



נלווים שונים, כפי שיפורט בלוח התשלומים בסעיף 20 להסכם זה.

מדד הבסיס (סעיף 1 בחוזה): המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה, מדד חודש 00/2020 = _____ נק', שפורסם ביום **15 באוגוסט 2020**.

מועד המסירה (סעיף 6 בחוזה):

מגרשים 311 - 313 ביום 15/3/2023.

וזאת בכפוף לכך שיינתן היתר בנייה מלא כדין עד ליום 1/5/2020. במידה ולא יינתן היתר בנייה כדין עד ליום 1/5/2020 אזי כל יום שיעבור מאותו מועד ועד לקבלת היתר הבנייה הנ"ל בפועל (להלן: "העיכוב"), יידחה באופן אוטומטי גם את מועד המסירה המקורי וזאת באותו פרק זמן שלגביו חל העיכוב.

מבוא:

הואיל

ועל פי הוראות מכרז מס' מר/348/2016 המוכר התקשר בחוזה בנייה והשלמת הפיתוח עם רשות מקרקעי ישראל מיום 6/8/2017 ובחוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל מיום 12/7/2017 (להלן: "החוזים") במסגרתם התחייב לבנות בין היתר פרויקט בנייה לפי תוכנית מפורטת מס' 420-0241646 שם תוכנית מד/11 מודיעין – שכונת מורשת, במגרשים מס' 311 - 313 בגוש רשום 80073 חלקות 15, 16 ו- 20 (לפני פרצלציה – גוש 5616 חלקה 61 (בחלק) בשכונת "מורשת" (מתחם 30) במודיעין (להלן: "הפרויקט" ו-"המקרקעין").

והואיל

בהתאם להוראות החוזים כאמור, המוכר רשאי לבנות את הפרויקט, למכור את הדירות בו ולרשום את זכויות הקונה, והכל בכפוף להוראות החוזים, לתנאי ונהלי הרשות ומשרד השיכון ובכפוף לכל דין;

והואיל

והמוכר הוא קבלן רשום כדין בעל סיווג מתאים, הרשאי לבנות פרויקט בהיקף זה והוא בעל הידע, הניסיון, האמצעים והיכולת לבנותו;

והואיל

והקונה פנה למוכר לקניית דירה במסגרת תוכנית מחיר למשתכן וזכייטו אושרה ע"י משרד הבינוי והשיכון;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כלהלן:

תוכן עניינים

תוכן העניינים והכותרות בחוזה הם לנוחות בלבד, אינם חלק מתנייתו ולא ישמשו לפרשנותו.

- 1. סעיף 1: הגדרות
- 2. סעיף 2: רשימת הנספחים
- 3. סעיף 3: המבוא והנספחים לחוזה
- 4. סעיף 4: העסקה
- 5. סעיף 5: התמורה והמשכנתאות
- 6. סעיף 6: מסירת החזקה בדירה
- 7. סעיף 7: דחיית מועד מסירת החזקה בדירה
- 8. סעיף 8: הבנייה
- 9. סעיף 9: בדק ותיקונים
- 10. סעיף 10: הבטחת כספי הקונה
- 11. סעיף 11: ליווי פיננסי לפרויקט
- 12. סעיף 12: רישום זכויות וניהול הבית המשותף



- מיסים והוצאות: סעיף 13.
- העברת זכויות: סעיף 14.
- הפרות החוזה ותרופות: סעיף 15.
- ייפוי כוח: סעיף 16.
- כללי: סעיף 17.
- כתובות: סעיף 18.
- הצהרת הקונה: סעיף 19.
- לוח התשלומים: סעיף 20.

1. הגדרות

בחוזה זה ישמשו המונחים להלן ויפורשו לפי ההגדרות הרשומות בצידם:

<p>חווה זה על כל צרופותיו.</p>	<p>החווה/ ההסכם</p>
<p>חלק המקרקעין או המגרש עליו יוקם הבניין המפורט בחוזה.</p>	<p>הקרקע</p>
<p>המגרש המצוין בחוזה וכותרותיו, שהמוכר מתכוון להקים עליו את הבניין.</p>	<p>המגרש</p>
<p>הבניין המצוין בחוזה ובכותרותיו, שהמוכר מתכוון להקים על המגרש</p>	<p>הבניין</p>
<p>הדירה מושא החוזה, כהגדרתה וכתיאורה בו, כולל כל שטח או חלק הצמודים לה לפי החוזה ולרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף של הבית.</p>	<p>הדירה</p>
<p>כרשום במפרט.</p>	<p>בעל הקרקע</p>
<p>רשות מקרקעי ישראל.</p>	<p>הרשות</p>
<p>משרד הבינוי והשיכון או כל חברה/ גוף מטעמו.</p>	<p>משהב"ש</p>
<p>(מחיר למשתכן) אשד-טל אסף, ניהול פרויקטים בע"מ</p>	<p>חברת בקרה</p>
<p>הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ עימו חתם המוכר על הסכם ליווי פיננסי לפרויקט הכולל את הקמת הבניין נשוא חוזה זה כמפורט בחוזה.</p>	<p>הבנק/הגורם המלווה</p>
<p>כמפורט בנספח ד' ו/או בשוברי התשלום.</p>	<p>חשבון הפרויקט/חשבון הליווי</p>
<p>חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.</p>	<p>חוק המקרקעין</p>
<p>חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 אשר בתוקף ערב חתימת הסכם זה (להלן: " חוק המכר דירות").</p>	<p>חוק המכר (דירות)</p>



חוק המכר (הבטחת השקעות) חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 אשר בתוקף ערב חתימת הסכם זה.

החכירה זכות חכירה לדורות כמשמעותה בחוק המקרקעין, מהוות ובתנאים שנקבעו וייקבעו על ידי בעל הקרקע / הרשות, לתקופה האמורה בנספח א'.

בית משותף כמשמעותו בחוק המקרקעין, לרבות בית לפי פרק ו'1 שם.

המדד מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או מדד שייקבע כדין במקומו.

מדד הבסיס לעניין תשלום ע"ח התמורה: המדד הרשום כמדד הבסיס בדף כותרות החוזה לעיל;

לעניין תשלום אחר: המדד שפורסם לאחרונה לפני המועד בו נועד לתשלום; לעניין השבת תשלום ששולם והצמדת ערבויות חוק מכר: המדד שפורסם לאחרונה לפני התשלום בפועל.

המדד הקובע המדד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע התשלום הנידון, או מדד הבסיס, לפי הגבוה.

שיעור עליית המדד השינוי באחוזים ממדד הבסיס למדד הקובע.

הפרשי הצמדה תוספת לסכום הנדון לפי שיעור עליית המדד לגביו.

היתר בנייה היתר בנייה לפרויקט שניתן או שניתן ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות כל שינוי בו שיאושר ע"י הרשויות המוסמכות.

עורך הדין עורך הדין של המוכר, עו"ד אילנית שי פרבר ו/או עו"ד גיא קידר ו/או עו"ד בתיה אברהם ו/או עו"ד לירן פרידמן ו/או עו"ד עמית חורש ו/או עו"ד שלי בר זיו ו/או עו"ד שי ויסבוך או מי שיבוא במקומם או בנוסף אליהם או שיוסמך על ידיהם או ע"י המוכר לביצוע פעולות וחייבים מחיובי המוכר לפי החוזה.

התב"ע תכנית בניין עיר הידועה כ-מס' 420-0241646 החלה על המקרקעין, לרבות כל שינויים בה וכן כל תב"ע שתחול על המקרקעין בעתיד.

המכרז מכרז במסלול מחיר למשתכן מס' מר/348/2016 על כל נספחיו שפורסם ע"י הרשות ובו זכה המוכר.

מונחים שלא הוגדרו במפורש והמשמשים בחוקים דלעיל, יפורשו כמשמעותם באותם חוקים.

2. רשימת הנספחים-

לחווה מצורפים הנספחים שלהלן, המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:



- נספח א': מפרט לפי חוק המכר (דירות);
- נספח ב': תוכניות כמפורט במפרט;
- נספח ג': ייפוי כוח בלתי חוזר;
- נספח ד': נספח תנאי הבנק/הגורם המלווה (להלן: "הנספח הבנקאי/נספח הליווי");
- נספח ה': הבטחת השקעות הקונה – סעיפים מחוק המכר (הבטחת השקעות);
- נספח ו': הנחיות בטיחות;
- נספח ז': בחירת מוצרי גמר;
- נספח ח': כתב התחייבות;
- נספח ט': תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים;
- נספח י': העדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.

3. המבוא והנספחים לחוזה

- 3.1 המבוא והנספחים לחוזה מהווים חלקים בלתי נפרדים ממנו ויפורשו בהתאמה עמו.
- 3.2 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 הקונה לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין, או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

4. העסקה

- 4.1 המוכר מתחייב למכור לקונה והקונה מתחייב לקנות מהמוכר את הדירה לפי תנאי החוזה.
- 4.2 המוכר מתחייב לבנות את הדירה, בעצמו או – מבלי לגרוע מאחריותו כדין – באמצעות קבלן מטעמו הרשום וכשיר כדין לבנותה, הכול בכפוף ובהתאם להוראות הדין והחוזה ומבלי לגרוע מאחריות המוכר למילוי התחייבויותיו שהעביר והכול בהתאם לחוק המכר.
- 4.3 המוכר מתחייב להציג לקונה את כלל המסמכים הקשורים בעסקה; תיאור המקרקעין, דגמי הדירות והחומר החוזי ובכפוף לכך ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבדוק את תיאור הבניין והדירה כמופיע במפרט ואת התוכניות המצורפות לחוזה, וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הדירה ולמצאם מתאימים למטרותיו.
- 4.4 הודע לקונה כי ככל ובבניין נשוא הסכם זה יהיו שטחי מסחר (להלן: "שטחי מסחר"), המוכר יהיה רשאי להשכיר ו/או למכור את השטחים בהתאם לשיקול דעתו הסביר וכן לעשות בהם כל שימוש חוקי אחר ובלבד שיתאים להוראות הדין, התב"ע והמכרז. המוכרת הבהירה לקונה את המשמעות של מגורים לצד שטח מסחרי והקונה הביע את הסכמתו לכך.
- 4.5 הקונה מצהיר כי הוא "חסר דיור" כהגדרתו על ידי משרד הבינוי והשיכון המחזיק בתעודת זכאות ממשרד השיכון והבינוי לרכישת דירה במסגרת תוכנית מחיר למשתכן, וכי הופנה על ידי הרשות ו/או משרד השיכון והבינוי בהסתמך על הצהרותיו והתחייבויותיו. הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי נכון למועד החתימה על החוזה, הוא לא עמד



בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, יהווה הדבר הפרה יסודית והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל מעיקרו והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור. במקרה של ביטול הסכם כאמור, הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לשם הביטול ולרבות תצהירי ביטול עסקה לרשויות, והכל עפ"י דרישה ראשונה מאת המוכר. מבלי לפגוע באמור לעיל, ככל שהסיבה לבטלות ההסכם כאמור לעיל נובעת מהפרת ההסכם ע"י הקונה באופן של הצהרות שגויות של הקונה ו/או בלתי נכונות ו/או אי עמידה בהתחייבויותיו בעניין זה, אזי יהא המוכר זכאי לבטל ההסכם ולדרוש בין היתר את הפיצויים המוסכמים בשיעור הקבוע בסעיף 15.4 להלן.

4.6 הובהר לקונה כי במעמד חתימת ההסכם יידרש לחתום על כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון (להלן: "כתב התחייבות") לפיו הוא מצהיר כי הינו חסר דיור ו/או משפר דיור, לפי העניין וכי ידועות לו ההגבלות מטעם משהב"ש ורמ"י בדבר מכירת הדירה בטרם חלוף 5 שנים מקבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, בגינה נרכשה הדירה - לפי המוקדם, כמפורט בהוראות סעיף 14.2 להלן.

4.7 הזכות הנרכשת בנכס היא **חכירה מהוונת** כמפורט בנספח א'.

5. התמורה ומשכנתאות

5.1 תמורת הדירה מתחייב הקונה לשלם למוכר את המחיר הנקוב בכותרות החוזה לעיל, וכן את כל יתר התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה.

5.2 התמורה תשולם בתשלומים כמפורט בלוח התשלומים, צמודים למדד כאמור בס"ק 5.3.

5.3 לכל תשלום ע"ח התמורה, לרבות במקרה של הקדמת תשלומים, יתוספו הפרשי הצמדה כערכם בשעת תשלומם בפועל. מובהר למען הסר ספק, כי על אף האמור אחרת לעיל ו/או בכל מקום אחר בהסכם, הקונה לא ישלם למוכר סכומים בגין מחיר הדירה הפחותים ממחיר הדירה בערכו הנומינאלי (וזאת מבלי לגרוע מכל תשלום אחר, ככל שיידרש, לרבות ריבית פיגורים לפי הסכם זה).

5.4 ביצוע כל התשלומים ע"ח התמורה וכל תשלום אחר שהקונה חייב בו עד מועד המסירה לפי החוזה הוא תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לקונה. הקדמת מועד המסירה שעה שהדבר יתאפשר לפי הוראות החוזה תותנה בסילוק בפועל של מלוא התשלומים האלה עד אותו מועד.

5.5 הקונה רשאי להקדים פירעון תשלום, כולו או מקצתו, בלא צורך בהסכמת המוכר – ובלבד שהודיע לו על כך כאמור בס"ק 5.8 להלן. להסרת ספק מובהר כי הקדמת תשלום לא תזכה את הקונה בכל הנחה, ריבית או הטבה אחרת אלא אם הוסכם אחרת בכתב בין הצדדים. מובהר כי התשלום יוצמד למדד הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל אך המוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים מעבר לכך וריבית בגין תשלום זה, אין באמור כדי לגרוע מהוראת ס"ק 5.3 לעיל.

5.6 למען הסר ספק יובהר כי המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות החשמל והמים 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 כתנאי למסירת הדירה: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יוכל המוכר לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכר קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך, למעט עלות המונה עבור הדירה, מוטל על המוכר בלבד.

5.7 התשלומים ע"ח התמורה יופקדו לחשבון הפרויקט בלבד, באמצעות שוברי תשלום שהופקו ע"י הבנק המלווה/הגורם המלווה ונמסרו לקונה, ולא בכל דרך אחרת. תשומת לב הקונה מופנית להוראות הנספח הבנקאי/נספח הליווי (נספח ד') בהקשר זה.

5.7.1 לאחר מסירת השובר הראשון לקונה במעמד חתימת ההסכם (וזאת לצורך ביצוע התשלום הראשון), המוכר יקבל את פנקס השוברים מהבנק המלווה ויודיע לרוכשים טלפנית כי עליהם להגיע לאסוף אותו ממשרדי החברה בכתובתם העדכנית בתוך 5 ימים מיום ההודעה הנ"ל.

5.7.2 ככל שלא ייאסף הפנקס כאמור בסעיף 5.7.1 לעיל, על אף שניתנה לקונה הודעה כאמור אזי החברה תהייה רשאית לתבוע ממנו כל נזק הנובע מכך ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כל עיכוב בתשלומים המגיעים למוכר הנובעים מכך שלא פעל הקונה בהתאם לאמור בסעיף 5.7.1 לעיל, יגרור ריביות פיגורים והפרשי הצמדה למדד.

כמו כן, במקרה שלא נאסף הפנקס כאמור לעיל, יישלח המוכר את הפנקס בדואר רשום לקונים לפי הכתובת הרשומה בהסכם זה ומועד משלוח הפנקס בדואר רשום ייחשב כמועד מסירת הפנקס לקונה לכל דבר ועניין (וזאת, גם אם הדואר הרשום לא נאסף ע"י הקונה).

5.7.3 הודע לקונה כי עליו להשלים בכל שובר, במקומות המיועדים לכך, את פרטיו האישיים ואת סכום התשלום, כולל הפרשי הצמדה בהתאם להוראות החוזה (השוברים ממוספרים ברצף ועל כן יש לשלם את התמורה במועדים לפי סדר השוברים). אין לשנות פרטים המודפסים בשובר מראש! הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של החוזה. הודע לקונה כי איחור בביצוע התשלום בשל איבוד פנקס השוברים יהיה באחריות הקונה.

5.7.4 בכל מקרה של ביטול החוזה יש להחזיר למוכר את השוברים שטרם שולמו. כמו כן, למען הסר ספק, מובהר לקונה, כי כל תשלום שיבוצע שלא באמצעות שוברי התשלום עלול להותיר את הקונה ללא בטוחות המגיעות לו על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) וכן לגרום שהדירה לא תוחרג מהשעבודים שלטובת הבנק ו/או משעבודים אחרים שירשמו על הדירה בהתאם להוראות הסכם זה, ככל ויירשמו.

5.8 הקונה יודיע למוכר בטלפון על כל הפקדה לחשבון הליווי מיד לאחר ביצועה וימציא לו באמצעות הפקס או דואר אלקטרוני העתק של השובר החתום. כן הודע לקונה שאיחור במתן הודעה עלול לגרום שיבושים ותקלות בזיכוי חשבונו, על כל הכרוך בכך.

5.9 הקונה זכאי לפנות לבנק המלווה לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הליווי ושם הפרויקט שנמסרו



ע"י החברה תואמים את הפרטים הרשומים אצל הבנק המלווה וזאת באמצעות פניה לסניף אשר בו מתנהל חשבון הפרויקט, או באמצעות פניה טלפונית למספר הטלפון המצוין על גבי שוברי התשלום, או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה.

5.10 תשלומי הקונה יובטחו כדין, כמפורט בסעיף 10 להלן ובנספח ד'.

5.11 בכפוף להוראות סעיף זה, ואם יבקש זאת הקונה יחתום המוכר על המסמכים הדרושים לקבלת הלוואה המובטחת במשכנתא מגורם פיננסי (להלן בהתאמה: "התחייבות לרישום משכנתא"; "בנק למשכנתאות"), מובטחת ע"י משכנתא על הדירה, לרבות "גרירת" משכנתא קודמת, בנוסח המקובל בין המוכר לבין הבנק למשכנתאות, ובלבד שהקונה שילם לפחות 10% מהתמורה ממקורותיו והכל בהתאם להוראות בנק ישראל בפרויקטים של מחיר למשתכן (להלן: "הון עצמי", שלא מכספי הלוואה). הסכום הנקוב בהתחייבות כאמור בצירוף ההון העצמי לא יעלו על התמורה (מחיר הדירה).

מודגש ומובהר כי הקונה אחראי בלעדית לביצוע תשלומיו לפי החוזה במועדיהם וכל עיכוב בקבלת המשכנתא, בין אם מקורו בקונה ובין אם בבנק למשכנתאות ממנו נטל הקונה משכנתא או בגורם המלווה, לא יפטור את הקונה מחובתו; חל איחור בתשלום בשל כך, יחולו הוראות סעיף 15 להלן. כמו כן, תשלומי הלוואה ישולמו לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים שנמסרו לו כאמור בסעיף 5.7 לעיל, ואך ורק באמצעות שוברים אלה.

