האחים אוזן חברה לבנייה בע"מ

רח' הדסה 90 באר שבע 8422133 ת.ד. 5353 טל. 08-6474444 פקס. 08-6444560

י.ת.ב בע"מ
25 -06- 2018
מאושר

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן
בית דגן מגרש 9

שנערך ונחתם בבאר שבע ביום _____ לחודש _____ שנת 2017

ב י ן

אחים אוזן חברה לבניה בע"מ ח.פ. 51-151723-7
מרח' הדסה 90, באר שבע
טל': 08-6474444 פקס': 08-6444560
(שתקרא להלן: "**המוכרת**")

<u>מצד אחד:</u>

ל ב י ן

מר _____ ת.ז. _____
מרח' _____ טלפון _____

גב' _____ ת.ז. _____
מרח' _____ טלפון _____

(שניהם ביחד וכל אחד לחוד שיקראו להלן: "**הקונה**")

<u>מצד שני:</u>

והואיל והמוכרת הינה חברה יזמית, אשר יוזמת הקמת 27 יחידות דיור בפרויקט '**אוזן בבית דגן**" **(להלן: "הפרויקט")**;

והואיל והמוכרת הינה בעלת הזכות להירשם כחוכרת במגרש מס' 9 בגוש רשום 7387 חלקה 11 לפי תכנית מפורטת ממ/2050 מתחם ד' בעיר בית דגן **(להלן: "הקרקע")**, עפ"י הסכם חכירה מהוון שנחתם בין המוכרת לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**המינהל**") בתיק 52936670א (להלן: "**חוזה הפיתוח**") מס' מכרז מר 214/15;

והואיל והמוכרת מתכוונת להקים על הקרקע דירות בגדלים שונים ודגמים שונים;

והואיל חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן.

והואיל ולפרויקט ניתן היתר בניה;

והואיל ונחתם בין המוכרת לבין בנק לאומי בע"מ (להלן: " הבנק המלווה") הסכם ליווי פיננסי בקשר עם הפרויקט;

והואיל וידוע לקונה כי החברה לא תוכל לבצע כל שינוי ו/או ויתור לפי תנאי התכנית למשתכן וכי על הקונה לעמוד בכל **התנאים של תכנית למשתכן כפי שפורסמה בין אם ידע ובין אם שלא ידע**. "הקונה יצהיר ויתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה 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 ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור".

והואיל וברצון הקונה לרכוש מאת המוכרת בתמורה ובתנאים שנקבעו בהסכם זה, את זכויות החכירה בדירה כהגדרתה בנספח התשלומים המצורף כנספח א' להסכם;

הדירה וכל הצמוד אליה כמפורט בנספח התשלומים <u>נספח א'</u> יקראו להלן "הדירה";

והואיל וברצון המוכרת למכור לקונה את זכויות החכירה בדירה ולגרום לרישום זכויות החכירה בדירה בספרי רישום המקרקעין לכשייוצרו התנאים המשפטיים המאפשרים רישום,

וברצון הקונה לרכוש מאת המוכרת את זכות החכירה בדירה ולרושמה בשמו כאמור לכשייווצרו התנאים המשפטיים המתאימים לרישום;

אשר על כן הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. התקשרות הצדדים

1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2 הובהר בין הצדדים כי לקונה ניתנה האפשרות לבקר בקרקע, ראה ובדק אותה ואת סביבתה, יודע את כל הפרטים, המפרטים, התוכניות והמסמכים המתייחסים אל הקרקע ואל הדירה טרם חתימה על החוזה ובסמוך לכך יוצגו בפניו כל הפרטים, תוכניות, מסמכים ומיקום הפרויקט , בהתאם להוראות סעיף זה.

1.3 בכפיפות לתנאים ולהוראות הקבועים להלן בחוזה זה, מתחייבת בזה המוכרת כלפי הקונה למכור ולהעביר לקונה החזקה וזכויות החכירה בדירה המתוארת להלן והקונה מתחייב בזה לשלם את התמורה הקבועה בחוזה זה בשיעורים ובמועדים שנקבעו לתשלומים, לקבל מאת המוכרת את הדירה והזכויות בדירה וזאת לאחר פירעון מלוא התשלום כמפורט בנספח א' וכן למלא אחר יתר התחייבויותיו לפי חוזה זה.
הדירה לצורכי הסכם זה משמעה:

דירה מס' _____ בבניין ____ בת ___ חדרים בקומה ____ מגרש 9

1.4 הנספחים להסכם זה יחשבו חלק בלתי נפרד ממנו:

נספח א' - נספח תשלומים.
נספח ב' - תכניות הדירה.
נספח ג' - מפרט טכני (נספח ג'1).
נספח ד' - נוסח יפוי כוח
נספח ה' - התחייבות כלפי הבנק המלווה יועבר לבדיקת חברת הבקרה.
נספח ו' - הודעה לקונה על זכויותיו לפי חוק המכר.
נספח ז' - התחייבות המוכרת להמצאת בטוחה לפי חוק המכר.
נספח ח' - לא בשימוש.
נספח ט' - כתב התחייבות – חסר דירה רוכש/ דירת מחיר למשתכן (נספח ג'7).

2. התחייבות המוכרת

2.1 המוכרת מתחייבת לבנות, להקים, ולהשלים בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה את הדירה בהתאם:

להיתר הבניה;

לתקנות ולתקנים כדין שהינם בתוקף ביום קבלת היתר הבניה;

לתוכניות שהוכנו על פי חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 **(להלן: "החוק")** המצורפות להסכם **כנספח ב'.**

למפרט הטכני **נספח ג'.**

כל המסמכים הנ"ל החתומים בידי שני הצדדים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.

2.2 במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הדירה בין המפרט הטכני, נספח ג' לבין התוכניות נספח ב', יגבר התיאור המופיע בתוכניות נספח ב'.

2.3 סטיות בבניית הדירה ו/או חריגות שאינן מהותיות כהגדרתן בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 לעומת נספחים ב' ו- ג' המותרות לפי הוראות החוק, לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת לפי הסכם זה, ולא יזכו את הקונה בשום סעד ו/או זכות תביעה שהיא.

2.4 המוכרת מתחייבת למכור לקונה והקונה מתחייב לרכוש מאת המוכרת את הדירה בתמורה ובהתאם לתנאי הסכם זה.

2.5 המוכרת מצהירה כי היא רשאית למכור את הדירה לקונה וכי אין מניעה חוקית או אחרת למכור את הדירה לקונה, בתמורה ובהתאם לתנאי הסכם זה.

2.6 המוכרת מתחייבת להשלים את בניית הבית והדירה, בהתאם למפרט המחייב, עד למועד מסירת החזקה כהגדרתו בסעיף 2 לנספח התשלומים (נספח א'), ובכפוף לאורכות המותרות על פי הסכם זה, כמפורט להלן (להלן: "**מועד המסירה**"). עבודות הפיתוח הכלולות בנספח ב', יושלמו בהתאם להוראות המכרז, שלב 42 (מועד המסירה) כולל את השלמת עבודות הפיתוח הצמוד והכללי. מוצהר ומוסכם כי אי השלמת עבודות הפיתוח במועד מסירת החזקה, עבודות אשר אינן באחריות המוכרת, לא תחשב כאילו הדירה או הבית אינם גמורים לעניין תאריך מסירת החזקה, ולא תחשב כהפרה של ההסכם ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח לא ימנע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמדותיה ושימוש סביר בדירה. עבודות הפיתוח תבוצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.

2.7 המוכרת מתחייבת למסור לקונה את החזקה בדירה במועד המסירה, כשהיא ראויה למגורים עם השלמת הבניה, פנויה מכל אדם וחפץ, כשהבית מחובר לרשת המים, החשמל, הגז והביוב, דרכי הגישה, לדירה ולחניה סבירות, הדירה תופשייה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא וזכות לצד שלישי, למעט משכנתא ו/או שעבוד אחר לזכות בנק שייתן לקונה הלוואה מובטחת במשכנתא למימון רכישת הדירה, ולמעט המשכנתא המוזכרת בסעיף 11 להלן לגביה יקבל הקונה מכתב החרגה.

2.8 תנאי למסירת החזקה בדירה הוא שהקונה ימלא, קודם לקבלת החזקה בדירה, את כל ההתחייבויות שהינו חב במלואן, **ובמיוחד ובדגש סילוק בפועל של כל התשלומים שהקונה התחייב לשלם למוכרת ו/או לרשות אחרת על פי תנאי הסכם זה.**

2.9 מועד מסירת החזקה בדירה, בכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי הקונה יהיה לכל המאוחר לאחר קבלת טופס 4 בידי המוכרת [אישור להספקת שירותים לפי תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון)] התשמ"א-1981 מאת הרשות המוסמכת, זאת ועוד הקונה מתחייב כי טרם קבלת החזקה בדירה יפעל להעברת רישום מנוי חברת חשמל, ארנונה, מים וטלפון, באם ייבחר בכך, על שמו של הקונה, ויישא בהוצאות הכרוכות בכך.

2.10 המוכרת תתאם עם הקונה את מועד המסירה במתכונת באה: תודיע לקונה בכתב ותאפשר לקונה להחליט בין שלושה מועדים מוצעים לפחות, בהם עליו לבוא ולקבל את החזקה בדירה. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד שייבחר מבין המועדים שהוצעו לקונה ולמלא אחר כל התחייבויותיו הקודמות למועד המסירה. לא חופיע הקונה בתאריך המסירה המוסכם מסיבה אשר אינה תלויה במוכרת, יראו הצדדים במועד המסירה שנקבע כמועד המסירה בפועל כאמור וכמותנה בהסכם זה, מבלי לפגוע בכלליות האמור תתאם המוכרת עם הקונה מועד מסירה נוסף/ חדש ע"פ שיקול דעתה.

2.11 הודע לקונה כי איחור של עד 60 יום במסירת החזקה בדירה מעבר למועד המסירה כאמור בסעיף 2.6 לעיל, לא יהווה הפרה של ההסכם כאמור בסעיף 6 להן. במקרה של איחור במסירת החזקה על פי סעיף זה, תתאם המוכרת עם הקונה מועד מסירה חדש כמפורט בסעיף 2.10 לעיל. הקונה לא יהיה זכאי בכל מקרה לפיצוי בגין תקופת האיחור המותרת על פי סעיף זה, אולם אם יעלה האיחור במסירת החזקה בדירה מעבר ל- 60 יום יהיה הקונה זכאי לפיצוי הקבוע בחוק המכר (דירות).

3. היתר הבניה

3.1 המוכרת תהיה רשאית לבנות את הפרויקט ו/או את הבניין בבת אחת או בחלקים, לפי ראות עינה והבנתה.

3.2 המוכרת תהיה זכאית לבצע את עבודות הבניה בעצמה ו/או באמצעות קבלני משנה מורשים מטעמה.

3.3 המוכרת תהא רשאית, ללא צורך בהסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין, הדירה והבניין בעצמה, או באמצעות אחרים-צינורות מים, תיעול, הסקה, גז ביוב ותשתיות למיניהן כפי שתמצא לנכון, וכן לקבוע עמודי חשמל ו/או טלפון, למתוח חוטי חשמל ו/או טלפון ו/או כל מטרה אחרת הדרושים לבניין בכלל ולכל אחד ואחד מדייריו בפרט, וזאת בין אם אלה משרתים את הבניין לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים לבניינים אחרים ו/או לדירות אחרות. הקונה מתחייב לאפשר למוכרת ולכל הבא מטעמה לבצע כל עבודה ו/או התקנה כאמור, במידה ואלה יידרשו, לאחר

שהחזקה בדירה נמסרה לקונה כאמור להלן ובלבד שאלה בוצעו בתיאום מוקדם עימו בשעות סבירות

3.4 הקונה אינו רשאי להתערב, ו/או להתנגד, ו/או לבקר באתר הבנייה, ו/או בבנין ו/או בדירה בכל מהלך הבנייה, והכל בהתאם לאי פגיעה בזכויות הקונה הנובעות מחוזה זה ו/או ע"פ כל דין. רצה הקונה לבקר כאמור יעשה זאת רק לאחר תאום מראש וקבלת אישור בכתב מראש מהמוכרת לגבי מועד וזמן הביקור, והביקור יערך בנוכחות נציג מוסמך מטעם המוכרת ששמו ינקב באישור בכתב הנ"ל. הודע לקונה שבמידה ויפר הוא ו/או מי מטעמו התחייבותו נשוא סעיף זה וסעיף 6 להלן ישא הוא במלוא האחריות בכל הנוגע לכל נזק, לרבות נזקי גוף, שייגרם באתר הבניה ו/או בבנין ו/או בדירה לקונה ו/או מי מטעמו ו/או כל צד שלישי שהוא אין באמור כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לוועדות התכנון.

4. <u>הליווי הפיננסי</u>

4.1 המוכרת מודיעה לקונה כי התקשרה בהסכם ליווי פיננסי עם בנק לאומי בע"מ כבנק המלווה וככל שתעמוד בתנאי ההסכם היא תהא רשאית לקבל אשראים הנדרשים בקשר עם הפרוייקט.

4.2 הקונה יקבל מהמוכר את הערבויות הבנקאיות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "**חוק המכר**") להבטחת כספים שישלם על חשבון מחיר הדירה כאמור <u>בסעיף 5 להלן</u>, אשר יונפקו על ידי הבנק המלווה, והכל בכפוף לתשלום מלוא התמורה אך ורק באמצעות פנקס שוברי התשלום אשר הקונה מקבל במעמד חתימתו על הסכם זה.

4.3 המוכרת מודיעה לקונה כי היא המחתה ותמחה לבנק על דרך שעבוד מדרגה ראשונה, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הקונה הנובעות מהסכם זה. המוכרת מורה לקונה, בהוראה בלתי חוזרת, לשלם את כל מחיר הדירה המוסכם <u>בסעיף 10 להלן</u> במועדים המוסכמים בנספח א' **לזכות הבנק המלווה** (להלן: "חשבון הליווי") אך ורק באמצעות פנקס השוברים והודע לקונה הוראת המוכרת אשר מתחייב לנהוג בהתאם להוראה זו.

4.4 הובא לידיעת הקונה דבר שעבוד הקרקע וכל שייבנה עליה, לרבות כל זכות לקבלת כספים שקיימת לטובת הבנק המלווה. המוכרת תהא רשאית לשעבד בשעבוד נוסף את הקרקע וכל שיבנה עליה לטובת הבנק המלווה לפי צרכיה.

4.5 הצדדים מתחייבים לא לעשות שינוי מהותי בסעיפי הסכם זה ללא קבלת אישור הבנק המלווה, מראש ובכתב.

4.6 הודע לקונה כי לא יוכל להעביר את זכויותיו על פי הסכם זה לצד ג' וכי הערבויות הבנקאיות שמחזיק הקונה אינן ניתן להסבה לצד ג'.

4.7 הודע לקונה שאין לבנק המלווה מחויבות כלשהי כלפיו באשר לבניית הבית ו/או הדירה, ואין ולא תהיינה לו, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק המלווה, שאינן רלוונטיות לאחריות הבנק המלווה, למעט זכויות על פי הערבות/יות לפי חוק המכר שיקבל מהמוכר ואשר תופק על ידי הבנק המלווה, מעת לעת בכפוף לתשלום התמורה על בסיס פנקס השוברים בלבד.

הקונה מאשר את הוראות **נספח ה'** להסכם המכר המסדיר את מעמדו של הבנק המלווה.

4.8 המוכרת מתחייבת לגרום לכך כי משכון ושעבוד הקרקע לא יהא בו כדי לפגוע בזכויות המוקנות לרכוש בדירה על פי הסכם זה, ולא יהא בו כדי למנוע הקניית הזכויות והחזקה בדירה לקונה במועד לו התחייבה המוכרת על פי הסכם זה.

4.9 השעבוד החל על הקרקע לא יחול על הדירה בתנאי שיתקיימו התנאים המפורטים להלן, במצטבר:

(1) מלוא תמורת הדירה שולמה לחשבון הבנק המפורט בסעיף 4.3 לעיל.

(2) בניית הדירה הושלמה והחזקה בה נמסרה לקונה.

