

חוזה מכר – דירת מחיר מטרה

שנערך ונחתם בבאר שבע ביום _____

בין: אחים אום חברה לעבודות בנין השקעות ופיתוח (1995) בע"מ
ח"פ 512232810
מרר' רמב"ס 2 באר שבע

(להלן: "החברה" / "המוכר")

מצד אחד

ל בין: _____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____
מרר' _____
טלפון: _____
דוא"ל: _____

(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש")

מצד שני

הואיל והחברה מצהירה, כי ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), אישרה להקצות לה את המקרקעין הידועים כחלקות 39, 40, 41, 42, בגוש 38420 וחלקה 24 בגוש 38417 לפי תכנית 605-0543108 (התוכנית הנ"ל על נספחיה ותיקוניה תקרא להלן: "התב"ע") מגרשים מס' 144-140, המצויים בשכונת רמות בעיר באר שבע, תיק רמ"י מספר 800007968א וזאת בהתאם למכרז בש/2021/325 (להלן: "המכרז" ו/או "המגרש" ו/או "המקרקעין" ו/או "הפרויקט" ו/או "המתחם", בהתאמה) והחברה זכאית לבנות בניינים מגורים על המקרקעין;

והואיל וביום 15.8.2022 נחתם הסכם חכירה והסכם בניה בין החברה לבין רמ"י לגבי המקרקעין (להלן: "הסכם החכירה" ו/או "הסכם הבניה");

והואיל ובדעת החברה לבנות את הפרויקט ובין היתר את הבניין ואת הדירה כהגדרתה להלן (להלן: "הדירה");

והואיל וברצון הרוכש לאחר שבדק את תוכניות הדירה והפרויקט לרכוש את הזכויות בדירה ולקבל את החזקה בה לידי כשהיא בנויה וגמורה והכל בהתאם לתנאי הסכם זה, והחברה מסכימה למכור לרוכש את הזכויות בדירה באופן ובתנאים המפורטים בהסכם;

והואיל וניתן היתר חפירה ודיפון לפרויקט, אך טרם ניתנו היתרי בנייה;

והואיל והחברה התקשרה עם בנק מזרחי טפחות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט (להלן: "הבנק המלווה");

והואיל והצדדים הסכימו על תנאי ההתקשרות ביניהם;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

המבוא להסכם זה והנספחים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה, כל מקום בהסכם או בנספחיו שנוזכר בהסכם, גם נספחיו במשמע.

2. הגדרות

בהסכם זה יהיה לכל אחד מהביטויים המפורטים להלן הפירוש שבצידו, אלא אם כן מתחייב פירוש אחר מהקשר הדברים :

- 2.1. **העירייה** : עיריית באר שבע.
- 2.2. **תוכנית** : תוכניות חוק מכר ו/או תשרטי הדירה ו/או החניה ו/או כל הצמדה מיוחדת אחרת על פי ההסכם.
- 2.3. **המקרקעין** : הידועים כחלקות 39, 40, 41, 42, בגוש 38420 וחלקה 24 בגוש 38417 לפי תכנית 605-0543108 מגרשים מס' 140-144, תיק רמ"י מספר 800007968 א וזאת בהתאם למכרז בש/325/2021.
- 2.4. **הפרויקט** : פרויקט הבניה הנבנה על המקרקעין הכולל את כל מה שיתוכנן להיבנות בתחום המקרקעין על פי התב"ע, והכל במתכונת בה יבנה בפועל בהתאם להוראות המכרז.
- 2.5. **הבניין** : בנין מספר [] מגרש מספר [] , המסומן על גבי התכנית כנספח ב' בו תמוקם הדירה.
- 2.6. **הבנק ו/או הבנק המלווה** : בנק מזרחי טפחות.
- 2.7. **עורכי הדין** : ברק סויסה, רן קוסטיצקי או כל עו"ד אחר מטעם החברה.
- 2.8. **הקבלן** : החברה ו/או הקבלן לו תמסור החברה את ביצוע עבודות הקמת הפרויקט, ובכללן בניית הדירה, או כל מי שיבוא במקומו על פי קביעת החברה ובלבד שיהיו רשומים על-פי חוק ברשם הקבלנים כמי שמוסמכים ורשאים לבנות את הפרויקט.
- 2.9. **ההיתר** : היתרי הבנייה שיניתנו לפרויקט.

3. **נספחי ההסכם**

- הנספחים המפורטים להלן מצורפים להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- | | |
|-----------------|---|
| נספח א' | המפרט הטכני. |
| נספח ב' | תוכניות. |
| נספח ג' | תמורה מועדים ותנאי תשלום. |
| נספח ד' | יפוי כח בלתי חוזר. |
| נספח ה' | נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם הבנק וכתב הוראה בלתי חוזרת. |
| נספח ו' | תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן. |
| נספח ז' | תצהיר חסר קרקעי ביעוד מגורים. |
| נספח ח' | כתב התחייבות כלפי התאגיד הבנקאי בנוסח הוראות המכרז ורמ"י. |
| נספח ט' | כתב התחייבות - חסר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן. |
| נספח י' | כתב התחייבות - משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן. |
| נספח יא' | טבלת זיכויים. |
| נספח יב' | הנחיות בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירת מגורים. |
| נספח יג' | יפוי כח לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן" (באם רלוונטי). |
| נספח יד' | יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'. |
| נספח טו' | טופס הצמדת חניה לנכה. |
| נספח טז' | הודעה לגבי עדכון הרוכש לפי סעי' 12 א' 1 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), תשל"ה-1974. |

נספח יז' היעדר היתר בנייה.

נספח יח' טופס בבחירת דירה.

4. מהות ההסכם

בכפוף להוראות הסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיו של הרוכש על פיו, החברה מוכרת בזאת לרוכש והרוכש רוכש בזאת מהחברה זכות חכירה ביחידת מגורים בת [] חדרים אשר תיבנה בבניין [], על מגרש(ים) מס' [] והנמצאת בקומה [] בבניין והמסומנת במספר זמני כדירה מס' [] וכן חניה מוצמדת מס' [] (להלן: "הדירה"), הכל כמפורט בתוכניות המצורפות כנספח ב' להסכם זה (להלן: "התכנית/ התכניות") ובנספחים א' ו-ב'.

5. הצהרות החברה

5.1. החברה מצהירה כי על המקרקעין חלה התב"ע אשר מכוחה ניתן לבנות ולהקים את הפרויקט ובכללו את הבנין בו תמוקם הדירה.

5.2. החברה תקים בפרויקט את הדירה, כמפורט לעיל, בין אם בכוחות עצמה ובין אם באמצעות קבלנים וקבלני משנה, וזאת בהתאם לתוכניות ולמפרט המכר המצורף כנספח א' להסכם זה (להלן: "המפרט"). מפרט הנכס, קרי, הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף לחוברת המכרז.

5.3. בכפוף למילוי מלא של כל התחייבויות הרוכש כמפורט בהסכם זה, החברה מתחייבת בזאת למסור את הדירה לרוכש כשהיא בנויה וגמורה בהתאם למפרט ולתוכנית ולהיתר הבניה, וניתן לגביה טופס 4, פנויה מכל אדם וחפץ, וזאת מיד לאחר משלוח הודעה בכתב מהחברה לרוכש שהדירה מוכנה למסירה, ובמועדים הנקובים בהודעת המסירה שתישלח לרוכש. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הפרויקט נבנה בשלבים ולפיכך יתכן כי הדירה תימסר לידי הרוכש גם אם בניית כל הפרויקט טרם נסתיימה (ובכפוף לאמור בסעיף 10) ובלבד שיושלמו דרכי גישה סבירות לדירה ובלבד שהסתיימו כל עבודות הפיתוח עד מועד המסירה.

5.4. החברה מצהירה כי זכויותיה במקרקעין נקיות מכל, שיעבוד, עיקול ו/או זכות אחרת לטובת צד שלישי והכל למעט זכות הבעלות של רמ"י וכן שיעבוד לטובת הבנק המלווה.

6. הצהרות הרוכש

הודע לרוכש כדלקמן:

6.1. כי ניתנה לו האפשרות לבדוק את המקרקעין עליהם יבנה הבניין והדירה, את תוכניות הדירה לרבות שטחה, כיווניה, את המפרט הטכני, המקרקעין, הפרויקט והסביבה בה יבנו הבניין והדירה, וכן את הנתונים העובדתיים, התכנוניים והמשפטיים בקשר עם הדירה ו/או סביבתה כפי שהם נכון ליום חתימת הסכם זה לרבות האפשרות לבדיקת התב"ע והתוכניות החלות על המקרקעין בסביבתן, מסמכי המכרז, הוראות הסכם זה על נספחיו וכן כל גורם אשר עשוי להשפיע על הדירה. הרוכש מצא את האמור מתאים לצרכיו, למטרותיו ולמחיר הדירה המוסכם, בין מקום הקמת הבניין והיחידה ובין האמור בתשריט הדירה ובמפרט הטכני. החברה מצידה מתחייבת לאפשר לרוכש לראות את המקרקעין ואת תוכניות הדירה ו/או כל מסמך הקשור ו/או בגינו הרוכש מתחייב.

6.2. כי הודע לו שהדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר למשתכן ועל כן חלק ניכר מהוראות הסכם זה מוכתבות ע"י הוראות המכרז, רמ"י ומשהב"ש, ובין היתר הינו מתחייב כי:

6.2.1. הינו עומד בתנאי רמ"י ומשרד השיכון ומחזיק באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת הדירה.

6.2.2. הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על כתב התחייבות ותצהיר, נספחים ט' ו-י' להסכם, אשר יועברו ע"י החברה לרמ"י ו/או למשהב"ש ו/או למי מטעמם.

6.2.3. בהתאם להוראות המכרז לא יוכל לבצע שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות במפרט הטכני החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד קבלת החזקה בדירה כמפורט בין היתר בסעיף 15.1 להלן.

6.2.4. כי הודע לו שבהתאם להוראות המכרז הוא אינו רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגדרה בגינה נרכשה הדירה לפי המוקדם, בהתאם להחלטת רמ"י, לרבות הסכם להעברת הזכויות לאחר תום 5 השנים אשר נכרת לפני תום ה-5 שנים האמורות או 7 שנים ממועד ההגדרה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, בהתאם להחלטת רמ"י. ובמידה ויעביר את הדירה יהיה צפוי לקנס, כמפורט בין היתר בסעיף 27.3 להלן.

6.2.5. ביטול חוזה המכר- הרוכש יצהיר ויתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שנכון ליום חתימת החוזה, הרוכש אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

6.2.6. במידת הצורך המוכר יאפשר לרוכש דירה שמעוניין בכך לכלול בחוזה המכר נספח "היתר עסקה", בנוסח המקובל בבנק המלווה של המוכר, או בנוסח אחר המקובל על הצדדים.

6.2.7. עוד הודע לרוכש כי המוכר רשאי להמחות כל זכות המוענקת לו על פי הסכם זה. הכל בכפוף לתב"ע, להוראות הדין והמכרז.

6.2.8. יובהר כי המוכר אינו רשאי להעביר את החוזה לאחר, או זכויות וחובות על פיו, אלא אם כן יוותר הוא ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעביר.

6.2.9. הודע לרוכש שחל איסור מוחלט לבצע כל שינוי ו/או פגיעה בצורתו החיצונית ו/או החזותית של הבניין ו/או בשטחים המשותפים. אין לבצע כל שינוי ו/או התקנה בקירות החיצוניים של הבניין והדירה, לרבות לא התקנת מזגנים (יחידה חיצונית תלויה או בחלון), סגירת מרפסות. ביצוע שינוי המותר על פי דין ידרוש קבלת כל ההיתרים והרישיונות טרם ביצוע השינוי.

7. פנקס השוברים

- 7.1. הודע לרוכש שהחברה משכנה את זכויותיה במקרקעין במשכנתא ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המלווה.
- 7.2. הודע לרוכש כי החברה התקשרה בליווי בנקאי עם הבנק המלווה ולכן הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע מהרוכש לחברה על פי ההסכם היא באמצעות שוברי תשלום שימסרו לו על ידי החברה. הרוכש מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי תשלום.
- 7.3. הודע לרוכש כי תשלום בניגוד לאמור עלול שלא לחייב את הבנק לשום דבר ועניין ולפיכך מתחייב הרוכש לשלם כל תשלום על פי הסכם זה אלא באמצעות שוברי התשלום.
- 7.4. הרוכש יהא רשאי לקבל מידע מהבנק המלווה בדבר מתן הליווי הפיננסי כדלקמן: שם הפרויקט, פרטי החשבון המיוחד, שוברי התשלום, הנפקת ערבויות המכר וזאת באמצעות אתר האינטרנט של הבנק על ידי הקלדת פרטים המופיעים על גב שוברי התשלום ו/או באמצעות פניה טלפונית למספר הטלפון שיופיע על גבי שוברי התשלום ו/או באמצעות פניה לסניף הבנק בו יתנהל החשבון המיוחד.
- 7.5. הודע לרוכש כי כתובתו הרשומה בהסכם זה הינה כתובתו הנכונה למשלוח ערבויות חוק המכר שיונפקו לטובתו על יד הבנק. הרוכש מתחייב, להודיע לבנק בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם המכר.
- 7.6. הרוכש ימלא בכתב יד ברור וקריא על גבי שוברי התשלום את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום.
- 7.7. הרוכש מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה או בכל עת לפי דרישת החברה על נספח הבנק המלווה, נספח ה' המצורף להסכם זה.
- 7.8. הרוכש אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש, פרטי הדירה וסכום התמורה יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו.
- 7.9. במעמד קבלת פנקס השוברים, יימסר לרוכש דף מלווה על פי הנוסח המקובל בבנק המלווה, והרוכש יאשר את קבלתו בחתימתו.
- 7.10. מובהר בזאת כי אין לבנק המלווה כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הרוכש בקשר לבנייה ולחווה זה למעט זכויותיו על פי ערבות חוק המכר הבטחת השקעות כהגדרתן להלן ככל שקיבל אותה מהבנק המלווה והכל כמפורט בנספח להסכם המכר המצ"ב כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 7.11. מבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק, הודע לרוכש כי עבודות הקמת הפרויקט, ובכללן הדירה, מבוצעות על ידי הקבלן. הקבלן יהיה אחראי כלפי הרוכש בגין כל ענין הקשור בביצוע עבודות הקמת הבניין, לרבות בכל הנוגע לבניית הדירה, למועד השלמת הבנייה, לטיב הבנייה ו/או החומרים וכן לביצוע תיקוני הבדק בהתאם לחוק המכר. הרוכש מתחייב בזאת להפנות כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה הקשורה לטיב

הבנייה ו/או החומרים ו/או האביזרים (לרבות אך לא רק- דלתות, מטבח, דלתות וכו') לקבלן ו/או לספק ולא לחברה, ורק אם לא נענה על ידו כיאות יוכל לפנות לחברה.

7.12. הודע לרוכש כי אין באמור בכל מצג ו/או פרוספקט ו/או בכל פרסום אחר כלשהו, אשר נעשה על-ידי החברה ו/או מי מטעמה כדי להוות התחייבות מצד החברה כלפי הרוכש, וכי התחייבויות החברה בכל הקשור לפרויקט ולדירה מתמצות בהוראות הסכם זה על נספחיו.

למען הסר ספק, אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה בנוגע למצגים ופרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם עפ"י כל דין, ובלבד שבהסכם המכר חסרים הפרטים אשר הוצגו במצגים ובפרסומים טרם חתימת ההסכם, ובלבד שפרטים אלה נדרשים בהתאם להוראות המכרז.

7.13. הרוכש מתחייב כי כל שינוי שיבחר לבצע בדירה לאחר המסירה ועד לרישום צו הבית המשותף יעשה בכפוף להוראות הדין וקבלת היתר בנייה, ככל שנדרש, הרוכש מתחייב לא לבצע שום פעולה אשר עלולה לפגוע בקבלת ט"5 לבניין, וככל ושינוי שיבצע יעכב קבלת ט"5 לבניין – הוא מתחייב להסיר אותו מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.

8. המכירה

8.1. הרוכש מתחייב בזאת לרכוש מן החברה והחברה מתחייבת בזאת למכור לרוכש את הדירה והכל בהתאם ובכפוף להוראות ו/או נהלי רמ"י ובהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה והמכרז.

8.2. בתמורה לקיום התחייבויות החברה על פי הסכם זה מתחייב הרוכש לשלם לחברה עבור הדירה את מלוא סכום התמורה כמפורט בנספח ג' להסכם זה והכל בתנאים ובמועדים המפורטים בנספח ג' (להלן: "התמורה").

8.3. בכפוף לאמור בסעיף 10.13 להלן, במקרה שמועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הרוכש לשלם את מלא תמורה על פי לוח התשלומים שבנספח ג', מתחייב הרוכש לשלם לחברה את כל יתרת התמורה במועד המסירה כאמור, בכפוף לאמור בסעיף 11 להלן.

8.4. מובהר בזאת כי ביצוע תשלום מן התשלומים המפורטים בהסכם זה לפני זמן פירעונו הנקוב, מותנה בקבלת הסכמה מוקדמת מהחברה מראש ובכתב. התמורה עבור הדירה והתשלומים המפורטים בנספח ג' כוללים מע"מ, בשיעור הידוע ביום חתימת ההסכם. אם יחול שינוי בשיעור המע"מ יתרת התמורה אשר טרם שולמה תשולם בהתאם לשיעור המע"מ הידוע באותה עת.

8.5. תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם, הינם תנאים יסודיים. אי פירעון תשלום כלשהו במלואו ובמועדו או כל אימת שהרוכש יפר הוראה כלשהי מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הינם יסודיים בהסכם זה ו/או כל הוראה אחרת שהינה יסודית על פי הדין, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של ההסכם ע"י הרוכש ויקנה לחברה את כל הסעדים על פי הסכם זה ו/או דין לרבות הזכות לבטל את ההסכם. במקרה של הפרה יסודית על ידי הרוכש החברה תעשה שימוש בזכויותיה על פי הסכם זה ועל פי כל דין רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לרוכש אשר תפרט את מהות ההפרה ותקציב לא פחות מ-14 ימים לתיקונה, ולאחר שהרוכש לא פעל לתיקונה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.

9. בניית הדירה

9.1. החברה מתחייבת כי הדירה תיבנה במיומנות, מחומרים טובים ובהתאם להיתר הבניה, לתקן הישראלי (מקום שקיים), למפרט הטכני, לתשריט ולתכניות המצורפים להסכם כפוף לשינויים ו/או סטיות בביצוע המותרים ע"פ דין. החברה תהא רשאית להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט באביזר או פריט אחר לפי קביעת אדריכל הפרויקט ו/או המהנדס מטעם החברה, וזאת באם יהא מחסור בפריט או באביזרים אלה, ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי וסביר לזה הנקוב במפרט ובכפוף להוראות המכרז.

סטיות ושינויים בין המידות בתשריט ו/או במפרט בשיעורים המותרים בחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008, לא תחשבנה כהפרת חוזה זה.

9.2. החברה תהיה רשאית לבצע כל פעולה תכנונית בהתאם לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1975 ובכלל זאת הגשת בקשה להיתר לרבות שינויים ו/או תיקונים בהיתר ו/או ניצול מימוש יתרת זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות והכל בכפוף לדין ולהוראות המכרז.

