פחימה, ו/או אמיר שריה, ו/או יעל (נאמן) בר-שי, ו/או יעקב שרביט, ו/או אליט סאקס, ו/או ברוך כצמן, ו/או דוד זילר, ו/או מרק פיליפס, ו/או אדם איתן, ו/או אורלי גירבי, ו/או משה הרדי, ו/או גלעד וקסלמן, ו/או יוסי אשכנזי, ו/או לימור חודיר, ו/או אלדד חמס, ו/או אורי נכט, ו/או רוני ליבסטר, ו/או נורית דגן, ו/או אודליה עפר, ו/או שרון פטל, ו/או מוריה תם-הרשושנים, ו/או יניב דינוביץ', ו/או ניר רבר, ו/או גיל וויט, ו/או טל דרור ו/או אופיר שגב, ו/או אנטוני ליבלר, ו/או אמיר פרס ו/או צוריאל פיקאר ו/או קארין פריד ו/או אביב פריאנטי ו/או עמוס נעים ו/או ליטל וולפוביץ' ו/או הראל אלעזר ו/או אלעד מתן ו/או דן מנדלבאום ו/או אנה מוגול ו/או נטע אבס ו/או זוהר אלטר ו/או חן חייאק ו/או שירן חן ו/או כל עו"ד אחר ממשד הרצוג פוקס נאמן ושות' ו/או עוה"ד כרמל פלורנץ ו/או שרית ויסטוך ו/או דורית זיידמן ו/או יוסי אלחייק ו/או נירית לחמן ו/או אודליה ניסן ו/או שלומי זיסמן ו/או אסף דוד מרגלית ו/או ליטל שביט ו/או אמיר שרון ו/או שחר רייס ו/או זיו גלזר (כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי-כח/ינו החוקקים שלי/נו ולשם עשייה בשמינו ובמקומינו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויותינו בנכס:

1. לרכוש ולקבל בשמנו ו/או במקומנו את זכויות הבעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות אחרות בדירת מגורים מס' _____ בקומה _____ בבניין מס' _____ על כל הצמוד אליה (להלן: "**הנכס**"), בפרויקט הידוע כפרויקט "מחיר למשתכן כ. כוכב הנגב אשקלון" (להלן: "**הפרויקט**") או "**הבנין**") הנבנה על **מקרקעין באשקלון הידועים כמגרש תכנוני 13 לפי תכנית 192/03/4, הידועים גם כחלקה 51 בגוש 2950** ו/או כל גוש ו/או חלקה אחרים שיווצרו לאחר השלמת הליך איחוד וחלוקה במקרקעין (להלן: "**המקרקעין**"), הכול כמוגדר ומסומן בתשריטים בהסכם הרכישה (להלן: "**הסכם הרכישה**") שנערך בין החתומים מטה לבין **כ. כוכב הנגב - חברה לבנין ופתוח (1990) בע"מ ח.פ. 511472045** (להלן: "**המוכרת**").
2. לבצע את כל הפעולות והמעשים שיתחייבו, לפי שיקול דעתם של מורשי הנ"ל על מנת להוציא לפועל את כל התחייבויותי שעפ"י הסכם הרכישה, כהגדרתו בהסכם הרכישה אשר נחתם בינינו לבין צד ג' בקשר לרכוש הנ"ל ולממש את כל זכויותיהן הקיימות והעתידיות של המוכרת בהתאם להוראות החוזה.
3. לרשום, לבטל רישום, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה וזיקות הנאה, בשמנו ובמקומנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור ליחד ו/או לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו מכח זכויותינו על פי הסכם הרכישה, וכן לחתום על כל מסמך אשר מורשיי ימצאו לנכון באשר לצמצום, ביטול, שינוי או החזר של כתב ערבות או כל בטחון אחר שניתן לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 כפי שיהא בתוקף מעת לעת.
4. לזהות את הנכס ו/או את המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או כל חלקה שתיווצר עקב פעולות אחוד וחלוקה וליחד לכל אחד מאלה כל הערת אזהרה, משכנתא, ו/או שעבוד אשר ירשמו על חלק כלשהו של המקרקעין.
5. לבקש רישום, לרשום, לתקן, לחדש או לשנות רישום, ולהסכים בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ולבנין ו/או למקרקעין עליה הוקמו, לרבות רישום המקרקעין כולם או חלקם ע"ש עירית אשקלון ו/או ע"ש המוכרת, חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפקעה, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או יחוד ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או שעבודים למיניהם, רישום חכירות, רישום בתים משותפים על כל הדרות בכך, רישום תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן, וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
6. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין עיר למיניהן, ולרבות חברת הניהול שתעסוק בניהול החלקים המשותפים בפרויקט או בבנין ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פעולה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי הכח וההרשאה הנוכחי (לפי קביעת מורשי) והכל בין בשלמות ובין חלקים חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, מוכרת, אגודה ו/או תאגיד משפטי אחר שיש להם ענין בפעולה או המעשה הנ"ל.
7. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לנכס, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.

להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה, או החלים על הנכסים או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס, ולשם כך לקבל כספים בשמי/נו מאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן המטרות.

8. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להסרת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת או שתורבץ על הנכס או על המקרקעין, להסכים לעיכוב פעולות על המקרקעין ולבטל כל אחד מהאמורים לעיל.

למשכן את הנכס בכל צורה ואופן שהוא בשמי/נו ובמקומי/נו במשכנתא 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 חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או את זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזים ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכס ו/או בגין הנכס בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו/ו לנכון לפי שיקול דעתם.

9. לחתום בשמנו ובקומנו על תקנון לבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז-1967 ו/או כל חוק אחר שבתוקף ו/או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ו/או חוק המשכון תשכ"ז-1967 לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, או בכל חלק מהם.

10. להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק בבנין בו מצוי כל הנכס, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו בנין או מחוצה לו.

11. מבלי לגרוע מכלליות כל האמור לעיל, הזכות תהיה בידי מורשיי הנ"ל:

11.1 לבצע את כל הפעולות על מנת שהבנין המוקם במסגרת הפרויקט ו/או על המקרקעין, ירשם כבית משותף ו/או בדרך של רישום חכירות ו/או בכל דרך אחרת באופן ובתנאים, כפי שימצאו מורשיי לנכון.

11.2 לחתום בשמי ובמקומי על חוזה ניהול ו/או חוזה שירותים עם חברת הניהול, כהגדרתה בחוזה ו/או עם כל חברת ניהול ו/או שירותים אחרת אשר תיתן שירותי ניהול ו/או הפעלה ו/או כל שירות אחר בפרויקט ו/או בבנין, לפי קביעתה של המוכרת ושל נציגות הבית המשותף, ולהסכים בשמי ובמקומי לרישום חוזה הניהול כאמור בלשכת רישום המקרקעין בכל צורה ואופן לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל, לרבות רישום כל הערה בגינו.

11.3 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם, הכל לפי הענין, לכל העברה מכל סוג ומין של זכויות במקרקעין לרבות זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או כל זכות אחרת בין עיריית קריית מלאכי לבין המוכרת, בין לבין עצמן ובין לבין צד שלישי.