(3) הקונה החזיר את כל הערבויות הבנקאיות המקורית שהוצאו על שמו על ידי הבנק המלווה ואשר הבנק לא נדרש לשלם לקונה, על פיהן, סכומים כלשהם.

(4) התקיימו דרישות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות 1974) בדבר בטוחה חליפית, קרי, נרשמה הערת אזהרה לקונה או נחתם חוזה חכירה לדורות ברשות מקרקעי ישראל ע"ש הקונה.

4.10 הודע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו שעל פי סעיף זה הואיל וזכויות הבנק המלווה קשורות ותלויות בו, אלא בהסכמת המוכרת.

5. ב ט ו ח ה

5.1 להבטחת תשלומים שישלם הקונה עבור הדירה אך ורק באמצעות שוברי התשלום, מתחייבת המוכרת לתת לקונה בטוחה מסוג ערבות בנקאית לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 **(להלן: "חוק המכר")**, כפי שהוא בתוקף בתאריך חתימת הסכם זה או כפי שיתוקן מעת לעת **(להלן: "ערבות חוק המכר")** על ידי הבנק המלווה כמפורט בסעיף 4 לעיל, בכפוף לדין. ערבות חוק המכר תינתן לכל תשלום שישולם ע"י הקונה לחשבון הליווי של הפרויקט, לרבות בגין התשלום הראשון וזאת תוך 14 יום מיום קבלת התשלום לתשבון הליווי הערבות תהיה צמודה בתנאי ההצמדה הקבועים בסעיפים 10.8 - 10.7 להלן.

המוכרת תישא בעלויות הכרוכות בהוצאת ערבות בנקאית ו/או חידושה והמוכר ימציא מאת הבנק אישור תשלום לקונה בשל כך, הערבות תימסר לקונה והאחריות למסירתה למוסד הפיננסי שלטובתו הוסבה אם הוסבה תחול על הקונה בלבד, עלויות בגין הסבתה ערבות ו/או מכתב החרגה מותנה לטובת המוסד הפיננסי יחול על חשבון היזם. עלויות מכתב החרגה סופי יחול על הרוכש.

הובא לידיעת הקונה כי ובמידה ויתאפשר לו לרשום הערת אזהרה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, הקונה לא ירשום לטובתו את הערת האזהרה כאמור וזאת עד למועד השבת כל הבטוחות שנמסרו לו מהמוכרת.

5.2 מובהר בין הצדדים כי לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, זכאית המוכרת להחליף את ערבות חוק המכר בבטוחות אחרות בהתאם להוראות חוק המכר. הקונה מתחייב, לפי דרישת המוכרת, לקבל כל בטוחה חליפה כאמור. המוכרת תישא בעלות התלפת הבטוחה ותודיע לקונה על החלפת הבטוחה.

5.3 **בוטל.**

5.4 **בוטל.**

5.5 **בוטל.**

5.6 **בוטל.**

5.7 במעמד מסירת החזקה בדירה לקונה, ובתנאי שהקונה שילם למוכר ו/או לבנק המלווה (לפי העניין) את מלוא התמורה והתשלומים המגיעים ממנו על פי חוזה זה, והשיב את הערבות הבנקאית כאמור בס"ק 5.1עיל, מתחייבת המוכרת להמציא לקונה אישור מאת הבנק המלווה כי זכויותיו של הקונה בדירה נקיות מכל חוב ושיעבוד לבנק, וכי המשכנתא הרובצת על הקרקע לטובת הבנק המלווה אינה חלה על הדירה ולחילופין שהבנק לא יממשה, בכל הנוגע לדירה ובנוסח המקובל בבנק המלווה. עלות מכתב ההחרגה תחול על הרוכש, כאמור לעיל בסק' 5.1.

5.8 המוכרת תהיה רשאית להחליף את הערבות הבנקאית לפי חוק המכר, בכל בטוחה אחרת על פי החוק הנ"ל והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי בכפוף להסכמת הבנק המלווה, והקונה הודע מראש להחלפה זו. מובהר כי המוכרת יכולה להשתמש ביפוי הכוח הנזכר לעיל לשם החלפת הבטוחות כאמור.

5.9 **הובא לידיעת הקונה כי מצורפת לחוזה זה הודעה על פי חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ה – 1974, בדבר זכויותיו לקבל בטוחה כנגד תשלומים שהוא ישלם למוכרת על פי הוראות החוק.**

6. מסירת חזקה ופרטיכל מסירה

6.1 הקונה מתחייב להופיע בדירה במועד המסירה הנקוב בסעיף 2.6 לעיל, לקבל מנציג המוכרת את החזקה בה ולאשר בכתב את דבר קבלתה על גבי פרטיכל מסירה, כמפורט להלן.

6.2 הקונה מתחייב לקבל את הדירה בתזקתו גם לפני השלמת עבודות הפיתוח, כעולה מסעיף 2.6 לעיל.

6.3 מובהר במפורש כי אם הקונה לא יקיים את כל חובותיו האמורות בסעיף זה, או אם הקונה לא יהיה זכאי לקבל החזקה בדירה בתאריך המסירה עקב אי מילוי כל ההתחייבויות שעליו למלא עד תאריך המסירה, הרי שמבלי לגרוע מכל זכות אחרת של המוכרת, ייחשב מועד המסירה הנקוב בסעיף 2.6 לעיל כמועד המסירה לכל דבר ועניין. לרבות לעניין תקופת הבדק והאחריות על פי כל דין ולעניין החבות בכל התשלומים החלים על הקונה החל ממועד המסירה לרבות כל תשלומי הארנונה, האחזקה, וועד הבית, וכן חובת עריכת הביטוח מבנה לדירה וכל הוצאות המוכרת הנובעות מאחזקת הדירה ושמירתה בכפוף לתאום מועד מסירה נוסף, בהתאם לאמור בסקי 2.10 לעיל.

6.4 אין בהוראות סעיף 6.3 לעיל, כדי להטיל על המוכרת חובה כלשהי לשמור על הדירה ו/או לתחזקה זולת החובה כשומר שכר(במידה וגובה דמי שמירה) ו/או כשומר חינם, הכל לפי העניין, על פי חוק השומרים, תשכ"ז-1967. המוכרת לא תהיה אחראית כלפי הקונה לתיקון או פיצוי או שיפוי בגין כל אבדן ו/או נזק ו/או פגם ו/או קלקול שייגרם לדירה ו/או לכל חלק שלה, לאחר תאריך המסירה בשל אי-קבלתה על ידי הקונה במועד ו/או בשל היות הדירה ללא שימוש ו/או טיפול ו/או השגחה ו/או שמירה של הקונה.

6.5 המוכרת מתחייבת לאפשר לקונה לבדוק את הדירה במעמד מסירת החזקה כקונה סביר.

6.6 במעמד מסירת החזקה ייערך וייחתם, בין הקונה ו/או מי מטעמו לבין נציג המוכרת, פרטיכל בכתב בו יהיה הקונה רשאי לפרט כל אי התאמה ו/או ליקוי בדירה, אם יהיו כאלה, לעומת תיאורם בנספחים ב' ו-ג' (**להלן: "הליקויים בדירה"**). סירב הקונה לחתום על פרטיכל המסירה, לא יהיה בכך כדי לגרוע מחשיבותו של הפרטיכל לכל דבר ועניין. נציג המוכרת יציין את דבר סירוב הקונה לחתום על פרטיכל המסירה.

הרוכש זכאי להסתמך על אי התאמה שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה ליזם בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותו. בכפוף לאמור לעיל, אי ציון ליקוי או פגם כלשהו בפרוטוקול לא ימנע מרוכש הדירה להעלות טענות בשלב מאוחר יותר כאשר לליקויים או פגמים שהיו בכנס ולא נרשמו בנסיבות שאינן מהוות עילה לביטול החוזה על פי הדין הכללי, אלא אם כן מדובר בפגם נסתר או באי התאמה שלא ניתן להתנות עליה על פי חוק6.למען הסר ספק מובהר כי אין בחתימת נציג המוכרת על פרטיכל המסירה הודאה ו/או אישור לקיום הליקויים בדירה, כפי שפורטו על ידי הקונה.

6.8 מהנדס המוכרת יבדוק את הליקויים המפורטים בפרטיכל המסירה. במידה ויוכח כי הליקויים אכן קיימים, כולם או מקצתם, יחליט לפי שיקול דעתו המקצועי אלו הם הליקויים המהותיים המחייבים תיקון מיידי ואלו ליקויים יתוקנו על ידי המוכרת כאמור בסעיף 7.3 להלן.

6.9 מובהר כי ליקויים שיהיו בדירה או בבית בתאריך המסירה, אשר לא פורטו ולא צוינו במפורש בפרטיכל המסירה, ו/או סירב הקונה לחתום על פרטיכל המסירה, כמפורט בסעי 6.6 לעיל. ואשר ניתן היה לגלותם בבדיקה של אדם סביר (שאינו מומחה לדבר), יראו את הקונה כמוותר על כל טענה, זכות ותביעה לגביהם. הויתור אינו נוגע לטענות הנובעות מגילוי פגמים נסתרים בדירה או באי התאמה אשר לא ניתן להתנות עליה עפ"י חוק.

6.10 למען הסר ספק, קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה מהווה ראיה לכאורה כי קיבל את הדירה, כשהדירה והבית גמורים ומושלמים בהתאם להסכם, למעט טענות לגבי ליקויים ו/או אי התאמות שפורטו בפרטיכל המסירה, אלא אם הוכיח הקונה אחרת תיקון ליקויים שהמוכרת אחראית לתיקונם; טענות הנובעות מגילוי פגמים נסתרים; וטענות, זכויות וסעדים המוקנים לקונה על פי הסכם זה ו/או על פי הדין.

6.11 המוכרת מצהירה בזאת כי מועד המסירה בסעיף 2.6 לעיל נקבע לאור המועד שבו עתידה להסתיים בניית הבניין והדירה. אולם, **אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאין לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי,**

פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה הצפוי בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם לקבוע בסעיף 4 בנספח א'. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מביניהם), תודיע החברה לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. במקרה שדחיית מועד המסירה הצפוי תעלה על פי סעיף זה על ארבעה חודשים (להסרת ספק מובהר כי מנין ארבעת החודשים יחל לאחר התקופה המנויה בסעיף 2.11) יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול. 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"[1].

6.12 דחייה בתאריך המסירה בעקבות ארוע שאינו נשלט כאמור בסעיף 6.11 דלעיל לא תזכה את הקונה בכל פיצוי מכל מין, עילה וסוג שהם מהמוכרת או בכל זכות אחרת כלפיו ואף לא תדחה מועד ביצוע כל תשלום שעל הקונה לשלם בהתאם להוראות חוזה זה, למעט תשלום שיהיה כנגד המסירה.

6.13 מבלי לגרוע באמור לעיל, מובהר לקונה כי איחור של עד 60 יום במסירת הדירה (להלן: "**תקופת הבניה המוארכת**"), שלא בגין דחייה מוצדקת, לא ייחשב כהפרת חוזה ע"י המוכרת ולא יקנה לקונה זכות לפיצויים או לעיכוב תשלומים שהוא חייב בהם עפ"י החוזה הן כלפי המוכרת והן כלפי הפועלים מטעמה והקשורים עמה.

6.14 מובהר כי במקרה שתאריך המסירה יידחה בחלוף 60 ימים ותקופת הבניה המאורכת, יהיה הקונה זכאי לפיצוי מהמוכרת, במקרה של איחור עקב אירוע נשלט זכאי רוכש הדירה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בעבור כל חודש או חלק ממנו, בסכום כמפורט להלן:

(א). סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור 8 חודשי האיחור הראשונים (להלן: "תקופת האיחור הראשונה").

(ב). סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – החל מהחודש התשיעי של האיחור ואילך(להלן: "תקופת האיחור השנייה").

הצדדים הבהירו ביניהם כי תעריפי הפיצוי המוסכם חלים על תקופות הפיצוי הראשונה כאמור בסעיף 5א(א) (1) לחוק המכר (דירות), עד לשמונה חודשי עיכוב, ובגין התקופה השנייה משמונה חודשים ומעלה יופחתו תעריפי הפיצוי המוסכם בהתאם לאמור בסעיף 5א (א) (2) לחוק המכר. בנוסף הובהר כי סכום זה נקבע על ידי הצדדים כהערכת הנזק הצפוי לקונה עקב דחייה כזו, וכי פיצוי זה מהווה פיצוי מלא שלם וסופי בגין כל נזקי הקונה ופרט לכך לא יגיע לקונה דבר מהמוכרת, הכל לפי הדין.

הצדדים הבהירו ביניהם כי כי הפיצוי מוסכם מהווה סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה לדירה הנרכשת על ידי הקונה., פיצוי זה הוא סופי ופרט לו, לא יהיה הקונה זכאי

---

[1] ח"א 702/06 היועמ"ש נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ.

לכל סעד או תרופה נוספת מהמוכרת, על פי ההסכם ו/או על פי הדין (למעט חיוב על פי הדין שלא ניתן להתנות עליו)לכל דבר ועניין, הכל לפי הדין.

מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין

כמו כן מובהר בזה כי תשלום הפיצוי המוסכם יערך בתום כל חודש (וחלק יחסי מסכום הפיצוי המוסכם כאמור לעיל בגין דחיה בת חלק מחודש) בגינו זכאי הקונה לפיצוי כאמור, עבור אותו חודש (למעט תקופת הבנייה מאוחרת כאמור בסעיף 6.13 לעיל, אשר בגינה ישולם פיצוי רטרואקטיבית בתומה, במידה ויהיה איחור מעבר לתקופה של 60 יום ממועד המסירה), ובלבד שהוקנה השלים את מלוא התחייבויותיו כלפי המוכרת שנועדו לקיום עד לאותו מועד.

6.15 מובהר בין הצדדים כי התקופות והמועדים האמורים לעיל ולהלן המתייחסים גם לסדר תשלומי התמורה, ניתנים להארכה ו/או לדחייה על ידי המוכרת מפאת אירוע שאיננו נשלט בהתאם לאמור בסעי 6.11

6.16 פיגור של הקונה בתשלומים שגרר בעקבותיו עיכוב במסירת הדירה, לא יזכה את הקונה בפיצוי, כאמור בסעיף 6.14 לעיל, וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה האחרות של המוכרת במקרה של פיגור בתשלומים עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין, מובהר בזאת כי מסירת החזקה מותנית במילוי כל התחייבויות הקונה כאמור בחוזה זה. לא עמד הקונה בהתחייבות כלשהיא שהתחייב בה בחוזה זה, ידחה מועד מסירת החזקה באותם פרקי זמן בהם לא עמד הקונה בהתחייבויותיו וזאת מבלי שהדבר יהווה הפרה של חוזה זה על-ידי המוכר ולא יזכה את הקונה בפיצוי כלשהו ומבלי לגרוע מכל זכות העומדת למוכרת על פי חוק ו/או על פי החוזה. למען הסר ספק מודגש כי לא תימסר חזקה בדירה בטרם ישולם מלוא התמורה על פי הנקוב בספרי הנהלת החשבונות של המוכרת.

6.17 **בוטל.**

6.18 היה ובחלוף 24 חודשים ממועד המסירה שבסעיף 2.6 לעיל, לא יעלה בידי המוכרת לסיים את בניית הדירה מכל סיבה שהיא, יהיה הקונה זכאי להודיע למוכרת על ביטול ההסכם, מבלי שהדבר יהווה הפרה של הסכם זה, ויהיה זכאי אך ורק לסעד של השבת הכספים ששילם בערכם הריאלי (צירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין) כאמור בהסכם מיום התשלום על ידו ועד להשבתם בפועל על ידי המוכרת, כפוף להשבת הערבויות הבנקאיות שניתנו לו, ביטול התחייבות לרישום משכנתא שניתנה לבנק שנתן לקונה הלוואה וחתימתו על כל המסכים הדרושים ליישום ביטול ההסכם ואפשרות מכירת הדירה לקונה אחר אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין.