הודע לקונה כי ההליכים בבנקים למשכנתאות אורכים כיום זמן רב מבעבר וכי עליו להיערך בהתאם ולפנות למוכר 30 יום לפחות, טרם התשלום המיועד להיות ממומן מכספי המשכנתא על מנת להסדיר את הטיפול מול הבנק למשכנתאות.

הקונה יישא בכל עמלה, אגרה והוצאה שיידרשו בהקשר עם המשכנתא אותה הוא נוטל, לרבות אלה שיידרשו על ידי הבנק למשכנתאות או הבנק המלווה ובתוך כך ומבלי לגרוע מכלליות הדברים בגין רישום הערת אזהרה ו/או מתן הוראה בלתי חוזרת לתשלום הבטוחות כהגדרתן להלן (הסבת ערבות), בעת מימושן, לטובת הבנק למשכנתאות. הקונה ידאג להמציא למוכר את טופס "בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא בהסכמת כל הצדדים" ללא ציון תאריך חתומה ומאומתת, כפי שנדרש על ידי לשכת רישום המקרקעין. האחריות להמצאת מסמך זה מוטלת על הקונה וללא המצאת מסמך זה המוכר לא ימסור לקונה את מסמכי המשכנתא.

6. מסירת החזקה בדירה

6.1 בכפוף להוראות החוזה שעניינן בכך והוראות חוק המכר, תימסר החזקה בדירה לקונה במועד הנקוב בכותרות החוזה (להלן: "מועד המסירה"). אך במידה ולא יינתן היתר בנייה כדין עד ליום 1/5/2020 אזי כל יום שיעבור מיום 1/5/2020 ועד לקבלת היתר הבנייה הנ"ל בפועל (להלן: "העיכוב"), ידחה באופן אוטומטי גם את מועד המסירה המקורי הנקוב בכותרות החוזה וזאת באותו פרק זמן שלגביו חל העיכוב, ויחליף את מועד המסירה הנקוב בכותרות החוזה ללא צורך בכל פעולה נוספת מטעם המוכר.

עד אותו מועד אין הקונה זכאי לעשות כל שימוש בדירה ולמען הסר ספק אף בהצמדותיה.



סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

6.2 עד מועד המסירה ובכפוף לקיום כל חיובי הקונה שמועד קיומם חל עד אז, ישלים המוכר את בניית הדירה בהתאם לחוזה וימסור את החזקה בה לקונה לאחר קבלת "טופס 4" או "תעודת גמר", כשהיא מחוברת כדין לרשתות האספקה והשירותים לבניין ולדירה בהתאם למפרט, אשר לא יפחת מן המפרט המחייב (אשר צורף לחוזה) הדירה תימסר כשהיא ראויה למגורים, פנויה מאדם ומחפץ וחופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות אחרת של צד שלישי, למעט השעבוד לטובת הבנק/הגורם המלווה וכל שעבוד בגין הלוואה שניתנה לקונה לרכישת הדירה מבנק למשכנתאות כלשהו, אשר יהיה בכפוף לשעבוד לטובת הבנק המלווה ובהסכמתו בכפוף למתן הודעה בהתאם לסעיף 10.4 להלן.

מובהר בזאת כי במועד המסירה המעלית תהא בנויה ומוכנה להפעלה באחריות המוכר. הפעלת המעלית בפועל מותנית בהתקשרות של נציגות הדיירים עם חברת המעליות לצורך אחזקה, תיקונים וביטוח של המעליות שהותקנו בבניין, וכן הזמנת קו טלפון לפי דרישת חברת המעליות, כל אלה הינם באחריות הקונה ו/או נציגות הדיירים והכול בכפוף להוראות הדין. תשומת לב הקונה מופנית להוראות המפרט בהקשר זה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם בזה, כי אם חיבור רשת החשמל לדירה יתעכב מסיבה כלשהי, שאינה נובעת ממעשה ו/או מחדל של המוכר ועל אף שניתן טופס 4 לבניין (או כל מסמך אחר מאת הרשויות הרלוונטיות המאפשר לחבר את הבניין לתשתיות קבע), אזי יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לספק לדירה חשמל זמני באמצעות גנראטור שיופעל על ידו משך כל שעות היממה ויספק חשמל באופן זהה לאופן המסופק כתוצאה מחיבור קבוע לרשת החשמל, ובמקרה כזה (בו יסופק ע"י המוכר חשמל זמני בלבד באמצעות גנראטור).

הודע לקונה כי יהא עליו לשלם למוכר את חלקו היחסי בצריכת החשמל הזמני.

6.3 הסתיימה הבנייה קודם המועד, יהא המוכר רשאי להקדים את מועד המסירה הנקוב בהסכם זה, בתקופה של עד 60 ימים ללא צורך בהסכמת הקונה, ובלבד שניתנה לקונה הודעה על הקדמת המועד כאמור, לא יאוחר מחודשיים לפני המועד שהוקדם. הקדמת המועד הנקוב בהסכם זה, בתקופה העולה על 60 ימים, תעשה בכפוף לקבלת הסכמתו המפורשת של הקונה, אשר תינתן בכתב ולפני מועד המסירה בפועל. הובהר לקונה כי במקרה בו הוקדמה המסירה כאמור, הקונה מתחייב להקדים, בהתאמה, את כל התשלומים אותם הוא חב בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות פירעון תשלומים על חשבון התמורה, שטרם הגיע מועד פירעונם, ובכל מקרה באופן שהמוכר יקבל את מלוא התמורה עבור הדירה עד למועד המסירה המוקדם, גם אם יחול לפני זמן הפירעון הנקוב בנספח התשלומים, ולהשלים את קיום כל יתר התחייבויותיו אותן התחייב לבצע כתנאי למסירה על פי הסכם זה, בהתאמה.



6.4 ייתכן כי עבודות פיתוח נוספות אשר יבוצעו ע"י רשות חיצונית אחרת שאיננה המוכר וכי ייתכן כי אלה יימשכו לאחר מועד המסירה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי המוכר יהיה רשאי למסור לקונה את החזקה בדירה גם לפני גמר הפרויקט ו/או בניינים סמוכים ו/או אחרים אותם בונה המוכר, ו/או עבודות הפיתוח שבאחריות המוכר לבצען, בין במקרקעין ובין מחוצה להם, ולפני תפעול מלא של שירותי הבניין כגון חניות, גינון ועוד, ובלבד שהדירה תהיה בנויה וגמורה כאמור לעיל וניתן טופס 4 / תעודת גמר לבניין המאפשר את אכלוס הדירה, ואי השלמת עבודות הפיתוח לא תמנע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמדותיה ושימוש סביר בדירה ובאופן שתמנע, ככל האפשר ובתחום הסביר, הפרעה לקונה. עבודות הפיתוח של הבניין ו/או סביבתו הקרובה, ככל שהם מחויבים בביצוע ע"י המוכר לפי הסכם זה, יושלמו בכפוף לאפשרות השלמתם, בפרק זמן סביר שלא יעלה על 9 חודשים, לאחר מועד המסירה של הדירה האחרונה בבניין ובלבד שאלה יבוצעו בשעות מקובלות ולא יהא בהן כדי למנוע שימוש סביר ובטוח בדירה וגישה בטוחה אליה ובהצמדותיה וכן שעבודות הפיתוח יתבצעו באופן שתימנע, ככל האפשר ובתחום הסביר, הפרעה לקונה. המוכר לא יחייב את הקונה בהשתתפות בגין עבודות הפיתוח שבאחריותו.

6.5 הקונה לא יתפוס חזקה בדירה ולא יעשה בה כל שימוש לפני מסירת החזקה לפי הוראות החוזה. פעל הקונה בניגוד לאמור, יהא המוכר זכאי לפעול בכל דרך חוקית ולתבוע את הסעדים העומדים לרשותו על פי כל דין, לרבות ביטול החוזה.

6.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב בזאת בהתחייבות שהפרתה תחשב כהפרה יסודית של ההסכם, שלא לתפוס חזקה בדירה ו/או להכניס אליה חפצים ו/או ציוד ו/או לבצע שינויים כלשהם בדירה, בטרם תימסר לו החזקה על פי הוראות הסכם זה. הקונה מתחייב להשלים ולקיים עד המועד הנקוב בהודעה שניתנה לו בהתאם לסעיף 6.1 לעיל, את כל חיוביו לפי החוזה ולפי דין, שמועד קיומם חל עד אז ובתוך כך תשלום מלוא התמורה והתשלומים כאמור בס"ק 5.1-5.6 והתשלום בגין הוצאות משפטיות כאמור בסעיף 13.1.

6.7 מובהר כי הבטוחות כהגדרתם להלן יוסיפו לעמוד בתוקפן עד שיתקיימו תנאי חוק המכר (הבטחת השקעות) לפקיעתן ומשנתקיימו אלה, יפקעו כתבי הבטוחות מאליהן.

תנאי למסירת החזקה בדירה הוא המצאת אישור רשות המיסים לפיו אין יתרת חוב בגין מס רכישה והמצאת ייפוי הכוח כאמור בסעיף 16 להלן לידי המוכר.

6.8 הקונה מתחייב להתייצב במשרדי המוכר לאחר קבלת ההודעה בתיאום מראש כאמור לעיל, לפעול עפ"י הנחיות המוכר לביצועה ובהתאם להוראות התחזוקה והשימוש, כפי שנמסרו לו ע"י המוכר, כשהן חתומות על ידיו. מובהר כי המוכר ימסור לקונה את הוראות התחזוקה כאמור במועד חתימת ההסכם וככל שאינן ברשותו במועד זה ימסרן עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה ואת התאמתה למפרט ולתוכניות בטרם קבלת החזקה בה לידיה. הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של החוזה.

6.9 **בוטל**

6.10 ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו ו/או לא הופיע הקונה במועד שנקבע למסירת



הדירה, ו/או שלא הופיע במועד שתואם כאמור בס"ק 6.1, יהווה הדבר מחדל של הקונה וייחשב הדבר כאילו הדירה נמסרה לכל דבר ועניין ובלבד שהדירה הייתה ראויה למגורים ואין בה ליקויים אשר מונעים שימוש סביר למגורים וכן יהיה המוכר רשאי לתבוע את כל הסעדים הקיימים לו על פי כל דין כאשר תנאי למסירת הדירה בפועל הוא תשלום מלוא החובות של הקונה למוכר לרבות אלה הנובעים בצורה ישירה ו/או עקיפה מאי קבלת הדירה כאמור, כאשר הם צמודים למדד. למען הסר ספק, מובהר כי המוכר יהיה אחראי על הדירה לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז 1967, לרבות האפשרות להיות שומר שכר ולגבות בגין כך דמי שמירה מהקונה.

6.11 בכפוף להוראות להלן בסעיף זה ולהוראות כל דין, תיחשב בדיקת הדירה על ידי הקונה ו/או מי מטעמו כבדיקה של אדם סביר, אלא אם כן נעזר הרוכש במומחה בעת בדיקת הדירה. למען הסר ספק, נציג החברה יציין בפרוטוקול כל אדם שנכח במעמד הבדיקה כאמור.

6.12

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

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

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

6.12.4 אין בעריכת הפרוטוקול כדי לסייג או לשלול אחריות המוכר על פי כל דין.

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

6.12.6 המוכר מתחייב לכלול את הוראות ס"ק 6.12.3, 6.12.4 ו- 6.12.5 בפרוטוקול המסירה. למען הסר ספק, אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות) בכל הנוגע לפגמים, ליקויים או אי התאמות. לא התייצב הקונה במועד המסירה כאמור בס"ק 6.10 לעיל, ייערך הפרוטוקול וייחתם בידי המוכר בלבד ויראוהו כמשקף לכאורה את מצב הדירה אותה שעה. הגיע הקונה לקבלת הדירה בפועל, אזי ייערך פרוטוקול נוסף במעמד שני הצדדים, אשר יישקף את מצב הדירה באותה עת וייחתם על ידם.

6.13 הודע לקונה כי במועד המסירה ייתכנו קיומם של אי התאמות וליקויים שאינם מהותיים ואשר אינם מונעים את השימוש הסביר והבטוח בדירה. הקונה לא יסרב לקבלת החזקה בדירה מחמת ליקויים אלה ולא יתנה את קבלת החזקה בתיקונם ויהיה רשאי לציין בפרוטוקול ובלבד שאין המדובר בליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים. לאחר מסירת החזקה, המוכר יתקן את הליקויים המוסכמים בהתאם לפרוטוקול המסירה וזאת תוך זמן סביר לפי נסיבות העניין, בהתחשב, בין היתר, בסוג הפגם, היקפו והתיקון הנדרש. הקונה לא יסרב לחתום על פרוטוקול



המסירה ובלבד שנרשמו הערותיו בהתאם לסעיף 6.12 לעיל ובכפוף לסעיף 6.15 להלן ויובהר כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מאחריות החברה בקשר לתיקון הליקויים ואי ההתאמות אשר היא מחויבת בתיקונם בהתאם להוראות כל דין.

6.14 מובהר בזאת, כי אין בעצם רישומם של פרטים או הערות, או ליקויים כלשהם, בפרוטוקול לפי דרישת הקונה, כדי להוות הודאה או הסכמה מצד המוכר באשר לקיומם של הליקויים ו/או לנכונותם המקצועית ו/או לחבות המוכר ו/או לאחריותו בגינם ומאידך.

6.15 לעניין תקופות הבדק והאחריות לפי חוק המכר (דירות) **לגבי הרכוש המשותף**, שלושת הדיירים הראשונים בכל בניין להם נמסרה דירה, מתחייבים לקבל את הרכוש המשותף ולחתום על פרוטוקול מסירה של הרכוש המשותף בבניין. מבלי לפגוע באמור לעיל, לחילופין ולפי שיקול דעתו הסביר, רשאי המוכר לפנות לקוני הדירות בבניין בנוגע למסירת הרכוש המשותף ואז בכל בניין הקונים יחליטו על זהות מקבל הרכוש המשותף (להלן: "**הנציגות הזמנית**"), ככל שלא תתקבל החלטה לגבי זהות המקבל תוך 7 ימים מהודעת המוכר על מסירת הרכוש המשותף, הנציגות הזמנית תוכרע ע"י המוכר. מובהר, כי קבלת הרכוש המשותף הינו תנאי למסירת הדירות בבניין וכי כאמור מועד המסירה של הדירה הראשונה בבניין יחשב כמועד המסירה של הרכוש המשותף. כלל הפרויקט מספר בניינים, שכולם או מקצתם חולקים אותו רכוש משותף כולו או מקצתו, תחול הוראה זו לגבי רכוש זה ממועד מסירת הרכוש המשותף בבניין הראשון שאוכלס.

6.15.1 מוסכם על הצדדים כי בכל הקשור למסירת הרכוש המשותף בבניין, הוראות סעיף 6 לעיל בעניין הפרוטוקול, יחולו, בשינויים המחויבים, גם על הרכוש המשותף.

6.15.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי במעמד מסירת הרכוש המשותף, יערך על ידי המוכר פרוטוקול מסירת הרכוש המשותף, בדיקת הרכוש המשותף תבוצע ע"י נציג הקונים בעיני רוכש סביר במידה ונציג הקונים נעזר במומחה בעת קבלת הרכוש המשותף, ירשם בפרוטוקול סוג מומחיותו, והבדיקה תיחשב כבדיקת מומחה לכל דבר ועניין בהתאם לסוג מומחיותו). הפרוטוקול יחתם ע"י המוכר ו/או מי מטעמו וע"י נציג הקונים, והמוכר יפעל לתיקון כל הטעון תיקון תוך זמן סביר. נבחר הקונה כאחד מנציגי הקונים, אזי יהא הקונה חייב, לפי הודעת המוכר, לקבל את החזקה ברכוש המשותף בהתאם להודעה. כמו כן, אם מכל סיבה שהיא, לאחר הודעת המוכר על זהות המקבל כאמור לעיל, לא הופיע נציג הקונים, או לא בדק או לא חתם על הפרוטוקול או סירב מכל סיבה שהיא לקבל את החזקה ברכוש המשותף, למעט אם קיימים ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר ברכוש המשותף, יחשב הדבר לכל דבר ועניין כאילו מסר המוכר את הרכוש המשותף והכל בכפוף להוראות כל דין, בנוסף יהא רשאי המוכר לפעול באופן חד צדדי על מנת להעביר את רישום המונים השונים מול החברות הרלוונטיות על חשבון הנציגות וכן יהא רשאי המוכר להודיע לרשויות ו/או כל גורם רלוונטי אחר הגובה תשלומים בקשר עם הרכוש המשותף, כי הרכוש המשותף נמסר לנציגות הבניין.



7. דחיית מועד מסירת החזקה בדירה

- 7.1 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים (להלן: "תקופת החסד") לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.
- 7.2 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 7.3 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם) יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.
- 7.4 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.
- 7.5 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 7.1 לעיל) יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 7.6 ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לקונה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 - בעבור



התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 - בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

7.7 הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

7.8 איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, אשר גרמו לעיכוב במסירה בפועל, הרי מבלי לפגוע ביתר התרופות הניתנות למוכר עפ"י הסכם זה ועפ"י הוראות הדין, יידחה מועד המסירה באותו פרק זמן שבו איחר הקונה במילוי התחייבויותיו הרלוונטיות כאמור, ותחול הוראת ס"ק 7.9 להלן.

7.9 בכל המקרים דלעיל יראו את מועד המסירה הדחוי כמועד המסירה לפי החוזה.

8. הבנייה

8.1 המוכר יבנה את הדירה בהתאם למפרט ולתוכניות כמפורט בנספחים א' ו-ב' להסכם זה, בהתאם להיתר הבניה ובכפוף להוראות המכרז וההסכם. מוסכם כי הסטיות המותרות על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט) תשל"ד-1974, הן סטיות קבילות, לא יראו אותן כסטייה מהמפרט ומהתוכניות, הן לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם או כשינוי, ולא תזכינה את הקונה בזכות תביעה כלשהי.

8.2 הודע לקונה כי אפשר שיחולו שינויים בשטח המגרש, בגבולותיו ובסידור החניות — מסיבות שאינן תלויות במוכר, כגון דרישות תכנוניות של הרשות המקומית, מדידות סופיות, עבודות הפיתוח הכלליות המבוצעות ע"י גורמים שאינם בשליטת המוכר וכיו"ב. הודע לקונה כי אם ישתנו כאמור שטח המגרש או גבולותיו, ייראה המגרש בשטחו או בגבולותיו החדשים כמגרש המקורי לכל דבר ועניין בתנאי ששטח הדירה, מיקומה בבניין והקומה בה הדירה נמצאת והצמדותיה לא ישתנה ושזכויות הקונה בדירה מכח הסכם זה והדין לא תפגענה, מובהר כי לא תושנתה על הקונה כל עלויות בגין האמור בסעיף.