11.4 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של איחוד ו/או חלוקה ו/או חלוקה חדשה של המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או ביחד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפקעה ו/או הפרשה ו/או העברה של כל חלק במקרקעין לטובת עיריית אשקלון או כל גוף ו/או רשות אחרים, על פי כל הסכם ו/או התחייבות שלנו ו/או של המוכרת ו/או של כל צד ג' אחר ו/או עפ"י כל חיקוק ו/או תכנית בנין עיר ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

11.5 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או בעל זכות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של התקשרות ו/או מכר ו/או העברה ו/או חליפין ו/או שעבוד ו/או הקניית זכויות מכל מין וסוג, לרבות זיקות הנאה, שעבודים, הערות אזהרה ו/או הערות אחרות מכל מין וסוג עם ו/או לטובת כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות העתיקות, עיריית קריית מלאכי, ועדות לתכנון ולבניה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיבוא במקומה, בזק בע"מ, וכל חברת תקשורת אחרת, חברת ניהול ו/או שירותים שתנהל את הפרויקט ו/או כל חלק ממנו.

11.6 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או בעל זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין לכל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת בכל שטר עסקה שאני צד לו ו/או אהיה צד לו במישרין ו/או בעקיפין, וכן להסכים לכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בצו הבתים המשותפים שירשם, אם ירשם, ביחס לבנין ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ובכל צו מתוקן כאמור.

11.7 להסכים בשמי ובמקומי כבעל יחידה בבית משותף, בין שרשום בפנקס הבתים המשותפים ובין אם לאו, לכל שינוי ו/או תוספת ו/או בניה ו/או הריסה וכל פעולה אחרת שהמוכרת ו/או חברת הניהול

רשאיות לעשותן עפ"י החוזה וחוזה הניהול בבנין ו/או ברכוש המשותף ו/או בשטחים ציבוריים בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.

11.8 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין לכל פעולה עפ"י דיני התכנון והבניה לרבות פעולות של שינוי תוכניות בנין ערים ו/או תוכניות מפורטות, פעולות רישוי הקלה ושימוש חורג וכל פעולה אחרת שהמוכרת רשאית ליזום ו/או לעשות עפ"י הוראות החוזה.

11.9 לבקש ולהסכים בשמי ובמקומי כבעל הערות אזהרה ו/או בעל זכות חכירה ו/או בעלות ו/או כל זכות אחרת, לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בתנאי חכירה ו/או בתנאי כל מסמך אחר שירשם בלשכת רישום המקרקעין לרבות תקנון בית משותף ו/או הסכמי ניהול המתייחסים לרכוש משותף ו/או לשטחים ציבוריים ו/או כל שטח אחר שאינו כלול בנכס, בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.

11.10 לבקש ולהסכים ולחתום בשמי על כל פעולת רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או צמצום ו/או יחוד ו/או מחיקה של הערות אזהרה ו/או זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות אחרות שתרשמה לטובתי ו/או בשמי על מנת שתשקפנה את זכויותי והתחייבויותי עפ"י הסכם הרכישה והוראותיו.

11.11 לבקש, לבצע ולהסכים בשמי ובמקומי לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או יחוד של כל שעבוד ו/או משכנתא הרשומה ו/או תרשם על הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבנין ו/או הנכס, לרבות שעבדים ו/או משכנתאות שנעשו לבקשתנו ו/או לפקודתנו.

12. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט בכל הדרגות, רשויות המס, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בירור בדרך של בוררות או בכל דרך אחרת של כל התחייבויותיו וזכויותיו ברכוש הנ"ל, ולחתום ולהוציא לפועל כל מיני תעודות, מסמכים וחוזים בפני רשויות ומשרדים כאלה ולבצע כל פעולות ודברים אשר ידרשו על ידי רשויות ומשרדים כאלה לרבות לחתום בשמי על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשי הנ"ל.

13. כל מעשה שיעשה מורשי הנ"ל או כל מה שיגרום בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כח והרשאה זה מחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיו של מורשי הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כח והרשאה זה.

14. אנו משחררים בזאת את מרשינו הנ"ל מכל אחריות כלפינו ו/או כלפי צדדים שלישיים כלשהם בקשר עם מעשיהם שנעשו מכח או בקשר עם יפוי כח זה, לרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, כל צד ג' שירכוש מאיתנו זכות כלשהיא בנכס ובלבד שלא פעלו במזיד. הננו מתחייבים לשפות את באי כוחנו האמורים מידית בגין כל תביעה ו/או דרישה שתופנה אליהם בקשר עם פעולותיהם הנוגעות ליפוי כח זה.

15. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות בו ותלויות בו הזכויות של המוכרת ו/או של חברת הניהול והואיל ויפוי כח והרשאה זה ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויות המוכרת ו/או חברת הניהול כלפינו.

16. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכרת בעסקה זו.

17. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי והוא יחייב גם את יורשי ו/או את מנהל עזובני, מאחר ותלויות בו, כאמור זכויות צדדים שלישיים.

ולראיה באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנת 2019

חתימת הקונים

אישור עו"ד

הריני לאשר בזאת את חתימת מרשיי דלעיל.

חתימה וחותמת עוה"ד

תאריך

נספח "ד"

נספח ליווי בנקאי

חשבון הפרוייקט – ח-ן
מס' 500218151

פנקס שוברים מס' 500218151

שוברים מס' _____

תאריך: _____

לכבוד

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

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

הנדון: הוראות בלתי חוזרות

הואיל ועל המקרקעין הידועים כמתחם ח' לפי מכרז "מחיר למשתכן" מס' מכרז מס' יס/337/2015, מגרש מס' 13 לפי תב"ע מס' 192/03/4, גוש 2950 חלקה 51 בשכונת עיר ימים באשקלון, תיק רמ"י מס' 10711884א, אנו מקימים דירות בפרוייקט בן 136 יח"ד (להלן - "הפרוייקט");

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

והואיל וקבלנו ו/או נקבל, מאת בנק ירושלים בע"מ ו/או מנורה מבטחים ביטוח בע"מ (אשר יחד ייקראו להלן - "הבנק") אשראים, ערבויות, בטוחות ושירותים בנקאים שונים למימון הקמת הפרוייקט (להלן - "השירותים");

והואיל ועל פי המוסכם בינינו לבין הבנק הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרוייקט על חשבון מחיר הדירות ישולמו באמצעות פנקסי שוברים בלבד, ויופקדו בפועל בחשבון מספר 500218151 בבנק ירושלים בע"מ סניף ירושלים (מס' סניף 050) (להלן: "החשבון");

והואיל ולהבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל שעבדנו ו/או נשעבד לטובת בנק ירושלים בע"מ ו/או מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, בין השאר, את כל זכויותינו במקרקעין בפרוייקט ובקשר עמם (לרבות זכויותינו על פי חוזה המכר), בשיעבודים קבועים ובשיעבודים צפים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע הבנק) וללא השתתפות אחרים, וכן המחינו ו/או נמחה זכויות אלו לטובת הבנק בהמחאה על דרך שעבוד.

