

1

בס"ד

חזזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם בבאר שבע ביום שגיא! מקור ההפניה לא נמצא. לחודש שגיא! מקור ההפניה לא נמצא. שנת 2022

בין

51-6306057	 <p>אשד בקרה בע"מ נבדק חתימה: תאריך: בריקה זו נעשתה כלפי ונכוד משרד הביטוי והשיכון בלבד אין בדיקה זו טעם אישור לטעיה מוטעות כל דין ו/או הפטר ובכל מקרה התנאים הקבועים בטכרו הם המתייבים</p>	אופקים י.מ.נ בע"מ ח.פ.
-------------------	--	-------------------------------

**מרח' הדסה 90, באר שבע
טל': 08-6474444 פקס': 08-6444560
(שתקרא להלן: "המוכרת")**

מצד אחד;

לבין

**מ' שגיא! מקור ההפניה לא נמצא. ת.ז. שגיא! מקור ההפניה לא נמצא.
מרח' שגיא! מקור ההפניה לא נמצא. טלפון שגיא! מקור ההפניה לא נמצא.**

**גב' שגיא! מקור ההפניה לא נמצא. ת.ז. שגיא! מקור ההפניה לא נמצא.
מרח' שגיא! מקור ההפניה לא נמצא. טלפון שגיא! מקור ההפניה לא נמצא.**

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

מצד שני;

והמוכרת הינה חברה יזמית, אשר יוזמת הקמת 115 יחידות דיור בפרויקט "השדרה **הואיל**
החמישית באופקים " (להלן: "הפרויקט");

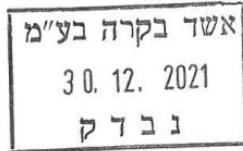
והמוכרת הינה בעלת הזכות להירשם כחוכרת במגרשים מס' 3,27,28 בגוש רשום **הואיל**
10021202 חלקות 150,151,157 לפי תכנית מפורטת תמל/1027 בעיר אופקים (להלן:
"הקרקע").

והמוכרת מתכוונת להקים על הקרקע דירות בגדלים שונים ודגמים שונים; **הואיל**

ולפרויקט ניתן היתר בניה; **הואיל**

מלוא ונחתם בין המוכרת לבין הבנק המלווה הסכם ליווי פיננסי; **הואיל**

והודע לקונה כי החברה לא תוכל לבצע כל שינוי ו/או ויתור לפי תנאי התכנית למשתכן וכי **הואיל**
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 **שלא ידע**.
ביום חתימת הסכם זה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או **שלא ידע**.
שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחזזה המכר שנחתם עימו **שלא ידע**.
בוטל 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, לרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף כמפורט בנספח התשלומים נספח א' יקראו להלן "הדירה";

והואיל

וברצון המוכרת למכור לקונה את זכויות החכירה בדירה ולגרום לרישום זכויות החכירה בדירה על שם הרוכש, בספרי רישום המקרקעין לכשייווצרו 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 ניתנה לקונה האפשרות לבקר בקרקע, לראות ולבדוק אותה ואת סביבתה, לדעת 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 התחייבותיו לפי חוזה זה.

הדירה לצורכי הסכם זה משמעה:

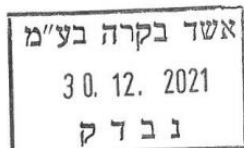
דירה מס' זמני שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא., בבניין שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא., בת שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. חדרים, בקומת שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.

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.
- נספח ו' - הודעה לקונה על זכויותיו לפי חוק המכר.
- נספח ז' - התחייבות המוכרת להמצאת בטוחה לפי חוק המכר.
- נספח ח' - כתב התחייבות משתכן
- נספח ט' - תצהיר חסר דירה רוכש/ דירת מחיר למשתכן

2. התחייבות המוכרת

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



3

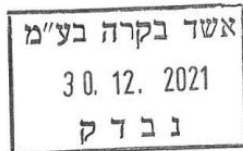
לתקנות ולתקנים כדין שהינם בתוקף ביום קבלת היתר הבניה;

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

למפרט הטכני **נספח ג' אשר לא יפחת מן המפרט המחייב.**

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

- 2.2 בוטל
- 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 יהיו הפרה של התחייבויות המוכרת לפי הסכם זה, ולא יזכו את הקונה בשום סעד ו/או זכות תביעה שהיא והכל בכפוף להוראות הדין.
- 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 להיתר הבניה ולמפרט 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. הודע לקונה 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 הצמודותיה 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, פנויה מכל אדם וחפץ, כשהבית מחובר לרשת המים, החשמל, הגז והביוב, דרכי הגישה, לדירה ולחניה סבירות, הדירה חופשיה 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, עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה, המוכרת תמסור לקונה הוראות תחזוקה ושימוש כשהן חתומות על ידה.
- 2.8 תנאי למסירת החזקה בדירה הוא שהקונה ימלא, קודם לקבלת החזקה בדירה, את כל ההתחייבויות שהינו חב במלואן כלפי המוכרת הרלוונטיות למסירה, 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, האמור בסעיף 2 לנספח התשלומים ובכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי הקונה יהיה ביום **31.12.2024** 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 הודע לקונה כי 14 ימים טרם קבלת החזקה בדירה יהא עליו לפעול להעברת רישום מנוי חברת חשמל, ארנונה, מים וטלפון, באם ייבחר בכך, על שמו של הקונה, ויישא בהוצאות הכרוכות בכך.
- 2.10 סמוך למועד השלמת הנכס תשלח המוכרת לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה.



4

ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תישלח לו המוכרת הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו.

למען הסר ספק, המוכרת תתאם עם הקונה את מועד המסירה הן במקרה שהמסירה מתבצעת בהתאם ללוח הזמנים שבהסכם והן במקרה של דחייה או הקדמה של מועד המסירה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה והדין. המוכרת תאפשר לקונה להחליט בין שלושה מועדים מוצעים, בהם עליו לבוא ולקבל את החזקה בדירה. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד שייבחר מבין המועדים שהוצעו לקונה, כאמור לעיל ולמלא אחר כל התחייבויותיו הקודמות למועד המסירה. לא הופיע הקונה בתאריך המסירה המוסכם מסיבה אשר אינה תלויה במוכרת, יראו הצדדים במועד המסירה שנקבע (בפעם השלישית) כמועד המסירה בפועל כאמור וכמותנה בהסכם זה, מבלי לפגוע בכלליות האמור תתאם המוכרת עם הקונה מועד מסירה נוסף/ חדש ע"פ שיקול דעתה הסביר.