9.3. הרוכש לא יהיה זכאי להתערב במהלך בניית הבניינים, הבניין והדירה ו/או במהלך בניית המבנים האחרים שייבנו בפרויקט אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון. בכפוף להוראות הדין והמכרז, החברה תהיה רשאית לבנות את הנ"ל בבת אחת או בשלבים, לשנות את תכניותיהם, צורתם החיצונית ומיקומם, כולם או חלקם, לבנות את הבניינים ואת יתר המבנים המתוכננים בפרויקט בכל מספר קומות ו/או לבנות על כל שטח הקרוב ו/או הגובל במקרקעין ולהסדיר חניות ומעברים לכלי רכב ולהולכי רגל ולערוך בהם שינויים, הכל בין לפי תכנון הקיים או לפי כל שינוי שיעשה בעתיד וכפי שתמצא לנכון על פי שיקול דעתה הסביר, וזאת בכפוף לכך שזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין לא ייפגעו. ככל שתיפגענה זכויות הקונה מעבר לסטייה המותרת בחוק לרבות שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיוונה ו/או בקומה ו/או בשטחה, יהא זכאי הרוכש להודיע למוכרת בכתב על רצונו לבטל את ההסכם, תוך 30 ימים מיום קבלת הודעת המוכרת בכתב בגין סטייה כאמור וקבלת התוכניות והמפרט החדשים, יהא זכאי הקונה לקבל השבה של כל הסכומים בערכם הריאלי ששילם על חשבון התמורה זאת בתוך 45 יום ממועד הודעת ביטול.

9.4. הודע לרוכש כי החברה תהיה רשאית להמשיך ולבנות את הפרויקט ו/או חלקים ממנו בתקופות ובמועדים שייקבעו על פי שיקול דעתה הסביר של החברה והרוכש לא יהיה רשאי להתנגד לקיומם של שאר חלקי הפרויקט בכל צורה שהיא ובלבד שמועד המסירה לא ישתנה, ובכפוף להוראות סעיף 10. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

9.5. החברה תהיה רשאית לנצל את אחוזי הבניה אשר נתונים למקרקעין ו/או ינתנו להם בכל מועד שהוא והכל באופן בו תמצא החברה לנכון, לרבות ניווך או העברתו, תוספות בניינים, קומות או דירות בפרויקט, בכפוף להוראות הדין, ובלבד שאין מדובר בזכויות בנייה חדשות שמועד היווצרן הנו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בפרויקט. מובהר כי האמור מתייחס לשטחי המגורים בלבד, ובלבד שלא תפגע אפשרות השימוש הסביר של הרוכש בדירה וזכויותיו בדירה על הצמודותיה.

9.6. בוטל.

9.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לעיל ולהלן תהא החברה זכאית להשלים את הפרויקט ולבצע עבודות פיתוח, עד ולא יאוחר מ 6 חודשים מקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם, בתחום המקרקעין וסביבתם, לאחר מועד מסירת החזקה בדירה ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח לא תמנע מהרוכש גישה סבירה ובטוחה ושימוש סביר בדירה, ובלבד שעבודות אלו יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש.

9.8. בוטל.

9.9. הודע לרוכש כי בסביבות המגרש והמקרקעין, יבנו בניינים ו/או פרויקטים נוספים על ידי החברה ו/או שלא על ידי החברה, ואשר עבודות הבנייה שבהם יתכן ותמשכנה לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, והרוכש מודע כי ייתכן ועקב כך יהיו בסביבת הבניין רעש, מטרדים שונים, אי נוחות, עגמת נפש וכיו"ב, בשל ביצוע עבודות הבנייה הנ"ל וכן מתחייב להימנע מלהתנגד ו/או להפריע לעבודות בנייה אלו, וזאת בכפוף לכך שזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין לא ייפגעו. יובהר כי אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

9.10. החברה תהיה רשאית לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור, כפי שתידרשנה על פי שיקול דעתה הסביר והוראות הדין, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור, זכויות שימוש בשטחים במתקנים ובמערכות (לרבות חניות) שנועדו לשימושם של דירות אחרות או של בעלי דירות אחרות בבניין או של בעלי חלקים אחרים בפרויקט או של בעלי זכויות במקרקעין הסמוכים ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה על הצמודותיה.

9.11. הודע לרוכש כי החברה רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף סעיף הקובע כי חברת החשמל מתנה ו/או עלולה להתנות את אספקת החשמל לבניין בהקמת חדר חשמל ו/או תחנת טרנספורמציה בבניין ובהקניית זכויות גישה ומעבר במקרקעין לחברת החשמל, להנחת כבלים תת-קרקעיים, ועל קרקעיים וזכויות מעבר על המקרקעין לצורך התחברות למתקנים אלה ולשם אחזקה ותיקונים. הודע לרוכש שמתקנים אלה ישרתו וגם/או עלולים לשרת גם את יתר הבניינים במקרקעין וכן בניינים נוספים בסביבה וכי החברה תהיה רשאית להקנות לחברת החשמל על פי דרישות חברת החשמל את הזכויות הנ"ל בדרך של העברת בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או רישום זיקת הנאה ו/או רישום הערת אזהרה ו/או בכל דרך אחרת שתקבע על ידם. חברת החשמל תהא פטורה מהשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף.

9.12. כן תהיה החברה רשאית להתקין מתקנים נוספים ו/או אחרים ככל שיידרשו כאלה ע"י הרשויות. ככל שיהיה שינוי במיקום חדר החשמל/טרנספורמציה לעומת המצוין בתוכניות, החברה מחויבת להודיע בכתב לרוכש על שינוי כאמור. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה אחרת הנתונה לרוכש על פי דין. מוסכם, כי בתקנון הבית המשותף יכללו הוראות אשר יבואו להבטיח את הזכויות דלעיל בנוסח שיהיה מקובל בחברת החשמל ו/או בגוף ו/או ברשות הרלוונטיים, מעת לעת ובהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה. אין באמור לעיל לגרוע, כי אם להוסיף, להוראות האחרות שבהסכם.

9.13. החברה תהיה רשאית עד למועד המסירה להעביר דרך המקרקעין, הבניין, הדירה צמודותיה והשטחים המשותפים, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר - מתקנים ומערכות כגון צנרת מים, הסקה, ביוב, ניקוז, גז, צוברי גז, כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, ותקשורת, מתקני מיתוג והסתעפות וכיו"ב וכן להעמיד עמודים אנטנות לא סלולאריות ולמתוח כבלים - וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין לבדו

ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים במתחם ובין אם הם משמשים מקרקעין אחרים, הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות המכר, אולם לא תהיה פגיעה בתפקוד הדירה וצמודותיה.

9.14. הודע לרוכש על הימצאותם של הנ"ל בתחום שטחים שנרכשו על ידו ו/או בתחום שטחים משותפים והוא מתחייב למנוע כל פגיעה במערכות אלה ולאפשר גישה לחברה ו/או לנציגות הבניין ו/או למי מטעמה ו/או לכל גורם על מנת לתחזק ולטפל במערכות הנ"ל.

9.15. לאחר מועד המסירה יאפשר הרוכש לחברה ו/או לרשויות ו/או לגופים העוסקים בני"ל, לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס לבניין, ובהיעדר ברירה אחרת לדירה, ולהוציא לפועל את עבודות התיקון והאחזקה, והעבודות הנלוות להן, ככל שידרשו ובלבד שאין אפשרות אחרת לתיקון הליקוי. ביצוע פעולות כאמור, בכפוף לתיאום מראש עם הרוכש ובשעות סבירות ובכפוף לאמור בסעיף 13.2 להלן.

9.16. מובהר בזאת כי עד להשלמת בניית הפרויקט רשאית החברה להכניס שינויים בפרויקט על פי שיקול דעתה, לרבות אך לא רק: שינויים בהיתר הבניה ו/או בתכניות הבנין ו/או בחלקים בפרויקט, או איזה מהם, ובכלל זאת לבנות שטחים נוספים ו/או קומות נוספות מעבר לאלו שנכללו בתכניות הבנין המצורפות להסכם זה כפי שיותר לה על ידי רשויות התכנון המוסמכות ובכפוף להוראות המכרז והדין ובלבד שלא יוכנס שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיוונה ו/או בקומה ו/או בשטחה על הצמודותיה ושלא תיפגענה זכויות הקונה בה; ; להגדיל או להקטין את מספר היחידות בבנין ע"י איחודן ו/או הפרדתן ו/או עריכת כל חלוקה אחרת שלהן, ובכלל זאת הגדלת תכולת הבנין, הוספת יחידות נוספות ו/או שטחים וחלקים נוספים לתחום הפרויקט, לבקש הקלות ו/או כל תכנית החלה על המקרקעין ו/או תחול עליהם ו/או על מקרקעין הסמוכים לחלקות, וכן להגיש, מעת לעת, בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבניה המתייחסים לפרויקט ו/או לבנין ו/או לכל חלק מהם, לרבות שינויי יעודים ו/או מטרות הניתנות לשימוש בהם; ; לנצל את אחוזי הבניה אשר נתונים למקרקעין ו/או ינתנו להם בהתאם לאמור בסעיף 9.5 באופן בו תמצא החברה לנכון, ולבצע מפעם לפעם כל שינוי ו/או תוספת ו/או עבודת בניה נוספת; ; מוסכם ומותנה בזאת כי החברה תהא רשאית להקים את הפרויקט ו/או הבנין, או כל חלק מהם, בו זמנית או בשלבים, הכל כפי שתמצא החברה לנכון, וכן לבצע עבודות אחרות בכל חלק של הפרויקט ו/או הבנין, לרבות בניית קומות נוספות ו/או השלמת הבנין או איזה מחלקיו, וזאת בכפוף לעמידה במועד המסירה כאמור בסעיף 10.1 האמור בסעיף זה יהיה בהתאם להוראות המכרז והוראות הדין ו/או על פי החלטת הרשויות המוסמכות. מובהר, כי אין באמור לעיל בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

9.17. מובהר בזאת במפורש כי כל האמור בסעיף לעיל נתון לשיקול דעתה הסביר של החברה ואין בו כדי להוות מצג ו/או להטיל חובה כלשהי על החברה לבצע את השינויים ו/או הבניה המפורטים לעיל, וכל שינוי ו/או תוספת ו/או ביטול יבוצעו בכפוף לכך שלא יפגעו זכויות הרוכש בדירה וצמודותיה, לרבות אפשרות השימוש הסביר בה.

10. השלמת הבניה ומועד המסירה

10.1. בכפוף לביצוע מדויק של כל התחייבויות הרוכש כמפורט בהסכם זה, מתחייבת החברה להשלים את בניית הדירה ולמסור את הדירה לרוכש בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם זה כשהיא שלמה ומיועדת למגורים וזאת ביום 2.1.2028 (להלן: "מועד המסירה") לאחר מתן טופס 4 כשהיא ראויה למגורים, פנויה מאדם וחפץ, כשהמבנה מחובר לרשתות המים, הביוב והחשמל וקיימת אליה ולהצמודותיה גישה סבירה ובטוחה

לדירתו על הצמדותיה ושימוש סביר בהם, והדירה חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי בכפוף להוראות הסכם זה בדבר שעבוד לטובת הבנק המלווה או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה.

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

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

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

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

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

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

10.2. "השלמת הדירה" בהסכם זה פירושה היותה בנויה בהתאם להוראות הסכם זה והמכרז.

10.3. הדירה תחשב כראויה למגורים ולמסירה גם אם הפרויקט ייבנה בהדרגה באופן ובקצב שייקבע ע"י החברה ואף אם לא יבנה/ו בניין/ים נוסף/ים במגרש/במקרקעין (זולת הבניין בו תהא הדירה), והכל בהתאם להחלטת החברה, לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שהדבר לא ימנע מהרוכש גישה סבירה לשימוש סביר בדירה על הצמדותיה ובלבד שעבודות אלו יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש ובלבד שמועד המסירה לא ישתנה, ובכפוף לאמור בסעיף 10.5.

10.4. לפני מסירת הדירה לרוכש אסור יהיה לרוכש להיכנס לדירה, למעט לשם הסתכלות ובדיקה וזאת בתאום מראש עם המוכר או נציגו באתר. וכן אסור לרוכש להכניס חפצים לדירה לא בעצמו ולא על ידי אחרים. לרוכש אסור לבצע כל שינוי, תוספת או בנייה כלשהי בדירה עד לאחר מסירת החזקה לידיו.

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

10.6. על אף האמור בסעיף 10.1 לעיל, מובהר בזאת כי אם כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, מלחמה, פעולות איבה, גיוס כללי, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבנייה או במשק, מחסור כללי ארצי בחומרי בניה, מחסור כללי ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינן באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס יידחה מועד מסירת הדירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על

מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר הספק, יובהר כי דחייה במועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין מפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

10.7. במקרה שדחיית מועד המסירה מהסיבות המנויות בסעיף זה לעיל יעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף לעיל) יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול. הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

10.8. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת הסיבות המנויות בסעיפים 10.5 לעיל, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם) תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה ואת מועד המסירה החדש, ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

10.9. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות 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.

10.10. איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.

10.11. ככל שלא מסר המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו חודש ימים ממועד המסירה, יהא זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו החל מהמועד החוזי ועד למסירה בפועל כדלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה – בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש מהמועד החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים מהמועד החוזי;

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר המועד החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים מהמועד החוזי;

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

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

(והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות)).

האמור בסעיף זה כפוף לסעיף 10.5 – איחור מאחת הסיבות האמורות לא יהווה איחור לעניין סעיף קטן זה מבלי לגרוע מזכות הקונה לבטל את ההסכם בהתאם לאמור בסעיף 10.6 לעיל.

10.12. סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "מועד המסירה בפועל") ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כאמור ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו, והרוכש מתחייב להופיע במועד המסירה על מנת לקבל את הדירה לחזקתו. בהודעה יתבקש הרוכש למלא, לפני מועד המסירה, אחר ההתחייבויות הרלוונטיות למסירה שנותרו לו למלא עד מועד המסירה כלפי החברה, כולל ביצוע כל התשלומים שיגעו לחברה והרוכש מתחייב למלאן כתנאי לקבלת החזקה.

10.13. בוטל

10.14. לא הופיע הרוכש לקבל את הדירה במועד המסירה החברה לא תהא אחראית כלפי הרוכש בקשר לשמירת הדירה או אי שמירתה ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שיגרמו לדירה עקב אי מסירתה למעט לשמירה כשומר חנם עפ"י חוק השומרים התשכ"ז-1967. יחד עם זאת ומבלי לגרוע מכל האמור לעיל, תהא החברה רשאית אך לא חייבת להוציא הוצאות לשמירת הדירה עד למסירת מפתחות הדירה לידי הרוכש, ועל הרוכש להחזיר לחברה הוצאות אלה עם דרישתה הראשונה ובמקרה בו תגבה החברה הוצאות שמירה כאמור כי אז תהא אחראית החברה כשומר שכר והכל בכפוף לחוק השומרים כאמור.

10.15. החברה תהא רשאית להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 יום, ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה שהוקדם, הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 יום, תהיה בהסכמת הרוכש. הוקדם מועד המסירה, תחולנה כל הוראותיו של הסכם זה המתייחסות לחיובי הרוכש עד מועד המסירה, למועד המסירה המוקדם, הכל על פי העניין ובהתאמה.

11. מסירת הדירה

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

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

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

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

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

המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים א, ב ו-ג בפרוטוקול המסירה.

11.2. סירב הרוכש לחתום על פרוטוקול המסירה לא יהא בכך כדי לגרוע ממשקלו אולם נציג החברה יציין עובדה זו על גבי פרוטוקול המסירה.

11.3. החברה תתקן את הליקויים, הפגמים ואי ההתאמות שיצוינו בפרוטוקול המסירה, תוך פרק זמן סביר בכפוף לאמור בסעיף 13.2 להלן. מובהר בזה כי למטרת מסירת הדירה לרוכש תחשב הדירה כראויה והרוכש יהיה חייב לקבלה לרשותו, גם אם ימצאו בה לקויים, או יוותרו עבודות אחזקה ו/או תיקונים לביצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר ובטוח של הרוכש בדירה, ואישור נציג החברה לעניין זה יהווה ראיה לכאורה לכך.

11.4. קבלת מפתחות הדירה ע"י הרוכש תהווה ראיה לכאורה לכך, כי הדירה נבנתה ונמסרה לרוכש בהתאם להוראות הסכם זה בקשר לכך בכפוף לאמור בפרוטוקול ובכפוף להתחייבויות שעל פי הסכם זה על החברה למלאן.

11.5. לא הופיע הרוכש במועד המסירה בפועל וגם לא נענה להודעה הנוספת שניתנה לו לקבלת הדירה כמפורט בסעיף 10.14 לעיל, או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו כלפי החברה בהסכם זה והרלוונטיות למסירה, או סרב לחתום על פרוטוקול המסירה ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיים פגם ו/או ליקוי המונע שימוש סביר ובטוח בדירה ו/או הדירה אינה ראויה למגורים_תחשב הדירה כאילו נמסרה לידי הרוכש במועד המסירה בפועל, וזאת מבלי לפגוע ביתר תרופותיה של החברה בגין הפרה זו. מסירת הדירה בדרך זו תיקרא -מועד המסירה החלופי. החברה תהיה רשאית להתייחס אל הדירה כאילו נמסרה לידי הרוכש במועד המסירה בפועל הן לעניין מניין תקופת הבדק והן לעניין תשלומים החלים על הדירה.

11.6. כל החובות החלים על רוכש ממועד המסירה ואילך, לרבות תשלומים על פי סעיפים 16 ו- 21 להלן, יחולו על הרוכש החל ממועד המסירה בפועל.

11.7. במועד המסירה ו/או במועד אחר קודם למועד המסירה לפי בחירת החברה תיתן החברה לרוכש על פי שיקול דעתה הסביר של החברה בנסיבות העניין, הוראות תחזוקה ושימוש כשהן חתומות על ידי החברה ו/או הנחיות בדבר תכונות מיוחדות של הבניין ו/או של הרכוש המשותף כהגדרתו להלן, ו/או של כל חלק מהם ו/או של מתקנים הנמצאים בהם ו/או הוראות תחזוקה ושימוש בנ"ל או בכל חלק מהם, הרוכש מתחייב לפעול בהתאם להוראות ולמלא אחר כל החובות מוטלות על פיהן. מבלי לגרוע מאחריות המוכרת, מובהר בזה כי כל פגם שיתגלה בנ"ל שהוכח שנבע מאי מילוי ההוראות שלעיל, לא יהיו באחריות המוכרת.

11.8. החברה תהיה זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף בבניין או חלק ממנו תימסר לנציגות רוכשי דירות בבניין אשר תקבע על פי בחירת רוכשי הדירות תוך ועד 21 יום לפני מסירת החזקה, לא החליטו אלה על הנציגות תוך ועד המועד הנקוב, תמנה החברה 3 נציגים, לפי החלטתה, אשר יקבלו את הרכוש המשותף. הודע לרוכש, במקרה כזה, לקבל את הרכוש המשותף, או, לפי העניין, כי רוכש אחר (אחד או יותר) או נציגות הבניין יקבל/תקבל בהתאמה את הרכוש המשותף שבבניין, ויחולו בקשר לכך הוראות סעיפים 11.1-11.6 לעיל, בשינויים המחויבים. הרוכש או הגורם כאמור שקבל את הרכוש המשותף יתקשר בשם הנציגות עם חברת החשמל ומחלקת המים של העירייה להתקנת מוני החשמל והמים של הבניין וכן יחתום על כל מסמך אחר שידרש בקשר לרכוש המשותף מובהר כי התשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, הגז והחשמל מוטל על החברה והכל בכפוף לסעיף 10.1 לעיל.

11.9. האמור בסעיף זה לעיל יחול בהתאמה גם לגבי רכוש משותף של כל הבניינים, ככל שיהיה כזה. מסירת הרכוש המשותף כאמור לעיל תחשב כמסירתו לכלל בעלי הרכוש המשותף לכל דבר ועניין.

12. אספקת חשמל, מים וגז

במועד מסירת החזקה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב ובמצב שניתן לחברה לרשת המים, החשמל (לאחר ביקורת של חברת חשמל) והגז. בסמוך למועד המסירה יחתום הרוכש על חוזה להספקת מים עם העירייה, על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל, על חוזה להספקת גז עם חברת גז (ככל והרוכש יבחר לחבר את דירותיו לחברת גז), ועל כל חוזה שירות אחר שיהיה בו צורך לדעת החברה להפעלה שוטפת של הדירה. הרוכש מתחייב לחתום על חוזים כמפורט לעיל ולשלם את התשלומים ו/או הפקדונות הכרוכים בכך.