לפיכך הננו לתת לכם הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:

1. כי כל הסכומים שעליכם לשלם לנו על חשבון מחיר הדירה ישולמו על ידכם באמצעות פנקס שוברים, לחשבון מס' 500218151 על שם הקבלן, סניף ירושלים (050) בבנק ירושלים בע"מ בלבד, בהעברה בנקאית ו/או בהפקדת מזומנים לחשבון הנ"ל בלבד.
2. למרות האמור, במקרה בו הבנק ידרוש זאת מכם בכתב, והחל מהמועד שבו תמסר לכם דרישתו, אתם תשלמו את הסכומים שיגיעו לנו מכם על חשבון מחיר הדירה לכל חשבון אחר עליו יורה לכם הבנק בדרישתו הנ"ל.
3. כל סכום שישולם על ידכם כאמור בפסקאות 1 או 2 לעיל, ורק בדרך זו, יחשב לכל דבר וענין כסכום ששולם לידינו בפועל על חשבון מחיר הדירה. מובהר כי סכומים שישולמו על ידכם בניגוד לאמור בסעיף 1 או 2 לעיל (לפי הענין) לא יחשבו כתשלומים על חשבון הדירה, אלא כהלוואה לא מובטחת.
4. כי תחתמו על המסמך שכתרתו: "הצהרה והתחייבות הרוכשים", על פי הנוסח המצ"ב.
5. הוראותינו דלעיל הינן בלתי חוזרות והאיל זכויות צדדים שלישיים, לרבות הבנק, תלויות בהן ולא תהא לנו רשות לבטלן או לשנותן ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.

כ. כוכב הנגב - חברה לבנין ופתוח (1990) בע"מ
ח.ב. 511472045

כ. כוכב הנגב - חברה לבנין ופתוח (1990) בע"מ ח.פ. 511472045

הקונה

כ. כוכב הנגב - חברה לבנין ופתוח (1990) בע"מ

חשבון הפרוייקט – ח-נ מס'

500218151

פנקס שוברים מס' _____

לכבוד

בנק ירושלים בע"מ ו/או מנורה מבטחים ביטוח בע"מ
(אשר יחד יקראו להלן - "הבנק")

הנדון: הצהרה והתחייבות הרוכשים

לבקשת כ. כוכב הנגב – חברה לבנין ופיתוח (1990) בע"מ ח.פ. 511472045 (להלן - "הקבלן") הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כלדקמן:

1. רשמנו לפנינו את האמור במסמך שכותרתו: "הוראות בלתי חוזרות", אשר העתקן מצורף לאישורנו זה (להלן - "ההוראות"), ואנו מסכימים לאמור בהן ונפעל לפיהן.

2. אנו מסכימים ליצירת השיעבודים לטובתכם על המקרקעין ועל הפרוייקט כמפורט בהוראות (להלן - "השיעבודים") ולהמחאה לטובתכם על דרך השיעבוד של זכויות הקבלן בקשר עמם (לרבות זכויותיו כלפינו על פי חוזה המכר אשר נחתם בין הקבלן לבינינו). מבלי לגרוע מן האמור לעיל, אנו מתחייבים שלא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה ו/או בפרוייקט אלא לאחר שתירשם לטובתכם משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום או מוגבלת בסכום כפי שיקבע על ידכם.

מובהר כי מקום בו כתוב להלן "הדירה" או כל ביטוי דומה, הכוונה היא גם ליתר זכויותינו בפרוייקט, ככל שרכשנו זכויות כאמור על פי חוזה המכר בינינו לבין הקבלן.

3. כל עוד לא הסרתם את השיעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים, השיעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו אנו בגין הדירה ובגין המקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השיעבודים לגבי המקרקעין (כולל הדירה), ללא כל סייג או מגבלה, בין היתר כאלו הנובעים מהתחייבות כלשהי של הקבלן כלפינו. במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש) רשאים למכור את המקרקעין (כולל הפרוייקט הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.

4. ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי הבנק או מי מיחידי הבנק רשאי, אך לא חייב, לממש את זכויותיו בפרוייקט בכל דרך אשר ימצא לנכון, לפי שיקול דעתו, בין אם בדרך של מכירת הפרוייקט, בין אם בדרך של השלמת הפרוייקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונס/ נכסים (להלן - "הכונס").

אם במקרה של מימוש זכויותכם בפרוייקט, אתם (או מי מכם) או הכונס תבחרו (בהודעה בכתב שתימסר לנו על כך) לקיים את חוזה המכר, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ- 6 (שישה) חודשים, להשלמת בניית הדירה מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר הדירה כשהם צמודים במלואם עד מועד תשלומם בפועל, לפי שיעור עלייתו של המדד (כהגדרתו בחוזה המכר) הידוע בעת תשלומם לעומת המדד הבסיסי האמור בחוזה המכר. במקרה כאמור, לא תהיה לנו כל תביעה ו/או דרישה כלפיכם ו/או כלפי כונס הנכסים ו/או כלפי מי מטעמכם.

5. נמסר לנו על ידי הקבלן ו/או על ידי הבנק כי חשבון הפרוייקט הוא חשבון מס' 500218151 על שם הקבלן, סניף ירושלים (050) בבנק ירושלים בע"מ. את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מאיתנו לקבלן על פי הסכם רכישה ו/או הסכם אחר שנחתם ו/או ייחתם בינינו לבין הקבלן ו/או על פי כל דין, אנו נשלם ישירות אך ורק באמצעות פנקס השוברים ואך ורק לחשבון, באופן המפורט בסעיף 1 להוראות, או, בתנאים המפורטים בסעיף 2 להוראות, לחשבון אחר עליו יורה הבנק. כל תשלום שלא בוצע כאמור, לא ייחשב על ידי הבנק כתשלום לקבלן לפי חוזה המכר.

חתימת הרוכשים

6. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מכתב זה כל פשרה ו/או שינוי ו/או תוספת מהותיות לחוזה המכר, כפי שאושר על ידי הבנק, יהיו טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם כל תוקף גם בין הצדדים (בינינו לבין הקבלן) לחוזה המכר.

7. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את חוזה המכר אנו ניתן לכם הודעה בכתב על כך, לפחות 30 ימים מראש.

8. אנו לא נעביר ו/או נמחה ו/או נשעבד את זכויותינו לפי חוזה המכר, כולן או חלקן, בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש. ידוע לנו כי הפרת התחייבותנו כאמור, תגרום, בין היתר, לפקיעת תוקפן של הבטוחות, כהגדרתן להלן. האמור הינו למעט שעבוד זכויותינו הנ"ל לטובת בנק למשכנתאות אשר יעמיד לטובתנו הלוואה/ות לצורך רכישת הדירה, ובתנאי מפורש שכל כספי הלוואה/ות הנ"ל יועברו ישירות לחשבון, כהגדרתו לעיל. למען הסר ספק מובהר כי שעבוד זה יהיה ממילא כפוף לשעבוד לטובתכם כל זמן שלא הסרתם את השיעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים.

9. ידוע לנו כי הסכמתכם להעמדת השירותים לקבלן עתידה להינתן בהסתמך, בין השאר, על קבלת אישורנו זה. מבלי לגרוע מן האמור ידוע לנו כי אינכם מחויבים להעמיד לטובת הקבלן, מעת לעת, כל אשראי, לרבות את "הבטוחות" כמשמען להלן, וכן אינכם מחויבים למסור לנו כל מידע בקשר עם העמדת ו/או הפסקת העמדת האשראי כאמור ואנו מוותרים כלפיכם, באופן בלתי חוזר, על כל דרישה ו/או טענה בעניין זה.