2.11 הודע לקונה כי יאחזר בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה של יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת ולא יזכו את הקונה בסעד כשלהו.

3. היתר הבנייה

3.1 המוכרת מצהירה כי התקבל היתר לפרויקט.

3.2 המוכרת תהיה רשאית לבנות את הפרויקט ו/או את הבניין בבת אחת או בחלקים, לפי ראות עינה והבנתה, בכפוף להוראות המכרז ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה והדירה תימסר במועד המסירה בהתאם להוראות סעיף 2.7 לעיל.

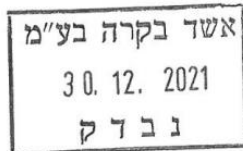
3.3 המוכרת תהיה זכאית לבצע את עבודות הבניה בעצמה ו/או באמצעות קבלני משנה מורשים מטעמה.

3.4 המוכרת תהא רשאית, בכפוף להוראות כל דין, ללא צורך בהסכמת הקונה, וכפי שיצוין בתכניות 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 יאפשר 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 והדבר לא יפגע ו/או ימנע את גישתו הסבירה לדירה על הצמודותיה.

3.5 הקונה אינו רשאי להתערב 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 תהייה המוכרת רשאית לתבוע את כל הסעדים המוקנים לה עקב כך אין באמור כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לוועדת התכנון.

4. הליווי הפיננסי

- 4.1 המוכרת מודיעה לקונה כי התקשרה בהסכם ליווי פיננסי עם בנק לאומי לישראל 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 בסעיף 5 להלן, אשר יונפקו על ידי הבנק המלווה, והכל בכפוף לתשלום מלוא התמורה לחשבון הליווי אך ורק באמצעות פנקס שוברי התשלום אשר הקונה מקבל במעמד חתימתו על הסכם זה. למען הסר כל ספק, הערבויות יונפקו בגין הסכומים שיתקבלו בחשבון הליווי בניכוי רכיב המע"מ. רכיב המע"מ הכלול בתשלום יובטח על ידי הקרן להחזר מע"מ במשרד האוצר שהוקמה לצורך זה. במקרה של מימוש ערבות חוק המכר תשלם הקרן את רכיב המע"מ לרוכש באמצעות הבנק המלווה והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 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 בסעיף 10 להלן במועדים המוסכמים בנספח א' לזכות הבנק המלווה לחשבון מס' 44512023 בסניף 800 בנק 10 לאומי לישראל בע"מ (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, בכפוף להוראות הדין והמרכז, לשעבד בשעבוד נוסף את הקרקע וכל שייבנה 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 בוטל.
- 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.



6

(4) התקיימו דרישות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות (1974) בדבר בטוחה חליפית, קרי, נרשמה הערת אזהרה לקונה (וזאת ככל שהייתה ו/או ישנה אפשרות חוקית לעשות כן) 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. בטוחה

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 ויחולו על המוכרת כל החובות על פי החוק. 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 לחשבון הליווי הערבות תהיה צמודה בתנאי ההצמדה הקבועים בסעיפים 10.7 - 10.8 להלן.

המוכרת תישא בעלויות הכרוכות בהוצאת ערבות בנקאית ו/או חידושה והמוכרת תמציא מאת הבנק אישור תשלום לקונה בשל כך, הערבות תימסר לקונה על ידי המוכרת והאחריות למסירתה למוסד הפיננסי שלטובתו הוסבה אם הוסבה תחול על הקונה בלבד, עלויות בגין הסבתה של הערבות לטובת המוסד הפיננסי יחול על חשבון הקונה. עלות מכתב החרגה ראשון על חשבון המוכרת והיתר על חשבון הקונה.

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. המוכרת תישא בעלות החלפת הבטוחה ותודיע לקונה על החלפת הבטוחה.

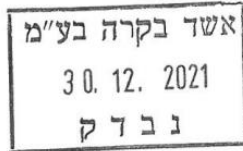
5.3 במעמד מסירת החזקה בדירה לקונה, ובתנאי שהקונה שילם למוכר ו/או לבנק המלווה (לפי העניין) את מלוא התמורה והתשלומים המגיעים ממנו על פי חוזה זה, מתחייבת המוכרת להמציא לקונה אישור מאת הבנק המלווה כי זכויותיו של הקונה בדירה נקיות מכל חוב ושיעבוד לבנק, וכי המשכנתא הרובצת על הקרקע לטובת הבנק המלווה אינה חלה על הדירה ולחילופין שהבנק לא יממשה, בכל הנוגע לדירה ובנוסף המקובל בבנק המלווה. עלות מכתב החרגה ראשון יחול על המוכרת, כאמור לעיל בסקי' 5.1.

5.4 המוכרת תהיה רשאית להחליף את הערבות הבנקאית לפי חוק המכר, בכל בטוחה אחרת על פי החוק הנ"ל והכל על פי שיקול דעתה הסביר בכפוף להוראות המכר, הסכמת הבנק המלווה, ולהוראות חוק המכר, ולקונה הודע מראש על החלפה זו. מובהר כי המוכרת יכולה להשתמש ביפוי הכוח הנזכר לעיל לשם החלפת הבטוחות כאמור.

5.5 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 ופריטכל מסירה

6.1 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת והקונה תרשומת, (להלן: "החלף")



7

"פרוטוקול המסירה" אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה אם יהיו כאלה, לעומת תיאורם בנספחים ב' ו-ג' (להלן: "הליקויים בדירה").

- א. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- ב. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- ג. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.
- ד. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- ה. הקונה מתחייב להופיע בדירה במועד המסירה, לקבל מנציג המוכרת את החזקה בה ולאשר בכתב את דבר קבלתה על גבי פרטיכל מסירה, כמפורט להלן ובכפוף לאמור בסעיף 6.2 להלן.
- 6.2 המוכרת רשאית למסור את הדירה לחזקתו גם לפני השלמת עבודות הפיתוח, כעולה מסעיף 2.6 לעיל ובלבד שהדירה ראויה למגורים ושלא קיימים בה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר.
- 6.3 הודע לקונה 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 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, ויתר התשלומים החלים על רוכשי דירות.
- 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 חנם, הכל לפי העניין, על פי חוק השומרים, תשכ"ז-1967. המוכרת אינה רשאית להתנות על האחריות המוטלת עליה מכוח חוק המכר (דירות).
- 6.5 המוכרת מתחייבת לאפשר לקונה לבדוק את הדירה במעמד מסירת החזקה כקונה סביר.

אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן 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 המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, 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'. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.

למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכרת, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע המוכרת לקונה על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

6.7 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרת לא תוכל לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.