6.19 טרם מסירת החזקה בדירה לקונה, חל איסור מוחלט לקונה ו/או מי מטעמו לתפוס חזקה בדירה ו/או להיכנס לדירה למעט לשם הסתכלות ובדיקה וגם זאת בתיאום עם המוכרת מראש, וכן אסור לקונה להכניס חפצים, רהיטים וכדומה לדירה, לא בעצמו ולא על ידי אחרים – לצורך סעיף זה תחשב הכנסת חפצים, רהיטים וכד' לתפיסת חזקה. לקונה אסור לעשות שנויים, תוספות ושיפורים בדירה עד לאחר מסירת הדירה ו/או רישום הבית המשותף, לפי המאוחר מבין שני התאריכים ובכל מקרה, אף לאחר מועדים אלו, יהיה כפוף כל שינוי שיבקש הקונה לעשות בדירה לקבלת כל ההיתרים שיידרשו על-פי כל דין לצורך ביצוע אותו שינוי.

6.20 המוכרת תמסור את הרכוש המשותף (הרכוש המשותף הינו - כל אותם חלקים של הבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף, ולא הוצאו על ידי המוכרת מכלל הרכוש המשותף (כאשר כל החלקים יוצמדו), בכפוף להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "**הרכוש המשותף**") וכן חלקים מהמקרקעין אשר השימוש בהם יוקנה לכלל רוכשי יחידות הדיור בפרויקט) שבבניין לאחד משני הרוכשים ו/או לשניהם אשר יהיו הראשונים שייקבלו את החזקה בדירותיהם בבנין (להלן: "**נאמן**").למען הסר ספק, הבניין בסעיף זה מתיחס לבניין בו מצוייה דירת הקונה בלבד לא כלל הבניינים בפרויקט. מובהר כי, כל החלקים אשר הוצאו מן הרכוש המשותף הוצמדו לדירה מסוימת ומראש, כמפורט במפרט. 6.21 הקונה אשר יהיה הראשון לקבל לחזקתו את הדירה שרכש בבניין, יתקשר בהסכם עם חברת החשמל לחיבור הרכוש המשותף במונה למערכת החשמל של הבניין.

6.22 הודע לקונה כי המוכרת תמסור לנאמן ו/או למיופה כוחם לקבל עבורו מהמוכרת את החלקים ברכוש המשותף לרבות אלה שנועדו להצמדה לדירתו ומתחייב לפעול בעצמו לפי האמור בסעיף זה לעיל ולהיות אחד הנאמנים במקרה שיידרש על ידי המוכרת.

6.23 קבעה המוכרת קונה אחר (אחד או יותר) של חלק בבניין או נציגות של רוכשי חלקים בבניין כמיועד לקבלת הרכוש המשותף (להלן: "**המיועד**"), אזי מסכים הקונה כי אותו מיועד לקבלת הרכוש המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו, ללא זכות ביטול או הסתייגות, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותו מיועד לקבלת הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייב את הקונה.

6.24 הוראות סעיף 6 לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו בשינויים המתחייבים על קבלת הרכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, ואולם המוכרת זכאית למסור למיועד לקבלת הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת ו/או מיועץ טכני אחר, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה לכאורה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

6.25 למען הסר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוטר את המוכרת מאחריותה לתקינות הרכוש המשותף בהתאם לחוק המכר.

7. בדק ואחריות

7.1 "**תקופת הבדק**" - כמשמעותה בחוק המכר (דירות).

"**תקופת אחריות**" - כמשמעותה בחוק המכר (דירות) שתחל בתום תקופת הבדק.

7.2 המוכרת תמציא במעמד מסירת החזקה לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבנין 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 הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר.במקרה שהקבלן או הספקלא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין."

7.3 הקונה מתחייב לאפשר לקבלני המוכרת, עובדיה ושליחיה להיכנס לדירה בכל זמן סביר, לאחר תיאום מועד מראש, לבדיקת טענותיו, או טענות אחרים על ליקויים בדירותיהם. הובהר בזאת לקונה כי תיקון ליקויים בדירות אחרות מתוך דירתו הכרחתי וכי יאפשר תיקון ליקויים בדירות אחרות מתוך דירתו. המוכרת תתקן את הליקויים עליהם הודיע הקונה והמוכרת הכירה באחריותה לתקנם. למען הסר ספק הודע לקונה כי תיקון הליקויים ייעשה מתוך דירתו או מתוך דירה אחרת בבית, לפי המקרה, על פי החלטתם המקצועית של המוכרת או נציגיה.

7.4 הקונה מתחייב כי יאפשר למוכרת לבצע תיקונים בדירה בהתאם לקבוע בחוק מכר (דירות) ו/או בכפוף לסעי 4ב(ב) לחוק המכר (דירות).

7.5 מובהר כי בכל מקרה בו ידרשו תיקונים בריצוף ו/או בקרמיקה ו/או באביזר אחר כלשהוא שהותקן בדירה (להלן - "האביזר") תהיה המוכרת רשאית לעשות שימוש לשם תיקון הליקוי באביזר אשר יוצר על ידי היצרן המקורי והנושא מס' המוצר זהה למספר שניתן לאביזר המקורי ובמקרה זה המוכרת תעשה מאמץ סביר למציאת אותו גוון ואם לא כן, תהא המוכרת רשאית לעשות שימוש לשם תיקון הליקוי באביזר אשר יוצר ע"י היצרן המקורי והנושא מס' מוצר זהה למספר שניתן לאביזר המקורי, תוך יידוע הקונה כי העלאת טענה כלפי המוכרת בעניין הבדלי גוונים אינה סבירה. כמו כן, מתחייב הקונה להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין כדי לאפשר ביצוע התיקונים ולמטרה זו הקונה אתראי לפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרך הגישה לסביבה זו, כל חפצים, מתקנים או כל גורם אחר שיהיו בדרך הגישה ובסביבת מקום ביצוע התיקונים וזאת במועד שתקבע המוכרת , בתיאום מול הרוכש, לביצוע התיקונים.

7.6 האמור בסעיפים 7.3 ו- 7.4 לעיל יחול גם ככל הנדרש לשם ביצוע תיקונים בדירות אחרות, ו/או ברכוש המשותף, ך והקונה מודע כי סביר להניח שתגרם הפרעה עקב כך.

7.7 כל נזק שייגרם לדירה כתוצאה מתיקון הליקויים יתוקן על ידי המוכרת ועל חשבונה בתוך זמן סביר לאחר גמר התיקונים. המוכרת תחזיר את מצב הדירה לקדמותו, עד כמה שאפשר.

7.8 תיקנה המוכרת, או אחרים מטעמה, ליקויים בדירה, חייב הקונה לאשר בכתב את דבר ביצוע התיקון.

7.9 קונה שלא יאפשר לקבלני המוכרת, עובדיה ושליחיה להיכנס לדירתו, לשם תיקון הליקויים בדירתו, לא תהא המוכרת חייבת לתקן ליקויים כלשהם בדירת הקונה, ויראו את הקונה כמי שויתר על זכותו לתיקון הליקויים, ויראו את המוכרת כמשוחררת מכל חובה ואחריות לביצוען והוא לבדו יישא בכל האחריות והתוצאות הנובעות מכך .

7.10 פרט לאמור בסעיף 7 להסכם וסעיף 4 (א)(ב) לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, שעניינו אי התאמה בין הדירה לבין נספחים ב' או ג' או תקנת בניה או תקן רשמי, לא תחול על המוכרת כל אחריות חוזית ו/או חבות נוספת כלשהי על פי הסכם זה בקשר לליקויים בדירה וברכוש המשותף מכל מין וסוג שהוא, לקונה אין ולא תצמח כל זכות בקשר לליקויים בדירה כלפי המוכרת, למעט הזכות לביצוע תיקונים בדירה.

7.11 המוכרת תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה תוך פרק זמן סביר לאחר תום תקופת הבדק, מתוך מגמה לבצע את כל התיקונים אם יהיו, בכל הבניין בעת ובעונה אחת. הקונה לא יהא זכאי לפיצוי בכסף או בשווה כסף בשל הליקויים, אלא אם נדרשה המוכרת בכתב תוך פרק זמן סביר לתקנם וסירבה.

7.12 הקונה מתחייב לאפשר את תיקון הלקויים או כל תיקון אחר בדירה או בבניין, לרבות ברכוש המשותף, אף אם התיקונים נעשים עבור דירה או דירה אחרת שבבניין וביצועם יעשה כולו או חלקו מתוך הדירה או בקירותיה, במועד שיתואם מול הרוכש תוך זמן סביר.

7.13 סרב הקונה לאפשר ביקורו של נציג המוכרת לבדיקת הליקויים או לאפשר למוכרת ו/או שלוחיה לבצע את הבדיקות ו/או התיקונים בדירה ו/או בכל מקרה בו ביצע תיקון ליקוי כולו או חלקו בעצמו ו/או שלא באמצעות המוכרת ושלא בהסכמתה מראש, תהא המוכרת פטורה מביצועם, ולא יגרע מהתחייבותו של הקונה בסעיף ד' 3 לעיל באשר לשימוש בדירתו ובקירות הבניין כדי לאפשר ביצוע התיקונים בדירה אחרת שבבנין, או תיקונים כלשהם בבנין עצמו, שניתן לבצעם רק תוך כדי שימוש בדירתו.

7.14 במהלך שנה מיום המסירה, וככל שהקונה פנה בכתב בטענה לליקוי כלשהוא, יבקר נציג המוכרת בדירה לאחר תאום מוקדם עם הקונה, בשעות העבודה המקובלות ואלה יערכו במשותף פרוטוקול, ככל שיש צורך בכך, בו ירשמו כל הליקויים הדורשים תיקון. באותו מעמד או בסמוך לו, יודיע נציג המוכרת לקונה על מועד או המועדים בהם יבוצעו התיקונים הדרושים.

7.15 במקרים יוצאים מן הכלל תתקן המוכרת את הפגמים גם לפני תום תקופת הבדק, באם הפגם יהיה מסוג המחייב תיקון דחוף וזאת באפשרות הראשונה לביצוע תיקון זה.

7.16 היה ולפי שקול דעת המוכרת אין הפגם ניתן לתיקון באופן סביר אזי תהיה המוכרת פטורה מביצוע התיקון ובמקום תיקון תהא היא חייבת לפצות את הקונה על הנזק הממשי הישיר שנגרם לו עקב הפגם.

7.18 אין באמור בהסכם זה כדי להתנות על האחריות המוטלת על המוכרת מכוח הוראות שאינן ניתנות להתנאה על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.

7.19 בוטל

7.20 הקונה מתחייב כלפיה מוכרת כי בכל מקרה בו תקרא המוכרת לבצע תיקונים בדירה והקריאה תגלה כקריאת שווא ו/או אם יתגלה כי הליקוי הוא תוצאת מעשה או מחדל של הקונה, מתחייב הקונה לפצות ו/או לשפות את המוכרת בכל ההוצאות שייגרמו למוכרת עקב הקריאה כאמור על פי קביעתה של המוכרת ובהתאם למחירון הסביר בשוק הקבלנים שיהיה אותה עת בתוקף.

7.21 מבלי לפגוע בכלליות האמור יודגש ויובהר כי המוכרת לא תישא באחריות לתיקון פגמים בעבודות ו/או באביזרים ו/או בפרטים ו/או בכל מלאכה (להלן: "**הזמנה פרטית**") אשר הוזמנו על ידי הקונה מבעלי מקצוע שונים לרבות בעלי מקצוע המבצעים עבודות בדירה מטעם המוכרת, והזמנות פרטיות אלה אינם כלולים במפרט ולא נרכשו ישירות מהמוכרת, כמו כן המוכרת לא תהיה חייבת לפצות את הקונה בגין כל נזק שנגרם כתוצאה מההזמנה פרטית (בין אלה שמתייחסים לדירה ובין אלה מתייחסים לדירות האחרות בפרויקט ו/או לרכוש המשותף), אשר נגרם לחלקי הדירה שבוצעו לפי בקשת הקונה בסטנדרט השונה מזה הקבוע במפרט אלא אם הפגם נעוץ בהתקנה. כמו כן, מובהר כי במידה והקונה סיפק מוצר שהמוכרת תתקינו, אין המוכרת אחראית על פגמי המוצר למעט פגם הנובע מהתקנתו (לענין זה ר' הפניה מס' 1 בחוזה).כמו כן מובהר כי המוכרת לא תהיה מחויבת לפצות את הקונה בגין כל נזק שיגרם לתכולת הדירה. כמו כן המוכרת לא תהיה אחראית לנזקים עקיפים שייגרמו לקונה או לרכושו גם אם ייטען שהעניין הינו באחריות המוכרת.

7.22 הודע לקונה כי חלה עליו האחריות להודיע למוכרת על פגם/נזק, הדורשים תיקון מיידי ו/או והקונה יאפשר למוכרת לתקן פגם/נזק הדורשים תיקון באופן מיידי בין בדירה ובין בדירות אחרות ו/או ברכוש המשותף,

7.23 המוכרת מצהירה בזה כי היווצרות ליקויים בדירה ו/או בבנין כהגדרתם לעיל, הינה בלתי נמנעת, המוכרת תהא מחויבת לתקן ו/או להחזיר את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

7.24 המצאת אישור על ידי המוכרת לועד הזמני של הבית ו/או לנציגות הזמנית של הבית מאת רשות מוסמכת ו/או מהנדס ו/או גורם מוסמך אחר כי מתקנים ו/או חלק מהרכוש המשותף נבדקו ונמצאו מתאימים לשימוש, ייחשב כמסירת החזקה באותם מתקנים לקונה ולמשתכני הבית.

8. עבודות הפיתוח

8.1 **בוטל.**

8.2 עד מועד מסירת החזקה בדירה לקונה המוכרת רשאית, ללא הסכמת הקונה להתקין ו/או להעביר דרך הקרקע והבית, בעצמה או באמצעות איזו רשות, מוסד או חברה אחרת צינורות למים חמים או קרים, צינורות הסקה, חשמל, תיעול, צינורות ומיכלי גז, כבלי טלפון וכבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית וטלוויזיה בכבלים, קווי ביוב ושוחות ביוב, נישות לפילרים וכן להעמיד עמודים, למתוח כבלי חשמל, הכל בהתאם לתוכניות הפיתוח המופקדות במשרדי המוכרת, וזאת בין אם הם ישרתו את הבית ו/או את הדירה, ובין אם הם ישמשו, יחברו ויקשרו בתים או דירות אחרות. במקרים כאלה על הקונה לאפשר למוכרת ו/או לרשויות או למי שיפעל מטעמן, לפקידיהם, לפועליהם להיכנס לקרקע ולבית ולהוציא לפועל את העבודה ו/או לבצע פעולות שתידרשנה לצרכים הנ"ל, לרבות לצורך ביצוע כל עבודות האחזקה ו/או תיקון.

8.3 אופן והיקף ההוצאה לפועל והביצוע של עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי המוכרת בקרקע ו/או מחוצה לה, כולל המיקום, הגודל, הצורה, החומרים, במידה שלא נקבעו או תוארו בנספח ב', יקבעו על ידי המוכרת לפי בחירתה בהתחשב בדרישות רשויות התכנון והמוסמכות ובהתאם להיתר הבניה.

הודע לקונה, כי עבודות פיתוח כלליות מחוץ לשטח הקרקע, לרבות תשתיות כגון: דרכים, כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, רשת מים וביוב, מבני ציבור, שטחי ציבור, גינון, גידור, חשמל, תקשורת, טלפון וכדי', אינם באחריות המוכרת, וכי המוכרת אינה אחראית, בכל אופן שהוא, לקצב הפיתוח הכללי ו/או להשלמתו ו/או לתחזוקת עבודות הפיתוח ו/או ללוח הזמנים ו/או לדרך ו/או לטיב ו/או לאיכות הביצוע.

9. הרישום

9.1 זכותו של הקונה בדירה או בחלק היחסי ברכוש המשותף תהיה זכות חכירה ותובטח ע"י רישום הדירה כיחידת רישום נפרדת או כיחידה נפרדת בבית משותף בפנקסי המקרקעין שבלשכת רישום המקרקעין בבאר שבע, על שמו של הקונה ישירות, או תחילה על שם המוכרת ואחר כך על שם הקונה, כאשר הבית חופשי מכל חוב, עיקול, צו הריסה, או זכות צד ג', למעט כאלה הקשורים בהבטחת זכויות הקונה ע"י כל מוסד שהוא, שייתן לקונה הלוואה המובטחת במשכנתא.