10. ידוע לנו כי במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין ערבויות ו/או פוליסות ביטוח אשר יוצאו לטובתנו אם יוצאו (לעיל ולהלן - "הבטוחות"), יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם כל הזכויות שרכשנו בפרוייקט ובדירה מבלי שיחא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהקבלן, והכל כמובן מבלי לגרוע מהאמור בערבות ו/או בפוליסת הביטוח הנ"ל.

11. ידוע לנו כי הבנק ו/או הקבלן, לפי דרישת הבנק, יהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה מהבטוחות אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת כאמור בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רכושי דירות), התשל"ה-1974, לרבות בערבויות

בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח, ואנו מסכימים לכך.

12. אנו נותנים בזאת הסכמתנו, כי תמסרו לקבלן – עבורנו – את הבטוחות שתנפיקו לטובתנו בגין כל אחד מהתשלומים שנבצע באמצעות השוברים.

13. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותנו בדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין.

14. ידוע לנו כי יפוי הכח אותו חתמנו לטובת הקבלן 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 הכח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.

15. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין הקבלן לבין הבנק ו/או בין הקבלן לבין מי מיחיד הבנק, 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 הבנק. כמו כן, ידוע לנו ואנו מסכימים כי הבנק לא הציג בפנינו כל מצג, וכי אין לבנק כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרוייקט ו/או בקשר לדירה ו/או להנפקת הבטוחות, ולמעט על פי הבטוחות אשר יונפקו על ידכם לטובתנו, ככל שיונפקו, וזאת על פי תנאיהן.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי ככל שהבנק או מי מיחידו, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, מפקח ו/או מבקר ו/או משגיח ו/או נותן הוראות בקשר לביצוע עבודות בניה ו/או אופן השקעת המשאבים בפרוייקט ו/או על מקורם ו/או כל פעולה אחרת של הקבלן ו/או כל קבלן משנה ו/או מי מטעמו, הרי שפעולות הבנק כאמור נועדו לשרת את מטרותיו של הבנק ו/או מי מיחידו (בהתאמה) בלבד, ואין בפעולות אלו כדי לזכות אותנו בכל צורה ואופן שהם ו/או כדי להטיל על הבנק כל חבות כלפינו, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות חבות להשלים את הפרוייקט. עוד ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי לבנק אין כל חבות לביצוע פעולות כאמור, ואנו לא מסתמכים בכל צורה ואופן שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, על ביצוע פעולות אלו על ידי הבנק ו/או מי מטעמו, לרבות בקשר עם ביצוע הבניה ו/או קצב שחרור התקבולים אשר שילמנו ו/או נשלם לקבלן ו/או ייעודם.

אנו נותנים הסכמתנו, כי הבנק או מי מיחידו, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, מפקח ו/או מבקר ו/או משגיח ו/או נותן הוראות כמפורט לעיל, יהיו רשאים לפנות אלינו ישירות על מנת לקבל מאיתנו פרטים ואסמכתאות לגבי התשלומים שבצענו ו/או שאנו אמורים לבצע על פי חוזה המכר.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, האפשרות שניתנת לבנק ו/או למי מיחידו לקבל דוחות בקשר עם ביצוע הפרוייקט ו/או לפעול בשם הקבלן ו/או לבצע כל פעולה בקשר עם הפרוייקט, ו/או לקבל מאיתנו פרטים ואסמכתאות כמפורט לעיל, לא יטילו על הבנק ו/או על מי מיחידו, בשום מקרה, כל אחריות בקשר עם הפרוייקט ולא יהיו, בשום מקרה, כבסיס לטענת מניעות ו/או השלמה ו/או הסכמה מטעם מי מהם לעניין כלשהו שהובא לידיעת מי מהם ו/או שמי מהם היה יכול לברור ו/או שמי מהם לא התנגד לו ולא העיר עליו בפני כל גורם שהוא, לרבות בפני הח"מ.

אנו מאשרים כי הוסבר לנו, כי אם וככל שאנו מעוניינים במנגנוני פיקוח ו/או בקרה ו/או השגחה כלשהם, עלינו להסדיר זאת במישרין מול הקבלן.

אין באמור בסעיף 15 זה כדי לפגוע בזכויותינו עפ"י הבטוחות.

16. לביטויים השונים באישורינו זה דלעיל תהא אותה המשמעות הנודעת להם בהוראות.

17. מקום בו נזכר לעיל הביטוי "יחיד הבנק" או כל ביטוי דומה, הכוונה הנה לבנק ירושלים בע"מ או מנורה מבטחים ביטוח בע"מ.

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

19. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מכתב זה להוראות חוזה המכר או כל מסמך אחר יחולו ויגברו הוראות מכתב זה, אלא אם כן יאשר הבנק בכתב אחרת.

20. אנו מסכימים כי בכל הנוגע לדירה, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבית משפט של מדינת ישראל, בעל סמכות עניינית, שבעיר תל אביב-יפו או ירושלים.

21. אנו מסכימים ומאשרים בזאת לקבלן למסור לבנק את כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידם, לרבות, אך לא רק, פרטים מזהים בקשר עמנו, העתקים מכל מסמך עליו חתמנו בקשר עם בדירה וכיוצ"ב.

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

23. ידוע לנו כי כל אחד מיחיד הבנק הנו יישות משפטית, כלכלית ועסקית נפרדת ועצמאית, כי לכל אחד מיחיד הבנק אין חבות ו/או ערבות כלפי משנהו ולכל אחד מיחיד הבנק מערכת הסכמים נפרדת עם הקבלן.

24. אנו מאשרים כי משמעויותיו השונות של מסמך זה הוסברו והובהרו לנו על ידי עורך הדין הח"מ.

בכבוד רב,

ת.ז. _____ חתימה: _____
ת.ז. _____ חתימה: _____

אישור ע"י עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה בפני המצהירים הנ"ל אשר זוהו באמצעות ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתי/ה אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אחיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

תאריך

חתימת וחותמת

נספח "ה"

עקרונות למתן שירותי ניהול

נספח זה, מצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם מכר שנחתם בין כ. כוכב הנגב - חברה לבנין ופתוח (1990) בע"מ ח.פ. 511472045 (להלן: "המוכרת") לבין _____ ת.ז. _____ ר- _____ ת.ז. _____ (כולם ביחד וכ"א לחוד ובערבות הדדית ביניהם להלן: "הרוכש") (להלן: "הסכם המכר").

להגדרות בנספח זה תהא המשמעות הנודעת להם בהסכם המכר, אלא אם ניתנה להם פרשנות אחרת בנספח זה.