13. תיקון ליקויים – אחריות ובדק

13.1. החברה תהיה אחראית לתיקון כל אי התאמה שנתגלתה בדירה כמשמעה בחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (לעיל ולהלן: "**חוק המכר**") ובכפוף לחוק המכר על תיקונו. היתה אי התאמה על פי חוק המכר יהיה הרוכש זכאי לדרוש את התאמתה בכפוף לאמור בחוק הנ"ל.

13.2. הרוכש מתחייב בתקופות הבדק והאחריות כהגדרתן בחוק המכר, להתקשר, בעצמו ו/או ביחד עם רוכשי דירות אחרים שבבניין ו/או לגרום לכך שנציגות הבית תתקשר עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים או עם כל גורם אחזקה אחר בהסכמים לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות המשותפים, למלא אחר הוראות התפעול של הספקים ונותני השרות ולשלם את כל התשלומים בגין האחזקה והשרות ולמלא אחר כל הוראות הספקים כאמור.

התיקונים יבוצעו בכל הדירות ברצף אחד במועד שיקבע על ידי החברה על פי שיקול דעתה הסביר, פרט לתיקונים שאינם סובלים דיחוי שיתוקנו, ככל האפשר, בסמוך לדרישה

בוצעו שנויים או תוספות ע"י הרוכש או מי מטעמו בדירה, או נעשה שימוש בחומרים שסופקו על ידי הרוכש לאחר מסירת חזקה כאמור לעיל (להלן - "**שינויים ותוספות**"), הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה ומאחריות החברה על פי דין לא תהיה החברה אחראית למוצרים ו/או לאיכות וטיב ההתקנה של העבודות ו/או השינויים שנעשו ע"י הרוכש (למעט להתקנת מוצר שסופק על ידי החברה והותקן על ידי החברה במידה והפגם נעוץ בהתקנה) ו/או השינויים אשר סופקו ו/או התקנה שבוצעה ע"י הרוכש ו/או תיקון הפגמים שהוכח שיתגלו בדירה הנובעים מהשינויים ו/או התוספות שבוצעו ע"י הרוכש או מי מטעמו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת מפורשות כי החברה לא תהיה אחראית לאי התאמות שיתגלו, אם הוכח כי יתגלו בעבודות הפיתוח שאינן נעשו מטעמה או במערכות או מתקנים שמטבעם דורשים תחזוקה שוטפת ו/או אשר לגביהם ניתנה לרוכש הודעה כי הם דורשים תחזוקה שוטפת ונמסרו לרוכש הוראות תחזוקה ושימוש חתומות על ידי החברה וזו לא בוצעה כנדרש מכל סיבה שהיא.

המוכר אינו רשאי להתנות על האחריות המוטלת עליו מכוח חוק המכר (דירות, התשל"ג – 1973).

מוכר המבקש לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליו להיכנס לדירתו של הקונה, יתאם את המועד עמו. כמו כן, המוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון, זאת בכפוף לכך שהקונה ידאג לסביבה פנויה וגישה נוחה לעבודה.

המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה

על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה"), "אי התאמות" ו - "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

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

התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בכתב בדבר אי ההתאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן ממועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו ועל מנת לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה. 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 הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

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 הקונה 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 הקונה, יהיה הקונה 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.

הודעה למוכר משמעותה: הודעה בכתב למחלקת הבדק או לשירות הלקוחות של החברה.

13.3. לא אפשר הרוכש לחברה לבצע את התיקונים בתוך הדירה או לא שיתף פעולה עם החברה בנוגע לביצוע התיקונים, כמפורט בסעיף זה לעיל, אזי לא תבצע החברה את תיקוני תקופת הבדק בדירה עד לאחר הסרת מניעת הרוכש, והכל בכפוף לתקופת הבדק, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר העומד לה על פי הדין, ולרבות זכות החברה לסרב לבצע את התיקון עקב חלוף תקופת הבדק או האחריות ומכיוון שלא אפשר הרוכש לבצע את התיקונים במועד או מכיוון שלא שיתף הרוכש פעולה, והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות) מובהר כי ככל והוכיחה החברה כי נגרמה החמרה עקב אי תיקון הליקוי במועדו, לאור

חוסר שיתוף הפעולה של הרוכש, תתקן החברה רק את הליקוי לגביו פנה הרוכש בפנייתו הראשונה, ככל ויתאפשר, קרי - אי הסכמת הדייר לא החמירה את הנזק באופן שמשנה אופיו, ולא חלף המועד לזכות התיקון בהתאם לחוק המכר.

13.4. הרוכש מתחייב לנקוט את כל האמצעים והצעדים ולעשות את כל הפעולות המתאימות על מנת לשמור על הדירה והרכוש המשותף, לתחזק ולתקן אותם ולהשתמש בהם באופן נאות ומתאים.

13.5. מוסכם כי הרוכש לא יהיה זכאי לקבל פיצוי עקב דרישת שוכר בגין אובדן ימי עבודה עקב תיקון שבוצע בהתאם להוראות חוק המכר ובמידה ומדובר בליקוי סביר ולא בליקוי חריג אשר גורם לאובדן ימי עבודה רבים ועוגמת נפש.

13.6. להסרת ספיקות, מובהר בזאת כי הרוכש אינו רשאי לבצע את תיקוני הבדק בעצמו – במקומה של החברה. כמו כן מובהר כי במקרה בו יבצע הרוכש ו/או מי מטעמו תיקונים בדירה ללא אישורה של החברה, תראה עצמה החברה משוחררת מאחריותה לתיקון הליקויים והנזקים שייגרמו עקב ביצוע התיקונים על ידי הרוכש ו/או מי מטעמו.

13.7. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרו מכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (הן מונעת, והן תחזוקת "שבר"), על הנציגות חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.

13.8. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה מראש ובכתב, באריחים רזרביים, אשר ימסרו לרוכש למשמרת, לצורך תיקונים ותחזוקה.

13.9. ידוע לרוכש כי ריצוף מבריק עלול להישרט בקלות ובאחריות הרוכש למנוע פגיעה עקב שימוש לא סביר בריצוף אשר עלול לגרום לשריטות.

13.10. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים": בנייני מגורים וסביבתם הקרובה יחייבו הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לרוכש בעת קבלת החזקה בדירה).

13.11. במקרה בו נפלה טעות סופר בהסכם המכר ו/או במפרט, יהיה רשאי המוכר להודיע על כך לרוכש בצרוף פרטי התיקון המתבקש, ותיקון זה יחול בהתאמה להודעת המוכר, כל תיקון כאמור יהיה בהתאם ובכפוף להוראות המכרז והמפרט המחייב.

14. התמורה

הרוכש ישלם לחברה בגין רכישת הדירה על פי חוזה זה סך של [REDACTED] ש, ובמילים: [REDACTED] (להלן: "התמורה"), הכל כמפורט בנספח ג' המצ"ב כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

15. שינויים ותוספות

15.1. הודע לרוכש כי לא יוכל לבצע שינויים ו/ו תוספות ו/או שדרוגים על הקבוע במפרט המצ"ב כנספח א' עד למסירת החזקה בדירה. מובהר כי על פי הוראות המכרז המוכר אינו רשאי לאפשר ביצוע שינויים ו/או

תוספות במפרט ועל כן כל שינוי, ככל שייעשה, יעשה ע"י הרוכש או מי מטעמו על חשבונו ועל אחריותו של הרוכש לאחר מסירת החזקה בדירה בלבד.

15.2. מובהר כי הרוכש לא יוכל לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבם במפרט, למעט ויתור על הרכיבים המפורטים להלן, ובגינם קבלת זיכויים כספיים, בשיעור הקבוע במפרט כנספח ב'.

15.2.1. **ארון מטבח**: ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח (כמוגדר במפרט) – 1,600 ₪ למ"א.

15.2.2. **סוללות למים**: סוללות למים בחדרי רחצה- כיור, אמבטיה ומקלחת (מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי) – 300 ₪ ליחידה.

15.2.3. **בית תקע**: בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח) – 125 ₪ ליחידה.

15.2.4. **זלת כניסה למרפסת שירות**: זיכוי בגין כנף הדלת בלבד – 1,000 ₪ ליחידה.

16. מיסים ותשלומים

16.1. בנוסף לתשלום התמורה המפורט בהסכם זה לעיל, מתחייב הרוכש לשאת בתשלומים כדלקמן:

16.1.1. היטל השבחה אשר העילה לתשלומו קמה לאחר מועד חתימת החוזה ואף לאחר מועד המסירה ואשר נובע מיוזמת החברה לתועלתה- יחול על החברה, אלא אם לא נהנתה מתוספת הזכויות.

החברה תהא רשאית לבצע תשלומים עבור הרוכש במקרה שאי תשלומם עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, אולם לרוכש תעמודנה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. במקרה בו שילמה החברה תשלומים אלו או חלקם לגופים הנ"ל קודם למועד המסירה, ישיב הרוכש לחברה את הסכומים ששולמו עבורו כאמור, עד לא יאוחר ממועד המסירה, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלומם ע"י החברה. מובהר כי התשלום עבור החיבורים הנ"ל עד לארון המרכזי בבניין יחול על החברה.

16.1.2. כל תשלומי החובה, המסים, הארנונות והאגרות למיניהם, דמי השימוש הממשלתיים, העירוניים והאחרים מכל סוג שהוא (להלן: "**המיסים**") החלים ו/או יחולו על הדירה, בעליה ומחזיקיה עבור התקופה עד למועד המסירה, יחולו על החברה, ואלה שיחולו עבור התקופה מאז המסירה ואילך או יוטלו מאז המסירה ואילך יחולו על הרוכש. הרוכש ישלם את המסים לתקופה הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת החברה ו/או לפי דרישת הרשות הנוגעת לדבר. מובהר כי נכון ליום חתימת הסכם זה התשלומים החלים כאמור הינם תשלומי ארנונה עירונית, מים, ביוב, אגרת שמירה, והיטלים עירוניים, חשמל, גז, וכו'.

16.1.3. מובהר בזאת כי ככל ובמידה שמועד המסירה יידחה עקב טעמים הנעוצים ברוכש בכפוף לאמור בסעיפים 11.4-11.5, לרבות אי קבלת הדירה במועד שנקבע לכך, תחול החבות לתשלום המסים, כמובנם בסעיף לעיל, ממועד המסירה בפועל (כהגדרתו לעיל בסעיף 10.11) שנקבע על ידי החברה ולא ממועד המסירה הנדחה.

16.1.4. מבלי לגרוע מהאמור במקרה שהרוכש לא יוכל להגיע למועד המסירה שתואם בגלל אירוע לא צפוי, או מכל סיבה אחרת המונעת ממנו להגיע, עליו להודיע על כך מראש לחברה והחברה תתאם עם הרוכש מועד מסירה חדש תוך חמישה ימים מהמועד המקורי והדבר לא יהווה הפרת הסכם.

16.1.5. הודע לרוכש שהתמורה נקבעה בהתחשב במיסים, בהיטלים ובשיעוריהם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה. למרות האמור בסעיף 16.1.2 לעיל, יישא הרוכש בכל מס חדש ו/או שיוטל ו/או שאינו קיים ביום חתימת הסכם זה, או שיוחל עקב חתימת הסכם זה, וזאת גם עבור התקופה מיום חתימת הסכם זה ועד למועד המסירה, ככל שמדובר במיסים המוטלים על רוכשי הדירה או בקשר עם רכישתה על פי דין.

16.1.6. חלק יחסי מהמיסים החלים או אשר יוטלו על הבניין או בקשר אליו וכן חלק יחסי מהוצאות ותשלומים הכרוכים בהחזקת ובבדק הרכוש המשותף, כיחס שבין שטח הדירה לשטח כלל היחידות בבניין.

16.1.7. על החברה להשתתף בהוצאות הקבועות בגין אחזקת הרכוש המשותף בשל דירות שטרם נמכרו. החברה רשאית לפטור עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכולה להוכיח שלא צרכה.

16.1.8. מס רכישה בגין הדירה ישולם על ידי הרוכש ישירות לאוצר המדינה בשיעורים ובמועדים הקבועים בדין. הרוכש מתחייב להמציא לחברה את כל הטפסים והאישורים על מנת שניתן יהא להגישם במועד למנהל מיסוי מקרקעין וכן להמציא לחברה קבלה בדבר תשלום מס הרכישה.

16.2. כמו כן מתחייב הרוכש לשאת בתשלומים הבאים:

16.2.1. מס ערך מוסף באם יחול בגין מכירה זאת ישולם על ידי הרוכש על פי שיעור המס הקבוע בדין במועד התשלום בפועל.

16.2.2. הודע לרוכש כי התמורה בהסכם זה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח שתידרשנה ע"י הרשויות עד למסירת הדירה. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפורים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לאחר מועד המסירה, יחולו על הרוכש לפי חלקו היחסי. הרוכש מתחייב לשלם את הסכומים המפורטים בפרק זה על פי הדין ו/או תוך 7 ימים מקבלת דרישה מהחברה, הכל לפי העניין. למען הסר ספק, מובהר בזאת במפורש כי הרוכש יחזיר לחברה מיד עם קבלת דרישה על כך, כל סכום ששולם ע"י החברה עבור התקופה בה היה הרוכש חייב בתשלום אולם אין באמור לעיל משום התחייבות של החברה לשלם תשלום כלשהו החל על הרוכש. יובהר כי לרוכש הדירה תעמודנה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

16.2.3. תשלום התמורה בה חייב הרוכש עד למועד מסירת הדירה ומילוי שאר התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה עפ"י הסכם זה, הינם תנאים מוקדמים ומהותיים למסירת הדירה לידיו.

17. רישום

17.1. היה והבית ניתן לרישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, אזי יעשה הדבר כאשר תהא אפשרות חוקית לכך, בהתאם להוראת חוק המכר (דירות), ובהתאם להוראות הבאות:

17.1.1. החברה מתחייבת לעשות את הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשות למטרת רישום הבית כבית משותף לפי חוק המקרקעין ולרשום את הבית המשותף, כשהבית לבדו הוא בית משותף לעניין חוק המקרקעין, או כשהבית ביחד עם בית/ים אחר/ים שהוקם/מו יוקם/מו על ידי החברה ו/או על ידי אחרים באותו פרויקט יהיו ביחד בית משותף אחד לעניין חוק המקרקעין - הכל לפי ברירת החברה ובכפוף לחלוקת הקרקע שתבוצע על ידי המינהל (במקרה של קרקע בבעלות המינהל או קק"ל) והרשויות המוסמכות - וכאשר תהיה אפשרות חוקית ומשפטית לכך, לעשות את כל הפעולות לרישום הזכות בממכר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ולרשום באותו מעמד את המשכנתאות לחובתו, כאמור בהסכם זה וכל זאת במסגרת המועדים כחוק.

17.1.2. בחישוב תקופות הרישום לא יבוא במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שאינן בשליטת החברה ושהחברה לא יכולה הייתה למנוע את קיומן, אין באמור כדי לגרוע מהוראות ומהמועדים הקבועים בסעיף 6ב לחוק המכר (דירות).

המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

17.1.3. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר. בעת רישום הזכות בממכר על שם הרוכש יהיה הממכר חופשי מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות לצד שלישי (למעט זכות בעל הקרקע במקרה של קרקע ששווקה ע"י המינהל, ולמעט הערת האזהרה כאמור בסעיף 27.4 שלהלן), פרט למשכנתאות שהרוכש קיבל, כמפורט בהסכם זה ופרט לכל חוב, שיעבוד, עיקול, זכות צד שלישי אחרת אשר נוצרו ו/או נגרמו על ידי הרוכש ו/או באחריותו ו/או שהוטלו על ידי צד שלישי על זכויות הרוכש בממכר.

17.1.4. החברה תהא זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים מסוימים כגון מעבר, חניה, מיתקנים שונים הקשורים בשימושם של בעלי היחידות בבית, חברות אספקת

שירותים, הצמדת הגגות לדירות הגג וכיו"ב. כן תהא החברה זכאית ליעד שטחים מן הקרקע לשימוש לשבילים, חניה וכיו"ב, או לשימוש עבור מיתקנים כגון הקמת חדר חשמל/חדר טרפו, שימוש בזק/ספק תקשורת אחר, אנטנות (שאינן סלולריות), מיכלים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבית ובין אם המתקנים ישמשו את הבית ביחד עם מבנים אחרים המוקמים במסגרת הפרויקט. הרוכש מתחייב לאפשר מתן גישה חופשית לטובת חדר החשמל שיהיה מיועד לחברת החשמל, לפי שיקול דעתה הסביר של חברת החשמל.

17.1.5. בוטל.

17.1.6. כל ו/או חלק מההוראות המפורטות בסעיף זה יחייבו את הרוכש, לפי קביעת החברה ושיקול דעתה הסביר, גם לפני רישום הבית המשותף ו/או רישום שטר החכירה – לפי העניין – לגבי הממכר בלשכת רישום המקרקעין, ויכללו, לפי בחירת החברה, בתקנון הבית המשותף ו/או בשטר החכירה ו/או בחוזה החכירה.

17.1.7. מובהר כי החברה תהא רשאית לחלק את הרכוש המשותף של הבית ושל הבתים הנוספים בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובין השאר בהתחשב באופי השונה של הדירות בבית ובבתים הנוספים.

17.1.8. הודע לרוכש כי ככל והפרויקט יהיה מורכב ממספר בתים אזי הודע לו שבבית ישנו רכוש משותף לבית ורכוש משותף לכלל הבתים (הבית והבתים הנוספים) שייבנו על הקרקע.

18. זכות חכירה ללא רישום בית משותף

18.1. בוטל.

18.2. עוד מובהר בין הצדדים במקרה כזה, כי הזכות בממכר, ובחלק היחסי של הרוכש ברכוש המשותף מכל מין וסוג בבית/ים ובקרקע, תירשם כחכירה על פי תשריט בלשכת רישום המקרקעין, והכל כאשר תיווצר האפשרות החוקית והמנהלית לכך.

18.3. במקרה של רישום הזכות בממכר על שם הרוכש על פי סעיף זה, יוקנו לחברה כל זכויות החכירה, וכל זכות אחרת בקרקע אשר לא הוקנו לרוכש ו/או לבעלי זכויות בדירות אחרות.

18.4. בהתחשב בכך שהחברה הודיעה לרוכש שאין כעת אפשרות חוקית לביצוע הרישומים הנזכרים בסעיף 17 לעיל ואין באפשרות החברה לקבוע תאריך מראש לביצוע הרישומים הנ"ל, הודע לרוכש שהרישומים יתבצעו לכשתהיה אפשרות חוקית ומשפטית לכך, לפי העניין, מבלי שהדבר יגרע מהתחייבותה של החברה לטפל בביצוע הרישומים הנ"ל תוך זמן סביר לאחר שתיווצר האפשרות החוקית לפעול לצורך רישום הבית כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, בהתאם להסכם זה ובהתאם לכל דין.

18.5. מובהר במפורש כי החברה זכאית להמשיך ולבנות על הקרקע ו/או חלקי קרקע נוספים שיאוחדו עם הקרקע בתים ו/או מבנים נוספים ו/או קומות ו/או חלקי מבנה נוספים בבית ו/או בבתים הנוספים, כל זאת בכפוף לקבלת האישורים המתאימים מהרשויות המוסמכות, והחברה תהיה רשאית לשם האמור לעיל, גם להשתמש ברכוש המשותף של הבית ו/או לשנות את התקנון וצו רישום הבית המשותף ואת חלקי היחידות בבית וברכוש המשותף ו/או את שטר החכירה (לפי העניין) ו/או את חוזה החכירה (לפי העניין) ולכלול כל בית נוסף שייבנה במסגרת הבית המשותף.