9.2 רישום הזכויות דלעיל בפנקסי המקרקעין יבוצע ע"י המוכרת כשהדבר יהיה אפשרי מבחינה טכנית ומשפטית ובכפוף לתשלום מלוא התמורה לפי חוזה זה ע"י הקונה ומלוי אחר כל ההתחייבויות של הקונה לפי חוזה זה.

9.3 תרשם לזכות הקונה הזכות לחכירה בדירה, וירשמו כל משכנתא ו/או שעבוד לחובת הקונה על זכותו בדירה, עפ"י כל התחייבות ו/או הוראה שנתן הקונה למוכרת ושהמוכרת נתנה לבנקים או לאחרים בקשר להלוואה המובטחת במשכנתא שקיבל הקונה, הכל תוך 6 חודשים ממועד רישום הבית עפ"י חוק המקרקעין, או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר ובכפוף לכל דחיה או הארכה בתקופה זו בכל מקרה של עיכוב/ים טכניים ו/או חוקיים אשר אינם בשליטת המוכרת ו/או המטפלים בכך מטעמה, ולמשך הזמן הדרוש עקב אותו/ם עיכוב/ים, ובכפוף למילוי התחייבויות הקונה לפי הסכם זה, והמצאת מסמכים הדרושים לרישום ע"י הקונה, במועד (אישור על תשלום מיסים עירוניים, אישור על תשלום מס רכישה, אישור היטל השבחה, שטרי משכנתא וכו'). מובהר כי, בחישוב תקופות הרישום, לא יבואו במניין תקופות שהיזם הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

9.4 המוכרת מתחייבת לרשום את הבית כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המכר (דירות) .

על מנת לאפשר טיפול יעיל ברישום הבית והדירה כנ"ל ע"ש הקונה, מבהירים בזה הצדדים כי כל הטיפול ברישום יימסר לידי אחים אוזן חברה לבניה בע"מ או מי מטעמה, מרח' הדסה 90, באר שבע.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, המוכרת תהיה רשאית, לבצע את הפעולות המפורטות להלן ובמקרה הצורך, להשתמש בייפוי הכוח שיימסר לה מהקונה כדי לבצע את הרישום. המוכרת תהיה רשאית להגדיר את החלקים המשותפים בבית המשותף בהתאם לשיקול דעתה ובלבד שלא תפגע זכותו של הקונה בדירה על פי הסכם זה. המוכרת תקבע את התקנון המיוחד בהתאם למפרט שיכול לכלול בין היתר את ההוראות הבאות כולן או מקצתן:

9.4.1 הוראות כי לדירות מסוימות יוצמדו חלקים של הרכוש המשותף כמפורט בהסכם ובמפרט.

9.4.2 הוראות בדבר החזקתו התקינה וניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג. בכפוף לאמור בפסקה (3) להלן יישא הקונה בחלק יחסי מההוצאות הכרוכות בכך

9.4.3 הוראות בדבר התקנתם והחזקתם של מערכות ומתקנים בבית כמו גז, ביוב, מים וחשמל וכיוצ"ב וכן הוראות בדבר חלוקת ההוצאות הכרוכות בשימוש ובהחזקת מערכות ומתקנים אלה שלא בהתאם לחלקם של בעלי הבתים ברכוש המשותף ו/או לחלק היחסי.

9.4.4 הוראות בדבר סדרי קבלת החלטות בנוגע לניהול הבית המשותף.

9.4.5 הוראות האוסרות לעשות או לנהל בדירה בית עסק, מלאכה או שימוש העלולים להוות מטרד או מפגע וכן הוראות האוסרות להשתמש בדירה לכל צורך שהשימוש בו נאסר במפורש בתקנון המיוחד ובלבד שאיסור כזה לא יחול על השימוש למטרה שלשמה נרכש הדירה. כמו כן יכול להיות שהתקנון יכיל הוראות בדבר היתר שימוש בדירות מסוימות כקליניקות לרופאים, משרדי מהנדסים או משרדי עורכי דין.

9.4.6 הוראות האוסרות על הקונה לעשות שינויים קונסטרוקטיביים בדירה מבלי לקבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת המוכרת עד להשלמת הרישום, ומאת הנציגות של הבית המשותף ומבלי לקבל תחילה את האישורים הדרושים מאת הרשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

9.4.7 **בוטל.**

9.4.8 הוראות הנוגעות להסדרת בעיות הכרוכות במעבר ו/או שימוש בדירות לשם בדיקת ו/או תיקון ליקויים ו/או מתקנים כגון צינורות ו/או מערכות העוברות בדירות ו/או דרכן ו/או בסמוך להן.

9.4.9 הוראות התקנון תהיינה כמתחייב מהוראות הסכם זה והמצורפים לו.

9.4.10 הוראות הנוגעות להסדרת בעיות בעניין זיקת הנאה, זכויות מעבר, תוזה חכירה, העברות בין דירות, כל דבר על מנת לרשום את זכויותיו של הקונה שקנה מהמוכרת, צמידויות: של חניה ומחסנים, של כל סוגי החלקים שמוצאים מהרכוש המשותף (חניה, מחסן, קרקע, גינה, גג וכו')

בעלי הדירות יהיו רשאים לנצל זכויות בניה שלהן בין קיימות ובין עתידיות בכפוף לאישורים מהרשויות המוסמכות.

בעלי הזכויות יהיו רשאים לפנות לחברת אחזקה ככל שידרש מפעם לפעם.

תל איסור על שינוי בקירות התיצוניים של המבנה לרבות שינויי צבע או מתקנים כלשהם (שלטים, מזגנים)

בעלי דירות שצמודים להם חלקחם מהרכוש המשותף יאפשרו זכות גישה /מעבר חופשי לצורך טיפוך ואחזקה ברכוש המשותף.

9.5 המוכרת זכאית על פי שקול דעתה, להוציא חלקים ו/או שטחים מהרכוש המשותף, לרבות חלקים מן החצר, חדר בזק, מרתפים, מחסנים, מעברים, מקומות חניה, גגות, חדרים על הגג ומה שעליהם ו/או מסביבם, קירות חיצוניים, זכויות בניה, גינות, שבילים, מעברים, שטחים וחדרים בקומת הקרקע ו/או המפולשת ו/או בקומות הגג וכד', לשמור אותם לעצמה ו/או להצמידם מראש וכמפורט במפרט לכל אחת מהדירות שתיבננה בפרוייקט ו/או לרשמם כיחידות נפרדות, הכל כמפורט במפרט המסדיר את כל ההצמדות ולאילו דירות הוצמדו.

מובהר כי, זכויות בנייה לא מנוצלות, עכשוויות ועתידיות, שייכות ליזם ובלבד שמועד היווצרן קודם למכירת כל הדירות (מכר אובליגטורי). המוכרת לא תשאיר ברשותה כל חלק מזכויות הבניה הלא מנוצלות וכן מהרכוש המשותף, אשר יהוו חלק בלתי נפרד משיווק דירות מתיר למשתכן.9.7
המוכרת לא צריכה לקבל את אישור ו/או הסכמת מי מבעלי הדירות האחרות לשם עשיית הפעולות הנ"ל כולן או חלקן, והסכמת בעלי הדירות האחרות תעוגן בתקנון המוסכם של הבית, לכשיירשם.

9.8 הואיל ומתקנים שיכול ויותקנו בפרויקט (לרבות: מחסנים, חניונים, משאבות, אנטנות שאינן סלולאריות, מתקני תקשורת (לרבות חדר בזק), מתקני חשמל, אשפה, ביוב, מתקני גז, חדרי טרנספורמציה, חדרי מכונות, חדרי תחזוקה ובטחון, מתקני אשפה, אינסטלציה, חימום, קירור, ניקוז וכדי אמורים לשרת כולם ו/או חלקם דירה ו/או דירות בבניו, מובהר כי המוכרת רשאית להעניק זכות שימוש ו/או גישה ו/או מעבר ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת כלשהיא לדיירי הפרויקט כמו גם לצד ג', לרבות לחברות המטפלות באותם מתקנים. מובהר כי המוכרת אף רשאית לציין זאת על דרך של רישום זיקת הנאה מתאימה בספרי רישום המקרקעין, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

החברה תהיה רשאית להקים בבנין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחולשינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצויין במפרט, תודיע על כך החברה לקונה בכתב. יובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

9.9 המוכרת הודיעה לקונה כי אין כעת אפשרות חוקית לרשום את הנכס בשמו ובספרי המקרקעין, ואין באפשרותה של המוכרת לקבוע תאריך לביצוע רישומים הנ"ל, כתוצאה מכך הודע לקונה שהרישומים יתבצעו לכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לכך וזאת תוך זמן סביר לאחר רישום תוכנית החלוקה של הקרקע, או שטחי הקרקע, שבהם כלולה החלקה נשוא הסכם זה. והכל בהתאם לסעי' 9.3 לחוזה.

9.10 המוכרת מתחייבת כי יבוצעו בהקדם האפשרי כל הפעולות, ההסדרים והרישומים שידרשו לצורך רישום הנכס (בלשכת רישום המקרקעין) כיחידת רישום נפרדת, עם או בלי הצמדות מיוחדות, כמפורט בנספח/ים להסכם זה, לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969(**להלן - "חוק המקרקעין")**,

כאשר הבניין יהווה את הבית המשותף לפי חוק המקרקעין, הכל בכפיפות לאפשרויות הטכניות והמשפטיות.

9.11 הקונה מתחייב להמציא למוכרת לפי דרישת המוכרת את כל המסמכים, האישורים, החשבונות והקבלות הדרושים לביצוע רישום זכויותיו של הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, למעט מסמכים אישורים ותעודות הבאים להוכיח מילוי חובותיה של המוכרת ולהופיע במועד שיקבע על ידי המוכרת או עורכי דינה ואשר יתואם עם הקונה, בלשכת רישום המקרקעין או בכל מקום ומוסד אחר שיקבע לרישום, ולחתום על כל המסמכים שידרשו לביצוע הרישום בלשכת רישום המקרקעין של זכויותיו בבית. הקונה מתחייב לשתף פעולה עם המוכרת לגבי המצאת המסמכים ותאום המועדים כאמור בסעיף זה כדי לאפשר את רישום הדירה על שמו כאמור לעיל. המוכרת תישא בעלויות הרישום למעט אגרות הרישום בטאבו להבטחת משכנתא שנטל הרוכש אשר ישולמו על ידי הרוכש. כל העלויות חלות על המוכר, למעט עלויות בדבר אגרות להבטחת משכנתא או רישום זכויות הרוכש ו/או מכתב החרגה סופי, כקבוע לעיל.

9.12 הקונה מתחייב לחתום במועד תתימת הסכם זה על ייפוי כח בלתי חוזר לפקודת המוכרת בנוסח המצורף להסכם זה.. יפוי הכח ישמש בידי המוכרת אך ורק לשם ביצוע הפרצלציה ורישום הדירה ע"ש הקונה, רישום הערת אזהרה ומשכנתאות לטובת הקונה, ורישום הבית כבית משותף.

9.13 כל עוד לא נרשמה הדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב הקונה לא לבצע בדירה כל שינויים ו/או תוספות העלולים לפגוע בתוכנית הכללית של הבניין או בבטיחותו, מבלי לקבל לשם כך את הסכמת המוכרת בכתב ומראש, או הסכמתה של נציגות הבית המשותף, במידה והוקמה נציגות כזו, בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.

9.14 כל עוד לא נרשמה הדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, הקונה יהיה רשאי להשתמש בדירה לצרכי מגורים בלבד, ולא יהיה רשאי לעסוק בדירה לצרכי מסחר, תעשיה או משלח יד וכן לא יהיה רשאי להשכיר או למסור את הדירה או להרשות את השימוש בה או בחלק ממנה למטרות כנ"ל, מבלי לקבל לשם כך הסכמה מוקדמת בכתב מאת המוכרת.

9.15 **המוכרת תהיה אחראית לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברישום הזכויות כחברה משכנת עד לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות, רישום בית משותף, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות. למען הסר ספק, יובהר כי כל פעולה שתחול על המוכרת עפ"י החוזה ו/או מכח הדין לעניין רישום הזכויות, תבוצע ותירשם על ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והמוכרת לא תהא רשאית להפנות אל רמ"י את הקונה לצורך קבלת שירותים לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות ורישום הערת אזהרה.**

9.16 **ידוע למוכרת כי ככל והקרקע נשוא המכרז עברה פרצלציה (חלוקה) והפרצלציה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. על הקונה יהיה לחתום מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה או מיד לאחר רישום הפרצלציה, במקרה בו פרצלציה נרשמה לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה) על שטרי שכירות ולבצע בעצמה ועל חשבונה את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמה בלשכת רישום המקרקעין. ידוע למוכרת כי לא תקבל כל שירות מהרשות קודם לחתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין. כן ידוע למוכרת, כי הרשות לא תבצע כל פעולת רישום בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת אזהרה והעברת זכויות. פעולות אלה ככל שתידרשנה, תתבצענה ע"י המוכרת בלשכת רישום המקרקעין.**

10. התמורה

בתמורה למכירת הדירה ולכל התחייבויות המוכרת כלפי הקונה, עפ"י הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת את מחיר הדירה כהגדרתו בנספח התשלומים, **נספח א'**, פרט לתשלום הראשון אך ורק באמצעות פנקס השוברים **(להלן: "מחיר הדירה")** וזאת בתשלומים, בשיעורים ובמועדים המפורטים בנספח התשלומים נספח א' המצורף להסכם. המקדמה ששילם הקונה במעמד חתימת טופס הצעת הרכישה אם וככל ולא הוחזרה לקונה תיחשב כתשלום על חשבון התמורה, בכפוף לתשלומה באמצעות השוברים הנ"ל.

10.1 מחיר הדירה כולל מס ערך מוסף (**להלן: "מע"מ"**) בשיעור הקבוע בחוק במועד החתימה על הסכם זה.

בכל מקרה בו ישתנה שיעור המע"מ על פי החוק, מתחייב הקונה לשלם למוכרת את תשלומי החובה או כל חלק מהם בתוספת המע"מ בשיעור החוקי ביום התשלום. לתשלומים נוספים החלים על הקונה בהתאם להסכם זה יוסף מע"מ בשיעור החוקי שיהיה קיים ביום ביצועו בפועל של כל תשלום ותשלום.

10.2 המוכרת זכאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לראות ולחשב כל תשלום שישולם לה בפועל על ידי הקונה ו/או עבורו כתשלום של סכום הקרן בתוספת מע"מ.

"**תשלום**" משמעו - גם זיכוי או העברה כספית אחרת לזכות המוכרת.

10.3 הקונה תייב לשלם את הפרשי ההצמדה המפורטים בסעיף 10.6 להלן על הסכום ששולם כאמור, על פי המדד הידוע במועד כל תשלום.

10.4 בנוסף לאמור בסעיף 10.3 לעיל, הקונה אינו רשאי להקדים ולשלם תשלום או חלק על חשבון מחיר הדירה במועד מוקדם מזה שהוסכם עליו בנספח א' בלי שקיבל קודם לכן את הסכמת המוכרת בכתב, בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת וכי התשלום יוצמד עד למועד התשלום בפועל ללא הפרשי הצמדה ו/או ריבית נוספים.

10.5 **בוטל.**

10.6 בסעיף 10 זה:

"**המדד**" - משמעו - מדד תשומות הבניה המתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא

"**יום הפירעון**" - משמעו - (לגבי כל תשלום) משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב בלוח התשלומים – נספח א', וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספחיו, ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.

"**המדד הבסיסי**" - משמעו - המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה :מדד חודש ____ שנת 2018 שהתפרסם ביום _____

"**המדד החדש**" - משמעו - לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכר על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי הוראות הסכם זה ו/או נספחיו:
תשלום כאמור שבין 15-01 לחודש, המדד שיתפרסם ב- 15 לחודש או בסמוך לאותו חודש, בכפוף לכך שהמדד שיתפרסם לא ירד ביחס למדד שהיה ידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.
תשלום כאמור שבים 16- 31 לחודש – המדד הידוע ביום הפירעון בפועל.