1. הגדרות:

בנספח זה תהיה למונחים הבאים המשמעות כדלקמן:

- 1.1. **"הרכוש המשותף"** - כל חלקי הבניין והפרויקט שנועדו לשימוש משותף של רוכשי דירות/יחידות בבניין ו/או בפרויקט והוגדרו ככאלה עפ"י הוראות כל דין ולא הוצמדו ולא מיועדים להיות מוצמדים ספציפית לדירות/יחידות ולרבות חצרות, גינות, קירות חיצוניים, חדר דיירים, גגות, חניות, חדרי מדרגות, מעליות, חשמל בחדר מדרגות, לובי, אינסטלציות מים עד לשעון המים הביתי, ביוב מנקודת הריכוז הראשונה של כל היחידות בבניין והלאה, מתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את כל רוכשי הבניין ו/או הפרויקט במשותף, אף אם הם או חלקם מצויים בתחומי דירה/יחידה מסוימת או שטחים הצמודים לה.
- 1.2. **"השירותים"**: ניהול, אחזקה, הפעלה, תיקון, ניקיון, תאורה, גינון (ככל שקיים ברכוש המשותף), ביטוח וכיוצא ב"ש של הרכוש המשותף.
2. הובהר לרוכש כי הרכוש המשותף, וכן נושאים נוספים ככל שידרשו עפ"י כל תוכנית בנין עיר החלה על המקרקעין ו/או הרשויות המוסמכות, ינוהלו על ידי חברת הניהול, כהגדרתה בהסכם המכר (להלן: "חברת הניהול"). מובהר בזאת כי המוכרת שומרת לעצמה את הזכות להחליט האם ייחתם הסכם ניהול על פי שיקול דעתה הסביר.
3. חברת הניהול תועסק על ידי רוכשי דירות/יחידות בפרויקט לשם מתן "השירותים" ב"רכוש המשותף" ו/או על פי המפורט בסעיף 2 לעיל, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת כאמור.
4. הרוכש מתחייב לחתום על הסכם ניהול ברוח העקרונות המפורטים בנספח זה, לפי דרישת המוכרת תוך זמן סביר ככל שתחליט כן ובהתאם לשיקול דעתה הסביר כמפורט בהסכם המכר וכתנאי מוקדם לקבלת החזקה בדירה (להלן: "הסכם הניהול") ומתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם הניהול.
5. בחתימת הרוכש על נספח זה, מוסר הרוכש את הניהול והביצוע של השירותים, כהגדרתם בסעיף 1.2 לעיל וכפי שיפורטו בהסכם הניהול, לחברת הניהול, והוא מתחייב להיות קשור אך ורק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול ולביצוע השירותים.
6. חברת הניהול תבצע ותספק את השירותים במקצועיות, במיומנות, בתום לב, ברמה ובאיכות כמקובל בבניינים מסוגו של הבניין.
7. הרוכש מתחייב לנהוג בהתאם להוראות הסכם הניהול ובהתאם להוראות ולכללים שייקבעו מעת לעת ע"י המוכרת ו/או ע"י חברת הניהול.
8. **התחייבויות וזכויות חברת הניהול:**
 - 8.1. הרוכש מעניק לחברת הניהול באופן בלעדי וחברת הניהול מקבלת על עצמה לבצע, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים מטעמה, באופן בלעדי את הניהול והביצוע של השירותים ברכוש המשותף במשך התקופה על פי המפורט בסעיף 11 להלן.
 - 8.2. ניהול וביצוע השירותים יעשה על-ידי חברת הניהול בעצמה ו/או על ידי אחרים מטעמה, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ו/או חברת הניהול. הרוכש מסמיך את חברת הניהול להתקשר עם אחרים לצורך ביצוע השירותים שחובת ביצועם חלה על חברת הניהול על-פי הסכם הניהול.
 - 8.3. חברת הניהול תהיה זכאית לקבוע מעת לעת את היקף השירותים, סוגם, טיבם והחלק מהם אשר יסופקו לבניין ולפרויקט, את זמן ואופן אספקתם.
 - 8.4. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע, מעת לעת, על-פי שיקול דעתה הסביר, נהלים והוראות בקשר לניהול וביצוע השירותים ולשנותם מעת לעת במידת הצורך.

9. הרוכש מצהיר מתחייב כדלקמן:

- 9.1. להיות קשור רק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי הסכם הניהול, החל ממועד מסירת הדירה לידי הרוכש, ולהשתתף בהוצאות הכרוכות במתן וביצוע השירותים, בהתאם להוראות הדין והסכם זה.
- 9.2. כי הוא והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו ידרשו כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והטוב של השירותים.
- 9.3. לקיים ולמלא בקפידה את תקנות והוראות חברת הניהול בכל עניין הכרוך בניהול וביצוע השירותים. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב הרוכש בין היתר:
 - 9.3.1. לנקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד.
 - 9.3.2. להימנע מביצוע, שינוי או תוספת בנייה ברכוש המשותף, אלא על פי דין ובתאום עם חברת הניהול.
- 9.4. להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה להיכנס לבניין בכל עת ובין היתר לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציה וצינורות ולהתחבר אליהם, לבצע כל מלאכה שתהיה דרושה, לפי שיקול דעת חברת הניהול, לשם מילוי התחייבויותיה בהסכם הניהול, וליתן בידיה את כל המפתחות הנדרשים לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, ברכוש המשותף.. בכל מקרה של פעולה כנ"ל תשתדל חברת הניהול כי ההפרעה לרוכש תהיה מינימאלית ככל האפשר וכי בהקדם האפשרי יוחזר המצב לקדמותו.
- 9.5. להסכים לכך שהסכם הניהול ירשם בלשכת רישום המקרקעין במסגרת תקנון הבית המשותף של הבניין בין ע"י רישום הערה ובין בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול ו/או של המוכרת.

10. ההוצאות ודמי הניהול

- 10.1. הרוכש יישא בחלקו היחסי בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים על ידי חברת הניהול (להלן: "ההוצאות").
- 10.2. הבסיס לחישוב חלקו של הרוכש בהוצאות יקבע ע"י חברת הניהול לפי שיקול דעתה הסביר באחת משתי השיטות הבאות:
 - 10.2.1. על-פי היחס שבין כמות החדרים בדירה לבין כמות החדרים בכל הבניין ו/או הפרויקט; **א**
 - 10.2.2. על-פי היחס שבין שטח רצפת הדירה לבין שטחן הכולל של רצפות כל הדירות בבניין ו/או בפרויקט.
- 10.3. להוצאות הנזכרות בסעיף 10.1 לעיל יתווסף סכום השווה ל- 15% מסכום ההוצאות (סכום ההוצאות בתוספת 15% מסכום ההוצאות יקראו ביחד להלן: "דמי הניהול").
- 10.4. הרוכש ישלם לחברת הניהול מס ערך מוסף בשיעור הקבוע בדין במועד ביצוע התשלום בפועל (להלן: "מע"מ") בגין כל תשלום של דמי הניהול ו/או כל תשלום אחר החל על הרוכש בהתאם להסכם הניהול, ביחד עם אותו תשלום, ויקבל מחברת הניהול חשבונית מס כדין.
- 10.5. דמי הניהול, בצירוף מע"מ, ישולמו על-ידי הרוכש ויתר הדיירים בבניין ו/או בפרויקט בהתאם לאמור בסעיף קטן 10.2 לעיל, ויהיו את התשלום לחברת הניהול תמורת התחייבויותיה בהסכם הניהול.
- 10.6. הרוכש מתחייב לשלם לחברת הניהול את חלקו בדמי הניהול, בהתאם לחשבונות בכתב שיוגשו לו על ידי חברת הניהול וזאת תוך שבעה (7) ימים מקבלת כל חשבון כאמור. החשבונות דלעיל יוגשו לרוכש מראש מידי חודש או מידי תקופה אחרת שתקבע על ידי חברת הניהול. התשלום יבוצע בהתאם להוראות סעיף 10.7 להלן או בכל דרך סבירה אחרת עליה תורה חברת הניהול.
- 10.7. להקלת גביית דמי הניהול, הרוכש ימסור לחברת הניהול, לא יאוחר מאשר שבעה (7) ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירה, שנים-עשר (12) שיקים לפקודת חברת הניהול בסכומים כפי שתורה חברת הניהול, עבור תשלום דמי הניהול לתקופה של שנה מראש (12 חודשים מראש). מסירת שיקים כאמור על ידי הרוכש תבוצע מידי שנה עבור תקופה של שנה מראש, וזאת לפחות שבעה (7) ימים לפני תום כל שנה.
- מובהר ומוסכם, כי המוכרת רשאית להורות לרוכש לבצע את תשלום חלקו בהוצאות ואת דמי הניהול באמצעות חתימת הרוכש על הוראת קבע לבנקים מהם יבוצעו התשלומים המזכים את חברת הניהול.
- 10.8. הרוכש ישלם לחברת הניהול את חלקו בדמי הניהול בין אם הוא מחזיק בדירה בעצמו ובין אם מסר את השימוש בה לאחר ובין אם אין הוא מחזיק בה בפועל.