18.6. הודע לרוכש שכל חלקי הבית ו/או הקרקע הם רכושה הבלעדי של החברה ו/או של בעל הקרקע אשר יהיו רשאים לעשות בהם ולהעבירם למי שירצו ובתנאים כראות עיניהם, ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הרוכש בממכר על פי ההסכם. כן הודע לרוכש כי רק אותם חלקים של הקרקע ו/או הבית שייקבעו על ידי החברה ייחשבו כרכוש משותף של הבית ו/או הבתים הנוספים. מובהר כי זכויות בנייה לא מנוצלות, עכשוויות ועתידיות, שייכות לחברה ובלבד שמועד היווצרן קודם למכירת כל הדירות וזאת בכפוף להוראות כל דין.

18.7. הרשות בידי החברה להצמיד חלקים מהקרקע ו/או מהבית לרבות קירות חיצוניים, מרתפים, גגות ו/או חלק מהם, זכויות בניה על הגגות לדירה או ליחידה רישומית בבית ו/או למס' דירות או יחידות רישומיות בבית ו/או בבתים הנוספים בשוק החופשי כפי שתמצא לנכון. בתנאי שלא יוצמדו כאמור חלקים מהרכוש המשותף, אשר לפי סעיף 55 (ג) לחוק אסור להצמידם כחלקים מסוימים לדירה וכן בכפוף להוראות המכרז ולכל דין.

18.8. כל ההוראות המפורטות לעיל והנוגעות לבניה נוספת על הקרקע ושימושים נוספים בקרקע, יחולו גם במקרה של אי רישום הבית המשותף כאמור לעיל ובשינויים המחויבים.

19. הרוכש מתחייב:

19.1. להופיע בלשכת רישום המקרקעין ובפני כל רשות ומוסד אחר או במשרד עוה"ד המפורטים להלן, לשם רישום הממכר והמשכנתא, כאמור בנספח זה, בתאריך שיתואם עימו, אם על אף מסירת יפוי-הכוח הנזכר בהסכם זה תידרש הופעתו האישית של הרוכש בפניהם.

19.2. להמציא לחברה לפי דרישתה הראשונה תעודות המעידות כי הרוכש שילם את כל המסים, הארנונות, ההיטלים, השתתפויות ותשלומי חובה אחרים המגיעים לממשלה, לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולרשות המקומית בגין הממכר, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום הממכר והמשכנתא בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכש.

19.3. הודע לרוכש כי יחד עם רישום זכויות הרוכש בממכר בפנקסי המקרקעין תירשם זכות הרוכש לגבי החלק היחסי בחלק הרכוש המשותף הצמוד לדירה כפי שייקבע בצו הרישום שיינתן ביחס לבית/ים בהתאם לחוק המקרקעין.

20. זיקות הנאה ותקנון

20.1. הודע לרוכש כי החברה תהא זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת הקרקע לעניין השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב מהרחוב לקרקע או אליה והוא הדין בקשר למקומות החניה, אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת וכיו"ב.

20.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר ומודגש בזאת כי יתכן ודרך הבית ו/או הפרויקט תוקנה זכות מעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכב לטובת בתים שכנים ולטובת גישה למקומות חנייה או למקום אחר וכי קיימת אפשרות כי מקומות חניה בתחום הקרקע יוקנו לדיירי הבתים האחרים המוקמים בפרויקט.

20.3. לאחר ביצוע הרישומים הנזכרים בנספח זה בלשכת רישום המקרקעין, יחולו הוראות שטר החכירה שנרשם, ככל ונרשם.

21. אחזקה

21.1. אחזקת הרכוש המשותף וניהולו יעשו עפ"י ובהתאם להסדר הקבוע בפרק ו' סימן ג' לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

21.2. הרוכש מתחייב לשאת החל ממועד המסירה או ממועד מסירת הדירה החלופי בחלק היחסי של הוצאות אחזקתו התקינה וניהולו של הרכוש המשותף. חלק יחסי לענין זה, משמעו היחס שבין שטח רצפת דירתו

של הרוכש לבין כלל שטח הרצפה של יתר הדירות בבניין. הרוכש ישלם את חלקו בהוצאות אלה לפי דרישת נציגות הבית המשותף או כמתחייב עפ"י חוק או נוהל.

21.3. ידוע לרוכש כי הרוכש ו/או נציגות הבית המשותף יהיו מחויבים להתקשר עם חברת אחזקה, שתמונה על ידי המוכר, ואשר תדאג לאחזקתו של הרכוש המשותף בבניין וזאת למשך עד השנתיים הראשונות החל מיום אכלוס הדירה הראשונה בבניין (להלן: "חברת האחזקה"). לאחר תקופה כאמור ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין. במידה וחברת הניהול הינה בבעלות המוכר או חברה קשורה, תוגבל תקופת ההתקשרות לשנה אחת.

21.4.

22. יפוי כוח

22.1. להבטחת קיום התחייבויותיו של הרוכש על פי חוזה זה, כמו גם למניעת עיכובים ברישום הדירות על שם רוכשיהן, בביצוע ורישום חכירות, זיקות הנאה, פרצלציות, בית משותף, הצמדות, תקנון, תיקונים לתקנון, יחוד הערת או הערות אזהרה וכל פעולה אחרת הדרושה להבטחת ביצועו של חוזה זה, או כל משכנתא אחרת שהרוכש נתן הוראה לרשמה על הדירה, ולהבטחת זכויות החברה על פי חוזה זה כמו גם זכויותיהם של יתר רוכשי הדירות בפרויקט, מתחייב בזה הרוכש לחתום אצל נוטריון בתוך 7 ימים מיום חתימת חוזה זה על יפוי כוח בלתי חוזר, המצורף לחוזה זה **כנספח ד'**, המהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "יפוי הכוח"), ולהמציאו לחברה. יובהר כי העלויות בגין הוצאת יפוי הכח חלות על החברה בלבד.

יפוי הכוח ישמש בידי מיופי הכח אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה זה וכל הנובע ממנו ולצורך הבטחת זכויותיה של החברה במקרקעין ובדירה ולא לשום מטרה אחרת.

אין במתן יפוי הכוח כדי לפטור את הרוכש מביצוע אישי של התחייבויותיו הן המפורטות בחוזה זה והן על פי כל דין.

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

23. שמירת זכויות

23.1. מובהר בזה כי ככל שיוותרו ו/או כל זכות אחרת במקרקעין שלא ימכרו על ידי החברה, תהא רשאית החברה להוציא מן הרכוש המשותף ולהצמידם על פי שיקול דעתה הסביר והכל בהתאם להוראות התב"ע והמכרז והדין.

23.2. לחברה הזכות למכור, למסור, להשכיר ולהחכיר דירות ו/או כל זכות אחרת במקרקעין ו/או טובת הנאה בהם לכל מי שתחפוץ בתנאים שיראו לה בכפוף להוראות המכרז ובכפוף לכל דין.

24. הבנק

24.1. הודע לרוכש כי להבטחת האשראי ומימון הבניה יצרה החברה, לבדה או ביחד עם אחרים, משכנתא ו/או משכון זכויות ו/או שעבוד על המקרקעין ועל הפרויקט שניבנה עליהם לטובת הבנק המלווה עמו חתמה על הסכם ליווי, הגוברים על זכויות הרוכש על פי הסכם זה.

24.2. הודע לרוכש כי החברה פתחה אצל הבנק את החשבון הנזכר בסעיף 2(ד) **לנספח התמורה** והחשבון על תכולתו הנוכחית והעתידיית ישמש אף הוא כבטחון לבנק.

24.3. הודע לרוכש שהחברה מישכנה והמחתה לבנק את מלוא זכויותיה על פי ההסכם והחברה מורה בזאת לרוכש בהוראה בלתי חוזרת והרוכש מתחייב בזאת לשלם ישירות לחשבון הליווי את כל הכספים המגיעים ו/או שיגיעו לחברה מהרוכש על פי ההסכם ו/או בקשר אליו (למעט כספים בגין, רישום ביול ותשלומי מסים) והודע לרוכש כי כל תשלום שלא שולם ישירות לחשבון לא יחשב כתשלום על פי ההסכם לצורך רכישת זכויות בפרויקט.

24.4. החברה תמציא לרוכש מכתבי החרגה מותנה ובלתי מותנה בהתאם לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות. עלויות מכתבי החרגה הנ"ל יחולו על החברה.

24.5. הצדדים מתחייבים להודיע לבנק בכל מקרה בו יבוטל ההסכם ע"י מי מהם מיד עם מסירת או קבלת הודעת הביטול וכן בכל מקרה בו יפנה צד כלשהו לצד השני בהתראה בדבר ביטול ההסכם.

24.6. כל עוד הרוכש לא עמד בכל התחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות תשלום מלוא התמורה לחשבון, הרוכש לא יהיה זכאי לשעבד את זכויותיו על פי ההסכם או להעבירם לצד שלישי כלשהו אלא בהסכמת הבנק והחברה בכתב ומראש ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק והחברה.

24.7. על אף האמור בסעיף זה לעיל, הרוכש יהיה רשאי בכל עת, ללא הסכמת הבנק, לשעבד את זכויותיו לפי ההסכם למוסד כספי כלשהו אשר יממן את תשלום התמורה, או כל חלק ממנה, ובלבד שכל כספי המימון יועברו ישירות לחשבון.

24.8. מובהר בזה כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הרוכש בקשר לבניה ולהסכם, ובהתאם לתנאי אותן הערבויות או פוליסות.

24.9. במעמד חתימת הסכם זה יחתום הרוכש על **נספח ה'** להסכם זה- נספח הבנק המלווה או בכל נוסח אחר שיקבע על ידי הבנק המלווה וכן על כל מסמך נוסף שיידרש שיאושר מראש על ידי חברת הבקרה, אם יידרש על ידי הבנק המלווה וזאת עם החתימה על הסכם זה ו/או בתוך 3 ימים מיום שיידרש לכך על ידי החברה וכן יחתום על נספח שינויים להסכם בדבר הוראות הבנק המלווה, ככל שיידרש ע"י הבנק המלווה ואשר אושר ע"י משב"ש.

25. משכנתא

25.1. אם הרוכש יבקש לקבל הלוואה בנקאית מובטחת במשכנתא ויבקש מהחברה ליתן התחייבות לרישום משכנתא בגין הדירה לטובת כל מוסד פיננסי מוכר (להלן: "**המוסד הפיננסי**"), יהא על הרוכש:

25.1.1. למסור לחברה את אישור המוסד הפיננסי, כי הוא עומד להעניק לרוכש משכנתא כאמור וכי קיבל הוראות בלתי חוזרות מהרוכש להעביר לחברה את מלוא כספי ההלוואה/ות על חשבון מחיר הדירה.

25.1.2. לחתום ולמסור לחברה כתב הוראות בלתי חוזרות לחברה המורה לחברה להנפיק למוסד הפיננסי התחייבות לרישום משכנתא בגין ההלוואה/ות הנ"ל.

25.1.3. לחתום ולהמציא לחברה כתב הוראות בלתי חוזרות, בנוסח שתקבע החברה, המופנה לבנק, שיוציא לרוכש ערבות לפי חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ד-1974, בדבר קיזוז סכום החוב שיהיה למוסד הפיננסי מכל תשלום שיגיע לרוכש (אם יגיע) על פי הערבות הנ"ל.

25.2. עם מילוי התנאים כאמור בסעיף 25.1 לעיל ובכפוף לתשלום בפועל של לפחות 100,000 ש"ח על ידי הרוכש ממקורותיו העצמאיים, בהתאם להוראות הפיקוח על הבנקים, תנפיק החברה התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל עליה ועל הבנק, לטובת הבנק או המוסד הכספי נותן ההלוואה, במסגרתה תינתן לבנק או למוסד הפיננסי התחייבות כדלקמן:

- 25.2.1. להסכים לשעבוד ו/או משכון זכויות הרוכש בנכס לבנק או למוסד הפיננסי נותן ההלוואה.
- 25.2.2. לא לאשר העברת זכויות בנכס ללא הסכמת הבנק או המוסד הפיננסי נותן ההלוואה.
- 25.2.3. להודיע לבנק או למוסד הפיננסי נותן ההלוואה על מועד רישום זכותו של הרוכש בנכס בלשכת רישום המקרקעין ולאפשר לו לרשום באותו מעמד משכנתא על זכות הרוכש בנכס.
- 25.2.4. להימנע מלרשום את זכותו של הרוכש בנכס בלשכת רישום המקרקעין, אלא אם כן באותו מעמד תרשם על ידי נותן ההלוואה (הבנק או המוסד הפיננסי) משכנתא על זכות זו לטובתו.
- 25.2.5. מובהר כי החברה לא תיתן התחייבות לרישום המשכנתא בגין הלוואה נוספת או בגין "גרירת משכנתא".
- 25.2.6. כמו כן מובהר ומודגש כי כל הוצאות השגת המשכנתא ו/או ביצועה ו/או האגרות לרישומה יחולו על הרוכש בלבד. רישום הערת האזהרה בגין כתב ההתחייבות לרישום משכנתא יחול על המוכר בלבד. אין בקבלת המשכנתא ו/או בסידורים הקשורים לכך כדי לגרוע מהתחייבות הרוכש לתשלום התמורה וכל התשלומים האחרים על פי הוראות הסכם זה.
- 25.2.7. הודע לרוכש כי הענקת המשכנתא לרוכש ו/או תנאי המשכנתא הינם בשיקול דעתו של הבנק או המוסד הכספי נותן ההלוואה, וכל סירוב של הבנק או המוסד הכספי אין בו להצדיק כל פיגור או מחדל של הרוכש בביצוע מלוא התשלומים לפי הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור, במידה והרוכש לא יקבל משכנתא בשל היעדר היתר בניה, הרי שהאיחור בתשלום, עד לקבלת המשכנתא, לא יהווה הפרת הסכם וגם לא יחייב את הרוכש בתשלום ריבית פיגורים.

26. בטוחות

- 26.1. החברה מתחייבת להבטיח את תשלומי התמורה אשר יתקבלו מהרוכש באחת מהבטוחות המפורטות בסעיפים 2 (1) ו-2 (2) חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות"), כפי שהוא בתוקף ביום חתימת הסכם זה (להלן: "הבטוחה" או "הבטוחות") ו-"החוק", בהתאמה). בחירת סוג הבטוחה מבין אלו המנויות כאמור בחוק תהיה בשיקול דעתה הסביר של החברה. החברה תהיה זכאית להחליף את סוג הבטוחה בכל סוג אחר של בטוחה אך ורק בהתאם להוראות החוק, ובמקרה שכזה תודיע על כך לקונה. עלות החלפת הבטוחה תחול על החברה.
- 26.2. הודע לרוכש שעל פי הוראות חוק המכר הבטחת השקעות תבטיח החברה את הכספים העולים על 7% ממחיר הדירה ושישולמו לה על ידי הרוכש על פי סעיף 7 לעיל, ככל הנראה, על ידי הוצאת ערבות חוק מכר מסוג ערבות בנקאית בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.
- 26.3. הרוכש נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לחברה להעביר לבנק המלווה שיוציא את הבטוחה את כל זכויותיו על פי הסכם זה בכל מקרה שהבנק המלווה ישלם את הסכום המגיע לרוכש על פי הבטוחה.
- 26.4. הודע לרוכש שהערבויות אשר תונפקנה ע"י הבנק המלווה בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות, הן ערבויות אשר אינן כוללות מע"מ.
- 26.5. הרוכש מתחייב לחתום על כתב הוראות בלתי חוזרת לבנק המלווה בנוסח שיידרש על ידו, לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הבטוחה את הסכומים שיהיה חייב לגוף הפיננסי, או לגורם פיננסי אחר שילווה לרוכש כספים למימון רכישת הדירה.

- 26.6. הרוכש מתחייב לחתום על מסמך "אישור קבלת הדירה" עבור הבנק, בסמוך למועד מסירת הדירה.
- 26.7. כל שינוי ו/או ביטול של ההסכם מותנה בקבלת הסכמתו של מנפיק הבטוחה בכתב.
- 26.8. החברה תהא רשאית להחליף את סוג הבטוחה הניתן לרוכש על פי שיקול דעתה הסביר ובלבד שתעמוד בהתחייבויותיה כמפורט בחוק בכפוף לסעי' 26.1 לעיל ובכפוף להוראות הדין.

27. העברת זכויות

- 27.1. בהתאם להוראות המכרז, הרוכש לא יהיה זכאי למכור לצד שלישי כלשהו את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, בהתאם להחלטת רמ"י לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים או שבע שנים האמורות, אשר נכרת לפני תום חמש השנים או שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.
- 27.2. להבטחת האמור בסעיף 27.1 דלעיל כלפי רמ"י, משב"ש והחברה, יחתום הרוכש במעמד חתימת הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות או מי מטעמה המצורף כנספח ט'-ו' ונספח ז' להסכם זה.
- 27.3. ככל שהרוכש יפר את התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד הנקוב לעיל, הוא יחויב בתשלום 450,000 ₪ למשהב"ש.
- 27.4. להבטחת עמידת הרוכש בתנאי כתב ההתחייבות עליו יחתום עם החתימה על הסכם זה והמצ"ב **כנספחים ט'-י'** להסכם זה תירשם הערת אזהרה (בהתאם לנספח יג') בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י ו/או בספרי החברה בגין התחייבות זאת והרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום הערה כאמור עפ"י דרישת החברה.
- 27.5. מבלי לגרוע מהוראות סעיפים 27.1-27.4 דלעיל, עד לרישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הרוכש, הרוכש יהיה רשאי להשתמש בדירה למטרות הקבועות בתב"ע, בהיתר ובהתאם להוראות והנחיות רמ"י והמכרז בלבד ולא לכל מטרה אחרת.
- 27.6. בכפוף להוראות סעיף 27 להלן ועד לרישום זכויותיו של הרוכש על שמו בלשכת רישום המקרקעין, יהא הרוכש זכאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו על פי הסכם זה בתנאי שמילא את כל חובותיו על פי הסכם זה לרבות תשלום מלוא התמורה ותשלום יתר התשלומים החלים עליו על פי הוראות הסכם זה, ובתנאי שיקבל בכתב ומראש את הסכמת החברה כאמור וזאת עד לרישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין. החברה לא תהא רשאית לסרב לתת הסכמתה כאמור אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד.
- 27.7. בכפוף לאמור בסעיפים 27.1-27.6 דלעיל, החברה מצידה תיתן הסכמתה להעברת זכויות כאמור, בכפוף לקיום כל התנאים כדלקמן:
- 27.7.1. הרוכש קיבל את החזקה בדירה ומילא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 27.7.2. מובהר בזאת כי לא תתאפשר העברת זכויות הרוכש לפני מסירת החזקה בממכר ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לממכר או 7 שנים ממועד ההגרלה, לפי המוקדם, ולרבות במקרה בו יערך הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע שנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות.

27.7.3. הסכם תקף בין הרוכש ומקבל הזכות, בדבר העברת הזכויות וההתחייבויות על פי הסכם זה למקבל הזכות.

27.7.4. אישור תשלום מס רכישה בגין העסקה נשוא הסכם זה וכן אישור מס שבת, מס מכירה ומס רכישה בגין העסקה להעברת זכויות הרוכש למקבל הזכות, וכן הנמצאת אישורים בדבר תשלום כל המיסים, האגרות הארנונות, היטלים והתשלומים מכל מין או סוג שהוא החלים על פי חוק ולפי הסכם זה על הרוכש ו/או הנעבר ואשר יחולו בגין ההעברה או ינבעו כתוצאה ממנה לרבות אישור על תשלום כל החובות המגיעים לוועד הבית.

27.7.5. מקבל הזכות יחתום על ייפוי כוח נוטריוני בנוסח זהה לייפוי הכוח הנזכר בסעיף 22 לעיל.

27.7.6. הרוכש ומקבל הזכות יחתמו על כתב העברת הזכויות וההתחייבויות שבהסכם זה על שם מקבל הזכות בנוסח שייקבע על ידי החברה.

27.7.7. אישור מאת המוסד הפיננסי המעיד כי ההלוואה, אם הייתה כזו, סולקה במלואה.