8.3 המוכר זכאי לבנות את הבניינים בפרויקט ואת הבניין והדירות לפי שיקול דעתו הסביר בכל הנוגע למספרם, לסוגיהם, למיקומם, לתכנונם, לצורתם (לרבות מספר הקומות) ולכל שימוש כדין בהם, והכל בהתאם להוראות התב"ע והיתר הבנייה ולהחלטות הרשויות המוסמכות. כמו כן מוסכם כי, המוכר יהא זכאי להגיש בקשה להקלות בכפוף להוראות המכרז ובהתאם לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה (להלן: "הקלה").

8.4 למוכר הזכות לבנות את הבניינים בפרויקט ולבצע עבודות, שינויים ותוספות, ברציפות או בשלבים ובכל סדר לפי שיקוליו, בהתאם ובכפוף להיתר הבנייה והמכרז ומבלי לגרוע מהתחייבויותיו כלפי הקונה בהסכם זה.

8.5 למוכר הזכות בכל עת להסדיר חניות לכלי-רכב ומעברים להולכי רגל בפרויקט כפי שימצא לנכון, הכל בהתאם להוראות התב"ע, להיתר הבנייה, להוראות כל דין ולדרישות הרשויות.

8.6 לצורך כל אלה רשאי המוכר לבקש כדין שינויים או תיקונים בהיתר.



8.7 בוטל.

8.8 בכפוף להוראות המכרז והדין, למוכר הזכות למכור או להשכיר (בכפוף לקבלת אישור מראש של הרשויות הרלוונטיות לעניין זה) כל דירה בכל בניין וכן קרקע שאינה בכלל הרכוש המשותף, להתיר כל שימוש כדין בהן בהתאם לייעודן בהיתר הבנייה ולהקנות כל זכות או טובת הנאה בהן, לכל מי שיחפוץ ובתנאים שייראו לו ובלבד שלא ייפגעו זכויות הקונה לפי החוזה ולפי דין.

8.9 המוכר וכל הפועל מטעמו רשאים להתקין, במהלך הבנייה, בקרקע ובבניין, לרבות בשטח הצמוד לדירה, ולהעביר דרכם מתקנים ומערכות, לרבות עמודים, צנרת למים ולהסקה, לגז ולחשמל, מכלים, תאי ביקורת ביוב ותיעול ("מנהולים"), כבלים לטלוויזיה, מתקנים וציוד הנדרשים לצרכי בטיחות ו/או צרכים אחרים, וכיו"ב, המיועדים לשרת את הבניין, דירות בו ובניינים אחרים בפרויקט, הכל בהתאם לתוכניות המאושרות. ככל שיידרשו תיקונים או תחזוקתם של אלה לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, מתחייב הקונה לאפשר למוכר ולכל הפועל מטעמו כניסה לדירה או מעבר בהן וביצוע העבודות, לפי העניין, ובלבד שיבוצעו בשעות מקובלות ובתיאום עמו ושבסימון ישיב המוכר את המצב בדירה לקדמותו, ככל האפשר. מובהר כי בכפוף להוראות המכרז והדין ופירוט בתוכניות, אפשר שתאי ביקורת, מתקנים, מערכות או צנרת כאמור יהיו גלויים לעין, ככל שהדבר מתחייב משיקולים מקצועיים לפי העניין. במקרה זה מחויב הדייר להשאירם גלויים לעין לצורך תחזוקה ותיקונים כאמור, ככל שיידרש. הובהר לקונה כי אי מתן גישה כאמור בסעיף זה לעיל, יגרום נזקים כבדים לבניין, לדיירי הבניין ולמוכר.

8.9.1 הובא לידיעת הרוכשים כי בחצרות דירתם ו/או בחניונים המשותפים עוברים קווי ביוב ו/או מים ו/או ניקוז משותפים אשר באחריותם, לרבות טיפול ותחזוקת הקווים על כל המשתמע מכך לרבות טיפול בגלישות/סתימות ביוב, טיפול בתקלות בקווים ובאביזרים המחוברים אליהם על חשבונם. תשתיות העוברות בתחום מגרשים שכנים – האחריות לתחזוקה על המשתמשים בפועל עד לנקודת החיבור העירוני מחוץ למגרשים. אין באמור כדי לגרוע מן החברה את האחריות המוטלת עליה לענין בדיק ואחריות לפי חוק המכר (דירות).

8.9.2 המוכר יהיה רשאי להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט שנהאם ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. מיקומם הסופי של החדר והמתקנים הנ"ל נקבעים בהתאם לדרישת הרשויות או חברת החשמל או החברה הרלוונטית ועל כן יתכנו שינויים. במקרה שיחול שינוי שאינו מזערי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. הודע לקונה כי שינוי כאמור לעיל, (אשר נעשה בכפוף לדרישת הרשויות) לא יהווה אי התאמה כהגדרתה בחוק המכר, זאת מבלי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

8.10 אופן והיקף ביצוען של עבודות הבניה והפיתוח, שיבוצעו ע"י המוכר בפרויקט על כל פרטיהן ורכיביהן, ככל שלא נקבעו או תוארו בהסכם זה ו/או במפרט, ייקבעו ע"י המוכר לפי בחירתו ושיקול דעתו הסביר המקצועי, בכפוף לחיוביו במכרז וכן כלפי הרשויות הנוגעות בדבר ולדרישותיהן ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה. מובהר כי המוכר אחראי רק



להשלמת עבודות הפיתוח המוטלות עליו לפי אותם חיובים ודרישות.

8.11 איסור ביצוע שינויים ותוספות - הודע לקונה כי בהתאם להוראות המכרז, לא יתאפשר לבצע שדרוגים ו/או שינויים בדירה החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד למסירת החזקה וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על הפריטים המפורטים מטה בלבד, והכל בכפוף לנוהל בחירת מוצרי הגמר המצורף לחוזה כנספח ז'-א. ארון מטבח.

- ב. ארון אמבטיה אם נכלל במפרט.
- ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).
- ד. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.

סכום הזיכוי יקבע במחירון השינויים כמפורט בנספח א' ולוח הזמנים לויתור על הפריטים כאמור יהיה בהתאם ללוח הזמנים שנקבע בהוראות חוק המכר (דירות)מובהר בזאת במפורש, כי ככל והקונה לא יעמוד בלוחות הזמנים להודעה על ויתור פריטים, תישלל זכאותו לבצע ויתורים על פריטים כאמור ולקבל זיכוי בגין פריטים כמפורט לעיל.

8.12 הקונה יזמין מוצרי גמר המפורטים בנספח ז' שטרם הותקנו בדירה ו/או הוזמנו על ידו והנתונים לבחירתו לפי המפרט במועדים שיובאו לידיעתו בעת חתימת החוזה בנספח ז', ו/או במועד מאוחר יותר; לא עשה כן, המוכר ישלח לקונה מועד נוסף ואחרון לבחירת המוצרים (להלן: "**המועד הנוסף**"), וככל שלא נבחרו גם לאחר המועד הנוסף יהא המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, להתקיים לפי בחירתו – או לעכב את התקנתם עד שיודיע הקונה על בחירתו, ובמקרה זה יידחה מועד המסירה למשך תקופת העיכוב ותחול הוראת ס"ק 7.9 לעיל.

8.13 כמו כן, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי-

8.13.1 ככל שהמוכר יפעל לתיקון היתר בניה בהתאם לדרישת הרשויות ו/או עקב אילוצי ביצוע, ייתכנו שינויים בתוכנית ו/או במפרט, לצורך ביצוע פעולות מכח הוראות הסכם זה, והכל בכפוף להוראות המכרז ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה, לרבות שטח דירה מיקומה בבניין והקומה בה היא נמצאת לא תיפגענה.

8.13.2 המוכר יהיה זכאי בכפוף להוראות המכרז והדין, לבנות מבנים נוספים על המקרקעין, לרבות בהתאם לכל תב"ע חדשה רלוונטית שתיכנס לתוקף שלא ביוזמת המוכר, להוסיף כמות דירות ו/או בניינים, לנצל זכויות נוספות בבניין השייכות למוכר, ליצור זיקות הנאה על המקרקעין, ליתן זכויות מעבר, לשנות את הפיתוח, לשנות את מיקום ו/או הצורה של השטחים המשותפים ו/או המערכות ו/או המתקנים המשרתים את הבניין ו/או את המקרקעין, לנייד מקומות חניה לבניינים אחרים במקרקעין, לשנות את מספר מקומות החניה ו/או מחסנים ו/או חדרי אשפה בפרויקט, ובלבד שלא ייפגעו זכויות הקונה בדירה לפי החוזה ולפי דין.

8.13.3 בהתאם לדרישות הרשויות הרלוונטיות ייתכן ויבוצעו שינויים בדרכי הגישה ו/או בהסדרי התנועה ו/או בכניסות למקרקעין ו/או לבניין ו/או תשתנה תכנית התנועה ו/או ישתנה תכנון הפיתוח.

8.13.4 כל זכויות הבניה ביחס לחלקו של המוכר במקרקעין, כפי שקיימות עתה ו/או כפי שתהיינה



בעתיד, שייכות למוכר בלבד והוא רשאי לנצל את זכויות הבניה (או שלא לנצלן) לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות הדין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

8.13.5 המוכר יהיה רשאי, בהתאם לדרישות חברת החשמל, להקים בבניין ו/או בפרויקט ו/או בסמוך לו חדר ו/או תחנת טרנספורמציה עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לפרויקט (להלן: "חדר טרנספורמציה"). הודע לקונה כי הזכויות בחדר הטרנספורמציה יהיו שייכות לחברת החשמל, וכי ייתכן כי יוקנו זכויות מעבר לאחזקה ותיקונים, והכל כמקובל בחברת החשמל ובהתאם להוראות הדין.

9. בדק ותיקונים

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

9.2 התחייבות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (בהסכם זה "הודעה בדבר אי התאמה").

9.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי התאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי התאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

9.4 הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

9.5 על הקונה להודיע למוכר, תוך זמן סביר תלוי בנסיבות העניין, על כל ליקוי שהתגלה אשר למיטב ידיעת הקונה דורש טיפול מיידי, כגון סדק מתרחב או רטיבות מתפשטת; המוכר יפעל בהתאם, בכפוף לאילוצי מזג אוויר וכדו'. מובהר בזאת כי ככל שמדובר בליקוי ו/או אי התאמה אשר לא ניתן



היה לגלותם בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, אזי היא תטופל תוך זמן סביר מהיום שבו נתגלתה אי ההתאמה.

אי התאמות וליקויים שאינם מצריכים טיפול דחוף, שנתגלו במהלך שנת הבדק ואשר לגביהם נמסרה למוכר הודעה כדין מטעם הקונה, יתוקנו ע"י המוכר או מי מטעמו, במרוכז תוך זמן סביר. המוכר יודיע לקונה בכתב על ההיערכות לביצוע התיקונים ואלה יבוצעו בדירה במועד שיתואם בין הצדדים (להלן: "תיקוני הבדק"). נתגלו אי התאמות או ליקויים לאחר מכן, יפעלו הצדדים לפי הוראות חוק המכר (דירות) והדין.

9.6 מנע הקונה או מי מטעמו מהמוכר או מכל הפועל מטעמו ביצוע האמור לעיל, יישא באחריות לכל תוצאות המניעה. נמנע תיקון ליקוי בדירת הקונה בשל מניעה מעין זו מטעם מי מדיירי הבניין, יידחה ביצוע התחייבויות המוכר על-פי סעיף זה עד הסרתה. כמו כן, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי אם הקונה ו/או קונה הדירה הסמוכה, ממנה צריך לבצע תיקון, לא יאפשר ו/או ככל שלא יתאפשר, מכל סיבה שהיא בעטיו של הרוכש ו/או הרוכש בדירה הסמוכה, בדיקת הדרוש תיקון ו/או ביצוע תיקוני תקופת הבדק, כולם או כל חלק מהם, יהווה הדבר מחדל של הקונה ו/או קונה הדירה הסמוכה (לפי העניין) והצדדים יפעלו בהתאם להוראות חוק המכר.

9.7 ככל שלא נמסרו לקונה קודם לכן, ימסרו לקונה בעת מסירת החזקה, הוראות בכתב בדבר תחזוקה ושימוש, כשהן חתומות ע"י המוכר, לעניין הדירה או כל דבר שבה וכן בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או כל דבר שבה, ככל הנדרש. המוכר לא יחויב בתיקון ולא יישא בכל אחריות לכל פגם, ליקוי, קלקול, אי התאמה או נזק בדירה על כל הכלול בה, שהוכח כי ניתן היה למונעם ע"י מילוי הוראות התחזוקה האמורות ו/או שנגרמו עקב פעולות הקונה או מי מבאי ביתו או מחדליהם, או עקב תפעול ותחזוקה בלתי נכונים של מתקנים ואביזרים בדירה בידי מי מהם.

9.8 מובהר לקונה כי מכוח הוראות הדין חייבת כל עבודה במערכת החשמל בדירה (להלן בס"ק זה – המערכת) להתבצע אך ורק ע"י חשמלאי מוסמך. ביצוע כל עבודה במערכת מטעם הקונה שלא ע"י חשמלאי מוסמך יגרום לביטול אחריות המוכר למערכת. בוצעו עבודות במערכת ע"י חשמלאי מוסמך מטעם הקונה ולאחר מכן יתגלו ליקויים בתפקודה, תיערך בדיקה של המערכת ע"י חשמלאי מוסמך ובמידה ויימצא כי מקור הליקויים באותן עבודות, תהייה רשאית החברה לחייב את הקונה בעלות הבדיקה ובתיקון הליקויים ע"י חשמלאי מוסמך מטעמו והכל בכפוף להוראות הדין והמכר.

9.9 המוכר לא יהא אחראי כלפי הקונה לכל נזק או ליקוי שיוכח כי נגרמו בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו זולת המוכר או מי מטעמו לבצע עבודות, תוספות או שינויים בדירה או להתקין בה אביזרים בעבורו, או כתוצאה של אלה או של שימוש בחומרים שסופקו ע"י הקונה או מי מטעמו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי החובה לביצוע תיקוני בדק לא תחול על ליקויים הנובעים או שהוחמרו בשל עבודות, שינויים, שיפוצים, תוספות שיבוצעו על ידי הקונה או מחומרים ומוצרים שנרכשו ע"י הקונה ישירות ו/או עקב חוסר אחזקה נאותה שלא בהתאם להוראות חוברת התחזוקה ו/או עקב מעשה ו/או מחדל של הקונה והכל בכפוף להוראות הדין.

9.10 בכפוף להוראות חוק המכר (דירות), זכותו של המוכר לתקן כל אי התאמה וליקוי שיתגלו בדירה



תוך זמן סביר תלוי בנסיבות העניין; הקונה לא יהיה זכאי לתקן את אי ההתאמה בעצמו ו/או לדרוש פיצוי כספי במקום תיקונים או בנוסף להם, אלא לאחר שנתן למוכר הזדמנות נאותה לתקן בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) וזאת בכפוף לאמור בסעיף 9.3 לעיל. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לשלול מן הקונה את הזכות לפנות לערכאות.

9.11 מוסכם בזאת כי נטל ההוכחה בסעיף 9 (רבתי) יהיה כקבוע בחוק המכר (דירות).

9.12 בוטל.

9.13 המוכר יוכל 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. המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת 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 הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

9.14 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובכפוף להוראות כל דין, אחריות המוכר לא תחול לגבי מוצרים שסופקו ע"י הקונה. הותקן מוצר כזה בידי המוכר, תחול אחריותו להתקנתו בלבד. המוכר רשאי לדרוש מהקונה, אם דרוש הדבר לפי שיקול דעתו המקצועי הסביר, להמציא לו את הוראות ההתקנה של היצרן כתנאי להתקנת המוצר.

9.15 מובהר בזאת כי אפשר שהמוכר או מי מטעמו יקימו משרדים ארעיים לשימושם בתחום הפרויקט (לרבות בתחום הבניין), בין היתר לצורך ביצוע תיקוני הבדק; אלה יפוננו לאחר תום ביצוע תיקוני הבדק בפרויקט ובלבד שלא יהיה בהם כדי למנוע או לגרוע מן הרוכש גישה סבירה לדירה על הצמודותיה ושימוש סביר בדירה. כמו כן, הודע לקונה כי המוכר זכאי להחזיק בבניין ו/או בפרויקט "דירה לדוגמא", אשר תשמש לצרכי תצוגה לקוני דירות בבניין ו/או בפרוייקט, ו/או במקרקעין, כפי שיקבע על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר והכל בלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה ותתאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה ותימנע ככל האפשר הפרעה לקונה. בכפוף לכך, הקונה מתחייב לא להתערב ו/או להתנגד ו/או להפריע לפעילותה התקינה של "הדירה לדוגמא" בכפוף לסעיף זה לעיל.

9.16 מוסכם על הצדדים כי בכל הקשור לאחריות המוכר בקשר עם הרכוש המשותף בבניין, הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על הרכוש המשותף ובהתאם להוראות הדין.

10. הבטחת כספי הקונה

10.1 תשומת לב הקונה מופנית להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) בדבר זכותו להבטחת הכספים



ששילם והדרכים שנקבעו לכך בחוק, כמפורט בנספח ה' לחוזה.

10.2 בכפוף לסעיף 11.1.1 להלן, המוכר ימציא לקונה בגין כל תשלום ע"ח התמורה, ערבות בנקאית צמודה בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) (להלן: "בטוחה"). בכפוף להוראות הדין מתחייב הקונה לקיים את כל התנאים והדרישות שקבע הבנק המלווה בבטוחה, לפעול לפיהם ולהימנע מכל פעולה העלולה להפקיע את תוקף הבטוחה.

10.2.1 הודע לקונה כי בעקבות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשע"ז-2017 (להלן: "התיקון לחוק"), סכום הערבות הבנקאית שתינתן לקונה אינו כולל את סכום המע"מ, אשר נכלל בתשלום אותו שילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה.

10.3 בהתאם לתיקון לחוק, במקרה בו תמומש הערבות עפ"י תנאיה, הסכום בשיעור רכיב המע"מ יושב לקונה על ידי קרן המע"מ באמצעות הבנק.

הודע לקונה, כי אין באמור לעיל כדי לשנות את אופן תשלום התמורה למוכר, קרי מלוא התמורה (לרבות רכיב המע"מ) תשולם למוכר באמצעות שוברי התשלום, כמפורט בחוזה על נספחיו.

10.4 הופקה בטוחה כאמור לעיל בגין התשלום הראשון שביצע הקונה, ותוך 60 יום לאחר מכן, ינפיק הבנק המלווה הודעה בכתב לפיה שעבוד או התחייבות לשעבוד אשר חלים על הקרקע לטובתם לא ימומשו מהדירה בהתמלא התנאים המפורטים בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה) (להלן: "מכתב החרגה מותנה").