6.8 במקרה שדחיית מועד המסירה תעלה על פי סעיף זה על שישה חודשים (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה המנויה בסעיף 2.11) יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה כדן. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול¹. השבת התמורה תעשה לא יאוחר מ-45 ימים מיום ביטול ההסכם ברשות המיסים, כפוף להשבת הערבויות הבנקאיות שניתנו לו, ביטול התחייבות לרישום משכנתא שניתנה לבנק שנתן לקונה הלוואה וחתירתו על כל המסכים הדרושים ליישום ביטול ההסכם ואפשרות מכירת הדירה לקונה אחר אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין.

6.9 בוטל

6.10 מבלי לגרוע באמור לעיל, מובהר לקונה כי איחור של עד 60 יום במסירת הדירה, לא ייחשב כהפרת חוזה ע"י המוכרת ולא יקנה לקונה זכות לפיצויים או לעיכוב תשלומים שהוא חייב בהם בהתאם להוראות החוזה הן כלפי המוכרת והן כלפי הפועלים מטעמה והקשורים עמה.

6.11 ככל שהמוכרת לא מסרה את הדירה לקונה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו, ממועד המסירה ועד למסירה בפועל להלן:

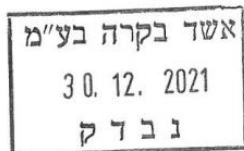
(א) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

(ב) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

הפיצויים הקבועים בסעיף 6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

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

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



9

- 6.12 מובהר בין הצדדים כי התקופות והמועדים האמורים לעיל ולהלן (לוח התשלומים אשר בנספח אי) המתייחסים גם לסדר תשלומי התמורה, ניתנים להארכה ו/או לדחייה על ידי המוכרת בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף להוראות המכרז .
- 6.13 מובהר בזאת כי מסירת החזקה מותנית במילוי כל התחייבויות הקונה כלפי המוכר כאמור בחוזה זה. לא עמד הקונה בהתחייבות כלשהיא שהתחייב בה בחוזה זה כלפי המוכר ואשר גרמו לדחיית מועד המסירה בפועל אזי, ידחה מועד מסירת החזקה באותם פרקי זמן בהם לא עמד הקונה בהתחייבויותיו וזאת מבלי לגרוע מכל זכות העומדת למוכרת על פי חוק ו/או על פי החוזה. למען הסר ספק מודגש כי לא תימסר חזקה בדירה בטרם תשולם מלוא התמורה על פי הנקוב בספרי הנהלת החשבונות של המוכרת.
- 6.14 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. בכפוף להוראות המכרז לקונה אסור לעשות שנויים, תוספות ושיפורים בדירה עד לאחר מסירת הדירה ללא קבלת כל ההיתרים שיידרשו על-פי כל דין לצורך ביצוע אותו שינוי, ככל שיידרשו.
- 6.15 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, אך למעט אותם חלקים אשר הוצמדו לדירות), בכפוף להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "הרכוש המשותף") וכן חלקים מהמקרקעין (אשר השימוש בהם יוקנה לכלל רוכשי יחידות הדיור בפרויקט) שבבניין לשלושת הרוכשים אשר יהיו הראשונים שיקבלו את החזקה בדירותיהם בבניין (להלן: "נציגות זמנית ו/או נאמן"). למען הסר ספק, הבניין בסעיף זה מתייחס לבניין בו מצויה דירת הקונה בלבד לא כלל הבניינים בפרויקט. מובהר כי, כל החלקים אשר הוצאו מן הרכוש המשותף הוצמדו לדירה מסוימת ומראש, כמפורט במפרט ובכפוף להוראות הדין.
- 6.16 הודע לקונה כי על הקונה הראשון אשר קיבל לחזקתו את הדירה שרכש בבניין, להתקשר בהסכם עם חברת החשמל לחיבור הרכוש המשותף במונה למערכת החשמל של הבניין.
- 6.17 הודע לקונה כי המוכרת תמסור לשלושת הדיירים הראשונים שקיבלו את החזקה בדירה לקבל עבור יתר הדיירים בבניין את החלקים ברכוש המשותף.
- 6.18 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.
- 6.19 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 תוכל להמציא 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 הספק לא 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 הקונה, 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 מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

7.3 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה: "הודעה בדבר אי התאמה") על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות" ו - "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

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

7.4 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

7.5 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

7.6 החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת לביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה.

7.7 ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

7.8 הקונה מתחייב, בכפוף להוראות חוק המכר, 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 ככל שתיקון ליקויים בדירות אחרות מתוך דירתו יהיה הכרחי יאפשר הקונה תיקון ליקויים בדירות אחרות מתוך דירתו. המוכרת תתקן את הליקויים עליהם הודיע הקונה שהיא מחויבת 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 ובכפוף להוראות כל דין.

- 7.9 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. כמו כן, יפעל הקונה באופן סביר על מנת להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין כדי לאפשר ביצוע התיקונים.
- 7.10 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.
- 7.11 תיקנה המוכרת, או אחרים מטעמה, ליקויים בדירה, יאשר הקונה בכתב את דבר ביצוע התיקון. מובהר בזאת כי אישור הקונה יהיה בדבר ביצוע התיקון בלבד ולא בגין מהות התיקון.
- 7.12 הודע לקונה כי ככל שלא יאפשר למוכרת ו/או מי מטעמה להיכנס לדירתו לשם תיקון הליקויים בדירה ו/או בדירות אחרות בבניין, אזי המוכרת לא תתקן את אותו ליקוי כאמור ותהא רשאית לתבוע מהקונה את כל הנזקים שנגרמו לה כתוצאה מכך.
- 7.13 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 והכל בהתאם לאופי התיקון ומידת דחיפותו..
- 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, אשר טבעם יהיה מסוג המחייב תיקון דחוף במועד המוקדם ביותר ככל הניתן, מיום שהודיע הקונה על הפגם כאמור.
- 7.16 היה ולפי שקול דעתה הסביר המקצועי של המוכרת אין הפגם ניתן לתיקון באופן סביר אזי במקום תיקון תהא היא חייבת לפצות את הקונה על הנזק שנגרם לו עקב הפגם או לחילופין, ולפי בחירת הקונה, יהיה רשאי הקונה לתקן את הפגם על ידי איש מקצוע מטעמו והמוכרת תישא בהוצאות התיקון בהתאם למחירון "דקל".
- 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 במקרה בו תקרא המוכרת לבצע תיקונים בדירה והקריאה תתגלה כקריאת שווא ו/או אם יתגלה כי הליקוי הוא תוצאת מעשה או מחדל של הקונה, תהייה המוכרת רשאית לתבוע מאת הקונה את כל ההוצאות שייגרמו למוכרת אשר תוכיח כי הקריאה כאמור התגלתה כקריאת שווא.
- 7.20 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, והזמנות פרטיות אלה אינם כלולים במפרט ולא נרכשו ישירות מהמוכרת, כמו כן המוכרת לא תהייה חייבת לפצות את הקונה בגין כל נזק שנגרם כתוצאה מההזמנה פרטית, אשר נגרם לחלקי הדירה שבוצעו לפי בקשת הקונה בסטנדרט השונה מזה הקבוע במפרט למעט אם הפגם נעוץ בהתקנה והכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) כאמור
- 7.21 הודע לקונה כי חלה עליו האחריות להודיע למוכרת על פגם/נזק, הדורשים תיקון והקונה יאפשר למוכרת לתקן פגם/נזק הדורשים תיקון לרבות כאלה הדורשים תיקון באופן מיידי בין בדירה ובין בדירות אחרות (ככל שיש לו קשר לאותו פגם/נזק) ו/או ברכוש המשותף.