27.7.8. השבת כל הערבויות אשר קיבל הרוכש מהחברה.

27.7.9. מבלי לפגוע באמור לעיל תהא החברה רשאית לדרוש שהרוכש או מקבל הזכות ימציאו לה כל מסמך ו/או אישור נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל של הסבת הזכויות.

27.7.10. הוסרו ו/או בוטלו עיקולים ו/או צווי מניעה – אם יהיו כאלה – על זכויות הרוכש על פי הסכם זה.

27.7.11. תשלום לפקודת החברה בעבור הוצאות הטיפול בהעברה (לרבות בקשר עם טיפול בסילוק משכנתא ו/או רישומה) ישלום כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת.

27.7.12. ידרשו אישור רמ"י ו/או משב"ש כאמור וכמפורט בסעיף 27.1 דלעיל וכן למחיקת ההערה הרשומה לטובתה מכח סעיף 27.4 וזאת כתנאי מקדמי לביצוע העברת הזכויות.

28. עורכי - דין

מובהר בזאת כי עורכי הדין יטפלו בכל העניינים המשפטיים הקשורים למקרקעין ולפרויקט והנובעים מהסכם זה ועריכתו.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי עורכי-הדין מייצגים את החברה בלבד ואינם מייצגים את הרוכש בהסכם זה ולרוכש הודע כי הינו זכאי להיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו בכל הקשור עם הסכם זה וכי הוא חותם על הסכם זה לאחר שמיצה את זכותו זו. הודע לרוכש כי אין משום יצירת יחסי עו"ד- לקוח בינו לבין עוה"ד. הובהר לרוכש כי עוה"ד יבצע את רישום הזכויות בדירה על שמו אך לא בתור עורך דינו אלא מכח חובתו של המוכר לרשום את זכויות הרוכש בספרי לשכת רישום המקרקעין, חובה אשר המוכר יבצע אותה באמצעותו, באמצעות מי מטעמו או בא כוחו.

29. הפרת ההסכם

29.1. אם הרוכש לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם לחברה כמפורט בהסכם זה במלואו ובמועדו, יחשב הדבר כהפרה יסודית לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לרוכש אשר תפרט את מהות ההפרה ותקציב לא פחות מ-14 ימים לתיקונה, ולאחר שהרוכש לא פעל לתיקונה במסגרת הזמן שנקבע לכך. לא פעל הרוכש לתיקונה במסגרת הזמן שנקבע לכך כאמור, תהא החברה רשאית אך לא חייבת לבטל הסכם זה ולמכור את הדירה לאחר, וזאת ע"י מתן הודעה בכתב לרוכש לפיה יכנס הביטול לתוקפו בחלוף 5 ימים ממועד משלוח ההודעה. במקרה כזה, תחזיר החברה לרוכש את התשלומים ששולמו ע"י הרוכש על חשבון התמורה בערכם הריאלי, בניכוי הפיצוי המוסכם המפורט בסעיף 29.3 להלן שיחולטו

לטובת החברה. ההשבה תתבצע תוך 45 יום לאחר שהרוכש פינה את הדירה, או לאחר הביטול אם החזקה טרם נמסרה לרוכש הדירה.

29.2. מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת המוקנית לחברה כלפי הרוכש על פי דין ו/או מכוח הסכם זה, הרי בגין כל פיגור שיפגר הרוכש בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה איחור העולה על 7 ימים, יישא הסכום שבפיגור, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5' לחוק המכר (דירות) בכל מקרה, ריבית הפיגורים לא תעלה על 8% שנתית.

29.3. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה.
יובהר כי אי עמידת הרוכש בתנאים של תוכנית 'מחיר מטרה' אשר יביאו לביטול ההסכם מהווה הפרה יסודית של הסכם זה, ותזכה את המוכר בפיצוי המוסכם.

29.4. בוטל חוזה זה על-ידי המוכר עקב הפרתו על-ידי הקונה אזי יחולו על ההסכם ההוראות דלהלן:

29.4.1. זכויותיו של הקונה בדירה תפקענה והמוכר יהיה משוחרר שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיו לפי חוזה זה.

29.4.2. הקונה יהיה חייב לסלק מיד את ידו מהדירה אם קיבל את החזקה קודם לכן.

29.4.3. המוכר יהיה זכאי לקחת לחזקתו הבלעדית את הדירה ולמכור את הזכויות בה לכל קונה בכפוף להוראות המכרז.

29.4.3.1. מתוך היתרה - אם תהיה - יחזיר המוכר לקונה את הסכומים ששולמו לו בפועל על פי סעיף 7 לעיל (להלן: "סכום החזר") בערכם הריאלי, ובלבד שאם הקונה קיבל הלוואה כאמור לעיל או כל הלוואה אחרת הקשורה ברכישת הזכויות בדירה, תחילה ישלם המוכר למלווה את סכום החזר בגבול הסכום שהקונה חייב למלווה על-ידי ההלוואה הנ"ל, והיתרה, אם תהיה, תוחזר לקונה.

29.5. מובהר כי על המוכר מוטלת החובה להשיב לרוכש הדירה את כספו, לא יאוחר מ- 45 ימים מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה - מיום הביטול.

29.6. כתנאי להשבת החלק מהתמורה ששולם על ידי הרוכש בפועל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומכל הוראה אחרת של ההסכם יבוצעו הפעולות הבאות:

29.6.1. הרוכש יחתום על כל מסמך ותצהיר הנדרשים לצורך הודעה לרשויות על ביטול הסכם המכר הרוכש ישיב לחברה את הבטוחות לדרישתה הראשונה.

29.6.2. הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם החברה בקשר עם השבת ו/או ביטול הבטוחות ככל שיידרש, ובכלל זה לחתום על כל מסמך ולמסור כל מסמך הדרוש לצורך כך. החברה תהיה רשאית לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון כדי להביא לביטול הבטוחות ובכלל זה שימוש בייפוי הכח.

29.6.3. הרוכש ישיב לחברה את כל שוברי התשלום שקיבל מהחברה לצורך ביצוע התשלומים ואשר לא נעשה בהם שימוש, ככל שקיבל שוברים כאמור.

29.6.4. פרט להשבת כספי המשכנתא למוסד הפיננסי הרלוונטי, היזם רשאי לקזז באופן עצמאי את סכום הפיצוי המוסכם בלבד.

29.6.5. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החברה לתבוע מהרוכש את תשלום מלוא הנזקים שיגרמו לה בשל הפרת החוזה ו/או ביטולו.

29.6.6. החברה לא תהיה רשאית לבטל את ההסכם אם שילם הרוכש את מלוא התמורה (לרבות מלוא הפרשי הצמדה), קודם להוצאת הודעת ביטול על ידי החברה.

29.6.7. בנוסף על כל תרופה אחרת שיש לחברה, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הרוכש בתשלום כל סכום המגיע ממנו לחברה לפי ההסכם ובלבד שהפיגור יעלה על 7 ימים מיום דרישת היום לתשלום, ישלם הרוכש לחברה על כל סכום שיפגר בתשלומו דמי פיגורים ממועד הפירעון הנקוב בהסכם ועד לתשלומו בשיעור שיהיה קבוע באותה עת בחוק פסיקת ריבית והפרשי הצמדה תשכ"א-1961 באופן יחסי בגין כל יום של איחור. הריבית תחושב מהיום שנועד לתשלום עד למועד פרעונו המלא בפועל.

29.7. הפרת סעיף זה, לרבות כל סעיף קטן בסעיף זה, תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

30. כללי

30.1. מוסכם מובהר בזאת במפורש כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים.

30.2. במקרה שהרוכש הינו תושב חוץ, מתחייב הרוכש למלא אחר כל הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ המתקשרים בהסכם כמו הסכם זה לרבות הצהרה בדבר זכאות לעלות לפי חוק השבות.

30.3. מובהר כי הרוכש רוכש את הדירה רק על סמך האמור בהסכם זה וכי החברה והרוכש לא יהיו קשורים בכל התחייבות בעל פה או בכתב, הבטחה או מצג, פרסומים, הצהרות, או טיוטת שאינן נכללים בהסכם על נספחיו.

30.4. מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע או לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לציינם עפ"י דין ו/או לגרוע מזכויות הרוכש עפ"י דין בהתייחס למצגים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת הסכם זה.

30.5. התחייבות החברה בהסכם הן אך ורק בדברים הנוגעים לדירה ולבניין, לחלק היחסי ברכוש והמשותף כמפורט בהסכם זה, וכפי שמפורט במפרט הטכני המצורף להסכם זה כנספח א'. כל הוראה או תרשים שבמסמכי ההסכם שאינם נוגעים לדירה ולבניין בלבד, אינם באים אלא לצורך תיאור כללי ובלתי מחייב ולצורכי המחשה בלבד.

30.6. שום ויתור, ארכה, או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם יעשו בכתב. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי החברה לא ייחשב כויתור, והחברה רשאית להשתמש בזכויותיה כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי הסכם זה והן לפי החוק, בכל עת שתמצא לנכון.

30.7. כל תשלום אשר ישולם על ידי צד מן הצדדים ואשר חובת תשלומו חלה על הצד השני, חייב הצד השני להחזירו לצד המשלם תוך 7 ימים מיום דרישתו של הצד המשלם, וכל זאת על סמך קבלה או מסמך בכתב המעיד על תשלום הסכום, ללא כל צורך בהוכחה נוספת כלשהי. מובהר כי, החברה תבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את היזם בביצוע התחייבויותיו. יש להבהיר כי, לרוכש תעמודנה כלפי היזם אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

30.8. מובהר במפורש כי ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה, מותנית בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה בשלמותן ובמועדן. איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.

- 30.9. פרט אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה, לא תהיה לצדדים זכות קיזוז בכל דבר ועניין הקשור לחוזה זה ו/או נובע ממנו.
- 30.10. במקרה שהמונח "הרוכש" מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחידי הרוכש אחראים על פי הסכם זה, ביחד ולחוד.
- 30.11. בכפוף להוראות הדין במקרה של ביטול הסכם יחתום כל אחד מיחידי הרוכש על מסמכי הביטול.
- 30.12. הרוכש יהיה רשאי להשתמש בדירה למטרת מגורים בלבד. קודם למסירת הדירה, הרוכש מתחייב לא לבצע כל שינוי שיש בו בכדי לפגוע או לשנות את אחידות המראה החיצוני של הפרויקט, לרבות החלפת או שינוי התריסים ו/או החלונות החיצוניים של הדירה, סגירת מרפסת והתקנת סידורי כביסה שלא במקום המיועד לכך, התקנת מזגן שלא במקום המיועד לכך, התקנה או תליית שלטים והתקנת דודי חשמל או דודי שמש, שינויים בצבע החיצוני או הציפוי החיצוני ושינויים בטיח החיצוני ובגדרות, אלא אם קיבל לכך היתר בניה ו/או רישיון ו/או כל אישור הנדרש (ככל שנדרש) מהרשויות המוסמכות. אין באמור כדי להתיר לרוכש כל פעולה שאינה רשאי לעשות על פי דין.
- 30.13. הסכם זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 30.14. מבלי לגרוע מזכויותיה של החברה בהתאם להוראות הסכם זה, מובהר בזאת כי ההסכם יחייב את החברה ובתנאי שנחתם כדין על ידי מורשי החתימה של החברה ובתוספת חתימת החברה.

31. הודעות

- 31.1. כתובות הצדדים לגבי הסכם זה הינן כמפורט בכותרת ההסכם
- 31.2. כל הודעה שתישלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי כתובת לעיל, אלא אם כן הודיע צד למשנהו בכתב על שינוי בה, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ הרוכש	_____ הרוכש	_____ החברה
_____ רוכש	_____ רוכש	_____ החברה

נספח ג'

נספח תמורה

להסכם שנערך ונחתם ביום

בין: אחים אום חברה לעבודות בנין השקעות ופיתוח (1995) בע"מ
ח"פ 512232810

מר' רמב"ס 2, באר שבע
(להלן: "החברה")

מצד אחד

ל בין:

(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש")

מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. מבוא

- א. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם הנ"ל ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.

2. מסירת החזקה

כמפורט בסעיף 10 לחוזה (על תתי סעיפיו), ובכפוף לאמור בו, מסירת הדירה לחזקת הקונה תהא עד ולא יאוחר מיום **02.01.2028**

3. מחיר הדירה ותנאי התשלום

- א. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בסך _____ ש"ח (במילים) _____ שקלים חדשים) הכולל מע"מ כדין (בשיעור של 17% נכון ליום חתימת הסכם זה אך כפוף לשינויים כמפורט בסעיף 13 להלן), הכל במועדים ובתשלומים כמפורט בס"ק ג. להלן (להלן - "מחיר הדירה").
- ב. **תשלומים:**

- 1.ב. סכום של _____ ש"ח (במילים) _____ שקלים חדשים) המהווה השלמה ל-7% ממחיר הדירה ישולם למוכרת במועד חתימת הסכם זה.
- 2.ב. סכום של _____ ש"ח (במילים) _____ שקלים חדשים) המהווה 13% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה. תשלום זה ואילך כפוף לקבלת פנקס שוברים.
- 3.ב. סכום של _____ ש"ח (במילים) _____ שקלים חדשים) המהווה 9% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך ארבעה (4) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.. תשלום זה ואילך יהיה בכפוף לקבלת היתר בניה מלא.
- 4.ב. סכום של _____ ש"ח (במילים) _____ שקלים חדשים) המהווה 9% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך שמונה (8) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 5.ב. סכום של _____ ש"ח (במילים) _____ שקלים חדשים) המהווה 9% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך שניים עשר (12) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 6.ב. סכום של _____ ש"ח (במילים) _____ שקלים חדשים) המהווה 9% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך שישה עשר (16) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 7.ב. סכום של _____ ש"ח (במילים) _____ שקלים חדשים) המהווה 9% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך עשרים (20) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

- 8.ב. סכום של _____ נ"ח (במיללים): _____ שקלים חדשים) המהווה 9% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 9.ב. סכום של _____ נ"ח (במיללים): _____ שקלים חדשים) המהווה 9% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך עשרים ושמונה (28) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 10.ב. סכום של _____ נ"ח (במיללים): _____ שקלים חדשים) המהווה 7% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך שלושים ושניים (32) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 11.ב. יתרת התמורה, סכום של _____ נ"ח (במיללים): _____ שקלים חדשים) המהווה 10% ממחיר הדירה, ישולם בסמוך למסירת הדירה, אשר נקבע ליום 02.01.2028.

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

- ג. הרוכש מתחייב לבצע את התשלומים המפורטים בנספח זה **לחשבון מס' 619913, סניף 426, בבנק מזרחי טפחות** (להלן - "**חשבון הליווי**"). התשלומים בנספח זה יבוצעו לחשבון הליווי אך ורק באמצעות שוברי תשלום המיועדים לכך ובמועדים המפורטים בנספח זה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי מועד ביצוע כל תשלום בפועל יהיה המועד בו יתקבל אישור הפקדת התשלומים בחשבון הליווי כאמור, בידי החברה.
- ד. הובהר לרוכש שהבנק המלווה את הפרויקט לא ישחרר את הדירה משעבוד אלא בכפוף לתשלום מלוא מחיר הדירה באמצעות שוברי התשלום כאמור לעיל לחשבון הליווי ובכל מקרה שבו לא ישולם מלוא מחיר הדירה לחשבון הליווי לא ישחרר הבנק את הדירה משעבוד ויהיה רשאי לדרוש את מלוא הכספים בדירה וכן לא ניתן יהיה לרשום את הדירה על-שמו של הרוכש.
- ה. יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו ובכפוף לאמור בסעיף ו' להלן ולכל החלטה שתתקבל לפיו.

ו. **יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או החלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.**

3. למען הסר ספק כל תשלום על חשבון מחיר הדירה יכלול בתוכו מע"מ, ככל שיחול, בשיעור החוקי כפי שיהיה בתוקף ביום ביצועו בפועל של כל תשלום כאמור והחברה תהיה זכאית לזקוף את הסכום המתאים בגין מע"מ מתוך כל תשלום כאמור. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ, לרבות העלאת המע"מ מעבר לשיעור של 17%, יחול על הרוכש ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון מחיר הדירה עליו חל שינוי כזה על פי הדין.

הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם, אם חל לגביו מע"מ, לרבות תשלומי חובה, שינויים ותוספות, תוספת למחיר הדירה שתתווסף על פי ההסכם. הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'. הרוכש מתחייב לשלם ביחד עם כל תשלום המשולם על ידו גם את המע"מ החל בגין אותו תשלום, בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת הביצוע בפועל של כל תשלום כאמור.

4. הפרשי הצמדה

4.1. בנספח זה:

4.1.1. **המדד** - משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם לכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומו.

4.1.2. **יום פירעון** - (לגבי כל תשלום) - משמעו המועד הקבוע לפרעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב בסעיף ג' לעיל, וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות סעיף 6 להלן - מועד פירעונו בפועל.

4.1.3. **המדד הבסיסי** - הידוע מדד תשומות הבניה הידוע ביום קבלת היתר בניה. לרוכשים החותמים לאחר קבלת היתר הבניה מדד הבסיסי יהא המדד ביום חתימת הסכם זה.

4.1.4. **המדד החדש** - המדד הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל.

4.2. מחיר הדירה וכן כל תשלום מכול סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה ולרבות ריבית פיגורים, יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן

פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (הפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן - "הפרשי הצמדה"). למען הסר ספק מובהר בזאת כי לצורכי ההסכם ונספח זה, בכל מקרה לא ירד המדד החדש מהמדד הבסיסי.

4.3. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפרעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפרעון בפועל של כל תשלום כאמור.

החברה תערוך את החישוב של הפרשי ההצמדה המגיעים מהרוכש על פי ההסכם ונספח זה, לאחר הביצוע בפועל של כל תשלום ותשלום והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת החברה מובהר כי, הדברים אמורים, בשינויים המחויבים, גם לגבי הצמדת החוזרים שעל היזם לבצע לפי החוזה.

למען הסר ספק הרוכש מתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה כלפי החברה לרבות תשלום מלוא התמורה בגין הדירה. תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש ולעריכת פרוטוקול מסירה הינו תשלום מלוא התמורה עבור הדירה בהתאם לנספח זה.

5. ריבית פיגורים

5.1. בכל מקרה שהרוכש יפגר מעבר ל-7 יום בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה בנוסף לתשלום גם ריבית פיגורים בשיעור שיהיה קבוע באותה עת בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) בכל מקרה, ריבית הפיגורים לא תעלה על 8% שנתית. הריבית תחושב מהיום שנועד לתשלום עד למועד פרעונו המלא בפועל.

5.2. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פרעון בפועל של התשלום. מובהר בזאת כי אם הרוכש לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום ריבית הפיגורים כאמור או כל סכום אחר אותו הוא חייב לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, תהא החברה זכאית לזקוף ולראות את סכום התשלום שבוצע בפועל או את חלקו כתשלום עבור ריבית פיגורים ו/או הפרשי הצמדה ולגבי יתרת התשלום ימשיכו לחול הוראות ס"ק 5.1 לעיל כאילו הייתה תשלום נפרד.

5.3. האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על פי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הרוכש, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

6. הקדמת תשלומים

במידה והרוכש יבקש להקדים מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, המוכר מתחייב לאפשר זאת לרוכש. בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל, לא תוענק לרוכש הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי אלא אם צוין הדבר במפורש בהסכם זה או אושר מראש ובכתב על ידי החברה. במקרה כזה תגבה ההצמדה בהתאם למועד תשלום בפועל ללא הפרשי הצמדה נוספת ו/או ריבית נוספים.

7. שונות

7.1. למען הסר ספק, מובהר בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה על פי האמור בהסכם שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה.