10.7 מובהר בין הצדדים, כי מחיר הדירה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכרת על פי הסכם זה לרבות נספחיו, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה ולרבות ריבית פיגורים (- באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה למוכרת את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (ההפרש בין התשלום מוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה ייקרא לעיל ולהלן "**הפרשי הצמדה**").

10.8 למען הסר ספק, אם במועד התשלום, המדד החדש יהיה זהה למדד הבסיסי או קטן ממנו, לא יוקטן התשלום האמור, וישלם הקונה למוכרת את הסכום המקורי הנקוב לתשלום בנספח א'.

10.9 הקונה מתחייב לשלם למוכרת את הפרשי ההצמדה ביחד עם כל תשלום ותשלום כמוסכם בנספח א', והמוכרת תהיה זכאית לנהוג בהתאם למוסכם בסעיף 10.2 לעיל.

10.10 אם לא ניתן יהיה לחשב את הפרשי ההצמדה ליום התשלום, מפאת חוסר פרסום נתונים סטטיסטיים, ישלם הקונה את הפרשי ההצמדה בהתאם למדד האחרון שפורסם ערב התשלום. לאחר פרסום המדד, ישלים הקונה את הפרשי ההצמדה בהתאם למקרה.

10.11 המוכרת תערוך חשבון סופי של מחיר הדירה כולל הפרשי הצמדה וריבית, המגיעים לה מהקונה, לפני מסירת החזקה. הקונה ישלם למוכרת את יתרת חובו עפ"י החישוב כאמור, לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת המוכרת ובכל מקרה לפחות 7 ימי עסקים לפני מסירת החזקה בדירה לידיו.

10.12 קונה שפיגר בביצוע תשלום כלשהו או חלקו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספחיו, יהיה חייב לשלם למוכרת, ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בהתאם לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה בשיעור המקסימלי. לתקופה המתחילה במועד המוסכם לתשלום ועד למועד השלום בפועל החל מהיום הראשון לפיגור (להלן: "**ריבית פיגורים**").

חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הקונה לשלם למוכרת וזאת מידי כל חודש (או חלק יחסי מחודש במידה ונותר עד התשלום הבא פחות מחודש) שלאחר מועד התשלום, ותחשב ביחד עם אותו תשלום לקרן לצורך ריבית הפיגורים להבא.

10.13 מובהר כי פיגור של עד שבעה (7) ימים בביצוע תשלום או חלקו על חשבון מחיר הדירה, לא יזכה את המוכרת בתוספת ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור. החל מיום הפיגור השמיני (8) ואילך, תהיה המוכרת זכאית לחייב את הקונה גם בריבית פיגורים בשיעור הנקוב בסעיף 10.12. במקרה זה, תחושב ריבית הפיגורים מיום הפיגור הראשון ועד התשלום בפועל. הקונה מתחייב לשלם למוכרת את הסכום שבפיגור בתוספת מע"מ.

יודגש כי היה ולא שילם הקונה כל סכום מהתמורה במועדו, לרבות כל תשלום אחר המוטל עליו על פי חוזה זה, או לא הפקיד הקונה במועד פיקדון כלשהו – שחלה עליו החובה להפקידו, זכאית המוכרת, בנוסף לקבוע בהוראות חוזה זה ובכל דין, לעכב את מסירת הדירה או את רישום ההעברה ו/או הזכויות, הכל לפי העניין, עד לאחר ביצוע התשלום ו/או ההפקדה כנדרש.

מבלי לגרוע משאר הוראות חוזה זה, מובהר כי סילוקו של כל תשלום שהוא מהתשלומים הקבועים בחוזה זה (לרבות התמורה), במלואו ובמועדו, מהווה תנאי יסודי בחוזה זה, והפרתו תזכה את המוכרת בכל התרופות והסעדים להן היא זכאית על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

10.14 הקונה מתחייב לשלם למוכרת את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

10.15 האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי הסכם ו/או נספחיו ולא ייפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכרת בגין הפרת ההסכם על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב הפרה זו.

11. המשכנתא

11.1 הודע לקונה כי במידה ובכוונתו לממן חלק ממחיר הדירה מכספי הלוואה שיקבל מבנק או מוסד כספי אחר (**להלן: "הבנק"**). ההלוואה תובטח במשכנתא שתרשם על הדירה במועד רישומה בשם הקונה בספרי המקרקעין (**להלן: "ההלוואה"**) בסכומים ו/או בתנאים שייקבעו על ידי הבנק.

11.2 הודע לקונה כי המוכרת תסכים לחתום על מסמכי ההתחייבות לרישום משכנתא בגין המשכנתא, בנוסח שיוסכם בין המוכרת לבין המוסד הפיננסי, וזאת רק לאחר שהרוכש שילם 10% או 100,000 הגבוה מביניהם לפחות ממחיר הדירה מהונו העצמי (בדירה שנייה ומעלה שולם 50% מהונו העצמי). מבלי לגרוע מהאמור, תנאי לחתימה על מסמכי ההתחייבות הינו כי כל כספי ההלוואה יועברו ישירות לחשבון הליווי, אך ורק באמצעות שוברי התשלום.

11.3 אם ברצון הקונה לקבל הלוואה למימון רכישת הדירה, עליו:

(1) לברר בבנק את תנאי ההלוואה, הביטחונות ושאר הפרטים, וכן -

(2) לתת לבנק הוראות בלתי חוזרות לשלם למוכרת במישרין את מלוא סכום ההלוואה הבנקאית, וכן -

(3) לחתום בבנק על כל המסמכים שידרשו לצורך קבלת ההלוואה, כולל מתן כל הביטחונות שידרשו על ידי הבנק.

(4) לחתום על יפוי כח נוטריוני לטובת הבנק.

11.4 המוכרת מצהירה ומאשרת שתסכים להתחייב בפני הבנק:

(1) כי היא לא תאשר העברת זכויות בדירה ללא הסכמת הבנק.

(2) כי היא תמנע מלרשום את זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין אלא אם כן באותו מעמד תרשם משכנתא על זכות הקונה לטובת הבנק. תנאי לרישום המשכנתא בספרי המקרקעין היא שהבנק ימציא למוכרת או לעורכי הדין כאמור בסעיף 19.1 להלן, שטרי משכנתא חתומים על ידי מורשי החתימה מטעם בבנק. אגרת רישום המשכנתא תחול על הקונה.

(3) כי תודיע לבנק על מועד רישום הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין ותאפשר לרשום באותו מעמד משכנתא על זכות הקונה בדירה ובלבד שבמועד הרישום יהיו בידיה שטרי המשכנתא הדרושים לרישום. הקונה מתחייב להמציא למוכרת או לעורכי הדין כאמור בסעיף 19.1 את שטרי המשכנתא במועד שייקבע. לא עשה כן, לא יירשמו זכויותיו בדירה עד שיומצאו שטרי המשכנתא. כל נזק שייגרם לקונה כתוצאה מאי רישום הזכויות, יחול עליו בלבד.

11.5 הקונה והוא בלבד יהא אחראי לכל התשלומים הכרוכים בהלוואה, בנטילתה, בהחזרתה ובתשלום כל האגרות ו/או התשלומים ו/או ההוצאות הכרוכות ברישום ההלוואה ו/או באישור ההלוואה ובקבלתה וברישום המשכנתא לפי תנאי הבנק וישלם למוכרת את כל התשלומים על פי דין בגין רישום השעבוד אצל המוכרת ו/או בגין הוצאת אישור זכויות.

11.6 למען הסר ספק מובהר בזה כי המוכרת תזקוף לזכות התשלום נשוא ההלוואה רק את הסכום שיתקבל בפועל מהבנק ובמועד קבלתו, ובכל מקרה שהסכום יתקבל לאחר המועד בו יש לשלם את התשלום נשוא ההלוואה כאמור בסעיף 4 לנספח א' לנספח התשלומים, יהיה על הקונה לשלם למוכרת ריבית פיגורים אף אם האיחור אינו נובע מסיבה התלויה בקונה, ובכפוף לכך שהאיחור לא נבע ממעשה או מחדל המוכרת.

11.7 מובהר מפורשות כי על הקונה לעמוד במועדי תשלום התמורה מבלי כל תלות בהליכי קבלת ההלוואה, אם בחר להסתייע בהלוואה כאמור, יובהר כי אי קבלת ההלוואה על ידי הקונה, מכל סיבה שהיא, אינה פוגמת מהתחייבותו של הקונה לשלם למוכרת את התמורה של הדירה בשיעוריהם ובמועדים שנקבעו **בנספח א'** להסכם.

11.8 הודע לקונה שכל חוזה ו/או התחייבות ו/או מצג ו/או יחס שבינו ובין הבנק לא יצור כל חבות ו/או התחייבות של המוכרת כלפי הבנק.

11.9 הודע לקונה שזכויות הבנק המלווה יקדמו לזכויות הקונה ו/או לזכויות מוסד פיננסי אשר ייתן לקונה הלוואה למימון התמורהו/או לזכויות כל גורם אחר אליו יבקש הקונה להעביר את זכויותיו ו/או חלקן בכפוף לאמור בסעיף 16 להן, הבנק המלווה ינפיק לקונה, אם ביקש זאת, מכתב החרגה מותנה וזאת על חשבון הקונה.

12. הצהרות והתחייבויות הקונה

12.1 הובהר בין הצדדים כי הקונה ביקר, ראה ובדק את הקרקע ואת מתחם הפרויקט, לרבות את המקום עליו תוקם הדירה, את המיקום, את הסביבה ואת דרכי הגישה אליהם; הוא בדק את תכניות הפרויקט, את תשריט הפרויקט ואת תשריט הבניין, את תשריט הדירה, את המפרט הטכני, ואת כל יתר הפרטים הרלוונטיים, לרבות התב"עות החלות על הקרקע, הדירה וסביבתה, ערך בדיקות עצמאיות בעצמו ועל ידי אנשי מקצוע מטעמו ברשות המקומית על אגפיה, במינהל מקרקעי ישראל, לרבות מבחינה תכנונית ומשפטית, ומצא את הפרויקט והדירה מתאימים לדרישותיו מכל הבחינות וללא סייג, וכי המוכר הציג בפניו מסמכים ופרטים של הפרויקט .

12. הובהר בין הצדדים כי הקונה ראה ובדק את המקום עליו תוקם הדירה; הוא בדק את נספחים א' ו-ב' ומצא אותם מתאימים לדרישותיו ראה ובדק את התב"עות החלות על הדירה וסביבתה, ערך בדיקות עצמאיות ברשות המקומית האמור בס"ק 12.1, 12.2 לעיל הינו בכפוף להתחייבות

המוכרת. לאפשר לקונה לבקר במקום ו/או להציג בפניו את כל המצגים ו/או המסמכים והפרטים של הפרויקט.

12.3 הודע לקונה כי המוכרת רשאית להשתמש באחת הדירות בפרויקט כ"דירה לדוגמא" המיועדת לביקורי קהל לקוחותיה, הן לפני מועד המסירה והן לאחריו,

12.4 **בוטל.**

12.5 הקונה מתחייב שלא להשתמש בדירה בדרך שתגרום ו/או עלולה לגרום למטרד ליתר הדירות הסמוכות ו/או לבית ו/או לפרוייקט (לרבות בכל הנוגע ליצירת מפגעי לכלוך, רעש, ריח וכדי), ולקיים את כל הוראות הדין והנחיות הרשות המקומית ו/או רשויות התכנון והבניה, הוראות ועד הבית ו/או חברת הניהול ו/או הנציגות ככל שתהיינה קיימות.

12.6 הקונה מתחייב שלא להתנגד לכל שימוש חוקי שיעשה ביתר הדירות ו/או בבית ו/או בפרוייקט, ובלבד שלא ייגרם לקונה מטרד קבוע ובלתי סביר.

12.7 הודע לקונה כי רישום הדירה כיחידה עצמאית תתאפשר רק לאחר רישום הבית כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969. הובהר לקונה שתהליך רישום בית משותף הינו הליך מורכב שעלול להארך זמן רב ובכך חזקה עליו הידיעה והימשכות ההליכים.. והובהר בין הצדדים כי הקונה יאפשר כניסת מודדים לדירה, בכפוף לתאום המועד עמו, כחלק מהפעולות הנדרשות לצורך קידום רישום הבית המשותף וכן יחתום על כל ההודעות ו/או הבקשות ו/או המסמכים ו/או האישורים ככל שיידרש לצורך השלמת רישום הבית כבית משותף.

13. מסים, תשלומי חובה ושונות

13.1 הקונה מתחייב, בנוסף ליתר התחייבויותיו לפי הסכם זה, לשלם את מס הרכישה לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, רכישה, מכירה) תשכ"ג - 1963 הנובע מרכישת הזכות בדירה לפי שיעור המס שיחול במועד החתימה על הסכם זה.

13.2 מס הרכישה ישולם על ידי הקונה באמצעות שובר תשלום שיומצא לו על ידי עורכי הדין כאמור בסעיף 19.1 להלן. הקונה ימסור למוכרת או לנציג מטעמה או לעורכי הדין כאמור בסעיף 19.1 להלן, קבלה על תשלום מס הרכישה כתנאי למסירת החזקה בדירה לידיו.

13.3 הקונה מתחייב לשלם את אגרות הרישום הבאות כמתחייב מהוראות הסכם זה - אגרת רישום הערת אזהרה לטובת בנקים בקשר עם משכנתא שנלקחה, אגרות רישום המשכנתא אגרות הסבת ערבויות שבוצעה לבקשתו ו/או בנק מטעמו הכל בשיעור שיהיה בתוקף במועד הרישום. תשלום האגרות יבוצע סמוך למועד ביצוע כל אחד מהרישומים הנ"ל וכתנאי לרישום על פי הודעה מהמוכרת או מעורכי דינה על מועד הרישום.

מובהר כי, התמורה בגין הדירה כוללת את כל עבודות הפיתוח שתידרשנה ע"י הרשויות עד למסירת הדירה.

13.4 **בוטל.**

14. התחייבות הקונה בעניין חיבור הדירה למערכות, ותשלום מסים

14.1 הקונה מתחייב, על פי הפניות שיקבל מהמוכרת, להתקשר על חשבונו, עבור חיבור דירתו:

(1) עם חברת החשמל המספקת חשמל לבית לשם חיבור הדירה לרשת החשמל ולשלם את חיבור מונה החשמל לדירה.

(2) עם הרשות המקומית, או כל גוף המספק מים, לשם חיבור הדירה לרשת המים, לשלם לרשות המקומית או למוכרת עבור מד-מים.

(3) עם חברת הגז, באם יבחר בכך הקונה, לשם עריכת חוזה לאספקת גז והתקנתו בדירה, לשלם לחברת הגז או למוכרת עבור החוזה לאספקת גז, לרבות צנרת עד הדירה בהתאם למחירון חברות הגז.

(4) עם חברת טלפונים, ככל ויבחר הקונה להתחבר לשירותים אלו.

(5) עם חברת הכבלים. ככל ויבחר הקונה להתחבר לשירותים אלו.

14.2 החל מתאריך החזקה בדירה ישא הקונה בתשלומים אלה :

14.2.1 כל המסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, השירותים, המלוות, תשלומי החובה- עירוניים ממשלתיים או אחרים (להלן : "**המסים**") החלים או יחולו על הדירה או/וגם בקשר אליה.

היטל השבחה אשר העילה לתשלומו קמה לאחר מועד חתימת החוזה ואף לאחר מועד המסירה ואשר נובע מיוזמת היזם - יחול על היזם, אלא אם לא נהנה מהתוספת בזכויות.

14.2.2 חלק יחסי מהמסים החלים או אשר יוטלו על המגרש ו/או על הבניין או בקשר אליהם, כיחס שבין שטח הדירה לשטח כלל יחידות הבניין שנמכרו אלא אם נקבע יחס אחר בתקנון הבית המשותף

14.2.3 חלק יחסי מהוצאות ומהתשלומים הכרוכים בהחזקת ובבדק הרכוש המשותף כיחס שבין שטח הדירה לשטח כלל היחידות בבנין שנמכרו אלא אם נקבע יחס אחר בתקנון הבית המשותף. מובהר בזה כי אותן דירות בבנין שטרם נמכרו על ידי המוכרת יהיו חייבות בהשתתפות בהחזקת ובבדק הרכוש המשותף, חיוב זה יחול על המוכרת לבדה, ויהיה בשיעור של ההוצאות הקבועות של החזקת הרכוש המשותף המוכרת תהא פטורה מתשלום ההוצאות בפועל בגין דירות אלא ובלבד שהוכיחה כי לא צרכה אותן בפועל.

14.2.4 המוכרת רשאית (אולם לא חייבת) לשלם על חשבון ולחובת הקונה, ובלבד שאי תשלום זה עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, כל תשלום מהתשלומים החלים על הקונה ובלבד שהודיעה לקונה על כוונתה לבצע תשלום כאמור 14 יום קודם למועד ביצוע התשלום. היה והמוכרת שילמה קודם לחתימת חוזה זה או לאחר מכן תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר למוכרת כל סכום כאמור מיד לפי דרישתה הראשונה של המוכרת. מובהר כי לרוכש הדירה תעמודנה כלפי היזם אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

14.3 **בוטל.**

14.4 הקונה מתחייב לחתום במועד חתימת הסכם זה על יפוי כח והרשאה בלתי חוזרים (להלן:"**יפוי הכוח**"), בנוסח **המצורף כנספח ד'** להסכם ולהמציאו למוכרת. יפוי הכוח ישמש בידי המוכרת לביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו. בין השאר ומבלי לפגוע באמור ביפוי הכוח, יהיו באי-כוח המוכרת רשאים לרשום הבית בלשכת רישום המקרקעין ולתקנו, במידת הצורך, לרשום את זכותו של הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין ואת המשכנתאות על זכותו זו וכדומה. החתימה על יפוי הכוח הנוטריוני הינו תנאי לחתימת המוכרת על התחייבות לטובת הבנק ממנו יקבל הקונה הלוואה למימון רכישת הדירה כאמור בסעיף 11 לעיל.

14.5 המוכרת תהיה רשאית להשתמש ביפוי הכוח בשם הקונה, על מנת לעשות כל פעולה שהקונה חייב לעשותה עפ"י הסכם זה או פעולה הדרושה לשם רישום זכותו בדירה בספרי המקרקעין. למען הסר ספק מודגש בזה כי החתימה על יפוי הכוח אינה משחררת את הקונה מלעשות בעצמו את כל שהתחייב לעשות עפ"י הסכם זה.

14.6 **בוטל.**

14.7 ארנונה בגין הדירה בעת **עיכוב** קבלת החזקה בגין אחריות הקונה.

14.8 יובהר כי במידה ותשלם המוכרת עבור התקנת מונה המים ו/או עבור חיוב ארנונה החל על הקונה, יהיה חייב הקונה לשלם למוכרת את התשלומים שהעבירו בגינו לשם התקנת מונה המים כאמור ואף את הצריכה בפועל ו/או תשלום הארנונה עפ"י דרישת המוכרת מהקונה.

15. הוראות כלליות לעניין הדירה וסביבתה

15.1 החל מתאריך קבלת החזקה בדירה, על הקונה בלבד תחול אחריות לשמור על הדירה ולדאוג לשלמותה ולתקינותה על כל חלקיה, אביזריה והמערכות שבה ולמלא את כל החובות המוטלות על בעל דירה.

15.2 **בוטל.**

15.3 מובהר המפורש והקונה מתחייב, כי כל עוד לא נמסרה לו החזקה בדירה על ידי המוכרת, לא להכניס לבית או לדירה חפצים בעצמו ו/או ע"י אחרים. הקונה אינו רשאי להרכיב בדירה ארונות ו/או אביזרים מכל מין וסוג, כל עוד לא קיבל החזקה בדירה בהתאם לנוהלי המוכרת והוראות הסכם זה. הקונה יהיה רשאי להיכנס לדירה לצורך הסתכלות בלבד, וזאת בתאום מוקדם עם המוכרת או עם מי שימונה לצורך זה מטעמה.

16. <u>העברת זכויות</u>

16.1 מובהר בין הצדדים כי :

(1) עד למועד קבלת החזקה בדירה אסור לקונה ו/או לכל אחד מיחידי הקונה להעביר ו/או להסב ו/או לוותר לטובת צד ג' **(להלן: "הנעבר")** ו/או לשעבד לטובת אחר את זכויותיו בדירה עפ"י הסכם זה, בשלמותו ו/או בחלקו בכל דרך וצורה, ללא קבלת הסכמת המוכרת בכתב ומראש, למעט שעבוד זכויותיו בדירה לטובת בנק או מוסד כספי אחר, ממנו יקבל הקונה הלוואה למימון רכישת הדירה. המוכרת רשאית, לסרב ליתן הסכמתה להעברת הזכויות בדירה לנעבר אם הקונה לא עמד בכל התחייבויותיו לפי הסכם זה.

(2) עד למועד רישום זכויות הקונה בספרי המקרקעין, תנהל המוכרת את ספר המשתכנים של הבית ותיתן את הסכמתה להעברת הזכויות לנעבר לאחר שהקונה השלים את כל התחייבויותיו כאמור וקיבל לידיו החזקה בדירה.

(3) **הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם , לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש או 7 השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה זכאי להשכיר הדירה, למטרת מגורים בלבד. להבטחת האמור לעיל, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו, אשר מצורף כנספח י' לחוזה זה (נספח ג'7 לחוזה הבניה). ככל והקונה יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון. להבטחת עמידת הקונה בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י המוכרת הערת אזהרה בספריה ו/או במרשם המקרקעין ומבלי לגרוע מהאמור לעיל תמציא המוכרת עם חתימת חוזה הבניה, יפוי כוח בלתי חוזר של הקונה, לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך. מובהר לקונה כי הקניית זכות בעלות על דירת מחיר למשתכן תהיה באישור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שיקבעו לעניין.**

16.2 בכפוף לאמור בסעיף 16 לעיל, תנאי לקבלת הסכמת המוכרת להעברת זכויות לצד ג' ו/או לקבלת התחייבות המוכרת לטובת בנק ממנו יקבל הנעבר הלוואה הוא, שהקונה והנעבר ימציאו למוכרת, או לעורכי דינה, את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן :

(1) הסכם המכר של הדירה מקור או נאמן למקור חתום בידי הקונה והנעבר.

(2) אישור מהבנק ממנו קיבל הקונה הלוואה, אם קיבל, כי ההלוואה סולקה במלואה, או נגרעה לנכס אחר.

(3) הנעבר יחתום על שני עותקים של יפוי כח נוטריוני, בדומה ליפוי הכוח הנזכר בסעיף 14.4 לעיל, וימציאם לעורך הדין של המוכרת.

(4) הקונה והנעבר יחתמו על טופסי בקשה להעברת הזכויות בדירה בנוסח הקיים במשרדי המוכרת. החתימות יאומתו על ידי עורך דין.

(5) קונה יחזיר למוכרת את הערבויות הבנקאיות שקיבל מהמוכרת עפ"י סעיף 5 לעיל.

(6) הקונה ימציא אישור מס שבח ומס מכירה המיועדים ללשכת רישום המקרקעין בגין מכירת הדירה לנעבר ו/או כל אישור אחר שיהיה דרוש להעברת הזכויות על פי החוק.

(7) הנעבר ימציא אישור מס רכישה המיועד ללשכת רישום המקרקעין בגין רכישת הדירה.

(8) יומצא אישור מהרשות המקומית המיועד ללשכת רישום המקרקעין כי כל ההיטלים, הארנונות ותשלומי החובה בקשר לדירה שולמו עד לתאריך ההעברה, ואין התנגדות להעברת הזכויות בדירה לנעבר.

(9) ישולם לעורכי הדין כאמור בסעיף 19 להלן סך בהתאם לצו פיקוח מחירים, או סכום אחר הקבוע בדין, לרבות עפ"י צו הקפאת מחירים, ככל שבתוקף, כדמי טיפול עבור טיפולם ברישום הזכויות בדירה על שם הנעבר בספרי המוכרת, ובבוא העת גם בספרי רישום המקרקעין.

(10) קונה שנרשמה לטובתו או לטובת בנק הערת אזהרה, ימציא אישור מלשכת רישום המקרקעין המעיד שהערת האזהרה נמחקה.

(11) המוכרת תמסור לנעבר מסמכים לרישום הערת אזהרה לטובתו ולטובת בנק ממנו יקבל הלוואה וכן התחייבות לרישום משכנתא רק לאחר שימולאו ויושלמו, קודם לכן, כל הדרישות המפורטות בס"ק. 16.2 לעיל.

(12) לכשיוצרו התנאים המשפטיים לרישום הזכויות בדירה בספרי המקרקעין, יירשמו הזכויות בשם הנעבר בספרי המקרקעין, כפוף לחובת הנעבר להמציא למוכרת או לעורכי דינה במועד הרישום, את כל האישורים הדרושים לרישום ולשלם את כל אגרות הרישום.

17. הפרות ותרופות

17.1 מובהר בין הצדדים כי:

(1) כל סכום שחובת תשלומו חלה עפ"י הסכם זה על הקונה ואשר אי תשלומו מעכב או עלול לעכב את המוכרת מביצוע התחייבויותיה על פי ההסכם ועל פי דין והקונה לא ישלמו במועד, תהיה המוכרת רשאית, אך לא מחוייבת, לשלמו במקום ועל חשבון הקונה וזאת לאחר מתן התראה של 14 יום מראש. מובהר כי לרוכש הדירה תעמודנה כלפי היזם אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

(2) הקונה יהיה חייב להחזיר למוכרת כל סכום שהמוכרת שילמה במקומו כאמור תוך 7 ימים מקבלת דרישה ראשונה מהמוכרת, בצירוף ריבית פיגורים בשיעור המפורט בסעיף 17.2 שלהלן, לתקופה החל ממועד התשלום על ידי המוכרת ועד למועד החזרתו בפועל על ידי הקונה למוכרת.

(3) כל סכום שהקונה יהיה חייב לשלם למוכרת ו/או להחזיר לה, וכל סכום שהמוכרת תהיה חייבת לשלם ו/או להחזיר לקונה עפ"י הסכם זה לרבות סכומים הנובעים מהפרת התחייבויות הקונה או המוכרת, ישא ריבית פיגורים בשיעור המקסימלי שיהיה קיים באותו יום כמוגדר להלן בסעיף 17.2 כ"תוספת ריבית".

(4) למען הסר ספק, סעיף זה לא יחול לגבי תשלומים על חשבון מחיר הדירה אשר לגביהם חלות הוראות סעיף 6 לעיל.

17.2 לצורך האמור בסעיף 17.1 לעיל:

"**תוספת ריבית**" - משמעה תוספת לסכום התשלום כאמור בסעיף 17.1 לעיל, אשר תחושב על פי ריבית חריגה המקובלת בחשבונות חח"ד בבנק אגוד לישראל בע"מ.

17.3 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל הוראה אחרת מהוראות הסכם זה, מובהר בין הצדדים כי:

(1) במקרה של הפרת ההסכם בהפרה יסודית, לא יהיה הצד הנפגע זכאי לבטל את ההסכם קודם שניתנה לצד המפר התראה או הודעה בכתב בדבר ההפרה והצד המפר לא תיקן ההפרה תוך 10 ימים מקבלת ההודעה או ההתראה.

(2) במקרה והקונה לא ישלם או יפגר בביצוע המלא ובפועל של תשלום כלשהו שהוא חייב לשלם למוכרת עפ"י הסכם זה, וכן בכל מקרה שהקונה לא יקיים או יפר את אחת מהתחייבויותיו הכלולות בנספח/ים להסכם זה ו/או בסעיפים 6.1, 6.2, 7.6, 9.5, 10, 5.3, 12, 13, 15 להסכם זה, יחשב הדבר הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה.

17.4 למרות האמור בסעיף 17 לעיל, מובהר כי אם הקונה לא ישלם או יפגר בביצוע המלא ובפועל של תשלום כלשהו המגיע ממנו למוכרת, וכן במקרה של הפרת הוראה מהוראות ההסכם ובנספחיו המהווה/ים הפרה יסודית כאמור, מתחייבת המוכרת להודיע לקונה בכתב תוך מתן ארכה לתיקון ההפרה וכי בכוונתה לבטל ההסכם, אם תוך 10 ימים לא תתוקן ההפרה. לא תוקנה ההפרה, כאמור, רשאית וזכאית המוכרת לבטל ההסכם על ידי מתן הודעת ביטול.

17.5 למען הסר כל ספק, מודגש כי בכל מקרה שהמוכרת תהיה זכאית לבטל את ההסכם עם אחד מיחידי הקונה, היא תהיה זכאית לבטלו גם עם יחידי הקונה האחרים.

17.6 ביטלה המוכרת את ההסכם כאמור, תהיה המוכרת זכאית:

(1) לא למסור החזקה בדירה לקונה.

(2) על המוכרת לקזז את הפיצוי המוסכם בלבד.

(3) לפנות לבנק או לנותן ההלוואה בבקשה כי יסכים לביטול חוזה/י ההלוואה/ות כולל חיוב הקונה בריבית פיגורים עליה הוסכם בחוזה ההלוואה עד למועד הביטול, וכן כיסוי ההוצאות והנזקים שנגרמו לבנק ו/או לנותן ההלוואה עקב ביטול ההלוואה. כל יתרת חוב הקונה לבנק ו/או לנותן ההלוואה שלא תכוסה על ידי ביטול כאמור, תשולם ע"י הקונה ועל חשבונו מיד לאחר קבלת הדרישה.

(4) לשלם לבנק ו/או לנותן ההלוואה, את כל הסכומים שהקונה חייב לו/להם בקשר להלוואה הנזכרת בסעיף 11 לעיל במקום הקונה ועל חשבונו, כמפורט בסעיף 17.1 וזאת מתוך הכספים ששילם הקונה למוכרת על חשבון מחיר הדירה ושעל המוכרת להחזירם לקונה עקב ביטול ההסכם בניכוי הסכומים המפורטים לעיל ולהלן.

(5) לאחר ביטול ההסכם על המוכרת להשיב לרוכש הדירה את כספו לא יאוחר מ-45 ימים מיום חתימה על מסמכי הביטול על ידי הרוכש ובמקרים בהם טרם נמסרה החזקה – מיום הביטול בכפוף שהקונה יחתום, על פי נוהלי המוכרת והבנק המלווה ועל פי הדין על כל המסמכים הדרושים לביטול ההסכם (הסכם ביטול, תצהיר ביטול, החזרת ערבויות, חתימה על תצהיר אבידה, החזרת פנקס השוברים וחוזה מקור שנמסר)

הסכום שיוחזר יכלול את סכומי המע"מ. המוכרת תנכה את סכום החוב לבנק ו/או לנותן ההלוואה וסכומים שהמוכרת שילמה לו/להם כאמור בסעיף 17.6(4) לעיל, בניכוי כל הנזקים שנגרמו למוכרת כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הקונה כגון מכירת הדירה לצד ג' במחיר נמוך מהמחיר ששילם הקונה, הוצאות שהוציאה המוכרת למכירת הדירה כגון עמלת תיווך, וכן ארנונה, ועד בית וכד'. ידוע לקונה כי בנוסף למפורט בסעיף זה, רשאית המוכרת לנכות הוצאות והפסדים שנגרמו לה כאמור בסעיף 17.6 (2) לעיל, בניכוי הסכום הנקוב בסעיף 17.6 (6) להלן.

18. שינויים–

18.1 הקונה אינו רשאי לבקש מהמוכרת לבצע שינויים ו/או תוספות בדירה אשר אינם כלולים בנספחים בי ו- ג'.

18.2 על אף האמור בסעיף 18.1 רוכש דירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, כנגד זיכוי כספי, כמפורט במפרט(ארון מטבח, ארון אמבטיה, סוללת מים, נק' מאור, בית תקע ונק' טלפון).

19. עורכי הדין

19.1 מובהר בין הצדדים כי עורכי הדין הלנה אפריאט ו/או ליהיא כהן ו/או מורן גומרי-רייזמן ו/או אליזה אבינועם (להלן: "עוה"ד") מייצגים את המוכרת ואותה בלבד.