- 10.9. מבלי לגרוע מן האמור לעיל חברת הניהול תהא רשאית לגבות תשלומים חודשיים אשר יתבססו על אומדן כלל ההוצאות הצפויות באותה תקופה, ויבטאו את חלקו המשוער של הרוכש בדמי הניהול.
- 10.10. חברת הניהול תהיה זכאית לנהוג בכספים שיימצאו בידיה, לרבות הפקדתם ו/או השקעתם, כפי שתמצא לראוי ולנכון על-פי שיקול דעתה הסביר ובלבד שקודם לכן קיבלה את הסכמתה של נציגות הבית המשותף לכך.
- 10.11. מידי שנה תיערך על-ידי חברת הניהול הערכה של ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים על ידי חברת הניהול ובתיאום עם הנציגות כאמור לעיל, ובמידת הצורך יועלה התשלום החודשי המשולם לחברת הניהול בגין דמי הניהול. הודעה על כך תינתן לרוכש בבניין מבעוד מועד.
- 10.12. תוך תשעה (9) חודשים מתום כל שנת מס, תערוך חברת הניהול דו"ח כספי שנתי שיכלול חשבון סופי של כל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים (להלן: "**החשבון השנתי**") אשר יבוקר על ידי הנציגות ויאושר ע"י רואה חשבון מוסמך. הראה החשבון השנתי הפרש לחובת הרוכש ולזכות חברת הניהול, יחויב הרוכש בתשלום ההפרש. הראה החשבון השנתי הפרש לזכות הרוכש, יזכה הפרש זה מהתשלום או מהתשלומים הקרובים שעל הרוכש לשלם לחברת הניהול, אולם חברת הניהול תהיה זכאית לקזז מסכום ההפרש חובות שחב לה הרוכש עד אותו מועד, ככל שחב.

11. תקופת הסכם הניהול

- 11.1. תוקפו של הסכם הניהול, ככל שייחתם בהתאם לדרישת המוכרת, יהיה שנתיים ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין (להלן: "**תקופת הניהול הראשונה**").
- 11.2. מוסכם כי בתום תקופת הניהול הראשונה, יהיו רשאים רוכשי דירות בבניין אשר לפחות 51% (חמישים ואחד אחוזים) מהרכוש המשותף בבניין צמוד לדירותיהם, לקבוע בהחלטה שתתקבל כדין באסיפת הנציגות, כהגדרתה בסעיף 13.1 להלן, ושתימסר לחברת הניהול לא יאוחר מתשעים (90) ימים לפני תום תקופת הניהול המסתיימת, אם ברצונם לחדש את ההתקשרות כאמור, ובמקרה כאמור תוארך תקופת הניהול לתקופה שתיקבע על ידם.
- 11.3. המוכרת תהיה רשאית להביא את הסכם הניהול לידי סיום לפני תום תקופת הניהול על-פי הסכם הניהול על ידי מתן הודעה בכתב על כך לנציגות, כהגדרתה בסעיף 13.1 להלן, לפחות תשעים (90) יום מראש.
- 11.4. הסתיים הסכם הניהול בהתאם להוראות סעיף זה, תגיש חברת הניהול לרוכש דו"ח סילוק תשלומים הכולל את חובו של הרוכש לחברת הניהול (ככל שקיים חוב). הרוכש יפרע את החוב הנ"ל (ככל שקיים חוב) לחברת הניהול בתוך שבעה (7) ימים ממועד מסירת הדו"ח האמור.

12. קרן לחידוש ציוד

- 12.1. כדי להבטיח את האפשרות לחדש ולהחליף ציוד ומתקנים הכלולים ברכוש המשותף או לתקנם תיקונים יסודיים, תהיה חברת הניהול רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, לכלול בחישוב הסכום הנגבה מהרוכש, סכום בשיעור של עד 3% (שלושה אחוזים) מהסכום הכולל של ההוצאות עפ"י אומדן התקציב השנתי (להלן: "**קרן החידוש**").
- 12.2. סכומי קרן החידוש ישמשו לתוספת, לחידוש ולהחלפת ציוד, מתקנים, ומערכות, כפי שידרשו מפעם לפעם, על פי מיטב שיקול דעתה המקצועי של חברת הניהול ותוך התייעצות עם מומחים מקצועיים.
- 12.3. התשלומים לקרן החידוש ייחשבו כפיקדון בידי חברת הניהול, כנאמן של כל הדיירים בבנין ו/או בפרויקט, יוחזקו על ידי חברת הניהול בחשבון בנק נפרד ויושקעו על ידה בהשקעות סולידיות על פי מיטב שיקול דעתה המקצועי והכל בתיאום מול הנציגות ובהסכמתה.
- 12.4. ככל שיתברר, לחברת הניהול ולנציגות כי הסכומים שהצטברו בקרן החידוש אינם מספיקים לשם ביצוע התוספות, החידושים, התיקונים וכיו"ב הנדרשים, ישלם כל רוכש, תוך ארבעה-עשר (14) יום מקבלת דרישת חברת הניהול, את חלקו היחסי בסכום החסר לשם ביצועם.
- 12.5. גביית הסכומים עבור קרן החידוש לא תזכה את חברת הניהול בקבלת דמי ניהול בגין סכומים אלה, אלא לאחר שסכומים אלה אכן שימשו בידי חברת הניהול לחידוש ו/או לתיקון הציוד והמתקנים.
- 12.6. עם סיומו של הסכם הניהול וככל שחברת הניהול לא תמשיך להעניק שירותי ניהול לבניין ו/או לפרויקט תעביר חברת הניהול את קרן החידוש לחברת הניהול החדשה, ו/או לנציגות, כהגדרתה בסעיף 13.1 להלן, לפי הענין.

12.7. ככל שעל פי הדין תחול חובה לשלם מע"מ בגין הסכומים שישולמו לקרן החידוש, יוסיף הרוכש את המע"מ גם על הסכומים האמורים.