7.22 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.

8. עבודות הפיתוח

8.1 עד מועד מסירת החזקה בדירה לקונה המוכרת רשאית, בכפוף להוראות הדין וללא 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 לפלרים 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, לפקדיהם, 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.

8.2 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 ולהוראות המכרז.

הודע לקונה, כי עבודות פיתוח כלליות מחוץ לשטח הקרקע בקשר לפרויקט, לרבות תשתיות כגון: דרכים, כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, רשת מים וביוב, מבני ציבור, שטחי ציבור, גינות, גידור, חשמל, תקשורת, טלפון וכד', אינם באחריות המוכרת, וכי המוכרת אינה אחראית, בכל אופן שהוא, בכפוף להוראות המכרז, 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.

מבלי לגרוע מהאמור, החברה מתחייבת להשלים את יתר עבודות הפיתוח במקרקעין (בקשר לפרויקט) תוך 6 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה.

9. הרישום

9.1 המוכרת מתחייבת לרשום את זכותו של הקונה בפנקסי המקרקעין.

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, שיינתן לקונה הלוואה המובטחת במשכנתא.

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

9.3 המוכרת מתחייבת לגרום לרישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)1 לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. המוכרת מתחייבת לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

בכפוף להוראות הדין, תירשם 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 כאמור לעיל, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר ובכפוף לכל דחיה או הארכה בתקופה זו בכל מקרה של עיכובים טכניים ו/או חוקיים אשר המוכרת הוכיחה לגביהם כי הנסיבות לאותם עיכובים אינם ו/או לא היו בשליטת המוכרת ו/או המטפלים בכך מטעמה והיא לא יכלה למנוע את קיומן, ולמשך הזמן הדרוש עקב אותם עיכובים, ובכפוף למילוי התחייבויות הקונה לפי הסכם זה, והמצאת מסמכים הדרושים לרישום עפ"י הקונה, במועד (אישור על תשלום מיסים עירוניים, אישור על תשלום מס רכישה, אישור היטל השבחה, שטרי משכנתא וכו').

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

במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכרת מתחייבת לרישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1), או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. אם הקונה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של העורך הדין המטפל ברישום, יתואם המועד עם הקונה.

על מנת לאפשר טיפול יעיל ברישום הבית והדירה כנ"ל ע"ש הקונה, מבהירים בזה הצדדים כי כל הטיפול ברישום יימסר לידי אופקים י.מ.נ 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 הסביר ובכפוף להוראות הדין ובלבד שלא תפגע זכותו של הקונה בדירה, על הצמדותיה על פי הסכם זה.

המוכרת תקבע את התקנון המיוחד בהתאם למפרט בכפוף להוראות הדין, שיכול לכלול בין היתר את ההוראות הבאות כולן או מקצתן:

9.4.1 הוראות כי לדירות מסוימות יוצמדו חלקים של הרכוש המשותף כמפורט בהסכם זה 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 9.4.3 להלן יישא הקונה בחלק יחסי מההוצאות הכרוכות בכך.

9.4.3^[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.

9.4.4^[9.4.4] הוראות בדבר סדרי קבלת החלטות בנוגע לניהול הבית המשותף.

9.4.5^[9.4.5] הוראות האוסרות לעשות או לנהל בדירה בית עסק, מלאכה או שימוש העלולים להוות מטרד או מפגע כהגדרתם בחוק, וכן הוראות האוסרות להשתמש בדירה לכל צורך שהשימוש בו נאסר במפורש בתקנון המיוחד ובלבד שאיסור כזה לא יחול על השימוש למטרה שלשמה נרכש הדירה.

9.4.6^[9.4.6] הוראות האוסרות על הקונה לעשות שינויים קונסטרוקטיביים בלבד בדירה מבלי לקבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת המוכרת ומאת הנציגות של הבית המשותף ומבלי לקבל תחילה את האישורים הדרושים מאת הרשויות המוסמכות עפ"י כל דין. אין באמור

בהוראה זו כדי למנוע מהרוכש ביצוע שינויים בחזית החיצונית בהתאם להוראות המכרז והוראות 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, חוזה חכירה, ולרישום זכויותיו של הקונה שקנה מהמוכרת, צמידויות: של חניה ומחסנים, של כל סוגי החלקים שמוצאים מהרכוש המשותף (חניה, מחסן, קרקע, גינה, גגלמעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים) וכו' בהתאם להוראות הדין.

בעלי הדירות יהיו רשאים לנצל זכויות בניה שלהן בין קיימות ובין עתידיות בכפוף לאישורים מהרשויות המוסמכות, ככל שאלה יידרשו. בעלי הזכויות יהיו רשאים לפנות לחברת אחזקה ככל שיידרש מפעם לפעם.

הוראות האוסרות על שינוי בקירות החיצוניים של המבנה לרבות שינויי צבע או מתקנים כלשהם (שלטים, מזגנים) ללא קבלת אישור הרשויות ו/או נציגות הבית המשותף, לפי העניין, מראש.

הוראות לבעלי דירות שצמודים להם חלקים מהרכוש המשותף יאפשרו זכות גישה /מעבר חופשי לצורך טיפול ואחזקה ברכוש המשותף.

9.5 המוכרת זכאית על פי שקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין, להוציא חלקים ו/או שטחים מהרכוש המשותף, לרבות חלקים מן החצר, חדר בזק, מרתפים, מחסנים (למעט אלו שהוצמדו מראש), מעברים, מקומות חניה (למעט אלו שהוצמדו מראש), גגות (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים), מסביבם, קירות חיצוניים, זכויות בניה, גינות, שבילים, מעברים, שטחים וחדרים בקומת הקרקע ו/או המפולשת ו/או בקומות הגג וכד', להצמידם מראש וכמפורט במפרט לכל אחת מהדירות שתיבנה בפרויקט ו/או לרשום כיחידות נפרדות, הכל כמפורט במפרט המסדיר את כל ההצמדות ולאילו דירות הוצמדו.