7.2. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה יחולו ויחייבו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש	הרוכש	החברה
רוכש	רוכש	החברה

5. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון, ו/או כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, ו/או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות ו/או רישום הערות אזהרה ו/או ביטולן ו/או מחיקתן, לדרוש רשום הנכסים ו/או רישומם ו/או הפרדה ו/או אחוד. לבקש צו רשום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו. לתבוע חלוקה, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר-דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים, ו/או לפרק שותפות.
- לחתום בשמנו על הסכם/מי ניהול ו/או אחזקה עם גוף מכל מין וסוג אשר ימונה לביצוע ניהול ו/או אחזקת מבנים ומתקנים אשר יהיו רכוש משותף, וזאת לתקופה של עד 24 חודשים או 12 חודשים, בהתאם לאמור בסעיף 21.3 להסכם ולאחר מועד המסירה כהגדרתו בהסכם.
6. מדי פעם בפעם להעביר כח הרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם. לפי ראות עינינו/הם של מורשי הנ"ל.
7. כל מה שיעשה/ו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לכח הרשאה זה יחייב אותנו/נו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו/נו והרינו/נו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו שיעשו בתוקף כח הרשאה זה.
8. כח הרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכח הרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיהן של האחיים אום חברה לעבודות בנין השקעות ופיתוח בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ו/או "טפחות" בנק משכנתאות לישראל בע"מ ו/או בנק עצמאות למשכנתאות לישראל בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ ו/או בנק ירושלים לפתוח ולמשכנתאות בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות בע"מ ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ ו/או בנק איגוד לישראל בע"מ ו/או מינהל מקרקעי ישראל וגם/או אישיות משפטית אחרת (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן - "צד ג' ו/או בהתייחס לבנקים הנזכרים לעיל יקראו להלן - "הבנק"). כח הרשאה זה ישאר בתוקף גם לאחר מותנו/נו ויחייב את יורשינו ויורשי יורשינו.
9. כל אחד ממורשינו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי כח הרשאה זה עם מורשינו האחרים. על פי כח הרשאה זה או כל כח הרשאה אחר שניתן ו/או ינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשיית כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים
10. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או יחתם בינינו ובין צד ג' או מי מהם יהיו מורשינו רשאים להודיע בשמינו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמינו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הנכסים לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לצד ג' או למי מהם ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות צד ג' או למי מהם ו/או לפקודתם את כל זכויותינו בנכסים ו/או על פי ההסכם.
11. אני/נו מאשר/ים בזה כי התחייבותינו לרשום לזכות הבנק משכנתא על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או שיקבעו על ידי הבנק. כן התחייבתנו כי הנכסים לא ירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמינו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם כן תירשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק.

12. כח הרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים הנמצאים המקרקעין הידועים כחלקות 39, 40, 41, 42, בגוש 38420 וחלקה 24 בגוש 38417 לפי תכנית 605-0543108, מגרשים מס' 140-144, המצויים בשכונת רמות בעיר באר שבע, תיק רמ"י מספר 800007968 וזאת בהתאם למכרז בש/325/2021 דירה מס' זמני [] קומה [], בניין [], או כל מגרש או חלקת משנה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית בו נמצאים הנכסים, כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין, בין שהנכסים רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכסים אלה ייוצרו ויירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) של הנכסים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

ולראיה באנו על החתום :

רוכש

רוכש

תאריך: _____ הריני לאשר חתימת מרשיי לעיל: _____

רוכש

רוכש

החברה

נספח ה' – נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם הבנק וכתב הוראה בלתי חוזרת

נספח להסכם מכר

נספח מיום _____ להסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם")
שבין: _____ (להלן: "הקונה")
לבין: **אחים אום חברה לעבודות בנין השקעות ופיתוח (1995) בע"מ, ח"פ 512232810** (להלן: "המוכר")

1. ידוע לקונה שלצורך הקמת פרוייקט בניה (להלן: "הפרוייקט") על המקרקעין הידועים כחלקות 39, 40, 41, 42, בגוש 38420 וחלקה 24 בגוש 38417 מגרשים 140-144 ע"פ תב"ע 605-0543108 (להלן: "המקרקעין") מקבל ו/או עשוי לקבל המוכר מבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") אשראים, ערבויות ושרותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראי") וכי להבטחת האשראי יצר ו/או יצור המוכר, בין היתר, שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון על המקרקעין לטובת הבנק, שיבטיחו את האשראי שניתן ו/או שינתן למוכר בקשר לפרוייקט ו/או כל אשראי שאיננו בקשר לפרוייקט. כמו כן ידוע לקונה, כי זכויות הבנק עפ"י השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון דלעיל עדיפות על פני זכויות הקונה ביחידה שרכש, כל עוד זו לא שוחררה ע"י הבנק, וזאת בין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק קדם למועד חתימת ההסכם, ובין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק היה לאחר מועד חתימת ההסכם.

2. א. ידוע לקונה, כי היחידה במקרקעין שרכש מהמוכר על פי ההסכם (להלן: "היחידה") הינה חלק מהפרוייקט, וכי המוכר התחייב ו/או עשוי להתחייב כלפי הבנק לביצוע הפרוייקט, בהתאם לתנאי ההסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק.

ב. המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי ההסכם או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלום, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים והמועדים המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

הואיל והפרוייקט כולל/יכולול הסדר תשלום בשוברי תשלום, העברת הכספים כאמור תבוצע באמצעות הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט שמספרו 619913 שנפתח/שייפתח בסניף/מרכז עסקים _____ (מס' סניף 426) של הבנק (להלן: "חשבון הפרוייקט"), וזאת אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיונפקו ע"י הבנק ויימסרו לקונה ע"י המוכר.

הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. בחתימתו על נספח זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל, וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

3. א. ידוע לקונה, כי הוא זכאי לקבל מהמוכר ערבויות (להלן: "הערבויות") על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר") בגין כל התשלומים בקשר עם רכישת היחידה למעט בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר, והמוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה ערבות כאמור סמוך לאחר ביצוע כל תשלום על ידו למוכר אך ורק בדרך של הפקדת התשלום לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לבצע תשלום כל סכום המגיע ממנו למוכר על פי ההסכם, אך ורק בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. כל תשלום שלא ישולם על ידי הקונה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט, לא ייחשב כתמורה על פי ההסכם, והקונה לא יהיה זכאי לקבל ערבויות בגין תשלום כאמור ו/או לקבל את החזקה ביחידה, אלא בכפוף לתשלום כל התמורה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. למען הסר ספק: עסקות ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרוייקט ולא תזכינה את הקונה בקבלת החזקה ביחידה.

4. ידוע לקונה, שהוצאת הערבויות תעשה ע"י הבנק בהתאם להוראות חוק המכר, וכי הוצאתן מותנית בקיום התחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם.

5. המוכר והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה של נספח זה לא יעשו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם תוקף גם בין הצדדים להסכם (דהיינו- בין הקונה לבין המוכר).

6. א. הקונה מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כדלקמן: אין לבנק ולא תהיה לו כל מחויבות או אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לפרוייקט, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות ו/או טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, לרבות תביעות בנויקין כלפי הבנק, למעט זכויותיו על פי הערבויות הבנקאיות שקבל או יקבל מהבנק, על פי תנאייהן.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור בס"ק (א) דלעיל:
1. אין בעובדה שהמוכר פרסם ו/או יפרסם בכל אופן ונוסח שהוא כי הבנק מלווה ו/או עשוי ללוות את הפרוייקט וכן אין בעובדה שהבנק מינה ו/או ימנה מפקח מטעמו על הפרוייקט, כדי להטיל על הבנק כל חובה בקשר עם בניית הפרוייקט, איכות הבנייה, קצב הבנייה, עמידה במיפרטים, מסירת החזקה ביחידה, או חובה לכל עניין אחר שבין הקונה למוכר בקשר עם הפרוייקט.

2. הפיקוח מטעם הבנק על הפרוייקט, ככל שייעשה, נעשה לצרכי הבטחת האשראי של הבנק בלבד.

3. אין במנגנון הפיקוח כדי לחייב את הבנק לוודא כי כספי הקונה משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרוייקט בכלל.

4. על הקונה להסדיר, במידה ויחפוץ, את מנגנוני ההגנה על כספו ישירות אל מול המוכר, והבנק מסיר מעל עצמו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח.

5. הקונה יהיה זכאי לפנות אל הבנק לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט שיימסרו על ידו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:
5.1. בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט;
5.2. באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שוברי התשלום.
5.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מסוימים מתוך שוברי התשלום.

ג. ידועה לקונה זכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרוייקט ככל שיהיו, ו/או להמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, בהקמת הפרוייקט, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהיינה, ובלבד שזכויות הקונה לא תיפגענה, למעט על פי האמור במפורש בנספח זה.

ד. ידועה לקונה זכותו של הבנק, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין האשראי ו/או בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהיינה:

1. להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרוייקט, ולהמשיך בהשלמת התחייבויות המוכר כלפי הקונה לבניית היחידה וזאת בכפוף לכך שלבנק תינתן תוספת זמן מתאימה, מעבר ללוח הזמנים לגביו התחייב המוכר כלפי הקונה בהסכם, ובכפוף לכך שהקונה מתחייב לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם, ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו, כאמור.

2. להודיע לקונה כי ברצונו לשלם לו את יתרת הערבויות וכן את הסכום שיועבר ע"י הקרן כהגדרתה בחוק המכר בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר (להלן: "סכום המע"מ"). במקרה כזה הקונה יהיה חייב לקבל את סכום הערבויות וסכום המע"מ, וזכותו של הקונה ביחידה תפקע עם קבלת מלוא סכום הערבויות וסכום המע"מ כאמור.

ה. ידוע לקונה כי אם מסיבה כלשהי לא השתמש בזכותו לקבלת הערבויות, לא תחול על הבנק כל חובה לשלם לקונה סכום כלשהו ע"ח תשלומים שהקונה שילם למוכר.

ו. ידוע לקונה כי המוכר אינו מייצג את הבנק ואינו רשאי להתחייב בשם הבנק.

7. במקרה של מימוש הערבויות ע"י הקונה והעברת סכום המע"מ, יראו את ההסכם כבטל, והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה ביחידה תחזורנה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעקול, שעבוד, או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

8. ידוע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו על פי ההסכם, ולא תקנה לנעבר ממנו זכויות מכח הערבויות בפרט, ובקשר ליחידה ו/או לפרוייקט בכלל.

9. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מייד עם ביטולו.

10. א. ידוע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויות כאמור בהסכם ובנספח זה, ככל שהן נוגעות לבנק, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

ב. הקונה מצהיר בזאת, כי ידוע לו שהמוכר שעבד ו/או ישעבד את הפרוייקט ואת המקרקעין לטובת הבנק, וכן ידוע לקונה כי אם הקונה לא ימלא אחר האמור בנספח זה, כל עוד יהיה המוכר חייב לבנק כספים כלשהם בקשר עם האשראי, לא יסיר הבנק את השעבוד על היחידה שנרכשה על ידי הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתוקף

הערבויות שתינתנה לקונה.

11. בחתימתו על מסמך זה מאשר הקונה כי המידע המופיע במסמך זה הועבר אליו זמן סביר בטרם חתימתו על ההסכם.

12. נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנאיו ויחשב כ"חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג- 1973 ו/או בכל דין אחר, דהיינו- לטובת הבנק.

13. הקונה והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה לבין תנאי ההסכם, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

רוכש

רוכש

החברה



תאריך: _____

סניף מרכז עסקים _____

**הנדון: הוראה בלתי חוזרת
בק"ע ערבות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974
מס' _____ (להלן: "הערבות")**

הואיל: ואנו הח"מ _____ רכשנו _____
דירה או זכויות בדירה הידועה כמס' _____ (זמני) בקומה _____ בכניסה _____ של הבית הידוע כמס' _____ (זמני) _____
ב - _____ הנבנה או שיבנה ע"י _____ (להלן: "החברה") על
חלקה/ות _____ בגוש/ים _____ מגרש _____ (להלן: "הדירה"), בהתאם לחוזה מיום _____ ו/או כתב
התקשרות מיום _____ שנחתם בינינו ובין החברה;

והואיל: ולצורך מימון רכישת הדירה הננו אמורים לקבל ו/או קיבלנו הלוואה עד לסך _____ ש"ח (במילים: _____
ש"ח) (לעיל ולהלן: _____
"ההלוואה"), מאת בנק _____ (להלן: "הבנק"); אשר תופקד ו/או
הופקדה בחשבון הפרויקט שמספרו _____ המתנהל בסניף _____ (מס' _____) בבנק
מזרחי טפחות בע"מ (לעיל ולהלן: "חשבון הפרויקט");

והואיל: ולבקשת החברה, כנגד הפקדת ההלוואה בחשבון הפרויקט, הוצאתם ו/או תוציאו לנו ערבות לפיה במקרה שבו התקיים
אחד או יותר מתנאי החוק בנדון, כמפורט בערבות, התחייבתם ו/או תתחייבו לשלם לנו כל סכום עד לסכום הערבות,
בתנאי כי סך כל הסכומים שתשלמו עפ"י ערבותכם זו לא יעלה על סך כל הסכומים ששילמנו בפועל לחברה על חשבון
הדירה עד יום דרישתנו (להלן: "יום הדרישה") עפ"י הערבות הנ"ל (להלן: "סכום הערבות");

- לפיכך: 1. הננו נותנים לכם בזה הוראה בלתי חוזרת שאינה ניתנת לביטול או לשינוי, כי במקרה של תשלום סכום הערבות, אתם תשלמו תחילה לבנק, מתוך סכום הערבות שיגיע לנו, ו/או מהסכום שיועבר אליכם על ידי הקרן כהגדרתה בחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר") בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר, את יתרת חוב ההלוואה, כפי שתימסר לכם על ידי הבנק, אשר אנו נהיה חייבים לבנק ביום תשלום הכספים על ידכם;
2. בנוסף, הננו מזרים לכם באופן בלתי חוזר להמציא את העתק הערבות הנ"ל, או עפ"י דרישת הבנק את הערבות המקורית, ישירות לידי הבנק, ככל שעד מועד חתימתנו על מסמך זה טרם הומצא לידינו.
3. כמו כן, במידה ובעת חתימתנו על הוראות בלתי חוזרות זו טרם הוצאה הערבות, הננו מאשרים לכם למלא בכותרת המסמך את מספר הערבות לאחר הוצאתה.

הוראה זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש, הואיל וזכויות הבנק כנגד צד ג' תלויות בה. במסמך זה, לשון רבים משמע גם לשון יחיד, ולהיפך.

הנכם מתבקשים לאשר לבנק קבלת ההוראה הבלתי חוזרת והסכמתכם לפעול על פיה.

בכבוד רב

חתימת/ות הרוכש/ים

_____ תאריך _____
לכבוד _____
בנק _____
א.ג.נ., _____

הננו מאשרים הוראה בלתי חוזרת מאת _____ (להלן: "הלוואה/ים") והננו מתחייבים בזה כלפיכם כי אם לא נהיה ממועים על פי דין, אנו נשלם לכם תחילה מתוך סכום הערבות אם וכאשר יגיע ובעת שיגיע ללוואה/ים, ו/או מהסכום שיועבר אלינו על ידי הקרן כהגדרתה בחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר") בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר, את יתרת חוב ההלוואה המגיעה או שתגיע לכם מאת הלוואה/ים במועד תשלום הכספים על ידינו, כפי שתימסר לנו על ידכם בכתב.

התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לשינוי או ביטול ללא הסכמתכם בכתב ומראש.

בכבוד רב

בנק מזרחי טפחות בע"מ

ט.144.54 (05.2017)

נספח ו'

הצהרה בדבר העדר יחסים מיוחדים

לכבוד

**אחים אום חברה לעבודות בנין השקעות ופיתוח (1995) בע"מ, ח"פ 512232810
(להלן: "החברה")**

א.ג.נ,

הנדון: הסכם מיום _____

**לרכישת דירה מס' _____ בבית מס' _____ שיוקם על ידי החברה בחלקות 39, 40, 41, 42, בגוש
38420 וחלקה 24 בגוש 38417 בפרויקט "האחים אום פסגת רמות באר שבע – מחיר**

למשתכן"

אני, _____ ת.ז. _____, ו- _____, ת"ז _____ מאשר/ת בזאת כדלקמן:

ידוע לי כי עפ"י הוראות המכרז הריני להתחייב ולאשר כי אין ביני או בין קרובי לבין החברה או קרובה יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 (נא לסמן):

- אינני נושא/ת משרה בחברה.
- אינני עובד/ת של החברה.
- אינני שותף/ה לעסקיה של החברה.
- אינני בעלים, שולט או מחזיק בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או המניות בחברה, במישרין או בעקיפין.
- אינני קרובה/ה משפחה של עובד החברה; 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.
- אינני עובד/ת החברה ו/או חברות הקשורות לחברת אחים אום בע"מ ו/או אצל מי מבעלי חברת אחים אום בע"מ.
- אינני קרובה/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד חברה או גוף הקשור אליה או של מי מבעלי השליטה בחברה.

בכבוד רב,

הרוכש

הרוכש

רוכש

רוכש

החברה

נספח ז'

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ["יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 12 ולמעט ילד נשוי ומגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם (זכויות) בחלק שעולה על שליש] 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-2791.
- 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.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 12 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

_____	שם משפחה:	_____	שם משפחה:
_____	שם פרטי:	_____	שם פרטי:
_____	מספר ת"ז:	_____	מספר ת"ז:
_____	חתימה:	_____	חתימה:

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

אישור:

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____, אשר הזדהו בפני, _____, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

_____	חתימה וחותמת	_____	תאריך	_____	מס' רישיון	_____	שם עוה"ד
_____		_____		_____		_____	
_____	רוכש	_____	רוכש	_____		_____	החברה

נספח ח' - כתב התחייבות כלפי התאגיד הבנקאי

כתב התחייבות

1. ידוע לרוכש הדירה שהיזם מקבל אשראי ו/או שירותי בנק מבנק מזרחי טפחות ובכלל זה גם ערבות לפי בקשת היזם או רוכש הדירה לזכות מי מהם (כל אלה, האשראי, שירותי הבנק וערבויות להלן – "האשראי").
2. ידוע לרוכש הדירה שמתן האשראי בידי הבנק מותנה, בין היתר, בהתחייבות רוכש הדירה על פי כתב נספח זה.
3. היזם מצהיר כי פתח את חשבון הפרויקט שמספרו 619913, סניף 426 בבנק מזרחי טפחות, והחשבון על תכולתו עתה ובעתיד משועבד לבנק.
4. היזם מצהיר כי הדירה היא חלק מהפרויקט של בניית יחידות דיור במקרקעין כחלקות 39, 40, 41, 42, בגוש 38420 וחלקה 24 בגוש 38417, לפי תכנית 605-0543108 (התוכנית הנ"ל על נספחיה ותיקוניה תקרא להלן: "התב"ע") מגרשים מס' 140-144, המצויים בשכונת רמות בעיר באר שבע.
5. תשלום לחשבון הפרויקט יבוצע בהתאם לאמור בסעיף 2.2 לנספח התמורה.
6. היזם מצהיר שעל פי ההסכם בינו לבין הבנק, כל שינוי במחיר, במועדי התשלום וכן שינויי בניה מהותיים טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה לשינויים האמורים תוקף לפי הבנק; הבנק עלול שלא להתחשב בשינויים אלו אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.
7. הודע לרוכש כי זכותו של הבנק או של כל מי מטעמו, או כל מי שהבנק יעביר לו את זכויותיו או החובות הנוגעים לפרויקט, באם הבנק יבחר בכך, להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים, בהקמת הפרויקט למקרה שהיזם לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק להקמת וביצוע הפרויקט. במקרה כזה עפ"י דרישות הבנק בכתב מתחייב הרוכש לשלם לבנק או לכל מי מטעמו, את כל הסכומים שמגיעים ויגיעו ממנו ליזם עפ"י ההסכם ולבצע את כל שאר התחייבויותיו עפ"י ההסכם, כלפי הבנק או כל מי מטעמו.
8. באם יבחר הבנק להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, יסיים את הפרויקט במועד המסירה של הדירה כפי שנקבע בהסכם, או תוך תקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.
8. הבנק זכאי להחליף את הערבות שנתן לרוכש הדירה בערבות דומה לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, ויתן לו הודעה על כך.