10.5 נוסח ההודעה יותאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות).

10.5.1 לבקשת המוכר, ינפיק הבנק המלווה מכתב החרגה סופי לפיו בכפוף למילוי התחייבויות הקונה בהסכם זה הוסר שעבוד הבנק המלווה מהזכויות בדירה.

10.6 המוכר ישא בעמלות ובהוצאות הכרוכות בהמצאת הבטוחות לרבות עלות הפקת מכתבי החרגה, ואולם אם יידרש המשך קיומן של הבטוחות בשל מעשי הקונה או מחדליו, שמנעו מסירת החזקה בדירה במועד בו ניתן היה למסרה כאשר היא ראויה למסירה לפי הוראות החוזה – לרבות הימנעותו מקבלת החזקה במועד המסירה בניגוד להוראות החוזה והפרת חוזה המונעת מסירת החזקה – או חתימת חוזה החכירה שהיה ניתן לחתימה אלמלא כן, יהיה רשאי המוכר לדרוש מאת הקונה את העמלות וההוצאות הכרוכות בהארכת תוקף הבטוחות בהתאם. יובהר כי כל עמלה שתידרש בשל פעולה בהמצאת ו/או בהבטחת הבטוחות הקשורה בנטילת משכנתא ע"י הקונה יחולו הוראות סעיף 5.11 לעיל.

10.7 המוכר לא יהא רשאי להמיר את הערבויות בבטוחה אחרת על פי חוק המכר, אלא לאחר מסירת הדירה לקונה והקונה ישתף עמו פעולה ויפעל לפי הנחיותיו והכל בכפוף להוראות כל דין והמכרז ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה.

10.8 הודע לקונה כי בהיווצר האפשרות החוקית לכך רשאי המוכר להמיר את הבטוחה הקיימת להערת אזהרה וזאת בכפוף להוראות המכרז ולמסירת הדירה בפועל.



11. ליווי פיננסי לפרויקט

- 11.1 המוכר מקבל ו/או עשוי לקבל אשראי מהבנק המלווה לצורך בניית הבניין בשיטה של מימון בנייה, וכן בטוחות בהתאם לחוק מכר להבטחת כספי הקונה. במסגרת זו המוכר חתם ו/או מתעתד לחתום עם הבנק על הסכם ליווי פיננסי כהגדרתו בחוק המכר (הבטחת השקעות), לפרויקט שבמסגרתו יבנה הבניין נשוא חוזה זה, במסגרת ליווי בנקאי שעיקריו, עובר לחתימת החוזה הם:
- 11.1.1 תשלומי הקונה ע"ח התמורה מופקדים בחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום ובאמצעותם בלבד והודע לקונה כי הפרת הוראה זו מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 11.1.2 הבנק המלווה מפיק את הבטוחות להבטחת כספי הקונה כאמור בס"ק 10.2 לעיל.
- 11.2 להבטחת האשראי והבטוחות יצר או יצור המוכר שעבוד ו/או התחייבות לשעבוד ו/או משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק (להלן: "השעבוד"), הודע לקונה כי זכויות הבנק על פי הוראות השעבוד עדיפות על זכויות הקונה בהתאם להוראות נספח ד'. במקרה של מימוש הבטוחות, יראו את החוזה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה בדירה תוחזרנה למוכר ולחזקתו כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעיקול, שעבוד, או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק המלווה.
- 11.3 כל עוד הבטוחות בתוקף העברת זכויות הקונה לאחרים טעונה הסכמת הבנק ואישורו.
- 11.4 הנספח הבנקאי משקף הסדר זה; בכל מקרה בו אין התאמה בין הוראות החוזה להוראות הנספח, יגברו ויחולו הוראות הנספח.
- 11.5 מובהר כי הערבויות יבוטלו בכפוף להוראות חוק המכר. כן מובהר כי הבנק המלווה ישלח את הערבויות למוכרת והמוכרת תשלח אותן לקונה בדואר רשום או במסירה אישית במשרדי החברה בכתובתם העדכנית, או בכל דרך אחרת לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להסכמתו של הקונה לכך.

12. רישום זכויות

- 12.1 הודע לקונה, כי במקרקעין נרשמה פרצלציה על ידי משרד הבינוי והשיכון ובאחריותו הבלעדית. ייתכן כי לאחר האכלוס יהיה צורך לבצע תיקון של הפרצלציה והתאמתה למבנה הפרויקט ולאופן בנייתו. כל עוד לא תתוקן הפרצלציה, ככל שיהיה צורך בכך, ייתכן כי לא ניתן יהיה לרשום את הבניין כבית משותף ואת הדירה כיחידת רישום נפרדת בו בלשכת רישום המקרקעין (כל אלה להלן: "הרישום"). בנסיבות אלה אין בידי המוכר לקבוע כיום מועד צפוי לרישום. שעה שניתן יהיה לבצע את הרישום, יפעל המוכר בשקידה ראויה לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה במועד המוקדם ביותר האפשרי וכן לגרום לרישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים (לבדו או ביחד עם בניין או בניינים אחרים בפרויקט לפי שיקול דעתו הסביר בהתחשב בנתונים ובנסיבות ובהנחיית הרשויות, לדוגמא: "בית משותף מורכב מחולק לאגפים") לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה



לרשות הקונה, לפי המאוחר. למען הסר ספק מובהר בזאת כי המוכר מתחייב לרשום את זכויותיו של הקונה בפנקסי המקרקעין, כמו כן המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר והכל בכפוף להוראות סעיף 12.6 להלן. מודגש כי בחישוב פרקי הזמן האמורים לא יבואו במניין תקופות שלגביהן הוכיח המוכר כי נגרם עיכוב בביצוע הרישום עקב נסיבות שלא בשליטתו ואשר לא יכול היה למנוע את קיומן.

12.2 לאחר מסירת החזקה ובכפוף לקיום כל חיובי הקונה לפי החוזה, שהמועד לקיומם חל עד אז, ובכפוף לכך שאין מניעה כלשהי שאינה תלויה במוכר להירשם כבעל זכות חכירה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם לזכותו של הקונה הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין, לחילופין ככל שתינתן הסכמת הרשות יפנה אותו המוכר לחתימת חוזה חכירה עם הרשות בגין הדירה, כשהיא נקיה מכל חוב, שעבוד וזכות אחרת של צד שלישי, למעט שעבוד בגין הלוואה שניתנה לקונה לרכישת הדירה או שעבוד אחר לפי בקשתו, וזאת בתנאים המקובלים ברשות ובלשכת רישום המקרקעין ובהתאם להנחיות רשות מקרקעי ישראל ו/או לשכת רישום מקרקעין.

12.3 הודע לקונה כי בהתאם לתנאי המכרז בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת טופס 4, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בגינה נרכשה הדירה (לפי המוקדם), מותנה רישום זכויות הקונה בלשכת רשם המקרקעין באישור משרד הבינוי והשיכון וכן ברישומה של הערת אזהרה כאמור בסעיף 14.2 להלן. יובהר כי ככל שלא נרשמה פרצלציה, תתנה רשות מקרקעי ישראל את רישום זכויות הקונה בהמצאת אישור משרד הבינוי והשיכון ורישום הערת אזהרה בספרי החברה המשכנת.

12.4 מובהר, כי המוכר יהא רשאי לפעול לתיקון או לשינוי צו רישום הבית המשותף אם יהיה צורך בדבר ובלבד שזכויות הקונה בדירה ע"פ ההסכם וע"פ כל דין לא תיפגענה. כן מובהר, כי היה ומועד הרישום ידחה מחמת כח עליון או מחמת עיכובים שאינם בשליטת המוכר, לרבות עיכובים הנעוצים בחוסר שיתוף פעולה מצד קוני הדירות בבניין ו/או בפרויקט ואשר המוכר לא היה יכול באופן סביר בנסיבות העניין למנוע את קיומם ו/או מחמת כל עיכוב מותר/יותר למוכר עפ"י דין, יידחה מועד הרישום בפרק הזמן הנובע מהעיכוב הנ"ל.

12.5 הודע לקונה כי בהתאם להוראות התכנית ו/או לדרישת הרשויות, המוכר ירשום הערות אזהרה וזיקות הנאה למעבר רגלי לציבור וכן יהא מוסמך לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה לגבי החלקה/ות, הבניין והחניונים ולגבי בניינים סמוכים, לפי שיקול דעתו הסביר וככל שיידרש להבטחת זכויות מכוח חוזה מכר, התחייבויות כלפי הרשות ורשויות אחרות, הוראות כל דין ודרישות כל רשות מוסמכת, ובתוך כך זכויות דרך, מעבר וחנייה ושימוש במתקנים ובמערכות המשמשים בניינים אחרים.

12.6 הקונה מתחייב לפעול לפי הנחיות המוכר בכל הדרוש והכרוך בהליכי הרישום, להתייצב במשרדיו או בכל מקום אחר, לפי העניין, במועד שייקבע בתיאום עמו, לחתום על כל מסמך ולהמציא כל מסמך ואישור הדרושים לרישום מכוח כל דין ובתוך כך שטרי משכנתא בגין כל הלוואה שקיבל ואשר המוכר נתן בגינה התחייבות לרישום משכנתא ואישורי רשויות המיסוי, הרשות המקומית וכל רשות אחרת שאישורה יהא דרוש לרישום.



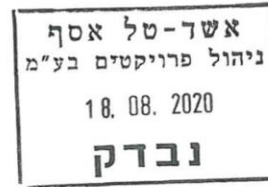
12.7 עד רישום הבית המשותף יהא המוכר רשאי, ללא צורך בהסכמת הקונה, לנסח ולרשום תקנון כמשמעותו בחוק המקרקעין (להלן: "התקנון") ולכלול בו הוראות בכל הנוגע להוצאת חלקים מהרכוש המשותף ולהצמדתם לדירה או לדירות מסוימות (ובלבד ששטחים אלו הוצאו מהרכוש המשותף בנספח א'), לניהול הבית המשותף וליחסים בין בעלי הדירות בכל אלה, לרישום זיקות הנאה וזכויות שימוש לרבות זכויות דרך וחנייה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות הבניין, לזכויות בנייה וכיו"ב.

12.8 המוכר יהא רשאי לכלול בתקנון הוראה לפיה רשאי בעל דירה, שחלק מהרכוש המשותף הוצמד לדירתו, לבנות בו ולהשתמש בו באופן שלא יידרש להסכמת שאר בעלי הדירות בבית המשותף, והכל בכפוף להוראות כל דין.

12.9 להסרת ספק מובהר כי אפשר שבתקנון ייכללו הוראות בדבר התקנתם, שימושם ותחזוקתם של מערכות ומתקנים כגון מיזוג, הסקה, תקשורת, טלוויזיה, ביוב, מים, גז, חשמל וכו', ובדבר חלוקת ההוצאות הכרוכות בכל אלה בהתאם לחלקם היחסי של בעלי הדירות ברכוש המשותף אלא אם קיימות נסיבות מיוחדות המחייבות או מצדיקות אחרת אך בכפוף להוראות כל דין.

12.10 בכפוף לכל האמור ינוסח התקנון ברוח התקנון המצוי כנתינתו בתוספת לחוק המקרקעין זולת אם נסיבות מיוחדות מחייבות או מצדיקות שינוי, ובלבד שיישמרו זכויות בעלי הדירות לפי חוזה המכר עמם ובמיוחד בכל הכרוך בהצמדת חלקים שהוצאו מהרכוש המשותף לדירותיהם. לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף ירשום המוכר את זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, כשהיא חופשייה מכל חוב, שעבוד או עיקול שאינם של הקונה או כלפיו. הוראת ס"ק 12.1 סיפא תחול על פרק הזמן הנקוב ברישא של ס"ק זה. באותו מעמד תירשם גם משכנתא על הדירה בגין כל הלוואה שקיבל הקונה ואשר בגינה נתן המוכר למלווה התחייבות לרישום משכנתא. הקונה ישא באגרת רישום המשכנתא.

12.11 הקונה ישתף פעולה ויפעל לפי הנחיות המוכר ו/או בא כוחו, ודרישת כל רשות או גוף מוסמך כדי לאפשר רישומים אלה ובתוך כך ימציא כל מסמך ואישור דרושים, וכן התייצב בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר שיידרש במועדים שייקבעו בתיאום עמו, ויחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש לשם כך. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי יהיה עליו לשתף פעולה עם המוכר ו/או מי מטעמו לביצוע הפעולות הנדרשות לצורך ביצוע הרישום, וכן לאפשר למודד ו/או לאדריכל ו/או כל בעל מקצוע אחר מטעם המוכר, להיכנס לדירה ו/או לשטחי הבניין, ולבצע מדידות לצורך הכנת כל תשריט וכל מסמך נדרש לביצוע הרישום ובלבד שכניסה לדירה תעשה בתיאום מראש עם הקונה ובסיומן של אלה ישיב המוכר ו/או מי מטעמו המצב לקדמותו. כמו כן, הודע לקונה כי יהיה עלי להמציא למוכר לפי דרישת המוכר, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים (לרבות מס רכישה), ארנונות, היטלים, שחובת תשלום על פי הסכם זה מוטלת על הקונה (לרבות אישור עירייה ו/או הועדה המקומית מופנה לרשם המקרקעין בדבר העדר חובות), וכן לשלם את כל הוצאות הרישום הנדרשות בקשר עם מוסדות פיננסיים שמימנו עבור הקונה חלק מרכישת הדירה (לרבות הערות אזהרה בגין כתבי התחייבות לרישום משכנתא) וכן כל הוצאה ו/או תשלום שיידרשו לשם הרישום כאמור אשר נגרמו



בעטיו של הקונה (לרבות בשל הפרת הסכם זה ו/או ביצוע חריגות בניה בדירה ו/או בבניין ו/או בקשר עימן) ו/או לחתום על כל מסמך כנדרש. מובהר בזאת כי ככל שבשל חריגת בניה, מטעמו של הקונה נמנע רישום הבית המשותף, אזי מתחייב הקונה להסיר את המניעה לאלתר. מובהר בזאת כי אי שיתוף פעולה מצד הקונה, מקום שנדרש לעשות כן, יגרום לדחיית ביצוע התחייבויות המוכר הרלוונטיות בהתאמה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אם תדרוש זאת הרשות, מתחייב הקונה להמציא אישור מרשות המיסים לפיהם הוא קונה הדירה הראשון וזאת תוך 14 יום מבקשת המוכר. מובהר, כי בכל מקרה בו לא ישתף הקונה פעולה עם המוכר, יהא המוכר רשאי לתבוע מן הקונה את הנזקים שנגרמו לו בשל כך

12.12 בכפוף להוראות התקנון, יישא הקונה לפי חלקו היחסי בהוצאות תחזוקת הבית המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין שעניינן בכך.

12.12.1 המוכר ישתף בהוצאות השוטפות לתחזוקת הבית המשותף בלבד (להלן: "הוצאות שוטפות") ועל פי חלקו היחסי של הדירות שבבעלותו עת ביצוע כל תשלום. לפיכך, כל החלטה על גביית כספים או ביצוע עבודות שאינן הוצאות שוטפות לא תחול על הדירות שבבעלות המוכר. המוכר לא ישתף באספות הכלליות של דיירי הבניין, והודע לקונה כי לא יתקבלו החלטות הנוגעות לדירות המוכר ו/או לתשלומים נוספים ו/או לחזות הבניין או לביצוע עבודות נוספות בבניין (להלן: "עניינים מיוחדים"). היה וברצון הדיירים לדון בעניינים מיוחדים, נציגות הדיירים תשלח זימון לאסיפה כללית שתחול בימי עבודה ובהתאם להוראות חוק המקרקעין בדואר רשום למשרדו של המוכר.

12.12.2 הודע לקונה כי בהתאם להנחיות המוכר לא מומלץ לגייס חברת ניהול בחצי שנה הראשונה לאחר האכלוס ובכל מקרה, ככל שהדיירים יחליטו להתקשר עם חברת ניהול, מובהר בזאת כי המוכר ימשיך להשתף בהוצאות השוטפות כהגדרתן לעיל, ויובהר כי למוכר נשמרת הזכות לדרוש הצגת אסמכתאות ככל דייר אחר בבית המשותף, למען הסר ספק, מובהר כי לגבי דירות שעדיין לא נמסרו ו/או נמכרו המוכר ישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף (באופן יחסי כשיעור מספר הדירות שטרם נמסרו/נמכרו יחסית לכלל הדירות בבניין) המוכר יהיה פטור מהוצאות עבור צריכה בפועל אותן יוכל להוכיח שלא צרך.

12.13 הודע לקונה, כי ככל ובשטחי הפרויקט מצויים שבילים, כבישים, חניונים עיליים ותת קרקעיים וכן שטחי גינון המוגדרים כשטח פרטי פתוח, וככזה, תחזוקתו ותפעולו (על אביזריו ומתקניו, כגון גופי תאורה שיוזנו מתוך לוח חשמל ציבורי, מים וכו'), יהיה באחריות בעלי הדירות. אחריות בעלי הדירות תכלול- ניקיון, תיקונים, תחזוקה, גינון וכל הכרוך בתחזוקה ובעלות אותם שטחים, לרבות תשלומים לרשות המקומית ולספקים. הקונה מתחייב בזאת לפעול בהתאם להוראות המוכר והרשות המקומית על מנת לתחזק את השטחים כאמור, לרבות מקום בו יוחלט על הקמת



חברת ניהול על ידי הרשויות ויובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מן אחריות המוכר בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) לעניין הבדק והאחריות של הרכוש המשותף.
12.14 בוטל.

12.15 הודע לקונה כי ככל שתתקבלנה החלטות באסיפה כללית או אחרת של בעלי הדירות בעבור כל תקנון אחר או שינוי בתקנון, החלטות אלה לא יכללו בתקנון עד להשלמת הרישום לאחר השלמת הרישום עדכון ותיקון התקנון נתון להחלטת הדיירים. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתוקפן של ההחלטות שיתקבלו ובכפוף להוראות סעיף 12.12 להסכם זה.

12.16 הקונה מתחייב שלא לבצע, עד רישום הבית המשותף, כל שינוי או תוספת חיצוניים בדירה, בבניין לרבות קירותיו החיצוניים ובקרקע אלא לאחר שקיבל היתר בנייה כדין והעברתו למוכר לצורך רישום הבית המשותף, כך שיכלול את השינוי. להסרת ספק מודגש כי כל תוספת בנייה אחרי מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, לרבות מימוש כל אופציה לתוספת, טעונים קבלת היתר כדין. כמו כן, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לא לבצע כל שינויים חיצוניים בדירה, ומבלי לגרוע בכלליות האמור בכלל זה, שינויים בגג הבניין ו/או הדירה, בכל פתחי הדירה ולרבות במרפסות הדירה ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה, ללא קבלת כל האישורים הנדרשים לכך על פי דין.