9.6 מובהר כי, זכויות בנייה לא מנוצלות, עכשוויות ועתידיות, שייכות למוכרת ובלבד שמועד היווצרן קודם למכירת כל הדירות והכל בכפוף להוראות כל דין. המוכרת לא תשאיר ברשותה כל חלק מזכויות הבניה הלא מנוצלות וכן מהרכוש המשותף, אשר יהוו חלק בלתי נפרד משיווק דירות מחיר 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 ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה ו/או על פי כל דין לא תפגענה.

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 וכד' אמורים לשרת כולם ו/או חלקם דירה ו/או דירות בבנין, 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 הסביר ובכפוף להוראות כל דין.

החברה תהיה רשאית להקים בבנין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין 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 במועד המוקדם ביותר האפשרי לכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לכך וזאת תוך הזמן הקבוע בחוק 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 בנספחים 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 ו/או מכתב החרגה סופי, כקבוע לעיל.

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

9.13 הקונה לא יבצע בדירה כל שינויים ו/או תוספות העלולים לפגוע בתוכנית הכללית של הבניין או בבטיחותו, מבלי לקבל לשם כך את הסכמת הרשויות, ההיתרים הנדרשים, ו/או הסכמתה של נציגות הבית המשותף לפי העניין, במידה והוקמה נציגות כזו, בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.

9.14 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 מזידה 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.

9.15 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 שכירות 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, תתבצעה 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 (שיתבצע בפועל ע"י המוכרת)

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 הסביר ובכפוף להוראות המכרז והדין, 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 חייב 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 התפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר רלוונטי שיבוא במקומו בהתאם להוראות כל דין.

"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 של חודש שגיא! מקור ההפניה לא נמצא. שנת 2021 שהתפרסם ביום שגיא! מקור ההפניה לא נמצא.

"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 01-15 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 (- 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 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 הצמדה 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 הצמדה ליום התשלום, מפאת חוסר פרסום נתונים סטטיסטיים, ישלם הקונה את הפרשי הצמדה בהתאם למדד האחרון שפורסם ערב התשלום. לאחר פרסום המדד, ישלים הקונה את הפרשי הצמדה 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 עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5 לחוק המכר(דירות), 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 שהמוכרת רשאית לכלול בהסכם. לתקופה המתחילה במועד המוסכם לתשלום ועד למועד השלום בפועל החל מהיום הראשון לפיגור (להלן: **"ריבית פיגורים"**). מובהר בזאת כי על שיעור הריבית להיות הדדי ולחול, הן על תשלומים שעל הקונה לשלם למוכרת והן על תשלומים שעל המוכרת לשלם לקונה.

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 ובלבד שלא יעלה על הגביה המותרת על פי דין, 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 נספחו 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 מבלי לגרוע מהאמור, תנאי לחתימה על מסמכי ההתחייבות הינו כי כל כספי הלוואה יועברו ישירות לחשבון הליווי, אך ורק באמצעות שוברי התשלום.

11.3 אם ברצון הקונה לקבל הלוואה למימון רכישת הדירה, עליו לפעול כדלקמן, בהתאם לדרישת הבנק ולהוראות הדין:

(א) לברר בבנק את תנאי הלוואה, הביטחונות ושאר הפרטים, וכן -

(ב) לתת לבנק הוראות בלתי חוזרות לשלם למוכרת במישרין את מלוא סכום הלוואה הבנקאית, וכן

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

(ד) לחתום על יפוי כח נוטריוני לטובת הבנק.

11.4 המוכרת מצהירה ומאשרת שתסכים להתחייב בפני הבנק:

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

(ב) 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.

(ג) 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 המצאת השטרות כאמור ועקב כך, אי רישום הזכויות על שמו, 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.
- 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 7 ימים מן המועד בו יש לשלם את התשלום נשוא ההלוואה כאמור בסעיף 4 לנספח א' לנספח התשלומים, יהיה על הקונה לשלם למוכרת ריבית פיגורים 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 ובמועדיהם 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 תבות 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 התמורה ו/או לזכויות כל גורם אחר אליו יבקש הקונה להעביר את זכויותיו ו/או חלקן בכפוף לאמור בסעיף 16 להן, הבנק המלווה ינפיק לקונה, מכתב החרגה מותנה ראשון על חשבון המוכרת.

12. הצהרות והתחייבויות הקונה

- 12.1 הובהר בין הצדדים כי ניתנה לקונה האפשרות לבקר, לראות ולבדוק את הקרקע ואת מתחם הפרויקט, לרבות את המקום עליו תוקם הדירה, את המיקום, את הסביבה ואת דרכי הגישה אליהם; וכן לבדוק 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, לערוך בדיקות עצמאיות בעצמו ועל ידי אנשי מקצוע מטעמו ברשות המקומית על אגפיה, במינהל מקרקעי ישראל, לרבות מבחינה תכנונית ומשפטית, ולמצוא את הפרויקט והדירה מתאימים לדרישותיו מכל הבחינות וללא סייג, וכי המוכר הציג בפניו מסמכים ופרטים של הפרויקט.
- 12.2 הובהר בין הצדדים כי ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבדוק את נספחים א' ו-ב' ולמצוא אותם מתאימים לדרישותיו 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 הקונה לא ישתמש בדירה בדרך שתגרום ו/או עלולה לגרום למטרד, כהגדרתו בחוק ליתר הדירות הסמוכות ו/או לבית ו/או לפרויקט (לרבות בכל הנוגע ליצירת מפגעי לכלוך, רעש, ריח וכד'), 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.
- 12.5 הקונה לא יתנגד לכל שימוש חוקי שיעשה ביתר הדירות ו/או בבית ו/או בפרויקט, ובלבד שלא ייגרם לקונה מטרד קבוע ובלתי סביר והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויות הקונה בדירה לא תפגענה.
- 12.6 הודע לקונה כי רישום הדירה כיחידה עצמאית ותאפשר רק לאחר רישום הבית כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969. הובהר לקונה שתהליך רישום בית משותף הינו הליך מורכב שעלול להתארך זמן רב עוד הודע לקונה כי יהא עליו לאפשר כניסת מודדים לדירה, בכפוף

לתאום המועד עמו, כחלק מהפעולות הנדרשות לצורך קידום רישום הבית המשותף ולחתום על כל ההודעות ו/או הבקשות ו/או המסמכים ו/או האישורים ככל שיידרש לצורך השלמת רישום הבית כבית משותף.