13. נציגות הבית המשותף

13.1. חברת הניהול מתחייבת לשתף פעולה עם נציגות הבית המשותף (להלן: "הנציגות") בכל דבר הנוגע לבצוע הסכם הניהול.

13.2. לפחות שישים (60) יום לפני תחילתה של כל שנה קלנדרית, החל מתום תקופת הניהול הראשונה, תמסור חברת הניהול לנציגות את האומדן התקציבי של ההוצאות לשנה הקרובה. הנציגות תהיה רשאית לבקש הבהרות ולהעיר הערות לאומדן התקציבי. חברת הניהול תתחשב, ככל האפשר, בהערות הנציגות.

13.3. כל החלטה או פעולה של הנציגות וכן כל סיכום בין חברת הניהול לבין הנציגות בעניינים הנוגעים לבצוע השירותים על פי הסכם הניהול, יחייבו את הרוכש, כאילו הוסכמו על ידו, ובלבד שאם החלטה, פעולה או סיכום כאמור פוגעים בזכויות הרוכש על פי הסכם המכר ו/או על פי תקנון הבית המשותף, יהיה לה תוקף לגבי הרוכש רק אם הסכים לה.

13.4. אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מחובתו של הרוכש למלא אחר התחייבויותיו כלפי חברת הניהול על פי הסכם הניהול, לרבות תשלום הסכומים המגיעים ממנו על פיו.

13.5. הרוכש מסכים כי סמכויות הנציגות תהיינה כפופות להוראות הסכם הניהול.

14. העברת זכויות

14.1. הרוכש מתחייב בזאת כי אם יעניק באופן כלשהו זכויות חזקה ו/או שימוש בדירה לצד שלישי כלשהו (להלן: "מקבל הזכויות") למשך תקופת זמן כלשהי, יהא עליו, לפני חתימת החוזה בינו לבין מקבל הזכויות, לגרום לכך שמקבל הזכויות יחתום על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל חברת הניהול.

14.2. הרוכש מתחייב כי אם ימכור ו/או יעביר את כל זכויותיו בקשר לדירה לצד שלישי כלשהו (להלן: "הנעבר"), יעשה כמיטב יכולתו על מנת לגרום לכך שהנעבר יחתום על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל חברת הניהול ויקבל את אישור חברת הניהול להעברת הזכויות ככל שהדברים מתייחסים לחובות כלפי חברת הניהול. חתימת הסכם הניהול על ידי הנעבר עם חברת הניהול לא תשחרר את הרוכש מהתחייבויותיו על פי הסכם הניהול עד מועד מסירת החזקה בדירה לנעבר, והרוכש יישאר אחראי למילוי התחייבויותיו על פי הסכם הניהול עד למועד מסירת החזקה בדירה לנעבר.

14.3. חברת הניהול תהיה רשאית להעביר את הטיפול בניהול וביצוע השירותים על כל הנובע ממנו, לרבות כל זכויותיה וחובותיה על פי הסכם הניהול לידי חברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר, כל זאת בתנאי שאותה חברת ניהול או גוף משפטי יקבלו על עצמם בכתב את מילוי כל ההתחייבויות של חברת הניהול על פי הסכם הניהול כלפי הרוכש.

15. הפרה ותרופות

15.1. איחור בתשלום כלשהו אותו על הרוכש לשלם לחברת הניהול, יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית בשיעור של 1.5% (אחוז וחצי) לחודש, אשר יתווספו לסכום שבפיגור עד למועד תשלומם בפועל.

15.2. מבלי לגרוע מזכויות חברת הניהול על-פי כל דין, מובהר ומוסכם בזה כי חברת הניהול תהיה רשאית לתבוע מן הרוכש את כל ההוצאות ו/או התשלומים שיחולו על חברת הניהול עקב הפרת הסכם הניהול על-ידי הרוכש ו/או שידרשו כדי לנקוט בצעדים נגדו לאכיפת התחייבויותיו כלפי חברת הניהול ופיצוייה בגין נזקה.

15.3. סירובו או אי נכונותו של הרוכש לקבל שרות כלשהו ו/או רצונו להפסיק את הניהול וביצוע השירותים, כולם או חלקם, לא ישחררו את הרוכש מחובת השתתפותו בדמי הניהול בהתאם לתנאי הסכם הניהול.

16. שונות

16.1. הרוכש יהיה רשאי לקבל הסבר בנוגע להוצאות וכן לעיין באופן סביר, בתיאום מראש אחת לריבעון, בספרי הנהלת החשבונות שמנהלת חברת הניהול בקשר לשירותים. הנהלים בקשר לאופן ולמועדים בהם ניתן לקבל הסברים ולעיין בספרי הנהלת החשבונות ייקבעו ע"י חברת הניהול. ספרי חברת הניהול וחשבונותיה יחשבו

ויהיו נאמנים על הרוכש וישמשו בכל עת כראיה לכאורה לאמינות תוכנם, לרבות בכל הנוגע לתשלומים שניתנו על ידי הרוכש לחברת הניהול.

- 16.2. חברת הניהול תכלול את הרוכשים כמוטבים במסגרת פוליסת ביטוח לרכוש המשותף המצוי בניהולה.
- 16.3. כתובת חברת הניהול לצרכי הסכם הניהול יהיו כמפורט בכתרת ההסכם. כתובת הרוכש לצרכי הסכם הניהול תהא אצל מי מחברי הנציגות המכהנים במועד הרלוונטי.
- 16.4. בכל מקום בו קיימת התייחסות בנספח זה ל"רוכש" "דירה" "הסכם מכר", הכוונה גם ל"שוכר", "מושכר", "הסכם שכירות" במשמע, הכל בהתאם להקשר הדברים.
- 16.5. חברת הניהול מצהירה שאין ולא יהיו יחסי עובד ומעביד בינה לבין הרוכש ו/או בינה לבין הנציגות.
- 16.6. כל שיהוי ו/או העדר נקיטת אמצעים מצד חברת הניהול, לא יתפרשו בשום צורה ואופן כויתור על זכות כל שהיא מזכויותיה על פי הסכם הניהול, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בגין כל הפרה מתמשכת או נוספת מצד הרוכש.
- 16.7. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לרשותו של הצד השני תוך 72 שעות מעת שיגורה אליו, ואם נמסרה ביד בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

חתימת הקונים

המוכרת

נספח ו' כתב התחייבות של זכאי רוכש דירת מחיר למשתכן

כתב התחייבות

אני/אנו הח"מ מטה: _____, ת.ז. _____

_____ , ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט מחיר למשתכן כ. כוכב הנגב ב-אשקלון להלן: "דירת מחיר למשתכן" עם המוכר כ. כוכב הנגב - חברה לבנין ופתוח (1990) בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז יס/337/2015 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/עלינו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

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

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם.

כמו כן אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2.