הובהר לקונה כי הפרת הוראות סעיף זה עלולה לגרום לעיכוב ברישום הבית המשותף והחברה תהיה רשאית לתבוע מן הקונה כל נזק, ישיר או עקיף, שהוכח למוכר או לקונים אחרים בגין פעולות כאמור לעיל ללא קבלת היתר כדין, לרבות ובמיוחד בשל עיכוב ברישום הבית המשותף והדירות בו.

12.17 המוכר מתחייב שלא להצמיד למי מיחידות הדיור כל חלק מהרכוש המשותף, למעט חניה, מחסן וגינה ושלא להשאיר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף, לרבות ובפרט זכויות בנייה עודפות. לעניין זכויות הבנייה- הודע לקונה כי בכפוף להוראות כל דין, כל זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות העכשוויות והעתידיות שייכות למוכר בלבד. ובלבד שאין מדובר בזכויות אשר מועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

12.18 כמוכן, בעניין זכויות הקונה בדירה, מובהר כי זכויות הקונה הן אך ורק לדירה, להצמדותיה ולחלקיו ברכוש המשותף. המוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות כל דין, למכור, להחכיר, להשכיר, להעביר, לשעבד, להעניק, בכל דרך שימצא לנכון, את הדירות בפרויקט ו/או זכויות במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ולנהוג בהם מנהג בעלים והכל ללא צורך בהסכמת הקונה, הכל בכפוף להוראות המכרז לעניין זה, לרבות החובה למכור דירות בפרויקט כדירות "מחיר למשתכן" בהתאם להוראות המכרז. כן, הודע לקונה והוא מסכים לכך שהמוכר יעביר בתמורה ו/או שלא בתמורה, לרשויות המוסמכות ו/או לגופים ו/או חברות כגון חברת חשמל, מים, תקשורת כבלים, גז וכו', חלקים מהמקרקעין, בכל דרך שימצא לנכון, לצורכי ציבור, לרבות לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, להולכי רגל, על פי תב"ע ו/או תנאי המכרז ו/או חוזה החכירה ו/או היתר הבניה ובלבד שזכויות של הקונה בדירה על הצמדותיה, כפי שנחתמו בהסכם המכר ועל גבי תכניות המכר השונות, לא תפגענה.



13. מיסים והוצאות

13.1 למען הסר ספק, מובהר בזה כי בנוסף לתמורה הרשומה בסעיף 20 להלן, **הקונה יישא בתשלום בגין ההוצאות המשפטיות לב"כ המוכר במעמד חתימת הסכם זה לפי הסכום המתאפשר מכח תקנות המכר (דירות) (הגבלת ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014, נכון למועד חתימת ההסכם**] נכון לתאריך 31/5/2020, בהנחה וממועד זה ועד למועד חתימת ההסכם לא יהיה עדכון של **הסכום הנ"ל**, המדובר בסכום השווה ל- 0.5% מסך התמורה כהגדרתה בהסכם זה (בתוספת מע"מ) או 5,039 ₪ (בתוספת מע"מ) לפי הנמוך מבניהם]. ביצוע התשלום ע"י הקונה יהווה תנאי לקבלת חוזה חתום ע"י המוכר ותנאי למסירת הדירה כאמור בסעיף 6.6 לעיל, וזאת מבלי לפגוע בתשלום התמורה כאמור בסעיפים 5 לעיל, וסעיף 20 להלן. מובהר, כי איחור בתשלום שכר טרחה כאמור לעיל יחויב בריבית פיגורים כמצוין בסעיף 15.2 להלן.

13.1.1 כמו כן, יישא הקונה בתשלום האגרות הנדרשות, לרבות, אך לא רק, לצורך רישום משכנתאות שלגביהן נחתמה התחייבות על ידי המוכר.

13.2 כל מס, ארנונה, אגרה, היטל ותשלום חובה החלים על הדירה, וחלק יחסי בכל מס ותשלום חובה אם וככל שיוטלו על המגרש ועל הבניין, ובכל תשלום הכרוך בתחזוקת הרכוש המשותף, יחולו עד מועד מסירת החזקה על המוכר וישולמו על-ידי, ובלבד שמדובר במס ו/או אגרה/או היטל ותשלום חובה אשר מעצם טיבם חלים על המוכר. וממועד המסירה יחולו על הקונה וישולמו על-ידי ובלבד שמדובר במס ו/או אגרה ו/או היטל ותשלום חובה אשר מעצם טיבם חלים על רוכשי ו/או מחזיקי דירות. לעניין היטל ההשבחה- ככל שעילת החיוב בהיטל ההשבחה נובעת מפעולות יזומות של המוכר גם לאחר מועד המסירה וככל שהוא הנהנה מהן בפועל, הגם אם מקור החיוב הינו מכל גורם אחר (שאינו הקונה)- החיוב בגינו יחול על המוכר, אלא אם הקונה הוא הנהנה מהתוספת בזכויות ובמקרה זה- החיוב יחול על הקונה.

13.3 כל שינוי בשיעורי מס ערך מוסף יחול על התשלומים שישולמו ע"י הקונה לאחר מועד השינוי. כמו כן, החל ממועד המסירה ואילך, הקונה יישא בתשלום כל מס חדש, שאינו ידוע במועד החתימה על החוזה ואשר יוטל על קוני דירות ובכל העלאה בשיעורי המיסים החלים על קוני דירות, בקשר עם המגרש, הבניין או הדירה ובלבד שאין מניעה לחיובו בהתאם לחוק.

13.4 המוכר רשאי לשלם תשלומים החלים על הקונה ואשר לא שולמו למרות דרישת המוכר אם אי התשלום עלול לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויותיו. עשה המוכר כן, ישיב לו הקונה כל סכום ששילם, מיד עם דרישתו הראשונה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. מובהר כי לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי ולמוכר יעמדו אותן טענות של הרשות הרלוונטית ובלבד שאין המדובר בזכויות המוקנות באופן ספציפי לרשות הרלוונטית כגון ביצוע עיקולים, עלויות מכתבי התרעה וכדומה.

13.4.1 המוכר ישא במס שבח מקרקעין ו/או במס הכנסה, אם וככל שיחולו.

13.5 הקונה ישא במס הרכישה וישלמו במועד הקבוע בחוק. הודע לקונה כי דיווח משותף לרשויות המס יבוצע ע"י המוכר עם ביצוע התשלום הראשון על ידי הקונה אך לא יאוחר המועד הנדרש בחוק



לביצוע דיווח כאמור וזאת ממועד החתימה על הסכם זה, כנדרש בחוק.

13.5.1 הודע לקונה כי בהתאם להנחיות רשות המיסים התשלום בגין שכר טרחת עו"ד, יתווסף לשווי המכירה לצורך חישוב מס הרכישה ודיווחו לרשות המיסים, ולקונה לא תהיה כל טענה כנגד החברה ו/או עוה"ד בקשר לכך. עוד יובהר כי המוכר אינו אחראי בשום צורה שהיא, לגובה השומה הסופית כפי שתיקבע על ידי מיסוי מקרקעין, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר בקשר עם כך, למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד המוכר ו/או עוה"ד. באחריות הקונה להמציא למוכר קבלה על תשלום מס הרכישה בתוך המועד הקבוע בחוק לשלמו.

13.6 מובא לידיעת הקונה כי מערכת הגז המרכזית בבניין הוקמה ו/או תוקם ע"י חברת סופר גז לבית בע"מ (להלן: "סופרגז") וככל שיבחר הקונה לחבר את דירתו למערכת הגז, הקונה מתחייב לחתום כאמור על מסמכי ההתקשרות עמה ולשלם לה את דמי הפיקדון ודמי ההתחברות לפי התעריפים המקובלים אצלה אותה עת, בכפוף לאמור בסעיף 5.6 לעיל בעניין זה.

13.6.1 עוד מובהר לקונה כי – בכפוף להוראות כל דין – אין רשות לאיש זולת סופרגז והבאים מטעמה לטפל במערכת הגז המרכזית בכל דרך שהיא או להפעילה שלא באמצעות גז המסופק ע"י סופרגז והקונה מתחייב לנהוג בהתאם.

13.6.2 על אף האמור לעיל, מובהר כי ככל שהקונה יבחר לא להתחבר לתשתית הגז כלל (וככל שהעניין אפשרי מבחינה טכנית), יודיע על כך הקונה למוכר בכתב, ואז אין הוא יהיה חייב בתשלום מונים/פיקדונות לחברת הגז.

13.6.3 מובהר כי נוסח החוזה בין המוכר לחברת הגז לא יגביל את זכותם של הדיירים להחליף את חברת הגז ולא יסתור את הוראות חוק המקרקעין והתקנות שהותקנו מכוחו לעניין הרוב הדרוש להחלפתה.

14. העברת זכויות

14.1 המוכר רשאי להעביר ולהמחות את זכויותיו ואת חיוביו לפי החוזה ולפי כל דין, כולם או מקצתם, לצד שלישי, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה או חליפיו ובלא שיהא עליו להודיע להם על כך מראש, ובלבד שיערוב למילוי חיוביו לפי החוזה ושזכויות הקונה לפיו לא ייפגעו.

14.2 הקונה לא יהיה רשאי להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד (למעט שעבוד לבנק אשר ממנו נטל הקונה הלוואה) ו/או לוותר על זכויותיו בדירה לצד שלישי כלשהו וזאת לתקופה של 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לבניין או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם (או בהתאם לכל החלטה מחייבת אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת), לרבות כריתת הסכם להעברת זכויות לאחר תום ה 5/7 שנים בהסכם שנכרת לפני תום ה 5/7 שנים, יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד. ידוע לקונה כי הערה מתאימה תירשם בלשכת רישום המקרקעין ובספרי החברה המשכנת בהקשר זה. הקונה מאשר כי ידוע לו שהפרה על פי סעיף זה תיחשב כהפרה יסודית וככל שהופרה הוראה זו, הקונה יחוייב בתשלום בסך 450,000 ש"ח למשרד הבנוי והשיכון וכן



בכל סעד בו יבחר משהב"ש או רמ"י ועל פי החלטתם, וכן הרשות שומרת לעצמה את הזכות לבטל את חוזה החכירה, ככל שנחתם, והכל בכפוף ועל פי הוראות והחלטות הרשות ו/או משרד הבינוי והשיכון. לקונה לא תקום כל טענה ו/או תביעה כנגד הרשות/ המוכר/ משרד הבינוי והשיכון בגין הוראות סעיף זה ובגין פעילות המוכר/ הרשות/ משרד הבינוי והשיכון במקרה בו הופרו הוראות סעיף זה.

14.3 בחלוף המועד האמור לעיל ולאחר שנרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה ועד להשלמת רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת לא יהא הקונה רשאי להעביר או להמחות את זכויותיו ואת חיוביו לפי החוזה ולפי כל דין, כולם או מקצתם, לצד שלישי (להלן: "הנעבר"), אלא בכפוף להוראות לשכת רישום מקרקעין ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, ולאחר שיתקיימו כל אלו במצטבר:

- 14.3.1 הומצא למוכר העתק מאומת של החוזה בין הקונה לנעבר (להלן: "חוזה הנעברה");
- 14.3.2 הומצא למוכר בקשה חתומה בידי הקונה והנעבר (להלן: "הבקשה") ועמה מסמכים הנלווים לה לפי הנהוג אצל המוכר, לרבות ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר, הכל בנוסח וע"ג טפסים שימציא המוכר לקונה או לנעבר או לבא-כוחם לפי בקשתם;
- 14.3.3 הומצא למוכר אישורי רשות המיסים ואישור בר תוקף במועד הגשת הבקשה של הרשות המקומית, הכל בהתאם להוראות הדין החלות;
- 14.3.4 הומצא למוכר כתב שחרור מכל מוסד פיננסי שקיבל ממנו התחייבות לרישום משכנתא בגין הלוואה שניתנה לקונה, הפוטר את המוכר מהתחייבותו;
- 14.3.5 ניתנה הסכמת הבנק המלווה להעברה ולהסבת הערבויות לנעבר;
- 14.3.6 ניתנו הסכמת הרשות ואישורו בכתב להעברת הזכויות ע"ס כתב הפניה של המוכר;
- 14.3.7 הקונה קיים כל חיוביו כלפי המוכר לפי החוזה, שהמועד לקיומם חל עד הגשת הבקשה ובתוך כך פירעון כל חוב למוכר לפי החוזה;
- 14.3.8 הנעבר קיבל על עצמו בכתב למלא אחר כל חיובי הקונה לפי החוזה שטרם הגיע המועד לקיומם בשעת הגשת הבקשה – ואם אותה שעה טרם פקעו הבטוחות ובוטלו כדין, חתם על כל מסמך שיידרש מטעם הבנק המלווה;
- 14.3.9 שולמו למוכר דמי טיפול בהתאם להוראות צו הפיקוח על המחירים, הקובע תעריפים מרביים בגין שירותי חברה משכנת, יחולו תעריפים אלה.
- 14.3.10 הקונה ו/או הנעבר ימציאו למוכר ו/או למי מטעמו כל אישור ו/או מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

14.4 התקיימו כל הסעיפים המוזכרים לעיל במצטבר, יתן המוכר את הסכמתו למחיקת הערת אזהרה שנרשמה לטובת הקונה ורישום הערת אזהרה חדשה לטובת הנעבר. מובהר כי האמור בסעיף הינו באחריות הקונה והנעבר לרבות תשלום האגרות הכרוכות בהעברת הזכויות.



15. הפרות החוזה ותרופות

15.1 בכפוף להוראות סעיף זה, יחולו על הפרת החוזה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

15.2 פיגור בתשלום סכום שעל הקונה לשלם למוכר לפי החוזה, שאינו עולה על 7 ימים לא יזכה את המוכר בריבית פיגורים, אך הסכום יחויב בהפרשי הצמדה ככל שפורסם מדד בתוך התקופה האמורה. פיגור בתשלום העולה על 7 ימים ואשר אינו עולה על 14 יום, יזכה את המוכר בשיעור ריבית החובה המרבית שתהיה נהוגה בבנק המלווה (להלן: "ריבית פיגורים") וזאת החל מהיום הראשון לפיגור. ריבית הפיגורים תשולם ע"י הקונה במועד תשלום הסכום שבפיגור, בגין התקופה שבין המועד הקבוע לתשלום בחוזה לבין מועד התשלום בפועל ובתוספת מע"מ. על שיעור ריבית הפיגורים לחול באופן הדדי הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה והן על תשלומים שעל הקונה לשלם למוכר.

ככל שיותקנו תקנות חדשות לפי סעיף 5 לחוק המכר (דירות) יחולו התקנות החדשות.

15.3 עלה הפיגור בתשלום על 14 יום, יהווה הדבר הפרה יסודית של החוזה והמוכר יהא זכאי, מבלי לגרוע מכל סעד העומד לרשותו לפי החוזה ולפי דין, לבטל את החוזה ולהעמיד את הדירה למכירה לכל אדם, בכפוף להוראות המכרז ובלבד שהמוכר נתן לקונה ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה לקונה. נמנע המוכר מביטול החוזה, יהא זכאי לריבית פיגורים בגין כל תקופת הפיגור וזאת מבלי שתשתמע מכך הסכמה לעצם הפיגור או לפיגור נוסף כלשהו.

15.4 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.

יובהר כי ככל והמוכר זכאי גם לפיצוי אחר (להבדיל מהפיצוי המוסכם) לא ישולם למוכר כפל פיצוי בגין אותו ראש נזק וזאת ככל ששני הפיצויים הנ"ל, הפיצוי האחר והפיצוי המוסכם, אכן מתייחסים לאותו ראש נזק.

15.5 המוכר יהא רשאי לחלט את הפיצויים האמורים מתוך הסכומים ששולמו ע"י הקונה. בחר המוכר לבטל את החוזה כאמור, ישיב כדין לקונה כל יתרה העומדת לזכותו לאחר חילוט הפיצויים לרבות השבת החלק היחסי מהתשלום לב"כ המוכר, הכל בתוך 45 יום ממועד פינוי הדירה על ידי הקונה במקרה בו נמסרה הדירה ובמקרים שבהם טרם נמסרה הדירה מיום הביטול ולאחר שהקונה מילא את כל התחייבויותיו בחוזה הביטול.

המוכר יהיה רשאי, בכפוף להוראות כל דין והוראות המכרז לנהוג בדירה כמנהג בעלים ובכלל זה למכור את הדירה לכל צד שלישי אחר בתנאים שהוא יקבע, וזאת החל מתאריך משלוח הודעת הביטול.



15.6 למען הסר ספק, איחור במסירת החזקה בדירה לתקופה החורגת מכל התקופות המותרות במצטבר לפי כל הוראות החוזה שעניינן בכך, בצירוף עם תקופת החסד לפי הוראת ס"ק 7.1 לעיל אך לא מעבר לה, לא יזכה את הקונה בכל פיצוי.

16. ייפוי כוח

16.1 במעמד חתימת ההסכם יחתום הקונה על ייפוי הכוח לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין (להלן: "ייפוי כח" או "ניספח ג") המצורף לחוזה. ככל שידרוש זאת המוכר, הקונה מתחייב לחתום על ייפוי כח נוטריוני לטובת המוכר תוך 14 יום מדרישת המוכר ומובהר כי המוכר ישיב לקונה עלות החתימה על יפוי הכח הנוטריוני כנגד הצגת קבלה. וזאת למעט מצב שבו ייפוי הכח הנוטריוני/קונסולרי נדרש בשל היעדרותו של הקונה מהארץ במועד הנדרש לחתימת ההסכם – במצב זה המוכר לא ישיב לקונה עלות החתימה על יפוי הכח הנוטריוני/קונסולרי. ייפוי הכוח ישמש את המוכר אך ורק לביצוע הוראות חוזה המכר ולרישום הזכויות כאמור בסעיף 12 לעיל לרבות רישום זכויותיו של הקונה, רישום משכנתה ורישום הערת אזהרה לטובת הקונה ולטובת משרד הבינוי והשיכון.

16.2 על אף האמור לעיל, לא המציא הקונה את ייפוי הכח הנוטריוני/קונסולרי (ככל ונדרש) ובשל כך נמנע המוכר מלבצע פעולות בשם הקונה בהתאם להוראות חוזה זה, יחולו על הקונה ההוצאות, העמלות והעלויות הנוספות שנגרמו בשל כך. מבלי לגרוע מכלליות האמור מופנה הקונה בעניין זה להוראת ס"ק 10.6 לעיל.

16.3 המצאת ייפוי-הכוח כאמור לא תפטור את הקונה ממילוי חיוביו לפי החוזה בעצמו ובתוך כך במיוחד התייצבות לאחר תיאום מראש וחתימה על כל מסמך ככל שיידרשו.