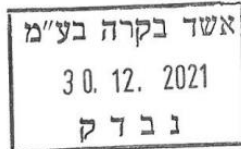
13. מסים, תשלומי חובה ושונות

- 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, אם וככל שיחול.
- 13.2 המוכרת תערוך את השומה עבור הקונה ותדווח עבורו על העסקה נשוא הסכם זה. 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.

14. התחייבות הקונה בעניין חיבור הדירה למערכות, ותשלום מסים

- 14.1 הקונה מתחייב, על פי הפניות שיקבל מהמוכרת, להתקשר על חשבונו, עבור חיבור דירתו בלבד:
- (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.

למען הסר ספק יובהר כי המוכרת תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות החשמל והמים ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד כתנאי למסירת הדירה: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יוכל המוכר לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכר קיבל את הסכמת הקונה. חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטל על המוכר בלבד, למעט עלות המונה עבור הדירה שמוטלת על הקונה בלבד.



21

14.2 החל ממועד המסירה בדירה יישא הקונה בתשלומים אלה :

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

היטל השבחה אשר העילה לתשלומי 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^[106] חלק יחסי מהמיסים החלים או אשר יוטלו על המגרש ו/או על הבניין או בקשר אליהם ככל שהם חלים על רוכשי דירות, כיחס שבין שטח הדירה לשטח כלל היחידות הבניין שנמכרו אלא אם נקבע יחס אחר בתקנון הבית המשותף ו/או בדן.

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 ו/או בדן. 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 אלה 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 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 בלתי חוזר הינו תנאי לחתימת המוכרת על התחייבות לטובת הבנק ממנו יקבל הקונה הלוואה למימון רכישת הדירה כאמור בסעיף 11 לעיל.

14.4 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 יפוי הכוח ישמש בידי החברה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם המכר, לרבות רישום זכויות הקונה. עוד מובהר כי החתימה על יפוי הכוח אינה משחררת את הקונה מלעשות בעצמו את כל שהתחייב לעשות עפ"י הסכם זה.

14.5 ארנונה בגין הדירה בעת **עינוב** קבלת החזקה שמקורו בקונה .

14.6 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 ואין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה לעניין בדק ואחריות.
- 15.2 מובהר במפורש 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. העברת זכויות

- 16.1 מובהר בין הצדדים כי :
- (1) עד לאחר תום תקופת ההגבלה המנויה בס"ק (3) להלן אסור לקונה ו/או לכל אחד מיחיד 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 שהיא. ככל שלאחר תקופת ההגבלה טרם נרשמה זכותו של הקונה בדירה אזי הקונה יידרש, לקבלת הסכמת המוכרת בכתב ומראש, לשם העברת זכותו כאמור 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 ובכפוף להוראות המכרז.
- (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 ט' לחוזה זה (ככל והקונה יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ 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 ימצאו 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 נגררה 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+ קבלת אישור הבנק המלווה להעברת הזכויות ככל שהליווי ו/או הערבויות עודם בתוקף.
- (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 טיפול 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 הלואה וכן התחייבות לרישום משכנתא רק לאחר שימולאו ויושלמו, קודם לכן, כל הדרישות המפורטות בס"ק. 16.2 לעיל.
- (12) לכשיווצרו 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 מחויבת, 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) בוטל

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 בנספחים 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 ובתנאי שניתנה ארכה בדרך של הודעה בכתב, והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה לקונו.

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 את ההסכם, אם תוך 10 ימים לא תתוקן ההפרה. לא תוקנה ההפרה, כאמור, רשאית וזכאית המוכרת לבטל את ההסכם על ידי מתן הודעת ביטול והכל בכפוף להוראות הדין.

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

17.6 ביטלה המוכרת את ההסכם כאמור, תהיה המוכרת זכאית:

(1) לא למסור החזקה בדירה לקונה.

(2) לקזז את הפיצוי המוסכם בלבד כהגדרתו להלן.

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

(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, 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.

18. שינויים-

18.1 הקונה אינו רשאי לבקש מהמוכרת לבצע שינויים ו/או תוספות בדירה אשר אינם כלולים בנספחים ב' 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 (ארוך מטבח, דלת כניסה למרפסת שירות, סוללת למים(כיוור, אמבטיה ומקלחת), נקי מאור, בית תקע ונקי טלפון).

19. עורכי הדין

19.1 מובהר בין הצדדים כי עורכי הדין ליהיא כהן ו/או מורן גומרי-רייזמן ו/או מורן דאור ו/או תומר אוזן (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 בס' 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 4,999 ₪, 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 שידרשו לשם כך ולשתף ביניהם פעולה.

19.4 הוסבר בין הצדדים כי לא תהא התנגדות לעניין הייצוג בלבד, 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 ההליכים.

20. חברת הניהול:

20.1 המוכרת תהיה רשאית אך לא חייבת, בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובתיאום ואישור נציגות הבית המשותף, להתקשר עם חברת ניהול בשם הקונה לצורך ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף בפרויקט.

20.2 ככל ובחרה המוכרת להתקשר עם חברת ניהול הקונה יהיה מחויב לכל ההתחייבות בהם התחייבה המוכרת עם חברת הניהול בשם דירת הקונה והקונה יהיה מחויב לחתום עם חברת הניהול שתיבחר על הסכם הניהול בנוסח הסטנדרטי הנהוג באותה חברת ניהול, מובהר כי בהסכם זה יקבעו בין הייתר הכללים והנהלים הנוגעים לניהול הפרויקט ואחזקתו, התשלום לחברת הניהול ומועדן וייתר התחייבויות חברת הניהול והקונה האחד כלפי השני בכל הנוגע לניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף.