19.2 הוסבר והובהר לקונה כי עוה"ד הנ"ל מייצגים את המוכרת בלבד בעסקאות נשוא חוזה זה ואין הם מייצגים את הקונה. בנוסף הוסבר לקונה כי עוה"ד הנ"ל הודיעו לו שהוא זכאי להיות מיוצג בעריכת החוזה ובעסקה כולה ע"י עורך דין מטעמו. האמור בסעיף זה אינו חל על פעולות הרישום הנקובות בסי 9 דלעיל שיבוצעו ע"פ הוראות החברה עבור הרוכש ע"י עורכי הדין האמורים.

הקונה ישלם לעוה"ד, במעמד החתימה על הסכם זה, שכ"ט בהתאם לשיעורו כקבוע בחוק, בגובה של 0.5% ממחיר הדירה הכולל או בסך של 4,960 ₪, הנמוך מביניהם, בתוספת מע"מ כהשתתפותו בהוצאות המשפטיות הכרוכות בטיפול המשפטי ברישום זכויות הקונה בדירה, בהגשת דיווח העיסקה למס שבח מקרקעין, בטיפול המשפטי ברישום פרצלציה במידת הצורך, בטיפול המשפטי ברישום הדירה והמשכנתא על שם הקונה בספרי המקרקעין ובטיפול המשפטי ברישום בית משותף.

מובהר כי, במקרה של ביטול ההסכם (מכל סיבה שהיא), סכום זה או לכל הפחות חלקו היחסי צריך להיות מושב לרוכש,

19.3 הצדדים מבהירים כי עוה"ד הם אשר יבצעו את פעולות הדיווח והרישום של הדירה ומתחייבים הדדית למסור לידיהם את כל המסמכים, האישורים וההצהרות שיידרשו לשם כך ולשתף ביניהם פעולה.

19.4 הוסבר בין הצדדים כי לא תהא התנגדות במקרה שבו תוגש על-ידו תביעה נגד המוכרת ו/או אם תבחר המוכרת לנקוט הליכים משפטיים מכל מן וסוג שהוא כנגד הקונה, ייצגו עוה"ד הנ"ל את המוכרת באותם.

20. שונות

מובהר במפורש בין הצדדים כי :

20.1 במקרה שאחד מיחידי הקונה יחתום על מסמך, כתב, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, למעט בקשה לביטול ההסכם, תחייב חתימתו את כל יחיד הקונה, וחתימת הסכם זה על ידי יחידי הקונה מהווה ותחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחידי הקונה בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו לחייב ו/או לזכות את יתר יחיד הקונה כאמור לעיל, בקשה לביטול ההסכם תחייב חתימה של כל יחידי הקונה, ללא יוצא מהכלל.

20.2 הסכם זה יכנס לתוקף רק לאחר שייחתם על ידי שני הצדדים, וידוות לרשויות המס ולממונה, על פי התאריך אשר בו ייחתם על ידי המוכרת.

20.3 שום ויתור, ארכה או הנחה, או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו, לא יהיה בר תוקף אלא אם יעשה בכתב.

20.4 כל הצהרה שתעשה על ידי כל אדם, לרבות עובד/ים המוכרת ו/או שליחיה בכל דרך הנוגע להסכם זה לא תחייב את המוכרת, אלא אם ניתנה על ידי המוכרת בכתב, במסמך ערוך כדין על ידי הנהלתה, אין באמור כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכרת חובה לציינה עפ"י דין, ו/או לגרוע מזכויות הקונה עפ"י דין בנוגע למצגים ככל שהוצגו לפניו לפני חתימת הסכם זה.

20.5 **בוטל.**

20.6 שום איחור על ידי המוכרת או הקונה בשימוש בזכויותיהם לא יחשב כויתור. המוכרת או הקונה יהיו רשאים להשתמש בזכויותיהם ו/או כל חלק מהן עפ"י הסכם זה ועפ"י החוק, בכל מועד שימצאו לנכון במסגרת הקבועה לכך בחוק.

20.7 במידה שהקונה או מי מיחידיו הינו תושב חוץ, עליו לקיים את הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ בכל הקשור לרכישת מקרקעין ישראלי, קונה שהינו תושב חוץ ימסור כתובת שהינה בארץ להמצאת מכתבים ו/או במקרה של הליכים משפטי/ים להמצאת כתבי די-דין בין אם נפתחו והוגשו ע"י המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או מי שבשליחותה, וכל המצאה בכתובת הנ"ל תיחשב כהמצאה כדין לעניינים אלו.

20.8 במידה שהקונה או מי מיחידיו הינו קטין או פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות עפ"י הסכם זה תוך 120 יום מתאריך חתימת הסכם זה. לא המציא הקונה למוכרת את

האישור תוך המועד כאמור, תהיה המוכרת זכאית לבטל את ההסכם ולמכור הדירה לאחר/ים מבלי שלקונה תעמוד זכות להתנגד למכירה ובלבד שהודיעה על כוונתה זו לקונה ו/או לב"כ הקונה 21 יום מראש.

20.9 המוכרת תהיה זכאית להעביר לאחר/ים את זכויותיה והתחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמת הקונה. המוכרת תודיע לקונה בכתב על כך, ובלבד שהמוכרת תערוב למילוי כל התחייבויותיה על פי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי אליו יועברו התחייבויותיה.

20.10 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כנקוב בכותרת ההסכם, או כתובת אחרת עליה יודיע הקונה למוכרת בכתב לאחר חתימת ההסכם.

20.11 כל הודעה שתישלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר, עפ"י כתובות הצדדים כאמור, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 7 ימים קלנדריים ממועד מסירתה בבית הדואר.

20.12 הקונה מתחייב להודיע למוכרת בכתב על שינוי בכתובת. במקרה שהקונה אינו אמור להתגורר בדירה עליו להודיע למוכרת על הכתובת אליה ישלחו הודעות המוכרת או עורכי דינה. המוכרת לא תהיה אחראית לנזקים שייגרמו לקונה כתוצאה מאי קבלת הודעותיה עקב אי עדכון כתובתו של הקונה כאמור.

21. <u>סמכות שיפוט</u>

מובהר בזה כי כל מחלוקת ו/או סכסוך שיתגלעו בין הצדדים בקשר להסכם זה, יימסר לשיפוט אך ורק בבית המשפט המוסמך לכך.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

<u>נספח א'</u>

<u>נספח תשלומים</u>

להסכם מכר מיום: _____ בחודש _____ בשנת 2018 (להלן: "ההסכם")

אחים אוזן חברה לבניה בע"מ ח.פ. 51-151723-7
מרח' הדסה 90, באר שבע, 84221
טל: 08-6474444 פקס: 08 - 6444560

(שתקרא להלן: "המוכרת")

מצד אחד;

ל ב י ן

מר _____	**ת.ז.** _____
מרח' _____	**טלפון** _____
גב' _____	**ת.ז.** _____
מרח' _____	**טלפון** _____

שניהם יחד וכל אחד לחוד **(להלן: "הרוכש")**

מצד שני;

נספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר בין הצדדים. האמור בנספח זה יגבר על כל דבר האמור בהסכם המכר ובמקרה של סתירה ביניהם, יחולו האמור בנספח זה.

1. הדירה נשוא הסכם זה הינה דירה מס' _____ בבניין _____ בהתאם לתכניות ומפרט טכני המצורפים להסכם **כנספחים ב' ו- ג'.**

2. בכפוף לקיום התחייבויות הרוכש וכן בכפוף לאמור בהסכם, המוכרת מתחייבת להשלים את בניית הבית והדירה עד **08/2020** (להלן: "**מועד המסירה**").

3. בתמורה למכירת הדירה ולכל התחייבויות המוכרת כלפי הרוכש, עפ"י הסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם למוכרת סך של _____ **(במילים: _____ש"ח) (להלן: "מחיר הדירה")**, מחיר הדירה כולל מס ערך מוסף **(להלן: "מע"מ")** בשיעור הקבוע בחוק במועד החתימה על הסכם זה.

4. להלן מועדי התשלום והסכומים לתשלום, כאשר כל תשלום נושא הפרשי הצמדה וכולל מע"מ בשיעורו כחוק ומשולם אך ורק בפנקס השוברים:

א. במעמד החתימה על טופס הצעת הרכישה זה ישולם סך של **2,000** ₪ (במילים: **אלפיים** ₪) אשר הינם כלולים בסקי' ב'.

ב. סך של _____ (במילים_____) ₪, כולל מע"מ, (15% מהתמורה), ישלם הקונה במעמד חתימת חוזה זה, כתנאי מוקדם לכניסת חוזה זה לתוקף, וזאת באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידיו לטובת תשלום זה. מובהר, כי ככל שבכוונת הקונה ליטול הלוואת משכנתא בשיעור של 90% מהתמורה, התשלום הראשון יפוצל לשני תשלומים: הראשון בשיעור של 10% מהתמורה אשר ישולם בתוך 3 ימים ממועד חתימת הסכם זה כאמור; והשני, בשיעור של 5% מהתמורה אשר ישולם בתוך 45 יום ממועד חתימת חוזה זה, מתוך כספי הלוואת המשכנתא דלעיל.

ג. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) השלמה ל- 20% מהתמורה ישולמו תוך 45 יום לאחר חתימת ההסכם ולאחר קבלת פנקס השוברים.

ד. סך של _____₪ (במילים: _____ ₪) המהווה 14% מהתמורה ישולמו כעבור חמישה חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

ה. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווה 14% מהתמורה ישולמו כעבור שנים עשרה חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

ו. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווה 14% מהתמורה ישולמו כעבור חמישה עשר חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

ז. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווה 14% מהתמורה ישולמו כעבור עשרים חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

ח. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווה 14% מהתמורה ישולמו כעבור עשרים וחמישה חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

ט. סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווה 10% מהתמורה ישולמו לא יאוחר מ-7 ימים לפני מועד המסירה או במועד קבלת טופס 4 לדירה לפי המועד המוקדם מבניהם.

5. **הודע לקונה שעליו לשלם את כל התשלומים האמורים בסעיף 4 לעיל לחשבון הליווי בבנק המלווה בנק לאומי בע"מ באמצעות פנקס השוברים אשר קיבל במעמד חתימת הסכם זה לידיו.**

הודע לרוכש כי הינו זכאי לאמת את מס' חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט המופיע על גבי פנקס השוברים אשר יקבל, באחת או יותר מהדרכים המפורטות להלן : בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט, באמצעות מענה טלפוני – בפניה לגורם בבנק אשר פרטיו (לרבות טלפון) נזכרים בשוברי התשלום, באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, בו יופיעו מס' החשבון ושם הפרוייקט לאחר הקלדת פרטים מסוימים מתוך פנקס השוברים.

6. על הרוכש להשלים עד למועד המסירה את כל התשלומים הנוספים וההיטלים שלא נקבע להם מועד לתשלום בהסכם, ובכלל זה תשלומים או היטלים שאינם ידועים בעת קביעת מחיר הדירה, ואשר חלים על הרוכש לפי תנאי הסכם זה.

7. **בוטל.**

8. **בוטל.**

9. הקונה ישלם כאמור בסעיף 14 להסכם את ההוצאות הכרוכות בחיבור דירתו למערכות השונות לרבות אגרת חיבור, פיקדון או דמי התקנת מונה דירתי. מובהר כי במידה והמוכרת תשלם במקום הקונה את הסך עבור הכנת התשתיות כאמור לעיל כדי לא לעכב התחייבויותיה עפ"י הסכם זה , המוכרת תהיה זכאית בנוסף לכל סעד אחר, לעכב את מסירת הדירה לקונה ויחול כל האמור בסעיף 6.16 להסכם לעניין עיכוב מסירת הדירה וזאת עד למועד התשלום.

10. מובהר בזאת כי מחיר הדירה אינו כולל הוצאות ארגוניות ומשפטיות, אשר ישולמו במעמד חתימת הסכם זה ישירות לעורך הדין, וכן אינו כולל את התשלומים הבאים לצדדים שלישיים : מס רכישה, חיבורי **הדירה** לתשתיות הכוללים מד מים, מונה גז, חיבור חשמל ומונה חשמל, רישום הערת אזהרה לטובת בנק ממנו נטל הקונה משכנתא ו/או רישום משכנתא בגין הלוואה/ות שנטל מאת מוסד פיננסי למימון רכישת הדירה על ידו ו/או כל עמלה הנגבית על ידי הבנק לצורך הסבת ערבויות ו/או לצורך קבלת הלוואה למימון רכישת הדירה על ידו.

לראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
המוכרת	**הקונה**

נספח ד'

יפוי כוח בלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה:

מר _____ **ת.ז.** _____

שנינו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנה/ים בזה ומייפה/ים בזה את כוחם של עורך הדין **הלנה אפריאט ו/או ליהיא כהן ו/או מורן גומרי-רייזמן ו/או אליזה אבינועם ו/או עו"ד סמדר בונן** מרחוב הדסה 90, באר-שבע, ו/או **אחים אוזן חברה לבניה בע"מ, ח.פ. 51-1517237**, כולם יחד וכל אחד מהם לחוד **(להלן: "מיופי הכוח")**, להיות באי כוחנו מורשי/נו ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן, או כל חלק מהם:

1. לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות המנויות מטה בקשר לנכס הידוע כנכס מקרקעין הידוע במגרש 9 בגוש רשום 7387 חלקה 11 לפי תכנית מפורטת מס' ממ/2050 בעיר בית דגן **(להלן: "הקרקע")**, **לרבות דירה מס'** _____ **בבניין** _____ **בת** _____ **חדרים (להלן: "הקרקע");**

הביטויים "מקרקעין" ו"הדירה" כוללים גם את כל הקשור למקרקעין ולדירה, לרבות החלקים אשר יוצמדו לדירה, וכל הזכויות בקשר עם המקרקעין, מגרש, בית, בנין, יחידה דירה בבית משותף בשלמות או בחלק ממנו, בין אם קיים או שעומד להיבנות, בין שרשום במינהל מקרקעי ישראל ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רישום אחר, ובין שיווצר וירשם כתוצאה מפעולה על פי כל דין, בכפוף למשכנתא, עיקול, שעבוד או כל זכות אחרת, או תופשה מכל זכות כנ"ל, בהתאם להוראות ההסכם, ובכל תנאי שמיופי הכוח ימצאו לנכון.

2. לרשום, להסכים לרשום לזכותי בפנקסי המקרקעין הערת אזהרה על פי הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט- 1969 בגין זכויותיו בנכסים, כולן או חלקן, להרחיב, לצמצם, לשנות, לבטל את תחולת הערת האזהרה בחלקה או בשלמות, לזהות, ליחד, להתאים, לעדכן את הנכסים ביחידת רשום נפרדת, לרבות כתת-חלקה (דירה) בבית משותף, או כחלק מחלקה או מבית משותף, לרשום, להסכים לרשום כל פעולה או עסקה אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 או לפי חוק המקרקעין תשכ"ט- 1969 או לפי כל דין אחר, בנכסים או במקרקעין שהנכסים מהווים חלק מהם.

3. להופיע בשמי/נו ובמקומי/נו בפני רשם המקרקעין ובפני כל פקיד אחר מפקידי לשכת רישום המקרקעין, פקיד הסדר מקרקעין, מחלקת המדידות, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון צבורי או כל נוטריון אחר, במשרד התוצאה לפועל, במשרד המפקח על המטבע חוץ וכל משרדים ממשלתיים, עירוניים, ציבוריים ואחרים ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על תעודות, בקשות, הצהרות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, תכניות, מפות, שטרי מכר, תיקון שטרי מכר (ובכלל זה תיקון השטח), שטרי משכנתא, שטרי תיקון משכנתא (כולל שטרי הגדלת משכנתא), שטרי העברת משכנתא, שטרי משכון, שטרי פדיון משכנתא, שטרי שעבודים, ובדרך כלל כל תעודה, מסמך או שטר, הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכח והרשאה הנוכחי.

4. להסכים לרשום ולבצע כל איחוד וכל הפרדה ו/או חלוקה מחדש, הן המגדילות את שטח הנכסים והן המקטינות את שטח הנכסים והן המשאירות את שטח הנכסים בעינו.

5. לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על בקשות לרישום בפנקס בתים משותפים, שינוי רישום בפנקס בתים משותפים, רישום תקנון מוסכם, תיקון תקנון מוסכם, וכל על שטרות, חוזים, הסכמים, התחייבויות, ערבויות למיניהן, שטרי חוב, שטרי משכנתא, שטרי משכון, שטרי חליפין, הצהרות, חשבונות, אישורים, קבלות, ויתורים, עסקות, העברות, ובכלל לחתום על כל תעודה ומסמך הדרוש/ים לביצוע המעשים והפעולות המפורטים בכח והרשאה הנוכחי לפי שיקול דעתו/ם המוחלט של מרשי/נו, ובדרך כלל לעשות כל הדברים והפעולות שהייתי/נו צריך/ים ויכול/ים לעשותם אילו הייתי/נו פועלים/ים בעצמי/נו, לעשות כל פעולה ומעשה לתיקון רישום ולבקש או להסכים – כשאחרים בקשו – להצמדות של חלק או חלקים מהרכוש המשותף שבבית המשותף לכל דירה או יחידה אחרת בבית המשותף ולרישומן בפנקס בתים משותפים, לבטלן או להעבירן מיחידה אחת לאחרת; ולרשום שעבוד (זיקת הנאה) על הנכסים, לרבות חלק/ים מהם לזכות ו/או לחובה, ובין אלה, זיקת הנאה לשימוש להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים ולרחובות; לשנותם, לתקנם, לבטלם או להחליפם, מדי פעם בפעם, בכל עת ובתנאים כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי/כוחי/נו.

6. למשכן ולשעבד את הקרקע הנ"ל או את זכות החכירה או כל זכות אחרת שיש לנו ו/או שתהיה לנו בקרקע לרבות כל המבנים הקיימים ושיוקמו על הקרקע הנ"ל, לטובת הבנק הממשכן, במשכנתא

או במשכנתאות לפקודה או בכל צורה ואופן שהם, בסכום ובתנאים (כולל תנאי הצמדה למדד המחירים לצרכן) הכל כפי שיורה הבנק, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב- 1972 ו/או לפי סעיף 38 ו- 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז- 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל וככל והוראות החוק יחולו רטרואקטיבית.

7. מדי פעם בפעם להעביר את כח והרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו חדש, למנות עורך-דין או עורכי-דין מורשים אחרים, ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם ולפי ראות עיניו/הם של מורשי/נו הנ"ל.

8. כל מה שיעשה/ו מורשי/נו הנ"ל או כל שיגרום/מו בכל הנוגע לכח והרשאה זה יחייב/ו אותי/נו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים מכוחי/נו והריני/נו מסכימ/ים מראש לכל מעשיו/הם של מרשי/נו הנ"ל שיעשו בתוקף כח והרשאה הנוכחי.

9. יפוי כח והרשאה הנוכחי הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/אנו רשאי/ם לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא הואיל ובכח והרשאה הנוכחי קשורות הזכויות של המלווה בכל המשכנתא והזכויות של **אחים אוזן חברה לבניה בע"מ** הנני/נו מצהיר/ים בזה כי במקרה ואני/נו ארצה/נרצה לעשות בעצמי/נו או ע"י מישהו אחר – מלבד מורשי/נו הנ"ל את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל יהיה/ו מורשי/נו הנ"ל רשאי/ים למנוע בעדי/נו או בעד הבאים בשמי/נו לעשות זאת ולהוציא אותי/נו או את הבאים בשמי/נו מכל פעולה כזו.

ולראיה באתי/נו על החתום:

היום _____ **לחודש** _____ **שנת 2018**

_____ **חתימה**

_____ **חתימה**

נספח ד'

יפוי כוח בלתי חוזה

אני/אנו החתום/ים מטה:

מר _____ **ת.ז.** _____

שנינו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנה/ים בזה ומייפה/ים בזה את כוחם של הי"ה עורך הדין **הלנה אפריאט ו/או ליהיא כהן ו/או מורן גומרי-רייזמן ו/או אליזה אבינועם ו/או עו"ד סמדר בונן** מרחוב הדסה 90, באר-שבע, ו/או **אחים אוזן חברה לבניה בע"מ, ח.פ. 51-1517237**, כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (**להלן: "מיופי הכוח"**), להיות באי כוחנו מורשי/נו ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן, או כל חלק מהם:

1. לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות המנויות מטה בקשר לנכס הידוע כנכס מקרקעין תידוע במגרש 9 בגוש רשום 7387 חלקה 11 לפי תכנית מפורטת מס' ממ/2050 בעיר בית דגן **(להלן: "הקרקע"), לרבות דירה מס' ____ בבניין __ בת __ חדרים (להלן: "הקרקע");**

הביטויים "מקרקעין" ו"הדירה" כוללים גם את כל הקשור למקרקעין ולדירה, לרבות החלקים אשר יוצמדו לדירה, וכל הזכויות בקשר עם המקרקעין, מגרש, בית, בנין, יחידה דירה בבית משותף בשלמות או בחלק ממנו, בין אם קיים או שעומד להיבנות, בין שרשום במינהל מקרקעי ישראל ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רישום אחר, ובין שיווצר וירשם כתוצאה מפעולה על פי כל דין, בכפוף למשכנתא, עיקול, שעבוד או כל זכות אחרת, או חופשה מכל זכות כנ"ל, בהתאם להוראות ההסכם, ובכל תנאי שמיופי הכוח ימצאו לנכון.

2. לרשום, להסכים לרשום לזכותי בפנקסי המקרקעין הערת אזהרה על פי הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט- 1969 בגין זכויותיו בנכסים, כולן או חלקן, להרחיב, לצמצם, לשנות, לבטל את תחולת הערת האזהרה בחלקה או בשלמות, לזהות, ליחד, להתאים, לעדכן את הנכסים כיחידת רשום נפרדת, לרבות כתת-חלקה (דירה) בבית משותף, או כחלק מחלקה או מבית משותף, לרשום, להסכים לרשום כל פעולה או עסקה אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 או לפי חוק המקרקעין תשכ"ט- 1969 או לפי כל דין אחר, בנכסים או במקרקעין שהנכסים מהווים חלק מהם.

3. להופיע בשמי/נו ובמקומי/נו בפני רשם המקרקעין ובפני כל פקיד אחר מפקידי לשכת רישום המקרקעין, פקיד הסדר מקרקעין, מחלקת המדידות, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון צבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על המטבע הזר וכל משרדים ממשלתיים, עירוניים, ציבוריים ואחרים ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על תעודות, בקשות, הצהרות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, תכניות, מפות, שטרי מכר, תיקון שטרי מכר (ובכלל זה תיקון השטח), שטרי משכנתא, שטרי תיקון משכנתא (כולל שטרי הגדלת משכנתא), שטרי העברת משכנתא, שטרי משכון, שטרי פדיון משכנתא, שטרי שעבודים, ובדרך כלל כל תעודה, מסמך או שטר, הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכח והרשאה הנוכחי.

4. להסכים לרשום ולבצע כל איחוד וכל הפרדה ו/או חלוקה מחדש, הן המגדילות את שטח הנכסים והן המקטינות את שטח הנכסים והן המשאירות את שטח הנכסים בעינו.

5. לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על בקשות לרישום בפנקס בתים משותפים, שינוי רישום בפנקס בתים משותפים, רישום תקנון מוסכם, תיקון תקנון מוסכם, וכל על שטרות, חוזים, הסכמים, התחייבויות, ערבויות למיניהן, שטרי חוב, שטרי משכנתא, שטרי משכון, שטרי חליפין, הצהרות, חשבונות, אישורים, קבלות, ויתורים, עסקות, העברות, ובכלל לחתום על כל תעודה ומסמך הדרוש/ים לביצוע המעשים והפעולות המפורטים בכח והרשאה הנוכחי לפי שיקול דעתו/ם המוחלט של מרשי/נו, ובדרך כלל לעשות כל הדברים והפעולות שהייתי/נו צריך/ים ויכול/ים לעשותם אילו הייתי/נו פועלים/ים בעצמי/נו, לעשות כל פעולה ומעשה לתיקון רישום ולבקש או להסכים – כשאחרים בקשו – להצמדות של חלק או חלקים מהרכוש המשותף שבבית המשותף לכל דירה או יחידה אחרת בבית המשותף ולרישומן בפנקס בתים משותפים, לבטלן או להעבירן מיחידה אחת לאחרת; ולרשום שעבוד (זיקת הנאה) על הנכסים, לרבות חלק/ים מהם לזכות ו/או לחובה, ובין אלה, זיקת הנאה לשימוש להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים ולרחובות; לשנותם, לתקנם, לבטלם או להחליפם, מדי פעם בפעם, בכל עת ובתנאים כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי/כוחי/נו.

6. למשכן ולשעבד את הקרקע הנ"ל או את זכות החכירה או כל זכות אחרת שיש לנו ו/או שתהיה לנו בקרקע לרבות כל המבנים הקיימים ושיוקמו על הקרקע הנ"ל, לטובת הבנק הממשכן, במשכנתא או במשכנתאות לפקודה או בכל צורה ואופן שהם, בסכום ובתנאים (כולל תנאי הצמדה למדד המחירים לצרכן) הכל כפי שיורה הבנק, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב- 1972 ו/או לפי סעיף 38 ו- 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז- 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל ככל והוראות החוק יחולו רטרואקטיבית.

7. מדי פעם בפעם להעביר את כח והרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו חדש, למנות עורך-דין או עורכי-דין מורשים אחרים, ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם ולפי ראות עיניו/הם של מורשי/נו הנ"ל.

8. כל מה שיעשה/ו מורשי/נו הנ"ל או כל שיגרום/מו בכל הנוגע לכח והרשאה זה יחייב/ו אותי/נו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים מכוחי/נו והריני/נו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מרשי/נו הנ"ל שיעשו בתוקף כח והרשאה הנוכחי.

9. יפוי כח והרשאה הנוכחי הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/אנו רשאי/ם לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא הואיל ובכח והרשאה הנוכחי קשורות הזכויות של המלווה בכל המשכנתא והזכויות של **אחים אוזן חברה לבניה בע"מ** הנני/נו מצהיר/ים בזה כי במקרה ואני/נו ארצה/נרצה לעשות בעצמי/נו או ע"י מישהו אחר – מלבד מורשי/נו הנ"ל את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל יהיה/ו מורשי/נו הנ"ל רשאי/ים למנוע בעדי/נו או בעד הבאים בשמי/נו לעשות זאת ולהוציא אותי/נו או את הבאים בשמי/נו מכל פעולה כזו.

ולראיה באתי/נו על החתום:

היום ___ לחודש _____ שנת 2018

_____ _____

חתימה **חתימה**

נספח ו'

<u>הודעה לקונים על זכויות לפי חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974</u>

הסכם מכר מיום: ___ בחודש _____ בשנת 2018

לכבוד

מר _____ ת.ז. _____

(הקונים)

א.ג.נ.,

הנדון: חוזה מכר דירה מיום: _____ בחודש _____ בשנת 2018 (להלן: "החוזה").

<u>דירה מס' _____ בבניין _____ בת _____ חדרים בקומה _____</u>

בהתאם להוראות סעיף 2א1 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), הננו להביא לידיעתכם כי אתם זכאים להבטחת הכספים שתשלמו ע"ח מחיר הדירה באחת הדרכים הקבועות לשם כך בחוק כדלקמן:

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

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות;

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

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);

/

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

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

בכבוד רב,

אחים אוזן חברה לבניה בע"מ

אנו מאשרים קבלת הודעתכם זו.

הקונים«מיופה_כח»

נספח ז'

נוסח התחייבות למתן בטוחה

להסכם מכר מיום: ___ בחודש _____ בשנת 2018

לכבוד

מר _____ ת.ז. _____

(הקונים)

א.ג.נ.,

הנדון: חוזה מכר דירה מיום: _____ בחודש _____ בשנת 2018 (להלן: "החוזה").

דירה מס' _____ בבניין _____ בת _____ חדרים בקומה _____

הואיל והודעת לנו כי בכוונתך ליטול הלוואה ממוסד פיננסי, לרכישת הדירה שבנדון, והואיל והסכמנו לתת למוסד הפיננסי התחייבות לרישום משכנתא, בתנאי, בין היתר, שכל כספי ההלוואה ישולמו לנו ישירות ע"י המוסד הפיננסי, אזי בהתאם להוראות סעיף 3ג(2) סיפא לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**החוק**"), אנו מתחייבים לגרום לכך שבגין כל תשלום שישולם לנו על ידך ו/או מטעמך ע"ח התמורה, תינתן לך בטוחה בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק.

בכבוד רב,

אחים אוזן חברה לבניה בע"מ

נספח ט'

כתב התחייבות

שם: _____ שם משפחה: _____ נושא ת.ז: _____

שם: _____ שם משפחה: _____ נושא ת.ז: _____

מצהירים לעמוד בתנאי הסעיף כדלהלן:

אני הח"מ מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה לא עמדתי בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לי תעודת זכאות בטעות, ו/או בתרמית ו/או שלא על פי תכנית למשתכן ו/או במקרה בו משרד הבינוי והשיכון קבע כדלקמן הרי ידוע לי ואנו מסכימים שחוזה המכר שנחתם עימי יבוטל ולא תהא לי זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור וזאת כאמור כל אחד בנפרד ושנינו יחד

ולראיה באתי על החתום:.

חתימת הרוכש : _____

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

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 הורי/ת) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 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.

אישור:

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

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

כתב התחייבות

אני / אנו החתומים מטה
_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרוייקט " אוזן בבית דגן עם המוכרת האחים אוזן חברה לבניה בע"מ ידוע לי /לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן , כהגדרת מונח זה במכרז מס' מר/214/15 בו זכה המוכר **(להלן –"המכרז")**, על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.
כמו כן, חתמנו על תצהיר בדבר זכות בעלות/חכירה במקרקעין בנוסח המצ"ב.
אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה – לפי המוקדם.
כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5 או 7 השנים האמורות (לפי העניין), על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת המשתכן יועברו לאחר תום 5 או 7 השנים הנ"ל – לפי העניין.

ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותי/נו זו, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי / התחייבויותינו זו אחויב/נחויב בתשלום בסך ---------- ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

_____ _____

שם : שם :

<u>אישור</u>
הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ו בפני , עו"ד ---, בכתובת ----------
מר/גב' :

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.

_____ _____

<u>כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן</u>

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

_____, ת"ז_____

חתמתי על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט אוזן בבית דגן (להלן: "**דירת מחיר למשתכן**") עם המוכר באחים אוזן חברה לבניה בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/214/15 בו זכה המוכר (להלן: "**המכרז**"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

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

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

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

כמו-כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום התקופה האמורה, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום התקופה הנ"ל.

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

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטוב המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

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

_____ _____

שם: _____ שם: _____

אישור

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

_____

עו"ד

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז_____

_____, ת"ז_____

חתמתי על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט –אוזן בבית דגן (להלן: "**דירת מחיר למשתכן**") עם המוכר האחים אוזן חברה לבניה בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/214/15 בו זכה המוכר (להלן: "**המכרז**"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

ג. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור "משפר/י דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.
כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחוברת המכרז).

ד. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ההגרלה של משרד הבינוי והשיכון, לפי המוקדם.
כמו-כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום התקופה האמורה, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום התקופה הנ"ל.

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

3.

ג. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטוב המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

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

_____ _____

שם: _____ שם: _____

אישור

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

_____

נספח ח5'

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

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

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

הרינו מצהירים כי ככל שיהיה בידנו ו/או לאף משפחתנו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשב"ש, ולא נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכיה.

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 הורי/ת) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 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 פרטי:** _____ **מספר ת.ז.:**_____ **חתימת המצהיר:**_____

בן/בת הזוג:

שם משפחה:_____ **שם פרטי:** _____ **מספר ת.ז.:**_____ **חתימת המצהיר:**_____

אישור:

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ה בפני, עו"ד _____ מר/גב' _____

שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. _____ ומר/גב' _____

שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתי אותו/ם כי עליו/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיה/ו צפוי/ם לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

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