רוכש

רוכש

רוכש

רוכש

החברה

נספח ט'

כתב התחייבות - חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____, ו- _____, ת"ז _____, חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "האחים אום פסגת רמות בבאר שבע" (להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכר 'אחים אום חברה לעבודות בנין השקעות ופיתוח בע"מ'.

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

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

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

1.

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

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

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

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

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

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

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

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

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

3.

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

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

חתימה: _____
שם: _____

חתימה: _____
שם: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע /בפני, עו"ד _____, בכתובת רמב"ם 2 ב"ש, מר/גב _____, ת"ז _____ המוכר/ים לי באופן אישי /ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____ עו"ד

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

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

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט _____ בשכונת רמות ב"ש. להלן: "דירה במחיר מטרה" עם המוכר 'אחים אום חברה לעבודות בנין השקעות ופיתוח בע"מ'.

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

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

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

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

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

כמו-כן, חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה. אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

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

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

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

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב

בתשלום בסך של _____ ש"ח למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות
שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

שם:

שם:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע / בפני, עו"ד, _____, בכתובת
רמב"ם 2, ב"ש, מר/גב, _____, ת"ז _____
המוכר/ים לי באופן אישי /ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים
לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה
בפני.

עו"ד

נספח יא'

בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד זיכוי כספי:

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון מטבח עצמו משטח עבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך המשטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח הכל כמוגדר במפרט זה	1,600 למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוף) לא ניתן לקבל זיכוי	300 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא במעגל נפרד / כוח	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד	1000 ₪ ליחידה

ויתור על פריט ייעשה ע"י הרוכש, ביוזמתו בלבד, מראש ובכתב, עד למועד שיקבע על החברה.

נספח יב'

הנחיות בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירת מגורים

דף 1 מתוך 6 7000

הגשת הצהרה שאינה מקוונת ע"י:

עורך דין מייצג שגילו 66 או יותר ביום 15.10.2017

מי שמבקש אישור חריג להגשת הצהרה ידנית (נספח לטופס 7100)

מי שמגיש השגה על שומה שנקבעה לפי סעיף 82 לחוק (שומה בהעדר הצהרה)

(טופס שיוגש ע"י מי שאינו עומד בתנאים אלו, יוחזר לשולח)



אל: משרד מיסוי מקרקעין
אזור _____

מדבקה

אישור קבלה

(סמך/י√ בריבוע המתאים)

- הצהרת המוכר על מכירת דירת מגורים מזכה שאינה כוללת זכויות בנייה קיימות או צפויות ומבוקש בגינה פטור ממס שבח
- הצהרת הרוכש על רכישת זכות במקרקעין (שומה עצמית)

פרטי הנכס				
מספר שומה ראשית	כתובת הנכס		גוש	חלקה
מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית

א. פרטים אישיים של הצדדים בעסקה

1. פרטי המוכר/ים				
המוכר	שם מלא	כתובת מגורים	מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾	מספר רישיון ע"ד
<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>				

פרטי המייצג: ע"ד כונס נכסים

שם _____ מספר רישיון ע"ד _____

כתובת _____ מיקוד _____ טלפון _____

2. פרטי הרוכש/ים				
החלק הנרכש	שם מלא יחיד/תאגיד	כתובת מגורים / תאגיד	מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה ⁽²⁾	מספר רישיון ע"ד
<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>				

פרטי המייצג: ע"ד כונס נכסים

שם _____ מספר רישיון ע"ד _____

כתובת _____ מיקוד _____ טלפון _____

ב. פרטים על ההצהרה

בתוקף סמכותי, לפי סעיף 96 ו-112 לחוק, הנך נדרש למלא את כל סעיפי הטופס ולצרף מסמכים התומכים בה לרבות הסכם מכר, זכרון דברים, נסח טאבו, אישור זכויות וכן כל מסמך אחר הנדרש בגוף הטופס.

לתשומת לב: לאחר עשיית שומה ע"י המנהל לא תנתן אפשרות לחזור מהבקשה לפטור אלא לפי ההליכים הקבועים בחוק הרוכש/ת מבקש/ת פטור לפי סעיף:

49 ב (2) 49 ב (5) 49 ב (6) 49 ה 62

(תקנה 11 - נכה ותקנה 12 - עולה; יש לצרף טופס 2973)

(1) אם המוכר/ים/הרוכשים הינם תושבי חוץ, יש לצרף צילום דרכון.
 (2) אם הרוכשת הינה חברה זרה, יש לצרף אישור לגבי בעלי המניות בחברה.

ר"מ, אגף ניהול סמלוליות וזעזעוליות (מערך 7.7.2021) - 6.2023, לטקסטאות החל מיום

ג. פרטי הזכות הנמכרת (חובה למלא את כל הסעיפים כתנאי לקבלת ההצהרה - סעיף 73(ד) לחוק)

1. הזכות בדירה מהווה: בעלות חכירה חכירת משנה אחר _____

2. הזכות בדירה רשומה ב: פנקסי מקרקעין (יש לצרף נסח) רשות מקרקעי ישראל (יש לצרף אישור זכויות) חברה המושכנת (יש לצרף אישור זכויות) הזכות אינה רשומה

3. הדירה מושכרת בשכירות מוגנת לא כן (יש לצרף הסכם)

4. תיאור הבניין בו נמצאת הדירה הנמכרת _____

מספר קומות _____ מספר כניסות _____ מספר דירות _____ שנת בנייה _____ מעלית אין יש יש

חומר קירות חיצוניים אבן בלוקים עץ אחר _____ חניות אין יש יש

השימוש העיקרי מגורים מסחרי משרדים מעורב אחר _____

5. תיאור הדירה הנמכרת

הדירה בבית משותף, קומה בבנין _____ דירת גן דירת גג דו-משפחתי חד-משפחתי דירת נופש

מספר חדרים _____ שטח רשום (כפי שמופיע במרשם שבסעיף 2 לעיל) _____ מ"ר שטח לפי חיוב ארנונה (יש לצרף חשבון אחרון) _____ מ"ר

השימוש בפועל מגורים, כיחידת מגורים אחת כן לא מסחרי משרדים אחר _____

הצמודות: גג _____ מ"ר חצר _____ מ"ר מרתף _____ מ"ר מחסן _____ מ"ר חניה מס' יחידות _____

החניות הן: תת קרקעיות מקורה/ות לא מקורה/ות מיקום הדירה חזית עורף _____

בבית צמוד קרקע: _____

שטח המוגרש _____ מ"ר שטח מפלסים: _____ מרתף _____ מ"ר קרקע _____ מ"ר עליונה _____ מ"ר עליית גג _____ מ"ר

6. החלק הנמכר _____ / _____

7. החלקים המועברים מהמקרקעין על פי נסח רשום _____ / _____

ד. פרטי העסקה (חובה למלא את כל הסעיפים כתנאי לקבלת ההצהרה - סעיף 73(ד) לחוק)

1. יום ושוי המכירה _____ / _____ / _____

בתאריך _____ / _____ / _____ נמכרה הזכות במקרקעין שפרטיה רשומים בחלק ג של ההצהרה:

בתמורה כספית בסך _____ ש"ח

תמורה אחרת שפרטיה הם _____ והמוערכת ליום המכירה בסך _____ ש"ח

בתוספת חיובי המוכר שנוטל על עצמו הקונה (כגון: היטל השבחה, דמי הסכמה) _____ ש"ח

סה"כ שווי המכירה _____ ש"ח

2. בקשר עם המכירה של הזכות במקרקעין הנ"ל, מצורף בזה הסכם המכירה ואני מצהיר/ה כי:

לא נערך הסכם בכתב או בע"פ במישרין או בעקיפין לגבי הזכות במקרקעין הנ"ל או לגבי זכות אחרת הקשורה במישרין או בעקיפין לממכר, פרט להסכם המצורף להצהרה זו, ולא שולמה תמורה נוספת כלשהי במישרין או בעקיפין.

נערך זכרון דברים שהעתקו מצורף בזה.

נערך הסכם בכתב או בע"פ להזמנת בנייה שהעתקו מצורף בזה.

חתימת הצדדים (בראשי תיבות) על נכונות סעיף ד 201 _____

מוכר/ים _____ רוכש/ים _____

ה. הצהרת המוכר - בקשה לפטור ממס שבח במקרקעין בגין מכירת דירת מגורים מזכה שאינה כוללת זכויות בנייה קיימות או צפויות

פרטי התא המשפחתי של המוכר/ת (תא משפחתי כולל בן/בת הזוג, ידוע/ה בציבור וילדים עד גיל 18 לא נשואים)

מספר זהות	שם פרטי ושם משפחה	מספר זהות	שם פרטי ושם משפחה

לתשומת לב מבקש/ת הפטור

יש להקפיד למלא את כל סעיפי בקשת הפטור בפרק "כללי" ובפרק הפטור המבוקש. אי מילוי אחד הסעיפים יעכב את הטיפול בתיק. אם ענית על כל התשובות הראשונות בכל סעיף (תשובות מודגשות) הנך עומד/ת בתנאי הפטור עפ"י הצהרתך. במכירת דירת מגורים שנתקבלה במתנה ב - 4 שנים שקדמו למכירתה, ייבדקו השלכות סעיף 49 ו על הזכאות לפטור (סייג לדירה שנתקבלה במתנה). כאשר קיימים מספר מוכרים שאינם מאותו תא משפחתי, יש לצרף תצהיר לפטור לכל מוכר בנפרד (טופס 2988).

אם הנך תושב חוץ המבקש פטור, עליך לצרף להצהרה אישור ממדינת התושבות על כי אין לך ולתא המשפחתי שלך דירת מגורים במדינה זו.

כללי

רכשתי את הדירה בתאריך _____ / _____ / _____
בנייתה של הדירה הסתיימה כן, הדירה היתה ראויה למגורים בתאריך _____ / _____ / _____ לא
קיבלתי את החזקה בדירה הנמכרת כן, החזקה נמסרה לידי בתאריך _____ / _____ / _____ לא
הדירה הנמכרת שמשה בעיקרה למגורים כן, מתאריך _____ / _____ / _____ עד תאריך _____ / _____ / _____ לא
(לעניין זה - דירה שמעל 50% משטחה משמש למגורים תחשב כדירה ששמשה בעיקרה למגורים)
לא נעשה בדירה שימוש כלשהוא מתאריך _____ / _____ / _____ עד תאריך _____ / _____ / _____ לא
לדירה זכויות בנייה שלא נוצלו לא כן (יש להגיש את ההצהרה בטופס 7002) מכרתי את כל זכויותי בדירה כן לא
הדירה הנמכרת שמשה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה לא כן
מוכר הדירה נהנה מהטבות בגינה לפי פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון לא כן
הדירה הנמכרת או הקרקע שעליה נבנתה התקבלה אגב פירוק איגוד בפטור לפי סעיף 71 לחוק לא כן
הדירה הנמכרת נרכשה כדירה חלופית לדירה אחרת שנמכרה בפטור ממס בחילוף לא כן
הדירה הנמכרת התקבלה תמורת זכות שאינה דירת מגורים במסגרת פרויקט תמ"א 38/פינוי בינוי לא כן
הדירה הנמכרת התקבלה בהעברה פטורה מחברה לבעל מניות מהותי בהתאם לסעיף 96(ב)(3)(ב) לחוק ההתייעלות הכלכלית 2016 לא כן
פירוס (צדף/י/אסמכתאות) מקורות המימון לרכישת הדירה הנמכרת (למילוי רק אם הדירה נרכשה בתוך 4 השנים שקדמו ליום מכירתה):
משכנתא _____, חסכוניות _____, מתנות _____, אחר _____
קיבלתי את הדירה במתנה לא כן

תושב ישראל

אני מצהיר/ה בזה כי אני תושב ישראל כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת מס הכנסה ואני עומד/ת בתנאים הבאים:
1. בשנה בה מכרתי את הדירה, איני נמצא בשנת הסתגלות כמשמעותה בסעיף 14 לפקודת מס הכנסה.
2. בשנת מכירת הדירה, אשה בישראל מעל 183 ימים, ולא יחולו עלי תקנות מס הכנסה (קביעת יחידים שיראו אותם כתושבי ישראל וקביעת יחידים שלא יראו אותם כתושבי ישראל, התשס"ו - 2006).
3. בשנת מכירת הדירה, מרכז החיים שלי הוא בישראל.
4. בשנת מכירת הדירה, לא אטען בדוח לרשות המסים שהנני תושב חוץ.
5. בשנת מכירת הדירה לא פניתי ולא אפנה לרשות המסים לקבלת החלטת מיסוי או פטור כלשהוא שיגדירו את מעמדי כתושב חוץ.
6. משרד השומה בו מתנהל תיקי לא קיים לי או לבן/בת זוגי תיק במס הכנסה
7. בימים אלה לא מתנהל ביני לבין רשות המסים הליך אזרחי בעניין תושבותי.
8. אני מתחייב/ת כי אם יחול שינוי כלשהוא באחד או יותר מהתנאים לעיל, בשנת מכירת הדירה, אעדכן את מנהל מס שבח באופן מיידי בדבר השינוי.
ידוע לי כי הצהרה זו והשומה שתקבע לי במס שבח, אינן מהוות קביעה לעניין מעמדי כיחיד תושב ישראל או יחיד תושב חוץ, נושא זה ייבדק יוכרע ע"י פקיד השומה.

למילוי בעת בקשת פטור לפי סעיף 349(2)

הדירה הנמכרת היא דירתי היחידה (ביום המכירה) בישראל ובאזור (כהגדרתו בחוק) כן לא
הדירה הנוספת עומדת בתנאי סעיף 349 כן, (פרט/י במכתב נלווה מהות הדירה: חלקים, גו"ח, כתובת, דירה פנויה/שכירות מוגנת) לא
בנוסף לדירה הנמכרת יש לי בעלות בדירה אחרת באמצעות זכויותי באיגוד שהדירה בבעלותו לא כן
חלקי בזכויות עולה על 1/3 לא, מספר החברה _____ כן
אני בעל/ת הזכות בדירה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהיתה לדירת מגורים כן לא
מכרתי ב - 18 החודשים שקדמו למכירה זו, דירת מגורים אחרת (או חלק מדירה) בפטור ממס שבח לפי סעיף 349(2) לחוק לא כן
על הדירה הנמכרת הוחלה החזקה שבסעיף 349(2)/(3) במכירת דירת מגורים אחרת שנמכרה בפטור ממס לפי סעיף 349(2) לא כן

למילוי בעת בקשת פטור לפי סעיף 349(5) או 349(6) - פטור לדירה שהתקבלה בירושה

קיבלתי את הדירה הנמכרת בירושה כן (חובה לצרף צוואה וצו קיום צוואה/צו ירושה) לא
לפני פטירתו היה המוריש בעליה של דירת מגורים אחת בלבד כן לא
אילו היה המוריש בחיים ומוכר את דירת המגורים היה פטור ממס בשל המכירה כן לא
הנני כן/בת זוגו של המוריש צאצא של המוריש בן זוג של צאצא של המוריש מוסד ציבורי
המוסד הוכר כמוסד ציבורי לעניין סעיף 46 לפקודת מס הכנסה סעיף 61(ד) לחוק מיסוי מקרקעין (יש לצרף אישור)
המוסד הציבורי מגיש דין וחשבון לגבי נכסיו, הכנסותיו והוצאותיו כאמור בסעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה והגיש דין וחשבון כדן בשנים שקדמו לשנת המכירה כן (יש לצרף אישור רו"ח) לא
השימוש המוגדר שקבע/ה המוריש/ה בכספי התמורה (בצוואות שנעשו לאחר 17.3.2000)
היה והתמורה שנתקבלה ממכירת דירת המגורים לא תשמש למטרותיו הציבוריות של המוסד הציבורי, כאמור לעיל, אני מתחייב/ת להודיע למנהל על כך תוך 30 יום מיום השימוש בתמורה.

למילוי בעת בקשת פטור לפי סעיף 449

מכרתי בעבר דירת מגורים בפטור ממס שבח לפי סעיף 449 לא כן
 במועד מכירת הדירה יש בבעלותי דירת מגורים נוספת אחת בלבד כן לא
 מכרתי את הדירה הנוספת בפטור ממס בתוך 12 החודשים שלאחר המכירה הנוכחית כן לא
 רכשתי כתחליף לדירות הנמכרות דירת מגורים אחרת, בסכום השווה ל - 75% לפחות משווי, בשנה שלפני מכירת הדירה הנוספת כן לא
 יש בכונתי לרכוש דירה בסכום האמור כתחליף לדירות הנמכרות תוך שנה כן לא
 סכום השווי של הדירה הראשונה והדירה הנוספת לא עלה על התקרה הקבועה בסעיף 449(3) כן לא

למילוי בעת בקשת פטור לפי סעיף 62

הנני קרוב לרוכש כאמור בהוראת סעיף 62 לחוק כן, יחס הקירבה _____ לא

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת מוכר זו בחלקים א, ב, ג, ד, ה, - הם נכונים, שלמים ומדויקים.

תאריך	שם	חתימה	שם	חתימה

הערה: הצהרה זו היא אישית ותחת ע"י המוכרים בלבד. (במקרה שכונס נכסים, מנהל עיזבון או כל נציג עפ"י דין מבקש לחתום על הצהרה זו, יש לצרף החלטת בית משפט המסמיכה אותו מפורשות לחתום על טופס זה).

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י ע"ד

אני, ע"ד _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ הופיעו בפניי:

שם	מספר זהות	שם	מספר זהות
1		2	

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך _____ חתימה _____

ו. **הצהרת הרוכש/ת** (כאשר קיימים מספר רוכשים שאינם מאותו תא משפחתי, יש לצרף הצהרת רוכש לכל אחד בנפרד בטופס מספר 7000/א)

לעניין חלק זה, ידוע לי כי הרוכש ו/בן/בת זוגו / ידוע/ה בציבור וילדים עד גיל 18 - ייראו כרוכש אחד.

- מהות הזכות הנרכשת דירה
- הדירה שרכשתי תשמש למגורים בשלמות וכחטיבה אחת כן מתאריך _____ / _____ / _____ לא
- הדירה (*) שרכשתי הנה דירתי היחידה כאמור בסעיף 9(ג1)(2)(א) לחוק מיסוי מקרקעין כן לא
- הנני בעליה של דירת (*) מגורים אחרת בגוש _____ חלקה _____ תת-חלקה _____ שהיתה דירתי היחידה כמשמעותה בסעיף 9(ג1)(2)(ב) עד לרכישת הדירה הנוכחית ומתחייב למכור אותה תוך 24 חודשים (לרכישה בתקופה שבין 1.6.23 עד 31.5.25, תוך 18 חודשים) מיום הרכישה של הדירה הנוכחית כן לא
 אבקש כי לאחר שאשלם את מס הרכישה לפי מדרגות לדירה יחידה, יוקפאו הליכי הגבייה כנגד יתרת המס וזאת עד לתאריך תום התקופה בה התחייבתי למכור את דירתי הנוספת. ידוע לי כי לאחר מועד זה, אם לא אמכור את הדירה הנוספת, אחוייב בתשלום יתרת המס בתוספת הפרשי הצמדה וריבית.
 (אם נמכרה הדירה הנוספת יש להודיע גם למשרד האזורי שערך את שומת מס הרכישה לדירה הנוכחית).
- בהתאם להוראות סעיף 9(ג1)(2)(ב) אבקש להצהיר כדלהלן:
 הנני בעליה של דירת מגורים אחת נוספת בגוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ שרכשתי במסגרת קבוצת רכישה (להלן: **הדירה האחרת**).
 אלמלא רכשתי את הדירה האחרת הייתה הדירה נשוא ההצהרה (להלן: **הדירה הנוכחית**) דירתי היחידה.
 מיום רכישת הדירה האחרת ועד ליום רכישת הדירה הנוכחית חלפו:
 4 שנים ומאז: בניית הדירה לא החלה או חל עיכוב מהותי בהשלמת בנייתה.
 6 שנים וטרם קיבלתי את החוקה בדירה
 בגין רכישת הדירה האחרת חויבתי במס רכישה לפי מדרגות של דירה יחידה.
 הנני מתחייב למכור את הדירה האחרת תוך 18 חודשים ממועד השלמת בנייתה.
 אבקש, כי לאחר שאשלם את מס הרכישה לפי מדרגות לדירת יחידה, יוקפאו הליכי הגבייה כנגד יתרת המס וזאת לתקופה של 3.5 שנים (ככל שיידרש המשך תקופת ההקפאה אפנה בבקשה בהתאם למשרד האזורי). ידוע לי, כי אם לא אמכור את הדירה האחרת תוך 18 חודשים מיום השלמת הבניה, אחוייב בתשלום יתרת המס בתוספת הפרשי הצמדה וריבית.
בעת מכירת הדירה האחרת יש להודיע למשרד האזורי שערך את שומת מס הרכישה לדירה הנוכחית.
יש לצרף להצהרה אסמכתאות המעידות על מצב הבניה.