- 20.3 המוכרת תהא רשאית לרשום כל הערה במסמכי המקרקעין לרבות בתקנון, לפי שיקול דעתו, להבטחת זכויות חברת הניהול לפי הסכם הניהול.
- 20.4 הוראות הסכם זה לעניין ניהול הבית ותחזוקת הרכוש המשותף יחולו בשינויים המחויבים וחברת הניהול תבוא לכל דבר ועניין, בכפוף להוראות הדין, במקום נציגות הבית המשותף.
- 20.5 החל ממועד קבלת טופס 4 לפרויקט ישלם הקונה לחברת הניהול את דמי האחזקה בגין שירותי חברת הניהול.
- 20.6 דמי האחזקה ישולמו על ידי הקונה עבור הדירה כל חודש מראש, ביום העסקים הראשון לכל חודש או רבעון, לפי הנחיות המוכרת או חברת הניהול, כפוף לכל הוראה אחרת בהסכם הניהול.
- 20.7 מובהר, כי המוכרת לא תשא בתשלום כלשהו הקשור בעלויות אחזקת השטחים המשותפים, לרבות בדמי אחזקה בגין שטחים בבנין ו/או בפרויקט שלא נמכרו ו/או לא הושכרו ו/או לא אוכלסו, למעט הוצאות צריכת מים וחשמל בגין שטחים אלו ככל והמוכרת צרכה אותן.
- 20.9 לחברת הניהול תהיה זכות תביעה ישירה כנגד הקונה, למילוי התחייבויות הקונה כלפי חברת הניהול כבחווה, וזאת בנוסף לזכותה של המוכרת לתבוע את הקונה בעילה של הפרת התחייבות של הקונה כלפי חברת הניהול.

21. שונות

מובהר במפורש בין הצדדים כי :

- 21.1 במקרה שאחד מיחיד 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 יחיד הקונה מהווה ותחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחיד הקונה בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו לחייב ו/או לזכות את יתר יחיד הקונה כאמור לעיל, בקשה לביטול ההסכם תחייב חתימה של כל יחיד הקונה, ללא יוצא מהכלל.
- 21.2 הסכם זה יכנס לתוקף רק לאחר שייחתם על ידי הקונה והכל בהתאם ובכפוף להוראות הדין.
- 21.3 שום ויתור, ארכה או הנחה, או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו, לא יהיה בר תוקף אלא אם יעשה בכתב.
- 21.4 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.
- 21.5 במידה שהקונה או מי מיחידיו הינו פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות עפ"י הסכם זה תוך 60 יום מתאריך חתימת הסכם זה. לא המציא הקונה למוכרת את האישור תוך המועד כאמור, תהיה המוכרת זכאית לבטל את ההסכם והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז בעניין זה.
- 21.6 המוכרת תהיה זכאית להעביר לאחרים 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.
- 21.7 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כנקוב בכותרת ההסכם, או כתובת אחרת עליה יודיע הקונה למוכרת בכתב לאחר חתימת ההסכם.
- 21.8 כל הודעה שתשלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר, עפ"י כתובות הצדדים כאמור, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 7 ימים קלנדריים ממועד מסירתה בבית הדואר.

אשד בקרה בע"מ
30.12.2021
נ ב ד ק

27

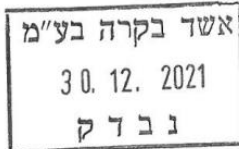
21.9 הקונה מתחייב להודיע למוכרת בכתב על שינוי בכתובת. במקרה שהקונה אינו אמור להתגורר בדירה עליו להודיע למוכרת על הכתובת אליה ישלחו הודעות המוכרת או עורכי דינה. המוכרת לא תהיה אחראית לנזקים שייגרמו לקונה כתוצאה מאי קבלת הודעותיה עקב אי עדכון כתובתו של הקונה כאמור.

21.10 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן" אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הקונה לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

22. סמכות שיפוט

מובהר בזה כי כל מחלוקת ו/או סכסוך שיתגלעו בין הצדדים בקשר להסכם זה, יימסר לשיפוט אך ורק בבית המשפט המוסמך לכך בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:



28

נספח א'

נספח תשלומים

להסכם מכר מיום שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לחודש שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. שנת 2021 (להלן: "ההסכם")

**אופקים י.מ.נ בע"מ ח.פ. 51-6306057
מרח' הדסה 90, באר שבע, 84221
טל: 08-6474444 08 פקס: 08-6444560
(שתקרא להלן: "המוכרת")**

מצד אחד;

ל בין

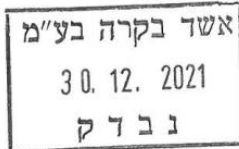
**מר שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. ת.ז. שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.
מרח' שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. טלפון שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.
גב' שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. ת.ז. שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.
מרח' שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. טלפון שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.
שניהם יחד וכל אחד לחוד (להלן: "הרוכש")**

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' זמני שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. בבניין שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. בת שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. חדרים בקומת שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. בהתאם לתכניות ולמפרט הטכני, אשר לא יפחתו מן המפרט המחייב והמצורפים להסכם **כנספחים ב' ו- ג'.**
2. בכפוף לאמור בהסכם, המוכרת מתחייבת להשלים את בניית הבית והדירה ולמסור את הדירה לקונה ביום **31.12.2024** (להלן: "מועד המסירה").
3. בתמורה למכירת הדירה ולכל התחייבויות המוכרת כלפי הקונה, עפ"י הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סך של: שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. ש"ח (במילים: שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. 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 שולם סך של 2,000 ₪ (במילים: _____ ₪). |
| ב | סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) כולל מע"מ, (השלמה ל-7% מהתמורה), ישלם הקונה במעמד חתימת חוזה, כתנאי מוקדם לכניסת חוזה זה לתוקף, וזאת באמצעות פנקס השוברים שיימסר לידי לטובת תשלום זה. |
| ג | סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) השלמה ל-20% מהתמורה, ישולמו תוך 45 יום לאחר חתימת ההסכם. |
| ד | סך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) המהווה 14% מהתמורה, ישולמו כעבור שישה חודשים ממועד חתימת הסכם זה. |



- ה סך של _____ ₪ (במילים : _____ ₪) המהווה 14% מהתמורה, ישולמו כעבור שניים עשר חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- ו סך של _____ ₪ (במילים : _____ ₪) המהווה 14% מהתמורה, ישולמו כעבור שמונה עשר חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- ז סך של _____ ₪ (במילים : _____ ₪) המהווה 14% מהתמורה, ישולמו כעבור עשרים וארבעה חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- ח סך של _____ ₪ (במילים : _____ ₪) המהווה 14% מהתמורה, ישולמו כעבור שלושים חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- ט סך של _____ ₪ (במילים : _____ ₪) המהווה 10% מהתמורה, ישולמו לא יאוחר מיום 31.12.2024 או תוך 7 ימים לאחר הודעת החברה על קבלת טופס 4 לדירה לפי המוקדם.

5. הודע לקונה שעליו לשלם את כל התשלומים האמורים בסעיף 4 לעיל לחשבון על שם המוכר מס' 44512023 בסניף 800 בנק 10 לאומי לישראל בע"מ (להלן: "חשבון הליווי") באמצעות פנקס השוברים אשר קיבל במעמד חתימת הסכם זה לידיו.