16.4 הקונה נותן בזה הוראה והסכמה בלתי חוזרות למיפוי-הכוח לפעול עפ"י ייפוי-הכוח, בידיעה ובהבנה כי זכויות המוכר ו/או צדדים אחרים תלויות בכך.

16.5 מובהר, כי אין בסעיף זה לעיל כדי לשחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ע"י מיפוי הכח, ואין בנתינת יפוי הכח משום שחרור הקונה מחובתו להתייצב ולחתום על כל המסמכים באופן אישי ואף כתנאי למסירת החזקה בדירה לקונה.

17. כללי

17.1 בוטל.

17.2 מובהר כי הקונה לא יוכל לקזז חובות שלטענתו המוכר חב כלפיו. חובות שהקונה חב למוכר על פי הסכם זה יהיו ניתנים לקיזוז.

17.3 הנחיות לקונה: בדירה שמצורפת או שמוצמדת לה גינה שאינה צמודת קרקע- גינת גג או כל גינה המצויה מעל חלק כלשהו של הבניין- יחולו הוראות אלה, כדי למנוע כל פגיעה באיטום חלקי הבניין שמתחת לגינה וכל נזק לדירות או לחלקי בניין אחרים;

17.3.1 אין לבצע כל פעולה כגון חפירה שיש בה כדי לפגוע בחלק הבניין שמתחת לגינה;

17.3.2 אין לשתול בגינה כזו עצים או צמחים אחרים בעלי שורשים חזקים או עמוקים;



17.3.3 בהתקנת מערכת השקיה יש להתחשב בנתונים האמורים.

בכל מקרה של ספק מומלץ להיוועץ באיש מקצוע מתאים לפני ביצוע הפעולה; מובהר ומודגש כי הקונה יהא אחראי וישא בכל נזק שיוכח כי נגרם לבניין, לדירה, למוכר או למי מבעלי הדירות כתוצאה מפעולה בניגוד להנחיות אלה.

17.4 ויתור או ארכה או הנחה שניתנו ע"י צד במקרה מסוים לא יהוו תקדים לבאות.

17.5 לשון יחיד בחוזה כלשון רבים ולשון זכר כלשון נקבה, לפי העניין וההקשר.

17.6 היה הקונה יותר מאדם אחד, יהיו כל יחידיו אחראים לפי החוזה ביחד ולחוד, למעט במקרה של חתימה על ביטול הסכם ואזי יחתמו כל יחידיו הקונה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, חבות הקונה, יחד ולחוד-כל אחד מהמוגדרים בעמוד הראשון להסכם "קונה", חייב יחד ולחוד וערב כלפי המוכר בערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל. כל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה, אישור של אחד מיחידיו הקונה בעניין הקשור בהסכם זה תחייב את שאר יחידיו הקונה, עם זאת מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחידיו הקונה מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי ההסכם.

17.7 האמור בחוזה זה על נספחיו משקף את כל שהוסכם והותנה בין הצדדים עובר לחתימתו. לא יהא תוקף לכל שינוי ו/או תוספת בחוזה לאחר חתימתו, אלא אם נעשה בכתב ובחתימת הצדדים. מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע מכך. ביחד עם כך, מאחר ומדובר בדירה במסגרת מחיר למשתכן שבה טבלת ג'4 המציגה את כלל הנתונים המחייבים בנוגע לכל דירה ודירה, מפורסמת במרשתת, הרי שניתן יהיה לעשות שימוש בטבלה ככלי פרשני להבנת תוכן ההסכם. אין באמור בסעיף זה כדי לשלול עילות תביעה או טענות הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ו/או הקונה ערב כריתת חוזה המכר, ולרבות בגין הטעיה, מצג שווא, תרמית, חוסר תום לב, וכיו"ב, העומדות לצדדים מכוח הדין.

17.8 מוסכם במפורש כי סמכות השיפוט בגין החוזה וכל הנובע ממנו תוקנה בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד 1984, לפי העניין.

18. כתובות

18.1 כתובות הצדדים לכל דבר ועניין הנוגעים לחוזה הן כדלקמן:

◆ המוכר: מגדל דונה, רח' בית הדפוס 20 – ת"ד 34139 – ירושלים 9134002;

◆ הקונה: כאמור לעיל או בכתובת שיודיע עליה, ולאחר מסירת החזקה – בדירה.

18.2 הודעה שתישלח ע"י צד למשנהו בדואר רשום תיראה כאילו נמסרה לנמען 72 שעות לאחר מועד

18.3 מסירתה למשלוח בדואר כנתינתו באישור הסניף או סוכנות הדואר.

**19. הצהרת הקונה**

הודע לקונה שעורכת הדין אילנית שי פרבר וכל מי שיבוא במקומה או מטעמה מייצגת אך ורק את המוכר, שהיא מנועה מכוח הוראות הדין וכללי האתיקה מייצגו של הקונה וכי לפיכך אין היא מייצגת את הקונה בכל דבר ועניין ובתוך כך במיוחד בכל הקשור לרישום זכויותיו בבוא העת. להסרת כל ספק מובהר כי רישום שמו של עורך הדין בייפוי הכוח הנוטריוני הנ"ל נועד אך ורק לצורך ביצוע פעולות שיתבקש לבצען ע"י המוכר ואין בו כדי להעיד על ייצוג הקונה על ידיו. הודע לקונה שהוא רשאי להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו ואם בחר שלא לעשות כן לא יישמע בטענה כי סבר שעורך הדין מייצגו או חב לו שירות משפטי כלשהו. כן, מאשר הקונה בחתימתו, כי לא הסתמך בחתימתו על ייעוץ כלשהו של עורך הדין, כי אם על בדיקותיו ושיקוליו שלו עצמו ו/או של אחרים מטעמו או בא-כוחו, לפי העניין.

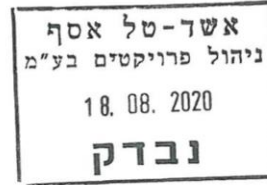
20. לוח התשלומים ע"ח התמורה

התמורה כנתינתה בחוזה תשולם בתשלומים צמודים למדד, כמפורט בסעיף 5 בו, במועדים אלה:

1. ₪000000 (שהם 7% מהתמורה) במעמד חתימה החוזה (התשלום יעשה ע"י שובר בודד שיימסר במעמד חתימת החוזה).
2. ₪000000 (שהם 13% מהתמורה) תוך 45 יום מחתימת החוזה (התשלום יעשה באמצעות פנקס שוברים שיימסר לקונה בהתאם להוראות סעיף 5.7 לעיל).
3. ₪000000 (שהם 23% מהתמורה) עד לתאריך 01/06/2021.
4. ₪000000 (שהם 23% מהתמורה) עד לתאריך 01/02/2022.
5. ₪000000 (שהם 24% מהתמורה) עד לתאריך 1/10/2022.
6. ₪000000 (שהם 10% מהתמורה), תוך 14 יום מהודעת המוכר על קבלת טופס 4 או תעודת גמר, לפי המוקדם.

לתשומת לב הקונה:

- נוכח הזמן הדרוש לוידוא תשלום בבנק, יש לבצע את התשלום האחרון באמצעות שוברי התשלום, לכל הפחות, שני ימי עסקים לפני מועד המסירה.
- לא התייצב הקונה במועד, שתואם עמו למסירת החזקה בדירה לפי הוראות החוזה, בלא הודעה מוקדמת ואישור מועד חלופי ע"י המוכר, יראוהו כחייב בביצוע תשלום זה במועד שנקבע כאמור למסירה ואי ביצוע התשלום באותו מועד ייראה כפיגור בתשלום.
- לכל תשלום כאמור יצורפו הפרשי הצמדה למדד בהתאם להוראות החוזה (ראה סעיף 5).
- לתשלום בפיגור תתווסף ריבית פיגורים בהתאם להוראות החוזה.
- הקונה רשאי להקדים תשלומים במלואם או בחלקם בהתאם להוראות החוזה.



- יש להקפיד במתן הודעה למוכר בדבר ביצוע כל תשלום בהתאם להוראות החוזה.
- את כל התשלומים יש להפקיד אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט ע"ש המוכר בבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ. ככל שיחול, אם יחול, עיכוב במסירת פנקסי השוברים לרוכש כתוצאה מכך שהמוכר לא שלח לקונה את פנקס השוברים בדואר רשום כאמור בסעיף 5.7.2, לא יושתו על הקונה עלויות נוספות (כגון הפרשי הצמדה) העשויות לנבוע מאיחור זה.
- הקונה מופנה להוראות המתאימות לפי העניין, המפורטות בגוף החוזה.
- לתשלומים המפורטים לעיל יצורפו כל התשלומים וההוצאות המפורטות בהסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ
ח.פ. 51-1543886

המוכר

הקונה

נספח ג' - ייפוי כוח והרשאה בלתי חוזרת

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

אנני/אנו החתום/ים מטה:

000000000	מספר זהות	אאאאאאאאאא
000000000	מספר זהות	אאאאאאאאאא

ביחד ולחוד ממנה/ים ומיפה/ים את כוחם של **דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ** ו/או עו"ד **אילנית שי-פרבר** ו/או עו"ד **בתיא אברהם** ו/או עו"ד **לירן פרידמן** ו/או **שי וייסבון** ו/או **עמית חורש** ו/או **גיא קינדר** ו/או **אוהד בן שמחון** ו/או **שלי בר-זינו** כולם ביחד וכל אחד לחוד, להיות מורשי/נו, לפעול ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו, בכפוף לאמור בהסכם המכר, את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או חלק מהם לצורך קיום סעיפי הסכם המכר ובכלל זה רישום זכויותינו בדירה:

- לרכוש ו/או לקבל ו/או למכור ו/או לתת בשמי/נו ובעבורי/נו בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או המכירה ו/או לשכור ו/או להשכיר (כולל שכירות משנה) את הדירה מס' _____ בבנין מס' _____ המצויה על מקרקעין הידועים כמגרשים מס' 311-313 בגוש רשום 80073 חלקות 15, 16 ו-20 (לפני פרצלציה – גוש 5616 חלקה 61 (בחלק) בשכונת "מורשת"/מתחם 30) במודיעין-מכבים-רעות, לפי תוכנית מפורטת מס' 420-0241646.
- המונח נכסים בייפוי כוח והרשאה זה כולל הן חלקה נפרדת, או מגרש נפרד והן חלק מסיים או בלתי מסוים מתוך מספר חלקים בלתי מחולקים (מושע) בחלקה נפרדת וגם/או כל בית, או חלק ממנו וגם/או כל דירה או חלק ממנה, או כל חלק בבית משותף בין שהבית וגם/או הדירה נבנו כבר ובין שהם עומדים להיבנות בעתיד, בתנאים כפי שמורשי/נו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/תם המוחלט וכל זה כפוף למשכנתאות וגם/או לשעבודים וגם/או לזכויות של אחרים, או חופשי מכל משכנתא, שעבוד או זכות.
- לעשות ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו הסכמים וחוזים עם כל אדם, חברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ביחס לנכסים, וגם/או ביחס לחכירתם וגם/או ביחס לכל זכות שהיא בהם, ו/או בקשר לערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, וכן לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו וגם/או לרשום, וגם/או להסכים לרשום לזכותי בפנקסי המקרקעין הערת אזהרה עפ"י הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות חתימה בשמי/נו ובמקומי/נו על בקשה לרישום או ביטול הערת אזהרה על התחייבות לעשיית עסקה ו/או הימנעות מעשיית עסקה בנין זכויותי בנכסים, כולם או חלקם, להרחיב, לצמצם, לשנות, לבטל את תחולת האזהרה בחלקה, או בשלמותה, לזהות, לייחד, להתאים, לעדכן, את הנכסים ביחידת רישום נפרדת לרבות כותח חלקה (דירה) בבית משותף, או כחלק מחלקה, או כבית משותף, לרשום, להסכים לרשום כל פעולה, או עסקה אשר תבצע לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 או לפי חוק המקרקעין, שהנכסים מהווים חלק מהם.
- ללוות כספים בשמי/נו בקשר לנכסים מאת כל אדם, חברה, או אגודה וגם/או אישיות אחרת (להלן: "המלווה"), לערוך איתו/תם הסכם, או הסכמים בקשר להלוואות הנ"ל, לפי התנאים וההוראות שמורשי/נו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט, לחתום על תעודות הערבות לסוחר, התחייבויות, שטרי חוב, ערבויות, שטרי משכנתא ושטרי ביטחון להבטחת סילוק התשלומים הקבועים בהלוואות, להתחייב לפרוע לכל אחד מהמלווים את סכומי ההלוואות שניתנו וגם/או שיינתנו על ידם באחריות וגם/או בערבות הדדית עם כל אדם וגם/או אישיות משפטית אחרת, לחתום על הצהרות וגם/או הסכמים עם המלווים ולהסכים, בין היתר, שזכויותיהם של המלווים, או אחד מהם, תהיינה קודמות לזכויותינו בנכסים.



4. לקבל כל כספים בשמינו, במקומינו ובעבורינו מאת כל אדם, חברה, או איגוד או אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת וגם/או מאת בעלי המשכנתאות השונים ומאת מלווים אחרים, ולהשתמש בכספים אלה כדי להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים, לסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים והמיסים, האגרות והארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי כוח והרשאה הנוכחי וגם/או חלק החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בכספים.
5. למשכן ו/או לשעבד את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן – "המשכנתא") הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור בשמנו ובמקומנו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או מכח סעיפים 38 א' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967. הויתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה (להלן: "הדין"), ומובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אנו מודעים לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושך על ידי באי כוחנו מכח ייפוי כח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלנו, שלגביו אנו זכאים מכח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או שלגביו אנו זכאים מכח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או למקום מגורים סביר אלא אם ויתרנו במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: "הגנת בית המגורים"); הרי על אף הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית המגורים, יהיו באי כוחנו כולם ביחד וכל אחד מהם לחד מורשים, מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. אנו הח"מ כולנו ביחד וכל אחד לחד מאשרים בחתימתנו על ייפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל כולם ביחד וכל אחד לחד לחתום ולוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כשאנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על דינו וידוע לנו כי משמעותו במקרה שהבנק יפעיל את זכויותו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שייחתמו על ידי באי כוחנו הנ"ל או מי מהם, שאנו נפנה את הנכס המשמש לנו למגורים ונשאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר, למעט זכות לקבלת שווי סידור חלוף שיועמד לרשותנו, ויאפשר לנו לשכור דירת מגורים באזור מגורנו, התואמת את צרכינו ואת צרכי בני משפחתנו המתגוררים עימנו, וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, הכל כפי שיקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל, אם יקבע.
- להבטחת האמור לעיל, לפנות לכל גורם שידרש בבקשה להמצאת התחייבות לרישום משכנתא.
6. להופיע בשמינו ובמקומינו בפני רשם המקרקעין ובפני כל פקיד אחר מפקידי לשכת רישום המקרקעין, פקיד הסדר המקרקעין, מחלקת המדידות, הממונה על המחוז, ועדת בניין ערים, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע חוץ וכל משרדים ממשלתיים, עירוניים, ציבוריים, ואחרים, לחתום בשמינו ובמקומינו על תעודות, בקשות, הצהרות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, תוכניות, מפות, שטרי מכר, תיקון שטרי מכר (ובכלל זה תיקון השטח), שטרי משכנתא, תיקון שטרי משכנתא (כולל שטרי הגדלת משכנתא), שטרי מכר בתמורה או שלא בתמורה, שטרי הכירה בתמורה או שלא בתמורה, שטרי העברת משכנתא, שטרי פדיון משכנתא, שטרי שעבודים ובדרך כלל כל תעודה, מסמך, או שטר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכוח והרשאה הנוכחי.
7. להסכים לרשום ולבצע כל איחוד וכל הפרדה ו/או חלוקה מחדש, הן המגדילות את שטח הנכסים והן המקטינות את שטח הנכסים והן המשאירות את שטח הנכסים בעינו. לתקן, לאחד, לחלק, לבטל זכות מכל סוג שהוא, בשלמותה ו/או באופן חלקי, כפוף למשכנתאות, לשעבודים ו/או לזכויות של אחרים, ו/או חופשי מכל אלה.
8. לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמינו ובמקומינו על בקשות לרישום בפנקס בתים משותפים, שינוי רישום תכנון מוסכם, וכן שטרות, חוזים, הסכמים, התחייבויות, ערבויות למיניהן, שטרי חוב, שטרי חליפין, הצהרות, חשבונות, אישורים, קבלות, ויתורים, העברות ובכלל על כל תעודה ומסמך הדרושים לביצוע המעשים והפעולות המפורטים בהרשאה הנוכחית לפי שיקול דעתנו המוחלט של מורשינו ודרך כלל לעשות כל הדברים והפעולות שהייתנו צריך/ים לעשות אילו הייתנו פועלים ונוכחים/ים בעצמנו.
9. לעשות כל פעולה ומעשה לתיקון רישום ולבקש, או להסכים בקשר להצמדות של חלק, או חלקים מהרכוש המשותף ולרישומן בפנקס בתים משותפים, לבטל או להעבירן מיחידה אחת לאחרת, לרשום שעבוד, זיקת הנאה, על הנכסים, לרבות חלקים/ים ממנה לזכות ו/או לחובה, בין אם אלה זיקת הנאה לשימוש להולכי רגל ולכלי רכב, או מקומות החנייה, או לגישות לבתים ולרחובות, לשנותו, לתקנו, לבטלו, או להחליפו מדי פעם בפעם בכל עת ובתנאים שימצאו לנכון אחד מבאי כוחנו.
10. להופיע בשמינו ובמקומינו בפני רשם המקרקעין, או כל פקיד מוסמך אחר לפי חוק המקרקעין - תשכ"ט - 1969, בפני מחלקת המדידות, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון ציבורי וכל נוטריון אחר, ו/או בכל משרד ממשלתי, ציבורי או עירוני או אחר, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל תעודה, בקשה, הצהרה, תצהיר, התחייבות, שטר, חוזה, הסכם, תכנית, מפות, הערות אזהרה, שטרי תיקון משכנתא (כולל שטרי הגדלת משכנתא), שטרי העברת משכנתא, שטרי פדיון משכנתא, שטרי ביטול משכנתא, שטרי שעבודים, ו/או כל מסמך אחר הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח והרשאה זה.
11. בכל הקשור בייפוי כוח והרשאה זה והנובע ממנו להופיע, לפעול ולייצגנו בכל בתי המשפט במדינת ישראל ובפני ועדות משפטיות או אדמיניסטרטיביות, ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים ועירוניים, בתי משפט לשכירות, ממונים על שכר דירה ובפני כל בית משפט או בית דין מוסמך אחר ובכלל זה להגיש תביעות, ערעורים ובקשות מכל סוג שהוא, ולהגן עליהם.
12. מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כוח והרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחור או לאחרי, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין, או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת ולמנות אחר, או אחרים במקומם לפי ראות עינינו/הם של מורשינו הנ"ל.
13. כל מה שיעשהו מורשינו הנ"ל, או כל שיהגורו/ו בכל הנוגע לכוח והרשאה זה יחייבו/ו אותנו או את כל יורשינו ואת כל הבאים מכוחינו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו הנ"ל שיעשהו/ו בתוקף ייפוי כוח והרשאה זה, ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/הם הנ"ל, ובכלל זה כל נזק ו/או הפסד שיגרם לינו פרט למקרה של זדון.

מס' לקוח: XXX-X-XX

מהדורה חוזה: 08/2020 – מתחם 30



14. אני/אנו מסכימים בזה במפורש כי באי הכח המפורטים לעיל מייצגים ורשאים להוסיף ולייצג גם את המוכר דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ, בעסקה זו.

15. ייפוי כוח והרשאה זה הוא החלטי ובלתי חוזר ואין אני/אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא הואיל ובכוח והרשאה הנוכחי קשורות זכויות של המלווה על המשכנתא והזכויות של דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ. הריני/נו מוותרים בזה ויתור גמור ומוחלט על זכויותינו לעשות בעצמינו, או על ידי מישהו אחר מלבד מורשינו הנ"ל, את כל המעשים והפעולות, או כל חלק מהם הנזכרים בייפוי כוח והרשאה זה. במקרה ואני/נו ארצה/נרצה לעשות בעצמינו, או על ידי מישהו אחר מלבד מורשינו הנ"ל, את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל, יהיה/ו מורשינו רשאים למנוע בעדינו, או בעד הבאים בשמינו לעשות זאת ולהוציא אותנו/נו, או את הבאים בשמינו מכל פעולה כזו.

ולראיה באתי/נו על החתום:

תאריך: XXXXXXXX

1. _____
2. _____

אני הח"מ, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני

000000000	מספר זהות	אאאאאאאאאא
000000000	מספר זהות	אאאאאאאאאא

ואני מאשר בזאת את חתימתו/ם שלעיל.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה חותמת

נספח ד' - נספח רוכשים (דירות מחיר למשתכן)

הנספח נחתם ביום _____

בין: דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ, ח"פ 511543886 להלן: "המוכר")

לבין: _____ ת"ז _____

_____ ת"ז _____

מען: _____

טלפון: _____ (להלן יחד ולחוד: "הרוכש")

הואיל וביום _____ חתמו הצדדים על הסכם (להלן: "ההסכם"), לפיו הרוכש רכש מהמוכר יחידה (להלן: "היחידה") בפרויקט הבניה שיוקם במודיעין (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין הידועים כגוש 80073 חלקות 15, 16 ו-20 (להלן: "המקרקעין");

והואיל וברצון הצדדים להוסיף להסכם את התנאים המפורטים להלן אשר יהוו חלק בלתי נפרד מן ההסכם;

לפיכך הוסכם והוצהר והותנה בין הצדדים, כדלקמן:



1. הרוכש מצהיר ומאשר שידוע לו כי:

א. המקרקעין והפרויקט, לרבות היחידה ולרבות זכויות המוכר ע"פ ההסכם, משועבדים ו/או ישועבדו בדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") (להבטחת אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראי").

ב. זכויות הבנק במקרקעין קודמות בעדיפות על זכויות הרוכש במקרקעין.

ג. על הרוכש לקבל מהמוכר ערבות שתוצא ע"י הבנק על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר") בגין כל תשלום שישולם ע"י הרוכש בקשר עם רכישת היחידה לפי הסדר השוברים למעט בגין רכיב המע"מ, כהגדרתו בתיקון 9 לחוק המכר, כמפורט בסעיף 2 להלן, תוך 14 ימי עסקים מיום ביצוע התשלום ע"פ כל שובר (להלן: "הערבות").

המוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה את הערבות והקונה מתחייב בזאת לקבל את הערבות.

ד. מתן הערבות על ידי הבנק מותנה בקיום התחייבויותיו של הרוכש על פי נספח זה, והערבות תהיה בנוסח המקובל בבנק ובכפוף לדין.

ה. הרוכש מסכים ומאשר כי לבנק תהיה הזכות הבלעדית להחליף את הערבות שניתנה לרוכש בביטוח כאמור בסעיף 2(2) לחוק המכר או בערבות מכר שתונפק ע"י בנק אחר או - לכשהושלמה בניית היחידה ונמסרה החזקה בה לרוכש ברישום הערת אזהרה לטובת הרוכש כאמור בסעיף 2(4) לחוק המכר, והרוכש מסכים ומתחייב לפעול ככל שידרש מצידו להחלפת הערבות כאמור לעיל לפי דרישת הבנק.

ו. המוכר פתח בבנק חשבון מס' [redacted] בסניף ירושלים (מס' 12) (להלן: "חשבון הפרויקט") וכי לבנק יש ו/או יהיו זכות עיכובן וקיזוז ו/או שעבוד על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון הפרויקט.

2. המוכר מורה בזאת לרוכש בהוראה בלתי חוזרת והרוכש מתחייב בזאת לשלם ישירות לחשבון הפרויקט את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהרוכש למוכר על פי ההסכם, וזאת אך ורק באמצעות שוברים שיופקו לרוכש על ידי הבנק כדלקמן ויועברו אליו על ידי המוכר:

א. במידה והיחידה הנמכרת הינה דירה, יונפקו שוברים כדלקמן:

שובר ראשון אשר יכלול את פרטי הפרויקט והיחידה הנמכרת. המוכר ו/או הקונה (לפי העניין) ישלים בשובר ראשון את פרטי הרוכש (שם ומס' זיהוי) בהתאם לרשום בהסכם ואת הסכום לתשלום. באמצעות שובר זה ישולם אך ורק התשלום הראשון בגין היחידה.

פנקס שוברים המכיל את פרטי הפרויקט והיחידה הנמכרת וכן את פרטי הרוכש. באמצעות פנקס זה בלבד ישולמו יתר התשלומים בגין היחידה.

במידה והיחידה הנמכרת הינה שטח מסחרי/משרדים, יונפק פנקס שוברים המכיל את פרטי



הפרויקט והיחידה הנמכרת וכן את פרטי הרוכש (שם ומס' זיהוי) בהתאם לרשום בהסכם. באמצעות פנקס זה בלבד ישולמו כל התשלומים בגין היחידה.

ב. לא ניתן לשלם השוברים בהמחאה ו/או בהמחאה בנקאית.

ג. את השוברים יש לשלם ע"פ סדרם בלבד.

ה. כל תשלום שלא שולם לחשבון הפרויקט, כאמור, לא ייחשב כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי ההסכם, לא תוצא ע"י הבנק ערבות בגינו והרוכש יחשב כמי ששם כספו על קרן הצבי.

ו. מובהר במפורש, כי אין לבצע כל שינוי בפרטי חשבון הפרויקט ו/או להחליפו בחשבון אחר ללא קבלת אישור הבנק מראש ובכתב.

ז. הרוכש ו/או תאגיד בנקאי הנותן לרוכש הלוואה לשם רכישת יחידה בפרויקט, יהיו רשאים לפנות לבנק לצורך קבלת אישורו של הבנק, לפיו מספר חשבון הפרויקט ופרטי הפרויקט (כגון: שם הפרויקט, מיקומו הגיאוגרפי וכתובתו) תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת בדרכים הבאות:

- 1) סניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט.
- 2) מענה טלפוני כמפורט על גבי שוברי התשלום.
- 3) אתר האינטרנט של הבנק.

ח. במידה ובוטל ההסכם מסיבה כלשהי הרוכש מתחייב להשיב לבנק את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש.

3. המוכר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על נספח זה לא יעשו המוכר והרוכש כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לנספח זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד להוראה זו, לא יחייבו את הבנק.

4.

א. הרוכש מצהיר כי ידוע לו, כי לבנק אין כל התחייבות ו/או אחריות כלפיו בקשר עם מתן האשראי למוכר וכי מתן האשראי הינו בשליטתו ובשיקול דעתו הבלעדיים של הבנק. כמו כן ידוע לרוכש, כי ההסכמים וכן כל המסמכים שנחתמו ו/או שיחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר חוזה לטובת צד ג' כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973. הרוכש יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד הבנק בכל הקשור למתן האשראי ו/או לפרויקט ו/או ליחידה, למעט אחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו/יוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.

ב. הרוכש מצהיר, כי ידוע לו, כי לבנק אין כל מחויבות כלפיו ו/או כלפי המוכר ו/או כלפי צד ג' כלשהו להשלים את הפרויקט ו/או כל חלק ממנו ו/או את היחידה. כמו כן, כי אין לבנק כל אחריות כלפי הרוכש, מכל מין וסוג שהוא, בכל הקשור לביצוע הפרויקט ו/או כל חלק ממנו ו/או בנית היחידה ו/או ביחס לטיב הבניה ו/או ללוחות הזמנים ו/או אופן ניהול הפרויקט ו/או עמידת הפרויקט בתנאים הנדרשים ע"פ כל דין ו/או רשות שהיא, ו/או ביחס לכל התחייבות אחרת של המוכר כלפי הרוכש, והרוכש אינו מסתמך על הבנק ו/או על האשראי הניתן על ידי הבנק לקיום



התחייבויות המוכר כלפיו, למעט אחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו/יוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.

ג. הרוכש מצהיר, כי נמסר לו והוא מסכים לכך שמר ירון אגמון (להלן: "המפקח") מונה כמפקח על הפרויקט. ידוע לרוכש והוא מסכים לכך, כי הפיקוח על הפרויקט נעשה לצרכי הבטחת האשראי של הבנק בלבד, ולא לצרכי הבטחת השקעת הרוכש. מנגנון הפיקוח אינו מהווה הגנה על כספי הרוכש ובמידה והוא מעוניין בפיקוח עליו להסדיר זאת ישירות מול המוכר. הבנק אינו חייב לאכוף את התחייבויות המוכר כלפיו ו/או לפקח על ביצוען. ידוע לרוכש והוא מסכים לכך, כי מינוי המפקח אינו מטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי בקשר עם הפרויקט, לרבות טיב הפרויקט, התאמתו להתחייבויות המוכר כלפי הרוכש, קצב התקדמותו, אופן ניהולו, שחרור כספי הרוכש והקצאתם, בטיחות העבודה בפרויקט, השלמתו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל דין ו/או רשות שהיא. הבנק אינו חייב להסתמך על מנגנון הפיקוח והוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון זה.

ד. במידה וטרם הוצא היתר בניה בגין היחידה הנמכרת, מוסכם במפורש, כי על הבנק לא חלה אחריות כלשהי להוצאת היתר הבניה ו/או לאפשרות הוצאתו.

ה. במידה והרוכש ו/או מי מטעמו יפעלו בניגוד לאמור בסעיף 4 זה, כי אז הרוכש מתחייב לפצות ו/או לשפות את הבנק בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שיגרמו לבנק כתוצאה מכך.

5.

א. הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידועה לו זכותו של הבנק או כל מי מטעמו לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט ולהמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט. במקרה כזה מתחייב הרוכש לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם ולבצע את כל התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו כאמור.

ב. הרוכש מסכים כי היה והבנק יבחר להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, תינתן לבנק תוספת זמן מתאימה מעבר ללוח הזמנים לגבי התחייב המוכר כלפי הרוכש בהסכם.

6. הרוכש מתחייב כי כל עוד לא פג תוקפה של הערבות, לא יעביר ולא ישעבד את זכויותיו ביחידה לצד ג' כלשהו אלא בהסכמת הבנק מראש ובכתב לכך.

7. הרוכש מתחייב בזאת להודיע לבנק, לפחות 30 יום מראש או בהקדם האפשרי במידה ונסיבות הביטול לא יאפשרו הודעה של 30 יום מראש, על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי.

8. בהתאם לתיקון 9 לחוק המכר ולתקנון קרן ממשלתית החזר סכום בגובה מע"מ לרוכשי דירות (להלן: "קרן המע"מ"), הבנק ידרש להעביר דיווחים שונים לקרן המע"מ אודות הרוכש ואודות היחידה הנמכרת והרוכש מסכים להעברת המידע כאמור.

9. הרוכש מצהיר ומאשר שידוע לו ומוסכם עליו כי העתק או צילום מההסכם ומנספח זה יימסרו לבנק וכי מסירה זו מהווה התחייבות מצידו של הרוכש כלפי הבנק בקשר עם הזכויות המוקנות לבנק כאמור בנספח זה, וכן כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בהסכם ובנספח זה הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

מס' לקוח: XXX-X-XX

מהדורה חוזה: 08/2020 – מתחם 30



10. הרוכש והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת כי במקרה של סתירה בין ההסכם לתנאי נספח זה, גוברים תנאי נספח זה.

11. הוראות מסמך זה מהוות הסכם לטובת צד שלישי לטובת הבנק ע"פ סעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

ולראיה באו הצדדים על החתום היום _____:

ה ר ו כ ש

ה מ ו כ ר

הקונה: כמצוין בחוזה המכר

נספח ה' לחוזה מכר דירה

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

בהתאם להוראות סעיף 1א2 (א) לחוק הנ"ל, מובאות בזאת לידיעת הקונה הוראות החוק הקובעות את זכות הקונה להבטחת הכספים ששילם ואת דרכי הבטחתם:

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

"לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת

דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ
ח.פ. 51-1543886

עמוד 39 מתוך 53



מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

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

♦ סעיף **2א** לחוק – שכותרתו "החלפת ערובה" – קובע את זכות המוכר להחלפת ערובה ואת תנאיה:

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

דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ
ח.פ. 51-1543886

♦ סעיף **2ב** לחוק – שכותרתו "הבטחת כספי קונה זירה על מקרקעי ישראל" –

הערובה לפי החוק להיות בתוקף:

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

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ
ח.פ. 51-1543886



(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

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

♦ סעיף 3 לחוק – שכותרתו “סייג לתשלומים” – קובע סייג למקרים בהם לא הובטחו הכספים בערבות בנקאית או בפוליסת ביטוח (שתי החלופות הראשונות בסעיף 2 לחוק, הנ”ל):

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

♦ סעיף 3א לחוק – שכותרתו “תשלום הוצאות על ידי המוכר” – קובע לעניין עלות הערובה:

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

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

♦ סעיף 1א3 לחוק – שכותרתו “הפרשי הצמדה” – קובע לעניין הצמדת הכספים בערובה:

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

♦ הודע לקונה כי בעקבות תיקון מס' 9 לחוק הנ"ל סכום הערבות הבנקאית שתינתן לקונה אינו כולל את סכום המע"מ, אשר נכלל בתשלום אותו שילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה.

הקונה מאשר בחתימתו על נספח זה כי הוראות החוק דלעיל הובאו לידיעתו.

דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ
ח.פ. 51-1543886

חתימת המוכר

חתימת הקונה

דיירי פרויקט דונה בשכונת מורשת במודיעין

לכבוד: כמצוין בחוזה המכר

נספח ו' - הנחיות בטיחות לרוכשים, מבקרים ודיירים באתרי החברה

מבקר ו/או רוכש ו/או דייר נכבדים שלום רב!

הנך נכנסת ו/או שוהה בשטח ביצוע עבודות בניה של מגורים, תשתיות וכדומה, על מנת ששהותך באתר לצורך ביקור בדירה אותה רכשת והנמצאת בתהליכי בניה ו/או גמר עלינו לשמור על בטיחותך.

דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ
ח.פ. 51-1543886

עמוד 41 מתוך 53



להלן מספר כללים בבטיחות אשר חלים עליכם בעת הביקור:

1. **חל איסור מוחלט על כניסה לאתר העבודה ללא אישור ו/או ליווי של מנהל עבודה ו/או אדם מטעמו.**
2. **חל איסור מוחלט על כניסה לאתר ולדירות, שלא בשעות העבודה, בימי חול ו/או בסופי שבוע. במיוחד בשבתות וחגים, ביקורים יתאפשרו בימי שישי ו/או בתאום מראש ובאישור מנהל פרויקט בלבד.**
3. **חל איסור מוחלט על הכנסת ילדים ו/או נוער לאתר ולדירות. רק בגיר בגיל 18 שנה ומעלה יורשה להיכנס.**
4. הקפידו והישמעו להוראות הבטיחות ולשילוט.
5. **עליך להיות מלווה על-ידי האדם אשר הזמין מצוות הניהול באתר, כל זמן שהותך באתר.**
6. במידה והדירה נמצאת במסירה לטופס 4 ואין סיכון שעלול לפגוע במבקרים - ילדים מעל גיל 15, יורשו להיכנס בתאום עם מנהל העבודה ו/או נציג דיירים בליווי מבוגר בלבד.
7. **עליכם להיכנס לאתר עם נעליים סגורות (לא עם כפכפים ו/או סנדלים ו/או נעלי עקב).**
8. **עליכם להצטייד בכובע מגן לראש, את הכובע תקבלו דרך נציג דיירים באתר ו/או ממנהל העבודה באתר.**
9. בעת הכניסה לאתר ולבניין, יש לעשות זאת עם מלווה ולוודא שלא נכנסים לתוך בורות, מכשולים, רצפה רטובה וחלקה, אין לגעת בכבלי חשמל וכדומה.
10. אין להיכנס לאזורים חשוכים, ללא תאורה.
11. חל איסור מוחלט להיכנס למרפסות ללא מעקה בטיחות שלם עם זכוכית ומעקה תקין.
12. חל איסור לטפס על מעקות ו/או להישען עליהם.
13. אין להתקרב לפיר מעלית ו/או כל פיר אחר (פתחים ברצפה).
14. בעליה במדרגות, יש לשים לב שקיים מעקה בטוח, אך בכל מקרה אין להישען עליו.
15. אין לעבור באזור מגודר וואו המסומן בסרט אדום לבן, אין לעבור מעל ו/או מתחת לגיזור.
16. אין לעבור באזור שמתבצעת בו הנפה ע"י מנוף צריח ו/או מנוף העמסה עצמית (משאית מנוף) וכן תנועת משאיות וטרקטורים וכדומה, הסיכון היפגעות מנפילה של עצמים או דריסה חס ושלום.
17. אין לעבור באזור שמתבצעת בו עבודה חמה כגון: דיסק, ריתוך וכדומה.
18. בכל מקרה של פציעה יש להגיע מיידית לשטח המנהלתי - אזור המשרדים ולקבל טיפול במקום.
19. במקרה חרום יש להגיע בזהירות ובבטחה לאזור שער הכניסה לאתר על מנת להתפנות במהירות מהמקום.
20. **דיירת/יקר/ה:** במידה ואתם מזהים סיכון, ליקוי או מפגע בטיחותי באתר ובבניין, יש לפנות מיידית למנהל עבודה באתר ו/או למשרדי החברה בטלפון: 02-5484000 ולדווח.
21. ייתכן שקיימים עוד גורמי סיכון בעת שהותך, לכן חשוב שתהיו קשובים למנהל המלווה.