א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים להבטחת התחייבויות/נו זו, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

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

חתימת הקונים

אישור עו"ד:

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע/ה בפני המצהירים הנ"ל אשר זוהו באמצעות ת.ז., ולאחר שהזהרתי/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונית הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

עו"ד

הקונה

כ. כוכב הנגב - חברה לבנין ופתוח (1990) בע"מ

מכרז מס' ים/337/2015

תצהיר-חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו"- יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם, שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע שמיועדת למגורים, כמפורט להלן:

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

הריני/נו מצהירים כי ככל ויהיה בידנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הוריתי) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עימו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

שם: _____ מספר ת.ז. _____ חתימת המצהיר: _____

שם: _____, מספר ת.ז. _____ חתימת המצהיר: _____

אישור עו"ד:

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 28.10.19 הופיעה בפני המצהירים הנ"ל אשר זהו באמצעות ת.ז., ולאחר שהזהרת/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה + חותמת עו"ד

תאריך

הקונה

כ. כוכב הנגב - חברה לבנין ופתוח (1990) בע"מ

נספח ז'

תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/הח"מ:

_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות כ. כוכב הנגב - חברה לבנין ופיתוח (1990) בע"מ ח.פ. 511472045 (להלן: "החברה") כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "מחיר למשתכן כ. כוכב הנגב אשקלון", המוקם על מגרש 13 לפי תכנית 192/03/4, הידוע כחלקה 51 בגוש 2950 בהתאם למכרז ים/337/2015 במסלול מחיר למשתכן (להלן: "הפרויקט").
2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
 - 2.1 אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי 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 המכס [נוסח חדש] (להלן יחד: "החוק");
 - 2.2 אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;
 - 2.3 החברה 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 פעילותינו, 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 שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום _____:

חתימת הקונים

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה בפני המצהירים הנ"ל אשר זוהו באמצעות ת.ז., ולאחר שהזהרת/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

_____ עו"ד

_____ הקונה

_____ כ. כוכב הנגב - חברה לבנין ופיתוח (1990) בע"מ

נספח ח'

נספח היעדר היתר בנייה

1. ידוע לקונה כי במועד חתימת הסכם זה טרם התקבל היתר בניה לפרויקט.
2. אשר על כן, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4 להסכם – תחולנה גם ההוראות כדלקמן בקשר עם היתר הבניה :
 - 2.1 מובא בזאת לידיעת הקונה כי לא התקבלו עדיין האישורים הדרושים לבניית הפרויקט לרבות הדירה, וכי מוסכם כי התחייבות החברה למכור לקונה את הדירה בתנאים המפורטים בהסכם, והתחייבות הקונה לרכוש את הדירה על פי ההסכם, מותנות, בין היתר, בקבלת היתר בניה לבניית הפרויקט לרבות הממכר (להלן: **"היתר בניה"**) במועד הקבוע לכך כאמור בנספח זה.
 - 2.2 החברה תפעל לקבלת היתר בניה על פי התוכניות המצורפות להסכם (להלן: **"התכניות"**). על כן, כל נתוני הדירה לרבות תכניות הדירה, מספרה, שטחה, מס' הבניין ותוכניות הבניין, מס' הקומה וכיווניה, כפופים לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ונתונים לשינויים בהתאם להוראות הועדה ולהיתר הבניה שיינתן בפועל.
 - 2.3 עם הינתן היתר הבניה לבניית הדירה, תודיע החברה לקונה על כך, ותזמן את הקונה לעיין ולבדוק את התוכניות שאושרו לפי היתר הבניה שניתן בפועל. בהודעתה תודיע החברה לקונה האם על פי היתר הבניה, אושרו התוכניות בלא שינויים, האם אושרו עם שינויים לא מהותיים או האם אושרו עם שינויים מהותיים (להלן: **"הודעת החברה"**).
 - 2.4 אם על פי הודעת החברה על פי היתר אושרו התוכניות בלא כל שינוי, ייחשב התנאי נשוא נסח זה כמקיים, וההסכם יעמוד בתוקפו ויחייב את הצדדים לכל דבר ועניין.
 - 2.5 ככל שיחולו שינויים מהותיים וניכרים לרבות שינויים העולים על הסטיות הקבילות ו/או שמקורם בשינוי פנימי של הדירה ו/או חלוקת הדירה וכן שינוי במיקום הדירה, כיוונה וכיו"ב ו/או בתכנון הדירה נושא ההסכם, בעקבות קבלת היתר הבניה ו/או לאחר השלמת התכנון המפורט ו/או ככל שלא יתקבל היתר בניה עד לא יאוחר מ-6 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה, מסכימה החברה כי לרוכש תינתן הזכות לבטל את ההסכם, בהודעה בכתב לחברה כאמור בסעיף 4 להסכם המכר.
 - במקרה שיחולו שינויים בתכנון הדירה, תינתן לרוכש זכות לבטל ההסכם, תוך 30 יום מיום הינתן ההיתר ובלבד שלרוכש נתנה האפשרות לעיין בתוכניות החדשות. היה והקונה הודיע לחברה כי אינו מעוניין בביטול ההסכם חרף השינויים כאמור, יראו את הקונה כמי שמסכים לתוכניות שאושרו והסכם המכר יוסיף לחול ולחייב את הצדדים לכל דבר ועניין.
 - במקרה שבו לא יתקבל היתר בניה תוך 6 חודשים, תינתן לרוכש זכות לבטל ההסכם עד לא יאוחר מ-30 ימי לאחר חלוף 6 החודשים.
 - 2.6 בוטל ההסכם כאמור בנספח זה על ידי הקונה, יהיה ההסכם בטל ומבוטל, במקרה זה, הקונה והחברה יחתמו על כל מסמך אשר יידרש לצורך ביטולו של הסכם המכר לרבות מסמכי ביטול לרשויות מיסוי מקרקעין ו/או כל רשות אחרת וכן הבנק המלווה. בוטל הסכם המכר כאמור בנספח זה, לא יהווה הדבר הפרה של ההסכם ע"י מי מהצדדים, החברה תהא רשאית למכור את הדירה לכל צד ג' אחר ולכל אחד מהצדדים לא תהא כל זכות לתביעה ו/או טענה כלפי הצד השני בעניין זה. במקרה כאמור, יהיה זכאי הרוכש להחזר הכספים ששולמו על ידו עד לאותו מועד בערכו הריאלי כשהם צמודים למדד, ופרט להחזר כאמור לא יהיה זכאי הרוכש לקבל מהחברה כל פיצוי ו/או תרופה ו/או סעד נוספים, וזאת בכפוף להוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973.
 - 2.7 מבלי לגרוע מהאמור בנספח זה לעיל, מוסכם בזאת כי ככל שניתן היתר הבניה כמפורט, והוכנסו שינויים בתכנון הבניין ו/או הדירה כאמור לעיל, תהיה רשאית החברה לפי שיקול דעתה לתקן בהתאם את התכניות אשר צורפו להסכם ו/או להחליף את התכניות המצורפות לו, כולן או חלקן, בתכניות עדכניות, והנוסח המתוקן של נספח התכניות יחייב את הצדדים לכל דבר ועניין כאילו צורף להסכם במועד חתימתו.
 - 2.8 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין באמור בנספח זה כדי לגרום לדחייה במילוי התחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם, והקונה מתחייב למלא אחר כל תנאי ההסכם במלואם ובמועדם.
 - 2.9 בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם (למעט הוראות סעיף 4 להסכם) להוראות נספח זה, יגברו הוראות נספח זה.

חתימת הקונים