6. הדירה שרכשתי היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49א(א) לחוק מיסוי מקרקעין כן לא
7. הדירה תשמש אצלי כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה לא כן
8. הנני קרוב למוכר ע"י ההגדרה שבסעיף 1 לתקנות מס רכישה כן, יחס הקירבה _____ לא
9. רכשתי את הדירה בנאמנות לא כן, (מצ"ב כתב נאמנות והודעה ע"ג טופס 7067)

מועדי קבלת התמורה ומסירת הזכות במקרקעין

- החזקה במקרקעין תהיה בידי הקונה או נתונה לפקודתו בתאריך _____ / _____ / _____
- הקונה ישלם למוכר תמורה העולה על 50% מהמחיר בתאריך _____ / _____ / _____
- ייפוי כח בלתי חוזר לקונה או לאדם אחר לרשום הזכות במקרקעין ע"ש הקונה או לפקודתו ניתן בתאריך _____ / _____ / _____

ידוע כי המנהל יראה במסירת פרטים אלו הודעה לפי סעיף 51 לחוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג - 1963, בתנאי שלא יחול שינוי במועדים שפורטו לעיל. יחול שינוי כלשהו במועדים הנ"ל, תחול עלי החובה למסירת הודעה על פי סעיף 76 לחוק, תוך 14 יום מיום שחל השינוי.

תושב ישראל (למילוי ע"י מי שעורך שומה עצמית לפי מדרגות לדירה יחידה)

אני מצהיר/ה בזה כי אני תושב ישראל כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת מס הכנסה ואני עומד/ת בתנאים הבאים:

- בשנה בה רכשתי את הדירה, איני נמצא בשנת הסתגלות כמשמעותה בסעיף 14 לפקודת מס הכנסה.
- בשנת רכישת הדירה, אשהה בישראל מעל 183 ימים, ולא יחולו עלי תקנות מס הכנסה (קביעת יחידים שיראו אותם כתושבי ישראל וקביעת יחידים שלא יראו אותם כתושבי ישראל, התשס"ו - 2006).
- בשנת רכישת הדירה, מרכז החיים שלי הוא בישראל.
- בשנת רכישת הדירה, לא אטען בדוח לרשות המסים שהנני תושב חוץ.
- בשנת רכישת הדירה לא פניתי ולא אפנה לרשות המסים לקבלת החלטת מיסוי או פטור כלשהוא שיגדירו את מעמדי כתושב חוץ.
- משרד השומה בו מתנהל תיקי _____ לא קיים לי או לבן/בת זוגי תיק במס הכנסה
- בימים אלה לא מתנהל ביני לבין רשות המסים הליך אזרחי בעניין תושבותי.
- אני מתחייב/ת כי אם יחול שינוי כלשהוא באחד או יותר מהתנאים לעיל, בשנת רכישת הדירה, אעדכן את מנהל מס שבח באופן מיידי בדבר השינוי.

ידוע לי כי הצהרה זו והשומה שתקבע לי במס רכישה, אינן מהוות קביעה לעניין מעמדי כיחיד תושב ישראל או יחיד תושב חוץ, נושא זה ייבדק ויוכרע ע"י פקיד השומה.

רוכש שמור על זכויותך

עסקה במקרקעין מסתיימת ברישום בפנקסי מקרקעין לצורך רישום זכויותך בפנקסי המקרקעין תדרש להמציא בין היתר אישור בדבר העדר חובות של המוכר במס שבח, במס מכירה, במס רכוש בשל המקרקעין נשוא העסקה המוצהרת. בנוסף תדרש להמציא לצורך רישום כאמור אישור על תשלום מס רכישה על ידך.

(* דירה או חלק ממנה שהתקבלו בירושה הם חלק מדירות הרוכש.

שומה עצמית למס רכישה

שווי לצורך מס רכישה	שיעור המס	סכום המס

סה"כ

פרטי אמצעי התשלום (כולל מוע"מ ככל ששולם) - בהתאם להוראות סעיף 30א(א) לחוק לצמצום השימוש במזומן התשע"ח - 2018:

פרטי אמצעי התשלום שבהם מועברת התמורה ידועים לי (*), והם כדלהלן:

- בהעברה בנקאית / משכנתה _____ ש"ח
- בהמחאה _____ ש"ח
- במזומן _____ ש"ח
- באחר _____ ש"ח
- סה"כ _____ ש"ח

(* ניתן להצהיר באופציה זו גם על הכוונה.

מספר שומה ראשית _____ מספר 6 מתוך 6 7000

פרטי אמצעי התשלום אינם ידועים לי במועד הגשת הצהרה זו ולפיכך, בהתאם להוראות סעיף 30(ג) לחוק לצמצום השימוש במזומן, אצהיר על פרטי התשלום עד 6 חודשים מתאריך _____ / _____ / _____, המועד שבו החזקה במקרקעין תימסר לי או שתהייה לנתונה לפקודתי.

ניתן להשלים / לעדכן את פרטי אמצעי התשלום, ו/או לעדכן את תאריך מסירת החזקה לעניין החוק לצמצום השימוש במזומן באתר רשות המסים בישראל < מיסוי מקרקעין > שירותים בקליק < השלמת פרטי תשלום

הנכס נרכש עבור עסק לא כן

מצורף בזאת, כנדרש בחוק, אסמכתאות לאמצעי התשלום שבוצעו עד לתאריך ההצהרה.
יש לשמור את האסמכתאות לאמצעי התשלום ששולמו לאחר ההצהרה ולהציגם ע"פ דרישה.

לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת רוכש זו בחלקים א, ב, ג, ד, ו - הם נכונים, שלמים ומדוייקים.

חתימות הרוכשים: _____

תאריך _____

א _____ ב _____ ג _____ ד _____

אימות החתימות ע"י עורך דין/פקיד משרד מיסוי מקרקעין

אני, _____, עו"ד פקיד מיסוי מקרקעין _____ מספר רשיון _____

מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ הופיעו בפני: _____ שם מספר זהות _____

מספר זהות	שם	מספר זהות	שם
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

חתימה _____ תאריך _____

ל ש י מ ו ש ה מ ש ר ד

התיק נבחר לתכנית עבודה לא כן, הסיבה _____ חתימת הרכז/ת _____

הערות: _____

תאריך _____ שם _____ תפקיד _____ חתימה _____

יפוי כוח בלתי חוזר
לבחירת דירה בתוכנית "מחיר למשתכן"

1. אני/אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ הח"מ _____ ת.ז. _____ (להלן-"הקונה") ממנה ומייפה את כוחו של מר/גב' _____ ת.ז. _____ להיות לב"כ החוקי שלי ולפעול בשמי ובמקומי לצורך בחירת דירה ממאגר הדירות בפרויקט "מחיר למשתכן" של אחים אום חברה לעבודות בנין השקעות ופיתוח בע"מ, שיוקם בשכונת רמות בבאר שבע.
2. בחירתו של מיופה הכח הנ"ל תחייב אותי /נו לכל דבר וענין ותהיה סופית.
3. יפוי כח זה הינו סופי ואינו ניתן לביטול.
4. כוחו של יפוי כח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד על כל הכרוך בכך, ולרבות חתימה על טופס בחירת דירה/בקשת רכישה ו/או כל מסמך אחר שיידרש לצורך בחירת הדירה.

ולראיה באתי על החתום היום _____ לחודש _____ לשנת _____

הרוכש

הרוכש

רוכש

רוכש

החברה

נספח יד'

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'

אני/ו הח"מ, ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ (להלן: "מיופה הכוח")
ממנה/ים ומיפה/ים בזאת את כוחו של מר/גב' _____ ת.ז. _____ (להלן: "מיופה הכוח")
להיות בא/ת כוחינו ולפעול ולעשות בשמינו ובמקומינו את כל הפעולות כמפורט להלן, כולן או מקצתן, בקשר
עם היחידה הידועה כדלהלן:

דירה מס': _____ בקומה _____ חדרים בבניין: _____ בפרויקט: "האחים אום, מחיר
למשתכן בבאר שבע וכל הצמוד לה: חניה מס' _____ מחסן מס' _____ (במידה ויש) (להלן: "הדירה")

הנבנית/תיבנה ע"י אחים אום חברה לעבודות בנין השקעות ופיתוח בע"מ, ח"פ 512232810 (להלן: "החברה")
מכוח מכרז בש/325/2021 באר שבע, ו/או כל גוש ו/או חלקות ו/או חלקות משנה אחרות ו/או נוספות אשר ייוצרו
מהני"ל עקב ביצוע פעולות רישום והסדר מקרקעין, לרבות חלוקה, איחוד, פרצלציה, רפרצלציה וכיו"ב (להלן:
"המקרקעין").

1. לרכוש ו/או לקבל ו/או לרשום בשמי ועבורי ו/או בשבילי בבעלות ו/או בחכירה (לרבות בחכירת משנה)
ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או המכירה את
הדירה, ולצורך כך לחתום על הסכם לרכישת הדירה על כל נספחיו (להלן: "החוזה") וכן על כל המסמכים
שיידרשו בקשר עם החוזה והפעולות הנ"ל, לרבות טופס דיווח לרשות המיסים וייפוי כוח בלתי חוזר.
2. לפעול בשמי ו/או במקומי בכל הנוגע למקרקעין, לרבות רישום הבעלות ו/או החכירה (לרבות חכירת
משנה ו/או שכירות ו/או שכירות משנה ו/או הרשאה), פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה,
תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או כל רישום אחר לרבות רישום בית משותף לרבות
לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי
חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.
3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה, לרבות רישום הערות
אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על המקרקעין וכן לטובת כל צד שלישי
ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת
אזהרה שתירשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה
ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה
ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין
ובכל רשות מוסמכת אחרת, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות והמסמכים
הדרושים לכך.
5. לחתום בשמי ובמקומי על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או
למקרקעין ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או כל חלק מהם
ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי
רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על הקרקע וכיו"ב.
6. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי החוזה ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות
חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.
7. יש לפרש ייפוי כוח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכוח אל הפועל את כל התחייבויותיי מכוח
החוזה ו/או התחייבויותיי מכוח ייפוי כוח זה, לרבות פעולות שלא נרשמו במפורש בייפוי כוח זה.
8. לקבל בשמי ובמקומי ו/או לרשום על שמי את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה,
לרבות קבלת חזקה בדירה, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות, החוזים
והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל מסמך ו/או אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול
הביטחונות שקיבלתי לצורך הבטחת התשלומים ששילמנו ע"ח המחיר הכולל של הדירה.

9. לגרום, להסכים, לרשום, לבצע, ולחתום בשמי ובמקומי על כל דבר ועניין בקשר לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמנו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום, איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתי ו/או לטובת בנק מטעמי ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.
10. ליתן בשמי ובמקומי הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה, לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה, ככל שתידרש, לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי ובמקומי.
- לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמי ובמקומי על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על המקרקעין, וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
11. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי ובמקומי כל בטוחה שניתנה לי על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, ולקבל כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו בכפוף לדין וככל והוראותיו של החוק יחולו רטרואקטיבית, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת ביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או חוזר של הבטוחה כאמור.
12. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, יפוי כוח - כלליים ו/או בלתי חוזרים ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור ביפוי כוח זה.
13. לעשות באופן מוחלט וגמור, וכפי שמיופה הכוח הנ"ל ימצא לנכון, את כל הפעולות והדברים הנדרשים לצרכי ביצוע האמור לעיל ובקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כוח זה.
14. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיופה הכוח הנ"ל אשר יעשו מתוקף יפוי כוח זה.
15. ביפוי כוח זה לשון רבים גם יחיד במשמע, ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע, ולהיפך.
16. כל פעולה עפ"י יפוי כוח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
17. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר, בלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, אינו מוגבל בזמן, והוא מחייב אותי, את חליפי ואת כל מי שיבוא במקומי, לרבות כל מוסד בנקאי, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי והוא יחייב גם את יורשיי, יורשי יורשיי, אפוטרופוסיי ומנהלי עזבוני, היות וזכויות בעלי ו/או חוכרי ו/או מוכרי המקרקעין ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או החברה ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באתי/נו על החתום:

הרוכש

הרוכש

רוכש

רוכש

החברה

**נספח טו'
הצמדת חניית נכה**

נספח לחוזה מכר מיום _____

שנערך ונחתם ב _____ בתאריך _____

בין

אחים אום חברה לעבודות בנין השקעות ופיתוח (1995)
בע"מ, ח"פ 512232810
(תיקרא להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין

_____ ת.ז.

_____ ת.ז.

(יחד וכל אחד מהם לחוד, באחריות הדדית ביניהם,
ייקראו להלן: ("הרוכש"))

מצד שני;

הואיל וביום _____ נחתם בין הצדדים חוזה מכר דירה למשתכן ביחס לרכישת דירה מס' (זמני) _____, המצויה בבניין מס' _____ (זמני) בפרויקט, כהגדרתם בחוזה המכר, לרבות חניות בהתאם למסומן בתוכניות המכר (להלן בהתאמה: "החוזה", "הדירה").

והואיל להודע לרוכש שיכול והחברה מחויבת להקצות מספר חניות נגישות המיועדות לשימוש

של נכה, מתוך כלל החניות בפרויקט, וזאת על פי הדין ו/או היתר הבניה ו/או דרישת הרשויות.

והואיל והודע לרוכש שמקום החניה שהוקצה לדירה הינה חניה המסומנת בתכניות המכר כחניה נגישה, המיועדת לשימוש של נכה בעל תו כדין (להלן: "החניה הנגישה" ו-"נכה");

והואיל והודע לרוכש כי החניה הנגישה, אם הוקצתה לרוכש בהתאם להוראות ההסכם (להלן: "החניה המוקצת"), הוקצתה לו על תנאי וזאת עד למכר הדירה האחרונה בפרויקט וכי במקרה שהחברה תמכור דירה בפרויקט לנכה, הזכאי לחניה הנגישה (להלן: "הרוכש הזכאי"), תהיינה זכאית החברה לבטל את הקצאת החניה המוקצת, להצמידה לרוכש הזכאי ולהקצות לרוכש חניה אחרת בפרויקט (להלן: "חניה אחרת"), תחת החניה שבוטלה כאמור, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה כמפורט בנספח זה להלן;

רוכש

רוכש

החברה

1. הודע לרוכש כי החניה המוקצית הוקצתה לו על תנאי, כאמור במבוא לנספח זה וכי במקרה שהחברה תמכור דירה בפרויקט לרוכש זכאי, תהיה החברה זכאית לבטל לרוכש את הקצאת החניה המוקצית, להצמידה לרוכש הזכאי ולהקצות לרוכש חניה אחרת, בכל מיקום ואופן, לפי שיקול דעתן הסביר של החברה.
2. יובהר כי כל הוראות החוזה יחולו ביחס לחניה האחרת, ללא שינוי.
3. הודע לרוכש כי יתכן מצב בו תוחלף החניה המוקצית, בחניה אחרת.
4. הודע לרוכש כי במקרה של ביטול הקצאת החניה המוקצית, כאמור לעיל, הרוכש לא יהיה בעל זכות כלשהי בחניה האמורה,
5. החברה תשלח הודעה לרוכש בדבר ביטול הקצאת החניה המוקצית ותציין מיקומה ומספרה של החניה האחרת. באם יידרש לכך על ידי החברה, מתחייב הרוכש לחתום על כל מסמך ו/או תכנית ו/או תוספת לחוזה, ביחס לחניה/ות האחרת/ות שתוקצנה לדירה, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.
6. אין באמור בנספח זה כדי לגרוע מהוראות החוזה. בכל סתירה בין הוראות נספח זה ובין הוראות החוזה - יגברו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

הרוכש

החברה

רוכש

רוכש

החברה

נספח טז'

עדכון הרוכש

עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), התשל"ה-1974

הובהרו לי זכויותיי עפ"י חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), לרבות עפ"י תיקונו מיום 06.04.08, אשר נכנס לתוקף החל מיום 06.10.08, בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידיי בקשר עם רכישת הדירה, ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, ובפרט כי אסור למוכרת לקבל מהרוכש, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, אלא אם עשתה אחת מאלה:

1. מסרה לרוכש ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, כבטוחה עפ"י סעיפים 2(1) ו-2(2) לחוק המכר (דירות) להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הרוכש על חשבון מחיר הדירה במקרה שלא תוכל להעביר לרוכש זכויות בדירה כמוסכם בהסכם.

2. רשמה לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של המקרקעין שעליהם היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

הודע לי כי עם מסירת הבטוחה לידיי, מילאה המוכרת את חובתה הנ"ל כלפיי.

המוכרת נותנת בזאת את הסכמתה כי הבנק המלווה, כהגדרתו בהסכם, יתן לרוכש אשר ימסור לבנק את מספר חשבון הפרויקט ואת שם הפרויקט, אישור כי הפרטים שנמסרו תואמים את הפרטים הרושמים בבנק, וזאת בכל האמצעים הבאים:

1. בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט.
2. באמצעות מענה טלפוני - בפניה של הרוכש לגורם אותו יקבע הבנק המלווה לענין זה, ואשר מסי' הטלפון המאפשר גישה אליו יופיע בשובר התשלום.
3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה, על ידי הקלדת פרטים מסוימים מתוך השובר.

כמו כן מסכימה המוכרת כי הבנק המלווה ייתן לתאגיד בנקאי או לתאגיד ביטוחי, הנותן לרוכש הלוואה לשם רכישת דירה מהמוכרת, והפונה אליו לשם העברת כספי הלוואה לחשבון הפרויקט, כי פרטי חשבון הפרויקט המצויים בידו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק המלווה

הרוכש	הרוכש	
רוכש	רוכש	החברה

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 כאמור לעיל).

6. היה ובעקבות היתר הבניה יחול שינוי כלשהו בשטח הדירה או בהצמדותיה, אזי סכום התמורה יגדל או יקטן (לפי העניין) בהתאם להוראות התמחור הקבועות במכרז ונספח 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 מחיר הדירה על הצמדותיה (בין אם יעלה ובין אם ירד) וזאת בתוך 30 יום ממועד חתימת הצדדים על הנספח המתוקן.

המוכר יערוך וידווח את השומה עבור הקונה, ככל שבמועד חתימת הנספח המתוקן ימסור הקונה למוכר את מלוא הנתונים הנדרשים לצורך הדיווח המתוקן לרשויות המס ויחתום על כל מסמך 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, בערכם הריאלי, 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).

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

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:

רוכש

המוכר

נספח יח'

הנדון : בחירת דירה

תאריך: _____

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

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

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהירים ומתחייב/ת כדלהלן:

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

חתימת הרוכש/ים

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

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

חתימת נציג החברה _____