חב' דונה חברה להנדסה ובניה בע"מ, תעשה הכול לסגירת הליקויים והמפגעים תוך שמירה על שלום הציבור והעובדים - על מנת לאפשר לכם לעשות את כל ההכנות לקראת הכניסה לדירה החדשה, בנחת

מס' לקוח: XXX-X-XX

מהדורה חוזה: 08/2020 – מתחם 30



דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ
ח.פ. 51-1543886

הנהלת דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ

רוכש/ת דייר/ת ו/או מבקר שיכנסו לאתר ללא אישור של מינהלת הפרויקט, וללא מלווה צמוד מטעמם, מודעים לכך כי הדבר הוא בניגוד להנחיות הבטיחות של החברה. החברה וכן ממונה הבטיחות מטעמה, לא יישאו באחריות כלשהיא לכל נזק שיגרם לגוף ו/או לרכוש כלפי כל גורם אשר לא ימלא הוראות והנחיות בטיחות אלה.

הצהרת הרוכשים:

אני החתום מטה, מבין את הדברים ומתחייב לא לסכן את עצמי ואת הנלווים אלי ולהיות קשוב להנחיות בטיחות של החברה.

שם מלא	ת"ז / דרכון	תאריך	חתימה

נספח ז' - נספח מוצרי גמר

המהווה חלק בלתי נפרד מהמפרט הטכני שנחתם בין דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ (להלן: "החברה או המוכר לפי העניין") ובין הקונים: כמצוין בחוזה המכר לגבי דירה בבנין כמצוין בחוזה המכר בפרויקט דונה

דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ
ח.פ. 51-1543886

עמוד 43 מתוך 53



Crown מורשת למשתכן(להלן: "הדירה/ הקונים לפי העניין").

נספח זה בא להעשיר את המפרט הטכני כחלק ספציפי הגובר על כללי.

א. בחירת מוצרי גמר מתוך מבחר החברה

להלן פירוט מוצרי הגמר שיותקנו בדירה וניתנים לבחירה:

הערות	מועד אחרון לביצוע הזמנה ("היום האחרון")	הוזמן/ הותקן	
	עד חמישה ימים מיום הודעת החברה		ריצוף כללי
	עד חמישה ימים מיום הודעת החברה		ריצוף אמבטיות
	עד חמישה ימים מיום הודעת החברה		חיפוי קירות
	עד חמישה ימים מיום הודעת החברה		אינטרפוף
	עד חמישה ימים מיום הודעת החברה		ברזים
	עד חמישה ימים מיום הודעת החברה		ארונות מטבח
	עד חמישה ימים מיום הודעת החברה		שיש וכיור מטבח
	עד חמישה ימים מיום הודעת החברה		חיפוי מעל השיש במטבח
	עד חמישה ימים מיום הודעת החברה		בחירת גוון דלתות פנים

1. v- מוצר שהוזמן ע"י הרוכש או ע"י המוכר באישור משרד הבינוי והשיכון מראש ו/או הותקן בדירה- לא תהיה לגביו זכות בחירה אם ניתנה זכות כזו בהתאם להוראות המפרט. כמו כן לא יהיה ניתן לשנותו או להחליפו.
2. בחירת מוצרי גמר על ידי הקונים תיעשה מתוך הגוונים המוצעים ע"י החברה בהתאם למפרט הטכני, וזאת לא יאוחר ממועד אחרון שיתואם עם הקונה על ידי החברה לביצוע הזמנה(להלן: "היום האחרון").
3. ניתן לבחור אך ורק מוצרים שטרם הוזמנו (ע"י הרוכש או ע"י המוכר באישור משרד הבינוי והשיכון מראש) ו/או הותקנו.
4. במידה שלא נבחרו מוצרי גמר עד ליום האחרון, המוכר יתאם עם הקונה מועד נוסף ואחרון לבחירת המוצרים עד לחמישה ימים נוספים מהיום האחרון כמוגדר לעיל (להלן: "המועד הנוסף"), וככל שלא נבחרו גם לאחר המועד הנוסף יהא המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו, להתקיים לפי בחירתו וזאת מבלי שלקונים תהיה זכות לעכב את התקנתם עד שיודיע הקונה על בחירתו, ובכל מקרה ידחה מועד המסירה כהגדרתו בהסכם הרכישה למשך זמן העיכוב ותחול הוראת ס"ק 7.4 להסכם מבלי לפגוע באמור לעיל.
5. זיכוי כנגד ויתור על פריטים אשר נקבע בהסכם המכר במפורש כי ניתן לקבל זיכוי בעבורם [ארון מטבח, ארון אמבטיה אם נכלל במפרט, סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת), נקודות מאור, בית

מס' לקוח: XXX-X-XX

מהדורה חוזה: 08/2020 – מתחם 30



תקע ונקודות טלפון] יעשה עד לתאריך _____ שלא יפחת מהמועד הקבוע בסעיף 3(ה) לחוק המכר.

6. יובהר כי לאחר ביצוע בחירת מוצרי הגמר לא תינתן לקונים אפשרות לשנות את בחירתם או לוותר על הפריט בתמורה לזיכוי.

7. מובהר בזאת כי הכוונה במועד האחרון בבחירת מטבח הוא לבחירת גוון המטבח.

8. הודע לקונים כי מכוח הליכי ייצור ייתכן והגוון שיוקצו לא יהיה בדיוק באותו גוון שבחרו בתצוגה.

לשאלות או פרטים נוספים ניתן לפנות לאחראית שינויים,

גב' אורלי גרינברג בטל' 052-5719944, בימים א'-ה', בין השעות 09:00-15:00.

או בדוא"ל: dona.rh@dona.co.il

בחימתם מאשרים הקונים כי קראו, הבינו את האמור בנספח זה ומסכימים לתנאיו.

דונה
חברה להנדסה ובנין בע"מ
ח.פ. 51-1543886

המוכר

הקונה

מס' לקוח: XXX-X-XX

מהדורה חוזה: 08/2020 – מתחם 30



נספח ח'

כתב התחייבות- משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה:

000000000	מספר זהות	אאאאאאאאאא
000000000	מספר זהות	אאאאאאאאאא

חתמת/ינו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט דונה למשתכן, בעיר מודיעין.

(להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר דונה חברה להנדסה ובניין בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/348/2016 בו זכה המוכר (להלן "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

- א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, חתמנו על תצהיר - "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.
- ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או לפני תום 7 שנים ממועד ההגרלה לפי המוקדם. כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים האמורות או לפני תום 7 שנים ממועד ההגרלה לפי המוקדם, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לי/לנו הלואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידינו לבנק.

3.

- א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.
- ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם הקונה: _____ שם הקונה: _____

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו/ו בפני

000000000	מספר זהות	אאאאאאאאאא
000000000	מספר זהות	אאאאאאאאאא

ולאחר שהזהרת/יה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

מס' לקוח: XXX-X-XX

מהדורה חוזה: 08/2020 – מתחם 30



שם מלא של עורך הדין	מס' רישיון	תאריך	חתימה	חותמת
---------------------	------------	-------	-------	-------

נספח ח'

כתב התחייבות- חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה:

000000000	מספר זהות	אאאאאאאאאא
000000000	מספר זהות	אאאאאאאאאא

חתמת/ינו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט דונה למשתכן, בעיר מודיעין.
(להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר דונה חברה להנדסה ובניין בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/348/2016 בו זכה המוכר (להלן "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

4.

ג. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, חתמנו על תצהיר - "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.

ד. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או לפני תום 7 שנים ממועד ההגרלה לפי המוקדם. כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 שנים או לפני תום 7 שנים ממועד ההגרלה לפי המוקדם, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

5. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לי/לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידינו לבנק.

6.

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

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

שם הקונה: _____ שם הקונה: _____

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני מספר זהות 000000000

מס' לקוח: XXX-X-XX

מהדורה חוזה: 08/2020 – מתחם 30



000000000

מספר זהות

אאאאאאאאאא

בכתובת _____, ולאחר שהזהרת/יה כי עלי/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין	מס' רישיון	תאריך	חתימה	חותמת
---------------------	------------	-------	-------	-------

נספח ט' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים משפרי דיור

הריני/ו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו 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), או יחיד בן 35 שנים ומעלה, זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, אשר תימכר לא יאוחר מ-12 חודשים מיום מתן אישור לאכלוס הדירה, טופס 4, שרכש כדירת מחיר למשתכן, או שהיה בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה ב-3 השנים שקדמו לרכישת דירת המחיר למשתכן ומכר אותה קודם לרכישה כאמור:

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

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 חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה ושם פרטי: _____ מספר זהות: _____ חתימה: _____
שם משפחה ושם פרטי: _____ מספר זהות: _____ חתימה: _____

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני

מס' לקוח: XXX-X-XX

מהדורה חוזה: 08/2020 – מתחם 30



מספר זהות _____ אאאאאאאאאא
מספר זהות _____ אאאאאאאאאא

ולאחר שהזהרתיה/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.

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

נספח ט' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

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

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

הגדרות:

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 חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה ושם פרטי: _____ מספר זהות: _____ חתימה: _____
שם משפחה ושם פרטי: _____ מספר זהות: _____ חתימה: _____

מס' לקוח: XXX-X-XX

מהדורה חוזה: 08/2020 – מתחם 30



אי שור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו/ו בפני

מספר זהות _____ אאאאאאאאאא
מספר זהות _____ אאאאאאאאאא

ולאחר שהזהרתיה 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.

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

נספח י' - חתימת הרוכשים על העדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/ו הח"מ: _____ שם: _____ מספר זהות: _____ חתימה: _____
מספר זהות: _____ חתימה: _____

זכינו בהגרלה לבחירת ולרכישת דירה מחברת דונה הנדסה ובנין בע"מ (להלן: "החברה") בפרויקט "דונה במודיעין למשתכן", במודיעין, במגרשים מס' 110, 111, 109, 103, 104, 105, 107, 119, 106, 118, 211, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 215, 216, 207, 208, 209, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 318, 319, 320, 311, 312, 313, לפי תוכנית מפורטת מס' 420-0241646 בגושים רשומים 80072, 80073 חלקות 47, 48, 30, 31, 34, 35, 39, 41, 42, 40, 43, 26, 2, 5, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 13, 63, 71, 20, (כולן בשלמות) בשכונת "מורשת" (מתחמים 4, 5, 7, 9, 10, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 30) במודיעין. לפי הוראות מכרז מס' מר/348/2016, ידוע לי/נו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן, הינו כי לא מתקיימים ביני או בין קרובי לבין החברה או קרובה יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976, ובהתאם לכך אנו מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות החברה כי אין ביני/נו לבין החברה יחסים מיוחדים כאמור לעיל.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל אני מוסיף ומצהיר כי:

1. אינני נושא משרה בחברה ("נושא משרה" – דירקטור, מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, מנהל אחר הכפוף במישרין למנהל הכללי, וכל ממלא תפקיד כאמור בחברה אף אם תוארו שונה);
2. אינני מוכר עפ"י דין כשותף עסקי של החברה;
3. אינני עובד של החברה;
4. אינני בעלים, שולט או מחזיק, בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או מהמניות בכל אחד מהצדדים לעסקה, במישרין או בעקיפין;
5. אין אחד מהצדדים לעסקה שולט באחר או נשלט ע"י האחר ואין הצדדים נשלטים בידי צד שלישי או שולטים ביחד בצד שלישי, במישרין או בעקיפין;
6. הצדדים לעסקה אינם קרובי משפחה; לעניין זה, "קרוב משפחה" – בן זוג, את, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן-הזוג, צאצא, צאצא של בן-הזוג, ובן-זוגו של כל אחד מאלה;

דונה

חברה להנדסה ובנין בע"מ
ח.פ. 51-1543886

עמוד 50 מתוך 53

מס' לקוח: XXX-X-XX

מהדורה חוזה: 08/2020 – מתחם 30



אנו מאשרים כי לאחר שבדקנו את הצהרתנו הנ"ל, הן הכללית והן הפרטנית הנ"ל, הצהרתנו היא אמת לאמיתה ואנו מבינים כי אם 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 רכישתה של הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ :

שם משפחה ושם פרטי: _____ מספר זהות: _____ חתימה: _____
שם משפחה ושם פרטי: _____ מספר זהות: _____ חתימה: _____

נספח מכירה בהיעדר היתר הבנייה

בין: **דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ**

ח"פ 6-154388-51

מגדל דונה, רח' בית הדפוס 20 – ת"ד 34139 – ירושלים 9134002

טלפון 02-5484000, פקס 02-5715666

להלן: "המוכר" או "החברה"

לבין:

_____, מספר זהות _____

_____, מספר זהות _____

להלן ביחד ולחוד: "הקונה"

הואיל ובמעמד חתימת נספח זה נחתם בין המוכר לבין הקונה הסכם (להלן: "הסכם המכר") על פיו רוכש הקונה מאת המוכר דירה בבניין אשר יבנה לפי תוכנית מפורטת מס' 420-0241646 שם תוכנית מד/11 מודיעין – שכונת מורשת, במגרש ים מס' 311-313 בגוש רשום 80073 חלקות 15, 16 ו-20 (לפני פרצלציה – גוש 5616 חלקה 61 (בחלק)) בשכונת "מורשת" (מתחם 30) במודיעין-מכבים-רעות (להלן: "הפרוייקט" ו-"המקרקעין").

והואיל והודע לקונה כי טרם התקבל היתר בניה לצורך בניית הדירה והבניין על המקרקעין (להלן: "היתר הבנייה") ;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
2. לכל מונח בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם, למעט אם משתמעת כוונה אחרת מן הדברים.



3. ידוע לקונה כי התכניות הנמסרות לו במעמד חתימת ההסכם המצורפות להסכם **כנספח "ב"** הן תכניות שאינן סופיות וכי יתכנו בהן שינויים הנובעים מדרישת הרשויות ומהיתר הבניה שיתקבל בפועל.
4. מוסכם בין הצדדים, כי במידה ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר, אזי יהא רשאי הקונה, במהלך 30 ימים מתום 6 החודשים האמורים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בכתב שימסור הקונה למוכר ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-8 להלן.
- לא בוטל הסכם המכר בתוך התקופה האמורה, ימשיך הוא לחול ולחייב את הצדדים והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין כל עיכוב בקבלת היתר הבניה.
5. כמו כן, במידה ויתקבל היתר בניה באופן שחל שינוי משמעותי בתוכניות הדירה, הקונה יהיה רשאי, תוך 30 ימים מהמועד שהודיע המוכר בכתב לקונה על השינוי והציג בפניו את השינויים כאמור, לבטל את הסכם המכר בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב שימסור למוכר בתוך 30 ימים האמורים ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-8 להלן.
- לעניין זה **"שינוי משמעותי"** פירושו – שינוי בשטח הדירה גופא (כולל המרפסות) בשיעור העולה על 2% ו/או שינוי בשטח הגינה העולה על 5% לעומת השטח כקבוע במפרט המצ"ב כנספח להסכם המכר, לרבות שינוי מהותי בתכנון הדירה ו/או שינוי מהותי במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או שינוי בקומה בה מצויה הדירה.
- להסרת ספק מובהר כי שינוי בשטחי המחסנים ו/או החניות (ככל שיוצמדו לדירה) ו/או שינוי ברכוש המשותף ו/או שינוי שנוגע לדירות אחרות בפרויקט, לא יהווה שינוי משמעותי ולא יהיו בו כדי להקנות זכות ביטול לקונה.
- במידה ולא תימסר הודעת ביטול כאמור לעיל במועד האמור, ייחשב הדבר כאילו הקונה הסכים למסמכים המעודכנים והם יחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין, וזאת ללא צורך בחתימתם על כל מסמך נוסף (אך מבלי לגרוע מהתחייבות הקונה לחתום על המסמכים המעודכנים לפי דרישת המוכר כאמור להלן).
6. היה ובעקבות היתר הבניה יחול שינוי כלשהו בשטח הדירה או בהצמדותיה, אזי סכום התמורה יגדל או יקטן (לפי הענין) בהתאם להוראות התמחור הקבועות במכרז ולוח התשלומים יתוקן בהתאם. הקונה מתחייב לחתום על הנספח המתוקן בתוך 7 ימים מהמועד בו יתבקש לעשות כן על ידי המוכר ובמועד שיתואם עמו.
- הודע לקונה כי יש לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין על כל שינוי של מחיר הדירה על הצמדותיה (בין אם יעלה ובין אם ירד) וזאת בתוך 30 יום ממועד חתימת הצדדים על לוח התשלומים המתוקן.
- המוכר יערוך וידווח את השומה עבור הקונה, ככל שבמועד חתימת הנספח המתוקן ימסור הקונה למוכר את מלוא הנתונים הנדרשים לצורך הדיווח המתוקן לרשויות המס ויחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך. לחילופין, רשאי הקונה להכין את השומה בעצמו ולדווח עליה באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה.
- במקרה בו דיווח המוכר עבור הקונה, לא תחול על המוכר ועל עורכי הדין מטעמו אחריות בקשר לנתוני השומה העצמית שנמסרה על ידי הקונה ולשומה הסופית שתקבע על ידי רשויות המס.
7. בוטל ההסכם כאמור, ישיב המוכר לקונה את כל הסכומים ששילם הקונה עד אותה עת כאמור לעיל על חשבון התמורה בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ללא ריבית, וזאת תוך 45 יום מיום ביטול ההסכם ובניכוי הסכום שיידרש המוכר לשלם למוסד הכספי לשם סילוק ההלוואות שנטל הקונה בגין תשלום התמורה, וזאת כנגד השבה וביטול של כל בטוחה שנמסרה לידי הקונה והשבת פנקס השוברים לידי המוכר (ככל שנמסר לקונה) ובכפוף לחתימת הקונה על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם וכן על כל מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו (ככל שנרשמה). מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם, יושב לקונה שכר טרחת עורך דין, בחלקו היחסי, ששולם על ידו כאמור בסעיף 13.1 להסכם.
8. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה, עקב ביטול ההסכם כאמור לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:

מס' לקוח: XXX-X-XX

מהדורה חוזה: 08/2020 – מתחם 30



- 8.1 ההסכם לרכישת הדירה יחשב כמבוטל.
 - 8.2 לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.
 - 8.3 הצדדים יהיו משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי ההסכם.
 - 8.4 המוכר יהיה רשאי למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.
9. במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל, הקונה רשאי לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין לצורך קבלת סכום מס הרכישה ששולם על ידו, אם שולם, ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול.
10. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכר

הקונה