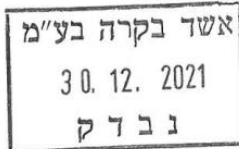
הודע לרוכש כי הינו זכאי לאמת את מס' חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט המופיע על גבי פנקס השוברים אשר יקבל, באחת או יותר מהדרכים המפורטות להלן : בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט, באמצעות מענה טלפוני – בפניה לגורם בבנק אשר פרטיו (לרבות טלפון) נזכרים בשוברי התשלום, באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, בו יופיעו מס' 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. הקונה ישלם כאמור בסעיף 15 להסכם את ההוצאות הכרוכות בחיבור דירתו למערכות השונות לרבות אגרת חיבור, פיקדון או דמי התקנת מונה דירתו..

8. מובהר בזאת כי מחיר הדירה וכן אינו כולל את התשלומים הבאים לצדדים שלישיים : מס רכישה, חיבורי הדירה לתשתיות הכוללים מד מים, מונה גז, חיבור חשמל ומונה חשמל וזאת בכפוף לאמור בסעיף (5) 14.1, 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:



30

נספח ד'

יפוי כוח בלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה :

מר שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. ת.ז. שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.

גב' שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. ת.ז. שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.

שנינו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנה/ים בזה ומיפה/ים בזה את כוחם של עורך הדין **ליהיא כהן ו/או מורן גומרי-רייזמן ו/או מורן דאור ו/או תומר אוזן** מרחוב הדסה 90, באר-שבע, ו/או **אופקים י.מ.נ בע"מ, ח.פ. 51-6306057**, 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 והכל לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויותינו בדירה:

1. לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות המנויות מטה בקשר לנכס הידוע כנכס מקרקעין הידוע במגרשים מס' 3, 27, 28 בגוש רשום 10021202 חלקות 150, 151, 157 לפי תכנית מפורטת תמל/1027 בעיר אופקים **(להלן: "הקרקע")**, **לרבות דירה מס'** שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. **בבניין** שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. **בת** שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. **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 זכויותי בנכסים, כולן או חלקן, להרחיב, לצמצם, לשנות, לבטל את תחולת הערת האזהרה בחלקה או בשלמותה, 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. 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 הדרושים לביצוע המעשים והפעולות המפורטים בכח והרשאה הנוכחי לפי שיקול דעתו/ם הסביר של מרשי/נו, ובדרך כלל לעשות כל הדברים והפעולות שהייתי/נו צריד/ים ויכולים 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 חלקים 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 מבאמי כוחינו.

5. 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.

6. 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 מורשינו הנ"ל.

7. כל מה שיעשה/ו מורשינו הנ"ל או כל שיגרום/מו בכל הנוגע לכח והרשאה זה יחייבו/ו אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחינו.

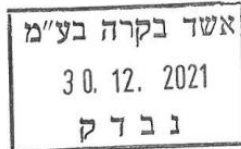
8. יפוי כח והרשאה הנוכחי הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא הואיל ובכח והרשאה הנוכחי קשורות הזכויות של המלווה בכל המשכנתא והזכויות של **אופקים י.מ.נ בע"מ** הננינו מצהירים בזה כי במקרה ואנינו/אנרצה לעשות בעצמינו או ע"י מישהו אחר – מלבד מורשינו הנ"ל את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל יהיה/ו מורשינו הנ"ל רשאים למנוע בעדינו או בעד הבאים בשמינו לעשות זאת ולהוציא אותנו או את הבאים בשמינו מכל פעולה כזו.

ולראיה באתינו על החתום:

היום _____ לחודש _____ שנת 2021

חתימה

חתימה



32

נספח ו'

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

הסכם מכר מיום שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לחודש שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. שנת 2021

לכבוד

מר שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. ת.ז. שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.

גב' שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. ת.ז. שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.
(להלן: "הקונים")

א.ג.נ.,

הנדון: חוזה מכר דירה מיום שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לחודש שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. שנת 2021 (להלן: "החוזה").

דירה מס' זמני שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. בבניין שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.
בת שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. חדרים בקומת שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.

בהתאם להוראות סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), הננו להביא לידיעתכם כי אתם זכאים להבטחת הכספים שתשלמו ע"י מחיר הדירה באחת הדרכים הקבועות לשם כך בחוק כדלקמן:

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

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

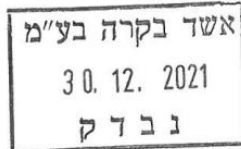
(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של 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 הערה;

(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.

מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 12(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.



33

בברכה,
אופקים י.מ.נ בע"מ

אנו הקונים מאשרים קבלת הודעתכם זו.

נספח ז'

נוסח התחייבות למתן בטוחה

להסכם מכר מיום שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לחודש שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. שנת 2021

לכבוד

מר שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. ת.ז. שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.

גב' שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. ת.ז. שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.
(להלן: "הקונים")

א.ג.נ.,

הנדון: חוזה מכר דירה מיום שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לחודש שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. שנת 2021 (להלן: "החוזה").

דירה מס' זמני שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. בבניין שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. בת שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. חדרים בקומת שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.

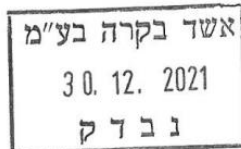
הואיל והודעת לנו כי בכוונתך ליטול הלוואה ממוסד פיננסי, לרכישת הדירה שבנדון, והואיל והסכמנו לתת למוסד הפיננסי התחייבות לרישום משכנתא, בתנאי, בין היתר, שכל כספי הלוואה ישולמו לנו ישירות ע"י המוסד הפיננסי, אזי בהתאם להוראות סעיף 33(2) סיפא לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), אנו מתחייבים לגרום לכך שבגין כל תשלום שישולם לנו על ידך ו/או מטעמך ע"י התמורה, תינתן לך בטוחה בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק.

אשד בקרה בע"מ
30.12.2021
נ ב ד ק

34

בכבוד רב,

אופקים י.מ.נ בע"מ



35

נספח ח'

כתב התחייבות

מר שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. ת.ז. שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.

גב' שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. ת.ז. שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.

מצהירים לעמוד בתנאי הסעיף כדלהלן:

אני/ו 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 שחווה 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: _____

נספח ט'

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 הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני **מר שגיאה!** מקור ההפניה לא נמצא. **ת.ז.** שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. **וגב' שגיאה!** מקור ההפניה לא נמצא. **ת.ז.** שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא, ולאחר שהזהרתי/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין