

חוזה מכר – דירה במחיר מטרחה

שנחתם ביום _____ לחודש _____ 2026 על ידי הצדדים

בין:

יגאל בוחבוט ייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 514191790
מרחוב אהבת ישראל 6, בית שאן

(להלן: "החברה" ו/או "המוכרת")

מצד אחד:

לבין:

מרחוב _____
טל': _____

(כולם יחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית יקראו להלן: "הרוכש")

מצד שני:

הואיל:

והחברה זכתה בהצעה שהוגשה מטעמה במכרז צפ/306/2021 ביחס למכירת יח"ד לצדדים שלישיים, בהתאם לתנאים הקבועים ברמ"י ומשרד הביטוי והשיכון במסלול "מחיר מטרחה", עפ"י החלטת מועצת ישראל מס' 1442 או כל החלטה שתבוא במקומה (להלן ובהתאמה- המכרז, רמ"י, משב"ש).

הואיל:

והחברה רשומה כחוכרת בחכירה מהוונת עד ליום 22.03.2120 (בתוספת אופציה ל – 98 שנים נוספות), של מלוא הזכויות במגרשים מס' 204-208 לפי תכנית 203-0334888, הידועים גם כגוש 22868 חלקות 141-145 (בשלמות) בשטח של כ- 18,559 מ"ר בבית שאן וזאת בהתאם לחוזה חכירה מיום 24.07.2022 עליו חתומה החברה מול רשות מקרקעי ישראל (להלן- המקרקעין, חוזה החכירה, בהתאמה).

הואיל:

ובהתאם לתנאי המכרז החברה חתמה על חוזה בניה מול משב"ש, הכולל מלוא תנאי הבניה, פיתוח ויתר התחייבויות הצדדים אשר פרטיהם מעוגנים במכרז.

הואיל:

והחברה יוזמת בניית 10 מבני מגורים ע"ג המקרקעין.

הואיל:

וברצון הרוכש לרכוש מאת החברה וברצון החברה למכור לרוכש את הממכר, כהגדרתו בסעיף 3 לעיל, וזאת בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם זה.

הואיל:

והצדדים הסכימו על תנאי ההתקשרות בניהם;

לפיכך, הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

1.1. המבוא להסכם זה וכן הנספחים המצורפים להסכם זה וחתומים על ידי הצדדים והמפורטים להלן, מהווים חלק בלתי נפרד מתנאיו.

1.2. הכותרת לסעיפי הסכם זה אינן מהוות חלק ממנו ואין להסתייע בהן לפירוש ההסכם, והן נועדו להקלת הקריאה בלבד.

1.3. במקרה של אי התאמה בין התוכניות לבין התיאור המילולי המופיע במפרט הטכני, יכריעו אלה המופיעים בתוכניות. במקרה של אי התאמה בין הוראות ההסכם לבין הוראות המפרט או התוכניות, בכל הקשור לביצוע הבנייה, תגברנה הוראות המפרט והתוכניות.

1.4. מובהר בזאת שהסתיבות אשר מוכרות בחוק מבחינה חוקית כסתיבה מותרת הן סתיבות קבילות, לא יראו אותן כסתיבה מהמפרט ומהתוכניות, הן לא תחשבה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או שינויו ולא תזכנה את הרוכש במאומה.

1.5. מובהר בזה כי, בכל מקום שבו צוין ו/או נכתב בכל מסמך, ובכל דרך אחרת בה יש התייחסות לשטח הממכר או למידותיו, הכוונה היא לשטח הממכר כהגדרתו בצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) תשס"ח 2008.

מובהר בזה כי, בכל מקום שבו צוין ו/או נכתב בכל מסמך, ובכל דרך אחרת בה יש התייחסות לשטח הממכר או למידותיו, הכוונה היא לשטח הממכר ברוטו, דהיינו השטח המפורט בסעיף 5 למפרט הטכני, בצירוף החלק היחסי של הממכר בשטחים משותפים כגון: חדרי המדרגות, לובאים קומתיים, פירי המעליות, מערכות טכניות וכיו"ב. בנוסף, ככל שלממכר יוצמדו שטחי גינות ו/או חצרות ו/או גגות ו/או שטח המפורט בסעיף 6 למפרט הטכני וככל שבממכר קיימות מרפסות, אזי שטח הממכר כאמור לעיל כולל את שטחים אלו.

1.6. מובהר, כי לצרכים נוספים, כגון לצורכי חישוב ארנונה, רישום בספרי המקרקעין וכיו"ב, עשוי אופן חישוב שטח הממכר להיערך באופן שונה מהאופן המתואר.

2. נספחי ההסכם:

2.1. להלן נספחי ההסכם;

נספח "א"	-	נסח רישום אינטרנטי של המקרקעין
נספח "ב"	-	תכניות הממכר
נספח "ג"	-	נספח תשלומים ותנאים מיוחדים
נספח "ד"	-	ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני
נספח "ה"	-	נספח ליווי בנקאי
נספח "ו"	-	תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן
נספח "ז"	-	תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים
נספח "ח"	-	כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז
נספח "ט"	-	בקשה לרישום הערת אזהרה
נספח "י"	-	ייפוי כוח לבחירת דירה
נספח "יא"	-	ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה ע"י צד ג'
נספח "יב"	-	נספח הצמדת חנית נכה
נספח "יג"	-	נספח עדכון הרוכש לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)
נספח "יד"	-	מפרט טכני
נספח "טו"	-	נספח היעדר היתר בניה
נספח "טז"	-	טופס בחירת דירה

2.2. מובהר, כי בכל מקרה של דו משמעות ו/או אי התאמה ו/או סתירה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות המכרז – תגברנה הוראות המכרז.

2.3. מובהר כי בכל סתירה, ככל שתחול, בין הוראות ההסכם לבין הוראה הכלולה בנספחי ההסכם, יינתן להוראות תוקף ועדיפות באופן הבא;

2.3.1. הוראות ההסכם תגברנה על כל הוראה בנספחים, למעט ההוראות הקבועות בנספח "ג".

2.3.2. מבין הנספחים, תינתן עדיפות לקבוע בנספח "ג".

3. למונחים הבאים תהיינה הפרשנות המפורטת לצידם;

"המקרקעין" – גוש 22868 חלקות 141-145 (בשלמות).

"המבנה" – 10 בנייני מגורים, סה"כ כ- 122 יח"ד סה"כ.

כהגדרתה בנספח ג'.	"הממכר"
תכנית 203-0334888.	"התב"ע"
כל אותם חלקים של המבנה אשר לפי טיבם הם רכוש משותף ולא הוצאו על-ידי החברה מכלל הרכוש המשותף לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חדרי המדרגות, לובי הכניסה, מעלית, חדרי אשפה, הגג, חשמל, מים, גז, ביוב, החצר וכיו"ב המיועדים ו/או המשמשים את כל הבעלים או מרביתם, אפילו אם הם נמצאים בתחומי יחידה מסוימת, הכול כמותואר במסמכי הבית המשותף וכן מלוא זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות שבמבנה ובמקרקעין אשר בתחומו ממוקם המבנה.	"רכוש משותף" -
המועד המצוין בנספח ג'	"מועד המסירה" -
היתרי הבניה שיוצאו על ידי החברה ו/או מי מטעמה ועל חשבונה בקשר לעבודות אשר יינתנו ו/או יאושרו ע"י הרשויות המוסמכות בהתאם לתוכניות (כהגדרתן להלן), ובכפוף לשינויים במידה וידרשו ע"י הרשויות המוסמכות והכול בכפוף להוראות ההסכם, אשר האחריות להוצאתם, מימנם והשגתם מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק היתרי הבניה יכללו את כל ההיתרים הנדרשים לצורך ביצוע המבנה.	"היתר הבנייה" -
תכניות הממכר המצורפות להסכם זה <u>כנספח ב'</u>	"התוכניות" -
המפרט המצורף להסכם זה <u>כנספח יד'</u> , בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד - 1974.	"המפרט" -
חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, על תיקוניו השונים, כפי שהיו בתוקף במועד חתימת הסכם זה.	"חוק המכר דירות" -
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה, על תיקוני השונים כפי שהיו בתוקף במועד חתימת הסכם זה.	"חוק המכר הבטחת השקעות" -
הקבלן אשר יבנה עבור החברה את המבנה ו/או חלקו.	"הקבלן" -
עוה"ד ו/או עורכי הדין	"עוה"ד ו/או עורכי הדין" -

4. הצהרות המוכר;

החברה מאשרת ומצהירה בזאת כדלקמן;

- 4.1. החברה מצהירה, כי יש לה את מלוא הידע, הניסיון, הכישורים, ההון הנדרש, היקף כח אדם וכל אמצעי אחר לוגיסטי ו/או מנהלתי ו/או כספי על מנת לבנות את הממכר והמבנה על פי הסכם מכר זה.
- 4.2. זכויות החברה במקרקעין נקיות מכל חוב ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או שעבוד ו/או זכות נוגדת לטובת צד ג', למעט משכנתה מדרגה ראשונה (ללא הגבלת סכום) אשר נרשמה ביום 29.01.2023 לטובת יסודות נדל"ן ופיתוח – מאסטר ב + ג שותפות מוגבלת מספר 540292745 ככל שזכויות החברה שועבדו כאמור לעיל ו/או ישועבדו לטובת גוף מימון אחר, לטובת יסודות נדל"ן ופיתוח – מאסטר ב + ג שותפות מוגבלת, החברה מתחייבת כי בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הרוכש עפ"י הסכם זה, כי במועד רישום הזכויות בממכר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י תהיינה זכויותיו של הרוכש נקיות מכל חוב ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או שעבוד וזכויות של צד ג' כלשהו, למעט הערות אשר ירשמו לטובת הרוכש או

בעטיו ו/או הערה לטובת המשרד בגין הגבלת העברת הזכויות בממכר לצד ג' כאמור בסעיף 5.3 להלן.

4.3. החברה מתחייבת לבנות (בין בעצמה ו/או ע"י קבלן) את הממכר בהתאם לתב"ע, בהתאם לסעי' 147 לחוק התכנון והבניה לתכניות ולמפרט הטכני ויתר נספחי הסכם זה, בהתאם להוראות חוק המכר דירות, כפוף לסטיות/שינויים המותרים לפי כל דין, הכל במחיר ובתנאים הקבועים בהסכם זה ובמכרז (כהגדרתו לעיל).

4.4. לא נעשתה על ידי החברה ו/או מי מטעמה כל פעולה ואין כל דרישה ולא ידועה לה על קיומה של כל עילה לשם פירוקה ו/או כינוס נכסיה ו/או חיסולה ו/או מחיקתה מרישומי רשם החברות.

4.5. החברה מצהירה, כי אין כל מגבלה או מניעה משפטית או אחרת העשויה להשפיע על התקשרותה בהסכם זה.

4.6. החברה מצהירה כי הראתה לרוכש המקרקעין ו/או המגרש וכן העבירה לעיון הרוכש כל המסמכים הרלבנטיים לרבות תכניות מכר, בקשה להיתר, מפרט טכני ו/או כל מסמך אחר אשר ברשות החברה ורלבנטי לממכר.

5. הצהרות הרוכש;

הודע לרוכש בזאת כדלקמן;

5.1. הרוכש מתחייב בזאת לרכוש מאת החברה את הממכר באופן הנקוב בנספח ג' וכן לפעול לתשלום מלוא התמורה בגין הממכר.

5.2. הודע לרוכש כי המבנה כולו ייבנה ע"י קבלן/ים מבצע/ים שהחברה תבחר עפ"י שקול דעתה הסביר.

5.3. הובא לידיעת הרוכש כי הוא מנוע מלמכור ו/או להעביר ו/או להמחות את הממכר וזאת החל ממועד חתימת חוזה זה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לממכר או 7 שנים ממועד ההגרלה (בגינו נרכשה הדירה), לפי המוקדם ולרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע שנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. אחרת יהיה מחויב בין היתר בסנקציות הנקובות להלן.

ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את הממכר טרם חלוף חמש השנים מן המועד שניתן לו טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם ביניהם שאז הוא יחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשב"ש ולעמידות בתנאי זה הוא יחתום במקביל להסכם זה על נספח ח', תצהיר וכתב התחייבות למשב"ש ו/או מי מטעמו.

לצורך הבטחת האמור לעיל, החברה תהא רשאית לרשום הערת אזהרה ו/או כל הערה אחרת, המגבילה את הרוכש מביצוע כל דיספוזיציה משפטית ו/או רישומית בממכר, וזאת ללא קבלת כל הסכמה של הרוכש ו/או מתן הודעה מוקדמת, וב"כ החברה יהא רשאי לעשות שימוש בייפוי כוח הרצ"ב להסכם זה לצורך רישום ההערה.

אין באמור לעיל, בכדי לפגוע בזכויות הרוכש להשכיר את הממכר לצד ג' למטרת מגורים בלבד.

5.4. ניתנה לרוכש שהות מספקת לבדוק (בין בעצמו כרוכש סביר ובין ע"י יועצים/מומחים מטעמו ובכלל זה עורכי דין שנשכרו ע"י הרוכש עצמו אם יבחר בכך) את המבנה (ככל שהוא קיים במועד חתימת חוזה זה), המקרקעין, התב"ע, תכניות המבנה והממכר ולרבות ההצמדות לו (ככל שהוא קיים במועד חתימת חוזה זה), המפרט הטכני, הנתונים בקשר למתקני העזר השונים, החצרות, השטחים המשותפים וכיו"ב, וכי לאחר שבדק, בחן וראה את כל אלו, מצויים בידיו כל הנתונים העובדתיים והמשפטיים הדרושים לחתימת הסכם זה ולעמידה בהתחייבותיו על פיו, ובכפוף לסעי' 4.6 לעיל (התחייבות החברה להצגת הנכס והמסמכים).

5.5. ניתנה לרוכש הזדמנות לבדוק (בין בעצמו ובין ע"י יועצים/מומחים מטעמו ובכלל זה עורכי דין שנשכרו ע"י הרוכש עצמו אם יבחר בכך) את המקרקעין וסביבתם, את מיקומו הפיסי, את מצבו המשפטי, ההנדסי והתכנוני, את תכניות הממכר, מיקומו, כיוונו, מיקום ההצמדות ו/או החניות לפי העניין, את המפרט הטכני, כן את יתר הנתונים הנוגעים להתקשרות עפ"י הסכם זה, ובכפוף לסעי' 4.6 לעיל (התחייבות החברה להצגת הנכס והמסמכים).

5.6. בוטל.

5.7. החברה מצהירה, כי ניתנה לרוכש שהות מספקת לעיין בהסכם על כל נספחיו.

5.8. הרוכש מתחייב כי עד למועד מסירת החזקה בממכר לידי לא יכניס לשטח הממכר ו/או המבנה חפצים בעצמו ו/או באמצעות אחרים. כן הודע לרוכש שעד למועד מסירת החזקה בממכר לידי הנו רשאי להיכנס לשטח המבנה לצורך הסתכלות בלבד ואך ורק תוך תיאום מראש עם החברה ו/או מי מטעמה.

5.9. כי ככל שהממכר נרכש על ידי מספר יחיד הרוכש, כמפורט ברישא להסכם זה, הרי שהתחייבויות הרוכש על פי הוראות הסכם זה, הינם בהתייחס ליחיד הרוכש, כולם ביחד וכ"א לחוד ובערבות הדדית ביניהם. אי קיום התחייבויות הרוכש ע"י מי מיחיד הרוכש, משמע, אי קיום התחייבויות הרוכש ע"י כל יחיד הרוכש, לכל דבר ועניין, אלא אם וכאשר תחליט החברה אחרת, ותודיע על החלטתה זו בכתב.

כי כל אימת שאחד מיחיד הרוכש יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו את יתר יחיד הרוכש וחתימת הסכם זה על ידי יחיד הרוכש תחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחיד הרוכש, בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו, לחייב את יתר יחיד הרוכש בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, למעט בכל הנוגע לביטול ההסכם, שאז, רק חתימת שני הרוכשים תחייב את הצדדים.

5.10. כי אין כל מניעה חוקית ו/או אחרת על פי כל דין, ו/או מכוח הסכם, ו/או התחייבות כלשהם, להתקשרותו עם החברה בהסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו לפיו.

5.11. כי הודע לו, שככל שהדבר נוגע למידות ופרטים המופיעים בתכנית ו/או במפרט, עשויות להיות סטיות ואלה לא יהיו הפרה של החברה ולא תזכינה את הרוכש בעילת תביעה כנגד החברה ובלבד ששיעור הסטייה לא יעלה על הקבוע בצו מכר דירות (טופס של מפרט).

5.12. כי הוא יהיה רשאי להשתמש בממכר למטרת מגורים בלבד.

5.13. הודע לרוכש כי אין לחברה ו/או למי מטעמה אחריות ו/או מחויבות כלשהי לעניין עבודות פיתוח הנוגעות למקרקעין סמוכים לפרויקט, או בהתייחס לעבודות שאינן בשטח המגרש, ולא חלה על החברה כל חבות ו/או מחויבות לעניין זה ואין בהסכם זה כדי להחיל על החברה התחייבות ו/או מחויבות כלשהי לעניין זה, כולל ומבלי לגרוע מכלליות האמור, ככל שהדבר נוגע לעבודות פיתוח ותשתית שבוצעו ו/או אמורות להיות מבוצעות ע"י עיריית בית שאן ו/או החברה העירונית ו/או מי מטעמן.

5.14. הודע לרוכש כי מיקום החניה/ות והמחסנים בתכנית עפ"י הסכם זה יכול וישתנה עקב דרישת רשות מוסמכת כלשהי ולא עקב החלטת החברה מכל סיבה שהיא.

5.15. הודע לרוכש, כי לחברה הזכות למכור את היחידות האחרות והחלקים האחרים במבנה שאינם הממכר נשוא הסכם זה, לכל צד ג' שהוא, ובהתאם להוראות המכרז.

5.16. הובהר לרוכש כי החברה רשאית לשעבד את זכויותיה במקרקעין ובמבנה במשכנתא מדרגה ראשונה לטובת מוסד בנקאי ו/או חברת ביטוח ו/או כל מוסד אחר (להלן – החברה המלווה), אשר יעמיד לחברה הלוואה לצורך בניית המבנה וכן ינפיק ערבויות חוק המכר ו/או פוליסות ביטוח אשר ימסרו לרוכש בתנאים הקבועים בחוק המכר.

הרוכש נותן בזאת את הסכמתו באופן מוחלט ובלתי חוזר לרישום המשכנתא לטובת החברה המלווה (כהגדרתה לעיל) תתבצע בכל עת אשר החברה תמצא לנכון לעשות כן, הכל כפי שיוסכם בינה לבין החברה המלווה ובלבד שזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה ועפ"י הוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר על תקנותיו לא תפגענה.

הודע לרוכש כי המשכנתא לטובת החברה המלווה תירשם על זכויות החברה במקרקעין כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי לרבות הרוכש.

הרוכש ימנע מרישום הערת אזהרה לטובתו וזו תירשם רק לאחר ביצוע מלוא חיוביו, לרבות תשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה וכנגד השבת כל בטוחה שקיבל במסגרתו, וככל וההערה תירשם בטרם עת יפעלו ב"כ החברה למחיקתה מכוח ייפוי הכוח שבידם. למען הסר ספק, ייפוי כוח אשר ברשות ב"כ החברה, המצ"ב כנספח ה' להסכם זה, יאפשר לחברה ו/או עוה"ד, בין היתר, למחוק ההערה.

5.17. הודע לקונה כי החברה תהא רשאית להקים בבניין 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 תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין. הודע לרוכש כי לחברת החשמל ולבא כוח אחר מטעמה תהא זכות מעבר חופשית וגישה חופשית ברגל או ברכב בכל שעות היום או ו/או הלילה אל החדר. מבלי לפגוע באמור לעיל, מובהר כי חברת החשמל תהא פטורה מכל תשלום לרבות אך לא רק, השתתפות בהוצאות אחזקת המבנה ו/או ניהול הרכוש המשותף ו/או הוצאות שוטפות אחרות ו/או חד פעמיות.

5.18. כי נכון ליום חתימת הסכם זה הוא זכאי להתקשר עם החברה לפי הסכם זה, שעניינו רכישת דירה במסלול מחיר מטר, זאת בהתאם לאישור זכאות מאת משב"ש ואישור זכייה.

5.19. כי הוא עומד בכל התנאים הקבועים במכרז (כהגדרתו לעיל), המזכים אותו לרכוש את הממכר במסלול מחיר מטר.

5.20. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שהדבר יהווה הפרה של חוזה המכר שנחתם עימו והוא יבטל על ידי המוכר לאלתר ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

6. בניית הממכר;

6.1. בכפוף למילוי חיובי הרוכש על פי הסכם זה, החברה מתחייבת כי באמצעות קבלן מבצע מטעמה תבנה את המבנה ואת הממכר תוך שימוש בחומרים ועבודה טובים בעלי תו תקן ישראלי בהתאם למפרט הטכני ולתכניות.

למען הסר ספק המפרט הטכני של הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב כהגדרתו בס"ק 3.4.16 עמ' 16 להוראות המכרז.

6.2. על אף האמור לעיל, בכל עת עד לגמר בניית המבנה, רשאי המוכר ליזום ולהכניס שינויים, לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף לדרישת רשויות התכנון ו/או היתר הבניה, הוספת מערכות ומתקנים בחלקי הרכוש המשותף, ובלבד שלא יוכנס ע"י החברה שינוי בממכר עצמו לעומת התכניות המצורפות להסכם זה לרבות שינוי בשטח הדירה מעבר לסטיות המותרות בחוק המכר ו/או כיוונה ו/או קומתה ובלבד שמתקנים אלה ככל שעולים בקנה אחד עם המתקנים המנויים בסעי' 5.17, תודיע החברה לקונה בכתב על הוספתם ו/או מיקומם החדש. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין. מובהר כי השינויים אותם החברה תהא רשאית ליזום הינם בכפוף לתנאי המכרז, קרי, בקשה להקלה עפ"י סעיף 147 לחוק התכנון והבניה ובלבד שנעשו בין במישרין לבקשת הרשות המקומית ו/או כל רשות מוסמכת אחרת לרבות חברת החשמל, הועדה לתו"ב וכיו"ב. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

6.3. למוכר תהא הזכות לבצע שינויים בתכנון לפי דרישת רשויות התכנון ו/או כל רשות מוסמכת

אחרת וכן לבצע שינויים לא מהותיים במבנה ו/או בממכר ו/או במפרט הטכני שלא יחרגו מההיקף המותר לפי חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 ושלא יהיה שינוי בכיוון הממכר ו/או מיקומו. ביצוע שינויים כאמור לא יהווה הפרת הסכם זה מצד החברה ובלבד שלא יפגעו זכויות הרוכש מכוח הסכם זה.

6.4. אופן עבודות ביצוע הפרויקט, הפיתוח והיקפן, לרבות הקצב, המיקום, הגודל, הצורה, החומרים, אם ובמידה שלא צוינו בהסכם ו/או במפרט ייקבעו ע"י החברה בהתחשב בדרישות רשויות התכנון המוסמכות ככל שיועמדו דרישות אלה על ידן.

6.5. במקרה של סתירה או אי-התאמה בתיאור היחידה כהגדרתה בנספח ג' להלן /או כל חלק מהם בין אלה המופיעים בתוכניות ובין אלה המופיעים במפרט הטכני, יכריעו אלה המופיעים בתוכניות. למען הסר ספק מובהר כי הדמיה בתשריט ו/או בתוכניות ו/או בעלונים של רהיטים ו/או חפצים ו/או פרטים אחרים ביחס ליחידה ומחוצה לה הינה לצורכי המחשה בלבד, ואלה לא יהיו חלק מהממכר לעניין הסכם זה. אין באמור כדי לשלול מהרוכש עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת ההסכם ביחס לפרסומים שנעשו ביחס לאותה דירה או טיפוס של דירה, ככל ונעשו.

6.6. עבודות פיתוח בגבולות מגרש המבנה, לרבות חניות והמסד שמבצעת החברה ("עבודות הפיתוח"), יושלמו עד מועד המסירה (כל העבודות הפיתוח הצמוד והכללי כהגדרתו במכרז יושלמו עד מועד המסירה). החברה מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח באמצעות קבלן מטעמה, בתוך המגרש באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה ואפשר לרוכש שימוש סביר ובטוח בממכר לרבות גישה סבירה ובטוחה לממכר והצמודותיו ובלבד שיינתן לממכר ולמבנה טופס אכלוס כדין ובלבד שתיוותר ערבה להתחייבויותיה מהסכם זה. החברה מתחייבת לבצע עבודות הפיתוח באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש בדירה. מובהר כי עבודות פיתוח אשר אינן פוגעות בשימוש סביר בממכר יוכלו להימשך עד לתום 6 חודשים ממועד קבלת טופס איכלוס לבניין נשוא הממכר.

6.7. הרוכש מתחייב לא להתערב ולא להפריע באיזה אופן שהוא, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים בבניית הממכר והמבנה וכל חלק מהם ו/או בעבודות הפיתוח ובמשך כל תקופת בנייתם, עד להשלמתם תוך 6 חודשים לאחר קבלת תעודת גמר. כל מעשה התערבות ו/או הפרעה או ניסיון להתערב ו/או להפריע כאמור - יחשבו הפרה יסודית של הסכם זה, מצד הרוכש וזאת בלבד שזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה למעט זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

6.7.1. לאחר מועד המסירה, יבוצעו עבודות שאינן בשליטת החברה ו/או באחריותה.

6.7.2. לחברה האפשרות להמשיך ולבצע אף לאחר מועד המסירה ובלבד שלא נמנע מהרוכש גישה סבירה ושימוש סביר בממכר וניתן טופס אכלוס למבנה בו מצוי הממכר לרבות, להסדיר את זכויות הדיירים במבנה, ביחס לרכוש המשותף בגין תשתיות מים, ביוב, חשמל, טלפון, שבילים, גדרות, מתקנים ומערכות מרכזיות אחרות וכן ביחס לחלוקת זכויות בניה בעתיד, קביעת זיקות מעבר או הנאה והצמדת חניות והכל עפ"י הוראות הדין ו/או דרישת הרשויות המוסמכות.

6.8. הובא לידיעת הרוכש כי בקירותיו הפנימיים ו/או החיצוניים של הממכר ו/או בצמוד אליהם, עשויות לעבור תעלות אוורור ו/או מערכות משותפות אחרות ("האלמנטים המשותפים") אם באופן אנכי, ואם באופן אופקי, אשר לא יהיו חלק מן הממכר אלא יהיו רכוש משותף.

6.9. הודע לרוכש כי הובהר לו שחל איסור חמור לבצע כל שינוי, הודע לו כי החברה לא תאשר כל שינוי באלמנטים המשותפים ובקירות הגובלים בהם, והרוכש מתחייב שלא לבצע כל שינוי כאמור, ו/או חסימה ו/או בניה ו/או הפרעה בכל דרך שהיא, ו/או כל פעולה שעלולה לגרום נזק לאלמנטים המשותפים ו/או פגיעה בתפקודם, במעשה או במחדל, ובלבד שקיבל את האישורים הנדרשים לכך עפ"י דין ו/או הסכמת החברה בכתב במסגרת זכויותיה כבעלים של דירות בבניין שטרם נמסרו לקונים. ככל והרוכש לא פעל כאמור, הוא בלבד יהא אחראי לכל נזק שיגרם עקב הפרת הוראות סעיף זה אף אם קיבל את האישורים הנדרשים עפ"י דין, וכן מתחייב להשיב את המצב לקדמותו ולשפות החברה בגין כל נזק שייגרם לו ו/או חיוב בו יחויב עקב הפרת סעיף זה ע"י הרוכש.

6.10. מובהר כי עד למועד המסירה לחברה תהא זכות להעביר דרך המקרקעין והמבנה ודרך כל חלק מהם, לרבות הממכר, מערכות לשרות הבית המשותף ו/או מתקנים אחרים, לרבות צינורות מים, הסקה, גז, צוברי גז, חשמל, מיזוג אוויר, טלפון, תקשורת, ביוב, ניקוז, להקים חדר טרנספורמציה וכיוצא בבלבד שזה יבנה עפ"י הקבוע במפרט הטכני. לאחר מועד המסירה, ביצוע עבודות תחזוקה במתקנים דלעיל ו/או עבודות דרך המקרקעין, תעשה בשעות סבירות ובתיאום עם הרוכש.

החברה תהיה רשאית, להקים בבניין 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. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

6.11. מובהר לרוכש כי חל איסור מוחלט על ביצוע עבודות נוספות ו/או שינויים בממכר עד למועד מסירת החזקה לפי הסכם זה.

6.12. הרוכש לא יהא רשאי להביא לאתר הבניה אביזרים ו/או פריטים משלו מכל סוג שהוא, זאת עד למסירת החזקה.

6.13. מובהר לרוכש, כי בכל עת וגם לאחר השלמת הממכר ו/או המבנה ו/או חלקים מהמבנה ו/או חלקים מהמבנה, גם לאחר מסירת החזקה בממכר לרוכש ו/או לאחר רישום הזכויות בממכר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ובתיאום עימו, תהיה החברה רשאית לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים במבנה, לשם כך יהיה רשאי לבצע שינויים זמניים ו/או להתקין מתקנים זמניים, ובלבד שהחברה תנקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות ובמידה שניתן להמעיטן, לרבות ביצוע עבודות כאמור ברצף, ובשעות עבודה סבירות, ככל האפשר, ובסוף העבודות יפרק את אותן מתקנים זמניים, שהותקנו על ידה במסגרת העבודות ותשיב המצב לקדמותו ובלבד שעבודות אלו לא ימנעו מהרוכש שימוש סביר בממכר וגישה סבירה ובטוחה אליו.

7. מועד מסירת החזקה בממכר;

7.1. החברה מתחייבת להשלים את בנית הממכר כולל כל עבודות הפיתוח כהגדרתן במכרז ולמסור את החזקה בו לרוכש במועד הנקוב בנספח ג', ובלבד שהרוכש מילא עד למועד זה אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה במלואן ובמועדן.

7.2. החברה תהא רשאית למסור את החזקה בממכר לידי הרוכש אף לפני המועד הנזכר לעיל בתקופה של עד 60 יום ובלבד שנמסרה הודעה על כך לרוכש לא יאוחר מ- 60 יום לפני מועד המסירה החדש, בהתאם לקבוע בסעיף 7.13 להלן, והוראותיו של סעיף 7.6 יחולו בהתאם בכל הנוגע לקיום כל ההתחייבויות שנותרו לרוכש למלא. כמו כן, החברה תהא רשאית למסור את החזקה בממכר לידי הרוכש בתקופה העולה על 60 יום, ובלבד שניתנה לכך הסכמתו המפורשת של הרוכש.

7.3. החברה מתחייבת למסור את החזקה בממכר במועד הנקוב בסעיף 7.1 לעיל, כשבניית הממכר הושלמה והממכר ראוי למגורים, פנויה מכל אדם וחפץ וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה, ומחובר לרשת המים והחשמל וניתן לגביו טופס 4' ו/או טופס אכלוס (בנוסח המקובל אצל הרשות המקומית).

7.4. בסמוך למסירת החזקה בממכר, הרוכש יחתום על חוזה לאספקת חשמל עם חברת החשמל, חוזה לאספקת מים עם עיריית בית שאן וכל חוזה שירות אחר שיש בו צורך להפעלה שוטפת של הממכר, ע"פ הוראות החברה. הרוכש מתחייב לחתום על חוזים כנ"ל ולשלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך, כמקובל באותם מוסדות, בגין חיבור הממכר למערכות המים, החשמל והגז. מובהר כי חיבור הבניין לאותן מערכות ("עד ארון") ללא התקנת מונה יחולו על החברה בלבד, למעט חיבור הדירה לרשת החשמל אשר החברה תישא בכל העלויות הנדרשות לכך לרבות התקנת מונה.

מובהר כי ככל והחברה תשלם תשלום כלשהוא בגין פיקדון מונה בעבור הרוכש, תוכל החברה לגבות מהרוכש את הסכום ששילמה בכפוף להצגת אסמכתא על ביצוע התשלום.

מוסכם, כי למעט חיבור הממכר לתאגיד המים והחשמל, יתר המערכות אליהם יחבור הממכר, ככל שיחבור, יעשה על ידי הרוכש, על חשבונו ולפי שיקול דעתו הבלעדי.

7.5. מבלי לפגוע באמור לעיל, מובהר כי המוכרת תספק תשתית גז למבנה ולממכר, מבלי שיהיה חיבור ישיר לספק גז, שזה יחבור על ידי הרוכש ועל חשבונו.

7.6. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

7.7. הפיצויים הקבועים בסעיף 7.6 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

7.8. הוראות סעיפים 7.6-7.7 לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

7.8.1. הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;

7.8.2. הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

7.9. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

7.10. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

7.11. מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנויה לעיל, יודיע המוכר לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

7.12. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס' 1 לעיל) ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

7.13. סמוך למועד השלמת הממכר תישלח המוכרת לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הממכר לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים

ממשלוח ההודעה.

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

7.14. הרוכש מתחייב למלא טרם מועד המסירה את מלוא ההתחייבויות שנותרו לו למלא עפ"י חוזה זה עד למועד המסירה וכן לשלם כל תשלום על פי חוזה זה שתשלומו חל עליו עד וכולל מועד המסירה.

7.15. לא הופיע הרוכש במועד המסירה או לא קיבל את הממכר לרשותו וזאת לאחר הודעה בכתב שנמסרה לו 14 יום לפני מועד המסירה או לא היה זכאי לקבל את החזקה בממכר במועד המסירה עקב אי מילוי ההתחייבויות אשר היה עליו לקיימם עד תאריך המסירה, הכל לפי העניין, הרי מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת שיש לחברה, תהיה החברה זכאית לראות את הרוכש כמי שקיבל את החזקה בממכר בתאריך המסירה, לכל עניין ודבר, לרבות לעניין תקופות האחריות והחובה לביצוע תיקונים, ומאותה עת ואילך.

7.16. הרוכש יהיה חייב בתשלום מלוא הוצאות הממכר, לרבות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, ועד בית, תשלום כל המיסים והאגרות בגין הממכר וכן לשפות את החברה בהתאם על כל הוצאותיה, ככל שפעלה החברה בתשלוםם ובלבד שהחברה מסרה לרוכש הודעה כמתחייב בס"ק 7.14 לעיל. מובהר כי החברה תפעל לביצוע תשלום חוב הרוכש, רק במקום בו אי תשלום החוב עלול לעכב את החברה בביצוע ההתחייבויותיה, כאשר לרוכש טענות ההגנה יעמדו לרוכש כלפי החברה, כפי שאלו עמדו לנושה המקורי.

7.17. מובהר לרוכש, כי טרם מסירת החזקה חל איסור על הרוכש להיכנס לממכר ו/או למקרקעין, אלא בתאום עם החברה מראש ולשם התבוננות בלבד. החברה תאפשר לרוכש ביקורים סבירים בממכר לפי שיקול דעתה הסביר ובתאום מראש כאמור. הביקורים יערכו בנוכחות נציג מטעם החברה. כניסה של הרוכש למקרקעין ו/או למבנה או לממכר ללא תאום מראש תהווה הסגת גבול והפרת הסכם זה מצד הרוכש.

8. חיבורי תשתית;

8.1. הרוכש מתחייב לחתום ברשויות על הסכם לאספקה כמקובל באותן רשויות, בהתאם להפניה שתינתן לו ע"י החברה, זאת לפני מסירת החזקה בממכר לרוכש. אולם, החברה תהא רשאית לפעול לחיבור הממכר לתשתיות המפורטות לעיל, בעצמה, בשם הרוכש, ככל שזה לא פעל לתשלום החוב אשר חל עליו ובלבד שאי תשלום החוב מונע מהחברה לעמוד בהתחייבויותיה מכוח הסכם זה ו/או הסכם אחר ו/או מכוח דין. לרוכש הדירה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הספק הרלבנטי.

8.2. הרוכש מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעירייה לצורך רישומו כמחזיק ובעל זכויות בממכר ולצורך תשלום מסים וארנונה וזאת לפני מסירת החזקה בממכר לרוכש וכתנאי למסירתה.

8.3. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת, כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) תוך 7 ימים ממועד דרישת החברה את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

9. פריטיל מסירה;

9.1. במעמד מסירת הממכר לרוכש, יבדוק הרוכש ו/או נציגו, בכפוף להמצאת ייפוי כוח מתאים, את הממכר והמבנה על מנת לבדוק את התאמת הממכר והמבנה למפרט הטכני ולהוראות הסכם זה.

9.2. באותו מעמד ייערך ויחתם בין הרוכש ונציג החברה, פרטיכל בכתב בנוסח המקובל אצל החברה באותה עת בו יפרט הרוכש כל אי התאמה ו/או ליקוי בממכר או במבנה (להלן: **"פרטיכל המסירה"**).

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

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

9.3.2. 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 מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

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

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

המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 9.3.2-9.3.4 בפרוטוקול המסירה:

10. בדק ואחריות:

10.1. החברה ו/או מי מטעמה תהיה מחויבת לתקן כל אי התאמה, כהגדרתה בחוק המכר דירות, שתתהווה ותתגלה בממכר עד תום תקופת הבדק כהגדרת בחוק המכר דירות ובהתאם להוראות שלהלן:

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

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

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

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

10.1.5. הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו

בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

- 10.1.6. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.
- 10.1.7. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 10.1.8. המוכר יוכל 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 ככל הודעה בדבר אי ההתאמה 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 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.
- 10.2. החברה לא תהא אחראית ולא תהא חייבת בתיקון ו/או שיפוי ו/או פיצוי הרוכש (לחוד או ביחד עם רוכשים אחרים) בגין כל קלקול, תקלה, פגם, נזק או אבדן, מכל סוג שהוא שיגרמו לממכר ו/או לרכוש המשותף ו/או לכל חלק מהם עקב שימוש ו/או תפעול לא נכון ו/או לא זהיר ו/או שלא כמקובל ו/או בניגוד להוראות, לרבות כאלה שנגרמו עקב מחדל- העדר ביצוע או ביצוע לקוי של עבודות אחזקה של הממכר ו/או הרכוש המשותף על ידי הרוכש ו/או היחידות האחרות במבנה ו/או מטעמים והכל בהתאם לקבוע בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ובכפוף לכך שנטל ההוכחה חל על החברה, ככל שההודעה על הליקוי תינתן בתקופת הבדק, במועדים הקבועים בחוק.
- 10.3. החברה תמסור לרוכש עד למועד המסירה את הוראות התחזוקה והשימוש אשר קיימות ביחס למתקני הדירה וכשהן חתומות על ידה.
- 10.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הרוכש לנקוט בכל האמצעים הדרושים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף, כהגדרתו בהסכם זה, ושל המתקנים והמערכות המצויים בו במצב טוב ותקין וראוי לשימוש לייעודו וזאת בהתאם להוראות החברה כלעיל, ו/או להוראות היצרנים ו/או הספקים של אותם המערכות והמתקנים.
- 10.5. כמו כן, לא תהיה החברה אחראית לבצע תיקונים אלא ביחס לפריטים המפורטים במפרט הטכני הרצ"ב להסכם זה, באופן שאחריות החברה לא תחול על כל בניה ו/או שינוי ו/או התקנה ו/או החלפה של פריטים, מוצרים ואביזרים שהרוכש רכש שלא באמצעות החברה ו/או התקינים שלא באמצעות החברה, למעט מוצרים אשר הותקנו ישירות על ידי החברה, והכל בכפוף לקבוע בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.
- 10.6. החברה לא תהיה אחראית לכל פגם שיתגלה בממכר ו/או במבנה ו/או ברכוש המשותף עקב אי מילוי ההוראות דלעיל ו/או עקב תפעול או שימוש לא נכון או לא מקובל במערכות או במתקנים או בשטחים הנ"ל והרכוש ו/או מי מטעמו, לרבות נציגות הבית המשותף, לא יהיה רשאי לדרוש תיקון כל פגם כנ"ל והכל בכפוף לקבוע בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, בכפוף לכך שחובת ההוכחה חלה על החברה ובלבד דרישת התיקון תימסר למוכרת בתוך תקופת הבדק, במועדים הקבועים בחוק.
- 10.7. מובהר כי אם תוך כדי ועקב ביצוע עבודות תיקון ע"י החברה או מי מטעמה של אי התאמה (בממכר או ביחידה אחרת ו/או ברכוש המשותף דרך הממכר) ייגרם נזק ו/או פגיעה לממכר ו/או לרכוש המשותף, החברה תתקן כל נזק ו/או פגיעה כאמור ותחזיר את המצב לקדמותו ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון כנ"ל.

10.8. השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהי הנמכרים לציבור כמוצרים לפי תקן ישראלי, ייחשב כשימוש בחומרי בניה באיכות טובה לסוגו.

10.9. הרוכש מתחייב לעשות את כל הפעולות הנדרשות ולהימנע מעשיית פעולות בלתי מתאימות, כל זאת על מנת לשמור על הממכר והמבנה, וזאת בהתאם להוראות התחזוקה שניתנו ע"י החברה עד ולא יאוחר מיום מסירת החזקה ו/או מי מטעמה ו/או בהתאם למתחייב ממצב הממכר והמבנה והתחזוקה הנדרשת. מוסכם, כי החברה לא תהא חייבת לתקן פגם, לקוי, קלקול, נזק או אי התאמה בממכר או במבנה, אשר ייגרמו כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש או של מי מטעמו, מכריו, מבקריו או כל צד שלישי ו/או כתוצאה מאי קיום הוראות שימוש, תפעול או אחזקה לגבי אביזרים ו/או מתקנים בממכר ו/או במבנה שבו נמצא הממכר והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות) לעניין זה.

10.10. מובהר, כי אחריות המוכר בקשר לרכוש המשותף של המבנה, ככל שקיימת, תחול אך ורק כלפי כל דיירי המבנה במאוחד או כלפי נציגותם החוקית וכל הודעה ו/או דרישה בקשר לקיום ליקויים ו/או בקשר לתיקונים כאמור, לא תחייב את החברה אלא אם נתנה ע"י בעלי היחידות ביחד או ע"י נציגותם החוקית.

10.11. אחריות המוכר כאמור לעיל לא תחול ולא תהיה לו כל חובה לתיקונים כלפי הרוכש הישיר ממנו, בכל אחד מהמקרים הבאים, בכפוף לכך שחובת ההוכחה חלה על החברה:

10.11.1. כאשר הקלקול ו/או הפגם נובע מטיפול או שימוש בלתי נכון, בין בזדון ובין בשוגג, נובע מהזנחה, תאונה, חבטה או מקרים בהם חלה אחריות של מס רכוש עפ"י דין בגין אותו נזק, וזאת לשם מניעת כפל פיצוי.

10.11.2. מודגש כי אין החברה אחראית עבור כל האביזרים והכלים שיובאו ע"י הרוכש לממכר, בין גניבה ו/או שבר ו/או כל פגיעה מכל סוג ומין שהוא, אלא אם כן יגרם נזק לאביזרים אלו עקב רשלנות של החברה, ומודגש כי אחריות החברה מוגבלת למחיר המוצרים אותם התחייבה לספק כמוגדר במפרט הטכני הרצ"ב כנספח יד' להסכם זה.

10.12. בתקופת הבדק והאחריות, אין הרוכש רשאי לבצע כל שינוי ו/או פעולה העלולים להשפיע על תקינות ו/או תפקוד הממכר ו/או כל פריט ו/או אביזר שהותקן בו. החברה לא תהיה אחראית ולא תחויב בתיקון ליקויים שנגרמו ו/או הוחרפו כתוצאה מעבודות שבוצעו ע"י הרוכש שלא באמצעות החברה ו/או מחומרים שנרכשו ע"י הרוכש ישירות. בתקופת הבדק והאחריות כאמור, מתחייב הרוכש שלא לעשות שימוש באריחים רזרביים אשר ימסרו לו למשמרת, ככל שימסרו, אלא באישור החברה מראש ובכתב.

10.13. מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכויות הרוכש, הקוגנטיות, מכוח חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

11. שינויים ותוספות בממכר:

11.1. הרוכש לא יהיה רשאי להזמין מהחברה עבודות נוספות, תוספות ושינויים בממכר ("השינויים בממכר"), לעומת המפרט והתוכניות.

11.2. הרוכש מתחייב לא לבצע, לא להרשות ביצוע ולא להסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים בממכר, ובכלל זה שינויים בגג המבנה ו/או בממכר, בכל פתחי הממכר ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הממכר, בלא הסכמת החברה בכתב במסגרת היותה בעלת דירות בבניין שטרם נמסרו לקונים וללא קבלת כל האישורים הנדרשים עפ"י דין.

11.3. המושג: "שינויים חיצוניים" בהסכם זה לרבות אך לא רק, התקנת מזגנים לרבות מזגני חלון או מתקנים אחרים כל שהם שלא במקומות המיועדים לכך, אם וככל שמיועדים, עפ"י התוכנית, או המותרים עפי התב"ע, לרבות בקירות חוץ, סגירת מרפסת, בניית פרגולות, שינוי במעקה ובצבעו, פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים בחלונות ובמרפסת, שינוי צבע התריס, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת הממכר, פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בממכר, התקנת אנטנות לא סלולאריות מכול סוג כולל צלחות לקליטת לווינים התקנת צינורות לחוטי חשמל ו/או צינורות מים ו/או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים

העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של המבנה. למען הסר ספק, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי לאחר מסירת החזקה לרוכש ועד לרישום הבניין נשוא הממכר כבית משותף, לא יבוצע כל שינוי באלמנטים מהותיים, עמודים, קירות קונסטרוקטיביים, מיקום פתחים חיצוניים, תשתיות מים ביוב וניקוז מרכזיים, מעטפת המבנה, מיקום קולטנים, פירים וצנרת אנכית, ממ"דים ובשטחים המשותפים ללא קבלת כל האישורים הנדרשים עפ"י דין (ככל שיידרשו) ו/או קבלת הסכמת החברה בכתב במסגרת היותה בעלת דירות בבניין שטרם נמסרו לקונים (ככל שיידרש עפ"י דין).

11.4. החברה תהיה רשאית לכלול הוראות כאמור בסעיף זה בתקנון הבית המשותף.

11.5. על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי בשווי כפי שזה מצוין במפרט הטכני המצ"ב להסכם זה;

11.5.1. ארון מטבח

11.5.2. ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט

11.5.3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת)

11.5.4. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון

12. התמורה ותשלומים נוספים;

12.1. תמורת מכירת הממכר ומילוי יתר התחייבויות החברה עפ"י ההסכם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את מחיר הממכר וכל הצמוד לו, כמפורט בנספח ג' להסכם זה (להלן: "התמורה").

12.2. התמורה תשולם ע"י הרוכש לחברה בתשלומים, במועדים בתנאים ובשיעורים הנקובים בנספח ג', ובכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.

12.3. כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הרוכש לחברה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה, כשמדד הבסיס הוא המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה או ממועד קבלת היתר הבניה לבניית הפרויקט, המאוחר מביניהם, וישולם בצירוף הפרשי הצמדה.

יובהר כי ההצמדה תתבצע החל ממועד חתימת הסכם המכר או ממועד קבלת היתר הבניה לפרויקט, לפי המאוחר מביניהם.

12.4. כל התשלומים, יהיו צמודים למדד תשומות הבניה כהגדרתו להלן בסוף סעיף זה.

הפרשים שייווצרו, אם ייווצרו בכל הקשור להצמדות ישולמו בהתאמה למועדי התשלום שנקבעו בנספח התמורה, ביחד עם כל תשלום ותשלום.

כל תשלום שישולם בפועל לחברה (ע"י הרוכש או עבורו) תהיה החברה זכאית, לפי שיקול דעתה הסביר לראותו ולחשבו כתשלום של סכום קרן בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית ומע"מ.

אם לא יהיה ניתן לחשב את הפרשי הצמדה ליום התשלום מפאת חוסר פרסום נתונים סטטיסטיים – ישלם הרוכש את הפרשי הצמדה החלים על אותו תשלום בהתאם למדד האחרון שפורסם ערב התשלום, כאשר החשבון הסופי ביחס להפרשי הצמדה אלו – ישולם 14 ימים לאחר שפורסם המדד הקובע בכל מקרה ישלם הרוכש לחברה את יתרת חובו עפ"י החישוב הנ"ל לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת החברה ובכל מקרה – לפני מסירת החזקה בממכר וכתנאי למסירתו.

התשלום הצמוד לעלית המדד - ישולם לפי החישוב הבא :

אם יתברר במועד תשלום כלשהו כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, ישלם הרוכש לחברה את התשלום המקורי אותו יתחייב לשלם במועדים המפורטים בנספח ג' ובתוספת מחצית העלייה ב"מדד החדש" לעומת "המדד הקודם" לו אך בכל מקרה מדד שלא יפחת מהמדד

היסודי" (ראה להלן בסוף סעיף זה) - אולם אם יתברר כי המדד החדש זהה עם המדד היסודי או קטן ממנו, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום בסכום הנקוב.

יובהר כי ככל וידחה מועד המסירה החוזי, לא תחול הצמדה למדד החל ממועד המסירה החוזי ועד למועד התשלום בפועל, למעט אם הדחייה נגרמה בשל נסיבות התלויות הרוכש.

בסעיף זה - "מדד תשומות הבניה" או "מדד" - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים או בשם אחר, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, וכולל אותו מדד אף אם נתפרסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם הנתונים ובין אם לאו.

"המדד היסודי" - כמפורט בנספח התשלומים.

"המדד החדש" - משמעו המדד כפי שיתפרסם עד לפני המועד שבו ישולם בפועל תשלום כלשהו מהתשלומים החלים על הרוכש, על פי נספח ג'.

12.5. החברה תערוך את החישוב של הפרשי ההצמדה המגיעים לה מאת הרוכש, לאחר ביצוע בפועל של כל תשלום ותשלום, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב כאמור, לא יאוחר מ- 14 ימים מיום קבלת דרישה מאת החברה, ובכל מקרה לפני מסירת החזקה בממכר לרוכש.

ככל שהרוכש יקדים את מועד ביצוע אחת התשלומים או יותר בהתאם להוראות הסכם זה, שאז, המדד החדש יהא המדד הידוע במועד ביצוע התשלום המוקדם.

12.6. התמורה כוללת מס ערך מוסף כשיעורו על פי דין. ככל ויחול שינוי בשיעור המע"מ, התמורה תעודכן בהתאם ליתרת התמורה שלא שולמה עד למועד השינוי, והרוכש מתחייב לשלם את היתרה הבלתי משולמת כשהיא מעודכנת לפי השינוי בשיעור המע"מ.

12.7. כל תשלום מתשלומי התמורה, למעט תשלום המקדמה אשר ישולם בעת חתימת הסכם זה, יופקדו לחשבון החברה המלווה כמפורט בנספח התשלומים ("חשבון החברה המלווה").

12.8. יובהר בזאת, כי אין לראות במסירת השיקים לבדם לידי החברה ו/או בא כוח החברה כתשלום התמורה ו/או חלקה, לפי העניין אלא רק פירעונם בחשבון החברה המלווה ו/או ב"כ החברה, כאמור לעיל, ייחשב לתשלום לחברה לכל דבר וענין.

12.9. מוסכם, כי אם לאחר חתימת הסכם זה יוטלו על הרוכש עפ"י דין תשלומי חובה חדשים או יוגדל שיעורם של תשלומי החובה הקיימים, יחולו תשלומי חובה חדשים ו/או ההפרשים (לפי המקרה) האלה על הרוכש וישולמו על ידו הרוכש על פי דרישת החברה ולא יאוחר מ 14 יום מקבלתה וזאת בכפוף לכך כי התשלום חל על הממכר ו/או בקשר לרכישתו.

12.10. כל המיסים, ההיטלים, האגרות, הארנונות ותשלומי חובה ומלוות מכל סוג שהם, ממשלתיים, עירוניים ואחרים החלים על הממכר ו/או על הקרקע ו/או כל עבודות הפיתוח עד מועד מסירת החזקה - יחולו על החברה וממועד מסירת החזקה ואילך - יחולו על הרוכש וישולמו על ידו. אולם, במקרה של עיכוב בקבלת החזקה בממכר ע"י הרוכש - יחולו ההוצאות לוועד הבית ו/או לחברת הניהול על הרוכש - מהיום בו אמור היה הרוכש לקבל את החזקה בדירה, לרבות בהתאם לסעיף 7.2 להסכם זה.

12.11. לעניין היטלי השבחה: החברה מצהירה כי שילמה את מלוא היטל השבחה בגין היתר הבניה שהוצא לבניית המבנה ולבניית הממכר, ונכון ליום הוצאת היתר הבניה - לא קיים כל חוב היטל השבחה לוועדה המקומית. כמו כן: ככל שהחברה תבקש שינוי בהיתר שיחויב בהיטל השבחה - תשא בו החברה. כל היטל השבחה אחר - פרט לנזכר לעיל - יחול על הרוכש מהיום שלאחר קבלת היתר הבניה המקורי, למעט אם הנהנית מן ההשבחה הינה המוכרת.

12.12. במקרה ולאחר חתימת חוזה זה יוטלו על הממכר ו/או יחידות או על מכירתן או על הממכר או על המקרקעין - מיסים, אגרות, תשלומי חובה והיטלים - לרבות תשלום מכל סוג שהוא לרשות שלטונית כלשהו (להלן: "תשלומי חובה") נוסף על הקיימים ביום חתימת הסכם זה, או יוגדל שיעורם של תשלומי חובה הקיימים יחולו תשלומים אלה או הפרשים על הרוכש, ככל שאלו חלים על רוכש מכוח דין ו/או נוהג ו/או הסכם זה, באופן יחסי לחלקו של הממכר במבנה או

במקרקעין והמועד לתשלומם יהא בתוך 14 יום מקבלת דרישת החברה לתשלומם.

12.13. הרוכש מתחייב לשלם לחברה, מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, את התשלומים כדלקמן:

12.13.1. מס ערך מוסף, כפי שישתנה, מזמן לזמן, אשר חל ואשר יחול על פי דין על העסקה, לפי הסכם זה, וכל הנובע ממנו. למען הסר ספק: מחיר התמורה כמפורט בנספח ג' – נספח התשלומים כולל מע"מ בשיעור של 18%. ככל שיחול שינוי במע"מ, יחול השינוי לגבי היתרה הבלתי מסולקת עובר לשינוי במע"מ ליתרה הבלתי מסולקת ע"ח התמורה.

דין תשלום המע"מ כדין תשלום התמורה לכל דבר וענין בהסכם זה.

12.13.2. הוצאות עבור אגרת רישום המשכנתה של הרוכש לרבות הסבת בטחונות. יובהר, המוכר יישא בעלות האגרה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש משכנתא.

12.13.3. תשלום מס רכישה בגין רכישת הממכר, בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין. הרוכש מתחייב להמציא למוכר אישור כדין על ביצוע התשלום לפי שומה עצמית סמוך לאחר ביצוע התשלום וכן אישור סופי של מס רכישה לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר ממועד מסירת החזקה.

ככל שתערך ע"י החברה או מי מטעמה, לרבות עורכי דינה, שומה עצמית עבור הרוכש לגבי מס הרכישה, מצהיר הרוכש ומאשר כי היא נערכה עפ"י בקשתו, וכי ידוע לו כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. החברה ועוה"ד אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע ע"י רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לרוכש כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם כך וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה.

12.13.4. מבלי לגרוע מהאמור להלן, הרוכש מתחייב לשלם את כל המסים, הארנונות האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על הממכר ו/או כל תשלום אחר החל על בעלים ו/או מחזיק בזכות בממכר ("אגרות והיטלים"), הכל בגין התקופה שממועד המסירה ואילך. הרוכש ישלם את המסים הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת הרשות הגובה ו/או לפי דרישת החברה.

12.13.5. למען הסר ספק: מחיר הממכר כמפורט בנספח התשלומים כולל היטל השבחה בגין הממכר עפ"י תכניות המכר המצורפות. כל היטל השבחה אחר, ככל שיחול – יחול על הרוכש בכפוף לאמור בסעי' 12.11 לעיל.

12.13.6. מבלי לפגוע ביתר הוראות הסכם זה, מתחייב הרוכש, החל ממועד מסירת הממכר לרוכש, כאמור בהסכם זה – בין אם קבל את החזקה בממכר בפועל ובין אם לא קבל את החזקה בממכר בפועל מנסיבות שאינן תלויות בחברה – לשלם את חלקו היחסי בכל התשלומים אשר רוכשי הדירות במבנה חייבים לשלם בקשר עם האחזקה השוטפת של המבנה. הרוכש מתחייב לשלם ממועד מסירת החזקה, לרבות בהתאם לסעיף 7.2 להסכם זה, גם את חלקו היחסי בכל המיסים, ההיטלים, האגרות החיובים והדרישות העירוניות והממשלתיות אשר יוטלו וידרשו בגין המבנה זאת בכפוף לאמור בסעי' 7.12 לעיל.

12.13.7. הקונה יישא בכל התשלומים שעפ"י דין או שלפי ההסכם חל תשלומם ממועד המסירה ואילך על הקונה. עם זאת, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא החברה רשאית, אך בכל מקרה לא חייבת, במצב בו הקונה לא קיבל במועד את הנכס על אף שהדירה ראויה למגורים ונבנתה על פי הוראות הסכם זה, לנקוט בצעדים שידרשו, על פי שיקול דעתה הסביר, לשם שמירה על הדירה, וכל הוצאותיה בנדון יחולו על הקונה וישולמו לה על ידו עם דרישתה הראשונה. מוסכם במפורש, כי עד שהקונה לא ישלם לחברה את מלוא התמורה כמפורט בנספח התשלומים הנספח לחוזה זה, לא תימסר לו החזקה בדירה, אך יראו את הקונה כמי שקיבל חזקה בדירה לעניין חובתו לשאת במיסים ובהוצאותיה השוטפות. מובהר כי באם החברה שילמה עבור הרוכש על

חשבון התשלומים המפורטים בהסכם זה תשלומים כלשהם ובלבד שאי תשלום על ידי הרוכש מנע מהחברה לעמוד בהתחייבויות כלפיי הרוכש מכוח הסכם זה ו/או כלפי כל צד ג', מתחייב הרוכש להחזיר לחברה את הסכומים הנ"ל לפי דרישתו הראשונה של המוכר, ובתוספת ריבית פיגורים שמגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית ובלבד שחלפו 7 ימים מהמועד בו היה על הרוכש להסדיר תשלום. ובלבד שלרכוש תעמודנה טענות זהות כלפי החברה, לאלו שהיו עומדות כלפיי הנושה המקורי. אין באמור כדי לפטור את המוכר מאחריותו כשומר חנם על פי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז 1967 וזאת עד למועד המסירה.

12.14. החברה תישא בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה המוטל על החברה עפ"י חוק בהיותה חברה וכן במס רכוש בגין התקופה עד מועד המסירה, אם וככל שיחול.

12.15. הרוכש לא יהא רשאי בכל נסיבות שהן לקזז מן התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה, לרבות מן התמורה ו/או מתשלומי התמורה ו/או מן התשלומים בגין שינויים ו/או תוספות, חיובים כספיים כלשהם ו/או זיכויים, אלא אם כן הדבר נעשה בהסכמה מפורשת של החברה לכך בכתב ומראש.

12.16. הפרת הוראה מהוראות סעיף זה ו/או מהוראות נספח ג' להסכם זה, תחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

13. אופן תשלום התמורה;

13.1. המוכרת מצהירה שעל פי ההסכם למתן ליווי פיננסי של הפרויקט, שנחתם ו/או ייחתם בינה לבין החברה המלווה (כהגדרתה לעיל), על הרוכש לשלם את כל התשלומים שעליו לשלם למוכרת עפ"י הסכם זה, למעט התשלום הראשון, אך ורק באמצעות פנקס שוברים, שהונפקו על ידי החברה המלווה ואשר נמסרו לקונה במעמד החתימה על הסכם זה (להלן-פנקס השוברים).

מבלי לגרוע מהאמור בס"ק זה מובהר, כי אין לבצע כל תשלום שעל הרוכש לשלם למוכרת עפ"י הסכם זה שלא באמצעות פנקס השוברים.

13.2. ככל ובטרם חתימת ההסכם, שילם הרוכש, בגין רכישת הדירה, דמי הרשמה, אשר הופקדו בחשבון נאמנות שמנוהל ע"י עורכי הדין, כהגדרתם להלן, יועבר סכום זה ע"י המוכרת באמצעות שובר מפנקס השוברים לחשבון הפרויקט לאחר חתימת הסכם זה.

13.3. אופן תשלום כל סכום שעל הרוכש לשלם למוכרת עפ"י הסכם זה יפורט בנספח החברה המלווה שיצורף להסכם זה לאחר החתימה על הסכם הליווי.

13.4. הודע לרוכש כי תשלום בניגוד לאמור לא יחייב את החברה המלווה לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותה של החברה המלווה להוציא לקונה ערבות כאמור לעיל כמו כן החברה המלווה לא תתחשב בתשלומים אלה באם תחליט להמשיך ולסיים את הבנייה.

13.5. הרוכש רשאי להקדים תשלומים, ללא צורך בהסכמת החברה ובכפוף להוראות הסכם זה.

13.6. כל עוד לא פקעו ערבויות חוק המכר, שהומצאו לרוכש על ידי החברה המלווה הקונה מתחייב שלא להעביר את זכויותיו על פי ההסכם אלא בהסכמת החברה המלווה מראש ובכתב.

13.7. כתובתו של הקונה למשלוח ערבויות חוק המכר שיונפקו לטובתו על ידי החברה המלווה הינה כמפורט בכותרת של הסכם זה לעיל. כן מתחייב הרוכש להודיע למוכרת בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם זה.

13.8. הרוכש ימלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לרוכש את שמותיהם ומספרי תעודות הזהות של כל אחד מיחיד הרוכש בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם זה, והרוכש ימלא את גובה הסכום לתשלום.

13.9. הובהר לרוכש שהמוכרת תהיה רשאית לשנות את החברה המלווה לפרויקט ולהגיע להסכם עם כל תאגיד בנקאי ו/או מבטח כהגדרתם בחוק המכר (הבטחת השקעות) ובלבד, שלא תפגענה זכויות הרוכש לפי חוזה זה ויוחלפו הערבויות שניתנו לרוכש בערבויות חליפיות בהתאם להוראות המכר וחוק המכר. בכפוף לתיאום מראש, הרוכש יחתום על כל מסמך שידרש, ככל

ויידרש, לצורך החלפתה של החברה המלווה כאמור בס"ק זה.

13.10. הצדדים מתחייבים לפעול כאמור בנספח החברה המלווה, שיצורף להסכם זה לאחר החתימה על הסכם הליווי, שיהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

13.11. סעיף זה על כל תניותיו הינו בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973, והחברה המלווה תחשב לצורך האמור בסעיף זה כ- "אדם שלישי", והוראות סעיף זה ייחשבו כהוראות עיקריות ויסודיות בהסכם.

13.12. הודע לרוכש כי המוכרת ממחה בזאת על דרך השעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, תשכ"ט-1969, את כל זכויותיה, כלפי הרוכש לפי חוזה זה לטובת החברה המלווה.

13.13. הרוכש מתחייב, כי אם יממש ערבות בנקאית כלשהי שיקבל ו/או שיקבל מהחברה המלווה בקשר לנכס שרכש, הוא ימחה ויעביר מיד לחברה המלווה את כל זכויותיו בנכס על פי חוזה זה או יבטל הסכם זה כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלותה של המוכרת, לפי בחירת החברה המלווה.

13.14. הודע לרוכש, כי לחברה המלווה לא תהא כל מחויבות מכל מין וסוג שהם, ישירה או עקיפה, כלפי הרוכש בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הנכס, למעט הערבות הבנקאית לפי חוק המכר (דירות) שתוצא לטובתו על ידי החברה המלווה, והודע לרוכש כי לא תהיינה לו כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי החברה המלווה למעט זכויותיו על פי הערבות הבנקאית לפי חוק המכר (דירות), אם וככל שיקבל מאת החברה המלווה.

13.15. הודע לרוכש שאין לחברה המלווה כל מחויבות כלפי המוכרת ו/או כלפיו להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את הנכס וכי כל חוזה שבין המוכרת לחברה המלווה ו/או הוראותיו אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 ואינם מקנים לו זכויות כלשהן.

13.16. הקונה יהיה זכאי לפנות לחברה המלווה לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שנמסרו לידם תואמים את הפרטים הרשומים אצל החברה המלווה, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:

13.16.1. באמצעות פנייה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט.

13.16.2. באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון המצוין על גבי שוברי התשלום.

13.16.3. באמצעות אתר האינטרנט של החברה המלווה על ידי הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום שבידי הרוכש.

14. בטוחות להבטחת כספי הרוכש:

14.1. הודע לרוכש המוכרת הודיעה לו על זכותו על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של קוני דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**"), להבטחת הכספים שישלם למוכרת על חשבון הדירה על פי הסכם זה (להלן: "**התשלומים**"), באחת מהדרכים המפורטות בנספח ט' להסכם זה.

14.2. המוכרת מתחייבת לתת לרוכש בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, הבטוחה תהיה ערבות בנקאית צמודה וזו בלבד על מלוא הסכומים אשר ישולמו למוכרת על ידי הרוכש כל פי הסכם זה בהתאם לנוסח המקובל בחברה המלווה, למעט התשלום הראשון ע"ס 7%, אשר ישולם על ידי הרוכש במועד חתימת הסכם זה ויופקד בח-ן המוכרת, מבלי שתינתן לרוכש בטוחה בגינו.

14.3. הרוכש לא יהיה רשאי לממש את הערבות הבנקאית אלא בנסיבות המפורטות בערבות הבנקאית הנ"ל.

14.4. מומשה הערבות הבנקאית יחשב חוזה זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין ותפקענה כל זכויותיו של הרוכש בדירה.

14.5. תוקף הערבות הבנקאית שתימסר לרוכש על ידי החברה, על פי סעיף 14.1 לעיל, יפקע, בהתקיים כל התנאים הבאים:

- 14.5.1. נרשמה לזכות הרוכש הערת אזהרה על הקרקע או המגרש (בגין העסקה לפי הסכם זה).
- 14.5.2. החברה המציאה אישור מהחברה המלווה, כי המשכנתא הרשומה לזכותו ועל זכויות החברה בקרקע, לא תחול עוד על הדירה.
- 14.5.3. בניית הנכס הושלמה והחזקה בנכס נמסרה לקונה או הועמדה לרשותו.
- 14.5.4. במקרה של עיכוב בביצוע האמור לפי ס"ק 14.5.1 ו/או 14.5.2, זכאית המוכרת לדרוש מהרוכש להפקיד את הערבות הבנקאית בידי עורכי הדין אשר ישמשו כנאמנים, שאינם עוה"ד מטעם היזם, עם הוראת בלתי חוזרות לעורכי הדין להחזירה לחברה המלווה רק בהתמלא התנאים לפי ס"ק 14.5.1 ו- 14.5.2 הנ"ל בפועל, ובמקרה שתהא קיימת מניעה לעורכי הדין לקבלם, יימסרו הערבויות לידי עו"ד צד שלישי שימונה ע"י המוכרת ושאינו נמנה על עורכי הדין וישמש כנאמן (להלן: "**הנאמן**") ו/או לידי ב"כ הקונה, עד להתקיימות התנאים כאמור, הכל פי שיקול דעתה הסביר של המוכרת. הקונה חייב להיענות לדרישת המוכרת ובלבד שבמקרה בו הופקדו הפוליסות בידי הנאמן, יקבל אישור בכתב מהנאמן (לפי העניין) על הפקדת הפוליסות בידיהם והתחייבותם לפעול כאמור לעיל.
- 14.6. ומבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה כאמור בסעיף 14.5 לעיל, מובהר כי עם התמלא התנאים המפורטים בסעיף 14.5 לעיל, דהיינו מסירת החזקה בממכר לרוכש והתמלאות תנאים נוספים הקבועים בדין – תיחשב כל בטוחה שנתנה המוכרת לרוכש על פי הסכם זה, בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש.
- 14.7. מובהר בזאת כי ככל ובמידה שמועד מסירת החזקה תהא רשומה משכנתא על המקרקעין או חלקם לטובת החברה המלווה ו/או ממציא הבטוחה לטובת הרוכש, תמציא המוכרת לרוכש אישור מטעם החברה המלווה בו תאשר זו, כי בכפוף לתשלום מלוא התמורה למוכרת ולפקיעת הערבות הבנקאית, תחול המשכנתא בכפוף לזכויותיו של הרוכש בממכר על פי הסכם זה וכי ככל ובמידה שזו תמומש, לא יחול המימוש על זכויות על זכויות הקונה בממכר, הכל בנוסח אשר יהא נהוג בחברה המלווה בעת הרלבנטית (להלן: "**מכתב ההחרגה**"), ובלבד שלא תפגע כל זכות של הרוכש בממכר.
- מובהר כי באחריות המוכרת לפנות לחברה המלווה ולהמציא לידי הרוכש מכתב החרגה בלתי מותנה מאת החברה המלווה בכפוף לתשלום מלוא התמורה ומסירת חזקה, הכל בהתאם לקבוע בחוק המכר (הבטחת השקעות רכשי דירות). עלות מכתבי ההחרגה (מותנה ובלתי מותנה) תחול על המוכרת.
15. עוד מובהר כי וככל שיידרש תפנה המוכרת לחברה המלווה לשם הוצאת מכתב החרגה מותנה שכנגד תשלום הסכום הנקוב בו עד למועד הנקוב בו תסולק המשכנתא הרובצת על הדירה. **משכנתא;**
- 15.1. במידה שהרוכש יהיה מעוניין לקבל הלוואה ממוסד כספי למימון חלק ממחיר הממכר, יהיה רשאי לעשות כן בכפוף להוראות הבאות:
- 15.1.1. ההלוואה המובטחת ב"משכנתא לטובת הרוכש", תילקח אך ורק לצורך תשלום בפועל של מחיר הממכר, כאשר תשלומי ההלוואה ישולמו לחשבון הליווי של הפרויקט.
- 15.1.2. ההלוואה תינתן לרוכש על-ידי מוסד כספי, בהתאם לתנאים המקובלים אצלו, ועל הרוכש האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכו'. הודע לרוכש שההלוואה ניתנת על ידי המוסד הכספי עפ"י הקריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי המוסד הכספי, בלבד ועל כן, אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד החברה, כי לרוכש תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בנספח ג.
- 15.1.3. הרוכש יחתום על הוראה בלתי חוזרת למוסד הכספי, להעביר את כספי ההלוואה לחשבון החברה.
- 15.1.4. הודע לרוכש כי אך ורק יום קבלת ופרעון סכום ההלוואה בפועל לידי החברה

מהמוסד הכספי ייחשב כיום התשלום בפועל ע"ח התמורה, כי הודע לו שמועד העברת סכום ההלוואה לחברה הינו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר עפ"י המועדים הקבועים בנספח תשלומים.

15.1.5. הודע לרוכש כי תנאים מקדמיים להסכמת החברה לחתימה על כתב התחייבות לצורך לקיחת הלוואה ע"י הרוכש מאת מוסד כספי ("כתב התחייבות"), ולחתימה על כתב התחייבות מוכר למתן בטוחה כאמור, הינם בכפוף לתנאים הבאים במצטבר:

15.1.5.1. חתימת הרוכש על יפוי הכוח והמצאתו למוכר ו/או לבא כוחו.

15.1.5.2. תשלום סך של 100,000 ₪ לפחות ממחיר הממכר לחברה מהון עצמי של הרוכש, בהתאם להוראות בנק ישראל ובכפוף להמצאת אישור עקרוני המעיד כי אושר לרוכש המימון הדרוש להשלמת יתרת התמורה בתוספת ההון העצמי כאמור.

15.1.5.3. חתימת הרוכש על כתב הוראות בלתי חוזרות בדבר העברת הכספים המגיעים לרוכש עפ"י הבטוחה למוסד הכספי בנוסח של החברה המלווה ("הוראות הרוכש").

15.1.5.4. כתב ההתחייבות לרישום משכנתא יהיה בנוסח המקובל בבנקים ו/או בחברות הביטוח ובכפוף לשינויים מקובלים וסבירים ע"י המוכר, ומבלי שיהיה בכתב ההתחייבות כאמור כדי להטיל על המוכר כל חבות כספית.

15.1.5.5. כל כספי ההלוואה ישולמו ישירות לחשבון החברה.

15.1.5.6. התחייבות המוסד הכספי לביטול התחייבות ולהשבת כל בטוחה שתינתן לו ככל שהסכם זה יבוטל, בכפוף להשבה למוסד הכספי של הכספים ששולמו ישירות על-ידי המוסד הכספי לחברה והמגיעים לרוכש עפ"י ההסכם, במצטבר.

15.1.5.7. התחייבות המוסד הכספי כי ייתן הסכמתו מראש ובכתב לייחוד הערות האזהרה לזכויות החברה בממכר, במסגרת רישום בית משותף ו/או רישום הממכר ע"ש החברה.

15.1.5.8. במידה וכתב התחייבות הינו בגין גרירת משכנתא של הרוכש, בנוסף לכל האמור לעיל, ישלם הרוכש לחברה, כתנאי לחתימת החברה על כתב התחייבות, גם את סכום הגרירה המעודכנת מהון העצמי ובלבד שזה עומד ע"ש של 100,000 ₪ ממחיר התמורה ובכפוף להוראות ס"ק 15.1.5.2.

15.1.5.9. נטל הרוכש הלוואה מיותר ממוסד כספי אחד, לא יחתום המוכר על כל כתב התחייבות, קודם שיקבל את הסכמת המוסד הפיננסי שנתן את ההלוואה הראשונה בזמן, לרישום המשכנתא לטובת המוסד הכספי השני בדרגת קדימות שווה.

15.1.5.10. היה והחברה תחתום על כתב התחייבות, מתחייב הרוכש לשלם את כל העמלות, הוצאות והאגרה הכרוכה ברישום המשכנתא ואת כל יתר העמלות, הוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה. יובהר, המוכר יישא בעלות האגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הקונה הלוואה.

15.2. הרוכש לא יהא רשאי להעלות כל טענה ולפיה עיכוב או איחור או אי ביצוע תשלום מתשלומי התמורה נבע מסירוב הבנק לאשר ההלוואה ו/או כי סורב על ידי הבנק ו/או כי תנאי ההלוואה שונו או כל טענה דומה אחרת, וחלה עליו החובה לוודא עניינים אלו עובר לחתימת ההסכם.

15.3. מוסכם כי ככל שתהא מניעה לקבלת כספי בנק בשל מחדלי המוכרת, שאז הדבר לא יהווה הפרה ולא יזכה את המוכרת בפיצוי כלשהו לרבות הצמדת התמורה לריבית פיגורים.

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

16. רכוש משותף:

16.1. הרכוש יהיה זכאי לחלקים ברכוש המשותף שיקבעו לפי יחס שטח רצפת הממכר לכלל שטח רצפות היחידות במבנה ובכפוף לכל קביעה אחרת בתקנון הבית המשותף ("חלק יחסי ברכוש המשותף").

16.2. הובהר לרכוש כי מועד המסירה של הרכוש המשותף למבנה ו/או לפרויקט לכל דבר ועניין לרבות לצרכי אחריות המוכר לאי התאמות עפ"י חוק המכר, יהיה מועד מסירת הרכוש המשותף לנציגות המבנה ובכל מקרה לא מאוחר מהמועד בו נמסרה היחידה הראשונה במבנה בו מצוי הממכר.

16.3. החל ממועד מסירת החזקה, מתחייב הרכוש לשאת כדי חלקו היחסי, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף כולל חדר המדרגות, גג, מערכות צינורות המים, ורשת החשמל המשותפת, קירות חיצוניים, פחי אשפה עגלות מיכל, ביוב, גינה מאור בחדר המדרגות, מעלית ולשלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבית המשותף.

ככל שבבניין נמצאת דירה שלא נמכרה וניתן טופס 4 לבניין יישא היזם בעלויות הרכוש המשותף בגין הדירות שלא נמכרו וזאת רק בגין הוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף, למעט הוצאות אשר הוכיחה המוכרת שלא נצרכו על ידה ו/או מי מטעמה.

16.4. החברה תהא מנועה מלהותיר ברשותה זכויות במקרקעין ו/או אחוזי בנייה, בין הקיימים במועד חתימת ההסכם ובין שיינתנו לאחר מועד חתימת ההסכם. מובהר כי המוכרת אינה רשאית להשאיר ברשותה כל חלק מן הרכוש המשותף וכן מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות), והרכוש המשותף והזכויות יהיו חלק בלתי נפרד משיווק דירות במחיר מטר. זכויות הבניה שייכות למוכרת ובלבד שמועד היווצרותן קודם למכירת כל הדירות בבניין (מכר אובליגטורי).

16.5. החברה תהיה רשאית להקים בבניין 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. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

16.6. החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת ובכפוף לכל דין, לייעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים שונים כגון: דודים וקולטי שמש, מיכלים לאספקת גז מרכזי, אנטנות לא סלולאריות וצלחות לקליטת לווינים, מתקני אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, עגלות, חדר גנרטור, מחסנים, חניות, לרבות חניות עבור מקרקעין גובלים/סמוכים/ וכל מטרות אחרות הכל לפי ראות עיניה ושקולה דעתה הסביר של החברה, ובכפוף להוראות המפרט בין אם השימוש במתקנים ו/או בחלקים מהרכוש המשותף קשור במבנה ובין אם המתקנים ישמשו את המבנה ביחד עם מבנה סמוך. החברה תהיה רשאית להתקין שילוט בגודל סביר תוך ציון שמה והלוגו שלה בלובי המבנה ו/או על גג המבנה ו/או על הקירות החיצוניים של המבנה ו/או הפרויקט אך במיקום שאינו בשטחו של הרכוש ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הרכוש בדירה ו/או ברכוש המשותף, וזאת בכול עת ואף לאחר אכלוס המבנה, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שהשילוט יהא בגודל סביר ומקובל בשוק, עלויות הצבת השילוט, השימוש יחולו על המוכרת. בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין, רשאים הדיירים לפנות לרשויות המוסמכות בדרישה להסיר את השילוט אשר יהיה בקירות החיצוניים של הבניין ו/או ברכוש המשותף.

16.7. מובהר בזה במפורש, כי אם בחלקים כלשהם, שיוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידה מסוימת, עובר מערכות שנועדו לשמש את הממכר ו/או יחידות אחרות כלשהן במבנה ו/או במקרקעין הגובלים, כגון צנרת ביוב, מערכות תשתית עירוניות, מתקני גז, מים, חשמל, טלוויזיה, כבלים, טלפון וכו'. יכול שתתשמנה, לטובת היחידות הנהנות הערות בדבר זכות מעבר ואז זיקות הנאה מתאימות לפיהן היחידות הנהנות רשאיות להשתמש במערכות המשותפות שבמקרקעין הכפופים, לרבות לשם תיקון ואחזקתן והכל בכפוף לפי דרישת רשויות התכנון ו/או המפקח על הבתים המשותפים.

16.8. הודע לרוכש כי החברה תהיה זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ובכפוף להוראות התב"ע ו/או היתר הבניה ו/או לפי דרישת רשויות התכנון המוסמכות, חכירות ו/או חכירות משנה ו/או הערות ו/או זיקות הנאה לזכות/לחובת מקרקעין ו/או המבנה ו/או יחידות במבנה לעניין השימוש להולכי רגל ו/או כלי רכב מהרחוב למקרקעין אליו, והוא הדין בקשר למקומות החנייה אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, למערכות תשתית עירונית, כבלי חשמל, קווי תקשורת לוויין, צוברי גז ו/או בלוני גז לשם תחזוקתם ותיקונם.

17. זכויות הרוכש בממכר:

17.1. מובהר בזאת, כי זכויות הרוכש הן אך ורק ביחס לממכר. החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, למכור, להחכיר, להחכיר בחכירת משנה, להשכיר, להעביר, לשעבד ו/או להעניק, בכל דרך שתמצא לנכון, את שאר היחידות במבנה ו/או זכות במקרקעין ובכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם ו/או זכויות בנייה, ולנהוג בהם מנהג בעלים והכל ללא צורך בהסכמת הרוכש ובלבד שזה נעשה בהתאם להוראות כל דין והמכרז וכן בהתאם להוראות הקבועות בחוזה זה.

17.2. הודע לרוכש שהחברה תעביר, בתמורה ו/או שלא בתמורה, לרשויות המוסמכות ו/או לגופים ו/או חברות דוגמת חב' חשמל, תקשורת כבלים, גז וכו' ("החברות"), חלקים מהמקרקעין, בכל דרך שתמצא לנכון, לצורכי ציבור, לרבות דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, עפ"י תכניות בניין ערים ו/או היתר בנייה. עוד מובהר לרוכש כי תבוצע חלוקה ו/או פיצול ו/או הפרדה ו/או איחוד של המקרקעין, לרבות עם מקרקעין גובלים ו/או סמוכים ו/או מי מהם להבטחת זכויות מעבר ו/או לתיקון המתקנים ומערכות תשתית העירוניות, כאמור בסעיף 16 (פרק רכוש משותף) ו/או להבטחת זכויות, והכול עפ"י דרישות הרשות המוסמכת ו/או החברות ו/או תב"ע ו/או תנאי היתר הבניה.

17.3. החברה תהיה רשאית לכלול הוראות כאמור בתקנון המיוחד ו/או הבית המשותף.

17.4. הרשות שהרוכש נותן לחברה כאמור מותנית בכך ששטח הממכר, כיוונו ותכנונו הפנימי לא ישתנה בכפוף לסטיות ולהפרשים המוגדרים בהסכם זה ובהוראות חוק המכר (דירות).

18. רישום זכויות:

18.1. החברה מתחייבת לרישום הבית המשותף וכן לשאת בעלויות רישום הבית המשותף, כאשר הממכר ירשם בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י כיחידת רישום נפרדת לפי חוק המקרקעין בכפוף למועדים הקבועים בחוק המכר דירות, ובכפוף לכל עיכוב בביצוע הרישום אשר הוכח ע"י המוכר ונגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

18.2. מובהר לרוכש כי החברה מנועה מהקניית זכות בעלות על הממכר וזאת ללא קבלת אישור רמ"י ובהתאם לתנאים הקבועים על ידה.

18.3. המוכר מתחייב לרשום את זכות הבעלות/חכירה של הרוכש בממכר, כיחידה נפרדת בבית המשותף, במועדים הקבועים בחוק המכר דירות ובכפוף לכל עיכוב בביצוע הרישום ונגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן ובלבד והרוכש המציא עד לאותו מועד את כל המסמכים ו/או האישורים הנדרשים ממנו לצורך רישום הזכויות כאמור, על פי דרישת החברה.

18.4. מובהר כי החברה תהא רשאית, ללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי מהרוכש, לרשום תקנון מצוי, בכפוף למצוין במפרט הטכני הרצ"ב להסכם זה, למבנה המשותף ולכלול בו את אותן הוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי היחידות במבנה, ההסדרים והחובות בקשר לאחזקת ובדק של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידות מסוימות או לאגפים מסוימים של הבית המשותף, רישום זיקות הנאה, זכויות שימוש, חניה ו/או מעבר, שמירת זכויות בניה וכיו"ב, הכל כמתחייב מהוראות הסכם זה והנספחים המצורפים לו ובלבד שזכויות הרוכש בממכר לא תפגענה מעבר לסטיות המותרות בחוק המכר (דירות) על תקנותיו.

18.5. מובהר כי החברה זכאית, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף למפרט הטכני, להוציא מהרכוש המשותף של המבנה, חלקים שונים כלשהם לרבות מחסנים, חללים סגורים, שטחי קרקע מקורים ושאינם מקורים, מקומות חניה מקורים ושאינם מקורים, מרפסות, גגות, קירות חיצוניים, גינות, מעברים, חללים פתוחים, שטחי מבנה כלשהם, חדרי שירות למיניהם, וכל חלק או שטח אחר, והצמידה אותם ליחידות מסוימות בפרויקט, לפי קביעתה כמפורט במפרט הטכני

ובתכניות והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויות הרוכש בממכר לא תפגענה מעבר לסטיות המותרות בחוק המכר (דירות) על תקנותיו.

18.6. החברה תרשום באותו מעמד, על חשבון הרוכש, משכנתא ו/או שעבוד על הממכר לחובת הרוכש בגין הלוואה שיקבל הרוכש, אם יקבל, ולשם הבטחתה וזאת עפ"י כתב ההתחייבות לרישום משכנתא כאמור לעיל.

18.7. הרוכש מתחייב להופיע אצל עוה"ד בכל מועד בו יידרש ועפ"י תיאום מראש לצורך ביצוע כל הקשור והכרוך ברישום הזכויות בממכר ובמבנה. הרוכש מסמיך את עוה"ד ליתן בשמו אישור לעניין יחוד יחידות בעת ביצוע הרישום. מובהר בזאת, כי על אף מסירת יפוי הכוח הנזכר בהסכם זה, אין בכך בכדי לפטור את הרוכש מלחתום ו/או להופיע בפני עוה"ד, ככל שיידרש, לצורך החתימות כאמור, והוא יתייצב לשם כך, מיד עם דרישתו הראשונה של עוה"ד. כמו-כן, מתחייב הרוכש להמציא לחברה, עובר לרישום, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים, ארנונות, היטלים, שחובת התשלומים עפ"י הסכם מוטלת על הרוכש.

לא הופיע הרוכש ו/או לא המציא מסמך כלשהו כנדרש כאמור לעיל ו/או לא שילם תשלום כאמור, למרות שנשלחה אליו התראה בעניין, כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו לחברה בגין אי ביצוע הרישום, יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו והוא מתחייב לשפות את החברה מיד עם דרישתה הראשונה, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תפקע התחייבות החברה לרשום את הממכר על שמו, החברה תהא משוחררת ממנה לחלוטין, ולרוכש לא תהיה כל טענה כלפי החברה בעניין זה.

הוראות ההסכם המתייחסות לעניין הזכויות והחובות בממכר והרכוש המשותף יחייבו את הרוכש גם לפני רישום הממכר כיחידה נפרדת במבנה ולפני רישום זכויות הרוכש בממכר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, כמו-כן, עד להשלמת הרישום, בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הרוכש, תוקנה לרוכש זכות החזקה לשימוש באופן ייחודי בממכר.

העברת זכויות;

18.8. עד רישום זכויות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין על שמו ובכפוף לקבוע בסעיף 5.3. לעיל, לא יהא הרוכש רשאי להעביר ו/או להסב את כל זכויותיו עפ"י ההסכם לצד שלישי כלשהו ("הנעבר"), אלא אם יתמלאו ע"י הרוכש והנעבר התנאים המפורטים להלן:

18.8.1. הרוכש ביצע את כל התחייבויותיו עפ"י ההסכם אשר היה עליו לבצע עד למועד העברת הזכויות לנעבר.

18.8.2. הרוכש יעביר לעוה"ד הסכם חתום או העתק נאמן למקור כדין חתום ע"י הרוכש והנעבר בדבר העברת הזכויות לנעבר ובמקרה של העברה ללא תמורה – תצהירים מאומתים ע"י עו"ד, בנוסף.

18.8.3. הרוכש ימציא לידי עוה"ד את כל האישורים מאת כל רשות המופנים ללשכת רישום המקרקעין בדבר תשלום מלוא החובות לשלטונות מס שבח, מס רכישה, בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על הממכר, כן אישורים מאת הרשויות ומאת העירייה כי המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לממכר שולמו במלואם ו/או כל מס ו/או דרישת תשלום אחרת מקובלת באותה עת בקשר עם העברת הזכויות.

18.8.4. בנוסף ימציא הרוכש לידי עוה"ד אישור מס רכישה מאת שלטונות מיסוי מקרקעין המופנה ללשכת רישום המקרקעין בגין רכישת הזכויות הממכר על ידו עפ"י ההסכם

18.8.5. במקרה שהרוכש לקח הלוואה ממוסד כספי מובטחת במשכנתא – הרוכש ימציא אישור מאת המוסד הכספי כי המשכנתא שהייתה רשומה ליכותו סולקה ו/או נגררה וכי הוא משחרר את החברה מהתחייבויות לרישום משכנתא עפ"י כתב התחייבות וכי מסכים להעברת הזכויות.

18.8.6. בנוסף, ימציא הרוכש למוכר תצהיר עפ"י פקודת הראיות לפיו הממכר משוחרר מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או עיקול ו/או זכות לצד ג' כלשהו. במידה ונרשמה לטובת מוסד כספי הערת אזהרה – הערת האזהרה זו בוטלה ונמחקה והרוכש המציא

על כך הוכחה לשביעות רצונו של עוה"ד.

18.8.7. הרוכש יחזיר לחברה כל ערבות או בטוחה שקיבל מהחברה, או תצהיר ובקשה לביטולה במקרה שאבדה.

18.8.8. הרוכש והנעבר יחתמו במשרד עוה"ד על כתב העברה בנוסח שיקבע ע"י החברה ובכפוף לתנאי המכרז, ובו יאשר הנעבר כי קיבל על עצמו בכתב התחייבויות הרוכש עפ"י הסכם זה.

18.8.9. הנעבר יחתום על ייפוי כוח בנוסח זהה לייפוי הכוח הנזכר בהסכם זה או נוסח שיהיה נהוג באותה עת אצל החברה ומאומת ע"י נוטריון.

18.8.10. הרוכש או הנעבר ישלמו דמי טיפול "בהתאם לצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999, או בהתאם לכל קביעה אחרת על פי דין שתחול באותו מועד ועל פי נוהלי העברת הזכויות בפרויקט.

18.8.11. הרוכש ימציא לחברה אישור מקורי מוועד הבית על תשלום כל החובות לוועד הבית וזאת עד למועד העברה.

18.8.12. נרשמה על הממכר הערת אזהרה לטובת הרוכש ו/או לטובת הבנק ממנו נטל הלוואה, ידאג הרוכש למחקה וימציא נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין המעיד על כך.

18.8.13. הרוכש ו/או הנעבר ימציא לחברה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לחברה לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות ולהבטחת זכויות החברה.

18.8.14. מקום שנדרש אישור של צד שלישי עקב מהות הנעבר, כגון אישור בימ"ש, ימציאו הרוכש והנעבר אישור כאמור להבטחת זכויות המוכר.

18.8.15. מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה רשאית לדרוש כל מסמך נוסף הדרוש לדעתה לביצוע ההעברה באופן יעיל ונכון.

18.8.16. על אף האמור לעיל, הובא לידיעת הקונה כי החברה תהא רשאית לסרב להעברת הזכויות בממכר עוד בטרם מסירת החזקה מטעמים סבירים.

18.9. בוטל.

18.10. תוקפו של סעיף זה הוא עד לרישום זכות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.

19. המחאת חובות וזכויות החברה;

החברה רשאית, בכל עת, להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיה ואת התחייבויותיה לפי ההסכם, כולם או מקצתן, לפי שיקול דעתה הסביר, זאת מבלי להיזקק להסכמתו של הרוכש, תוך הודעה בכתב על כך לרוכש ובתנאי שהחברה תהא ערבה למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

20. ייפוי כוח;

20.1. במעמד החתימה על ההסכם, יחתום הרוכש על ייפוי כח בלתי חוזר, המסמיך את עוה"ד לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך הנדרש לצורך רישום זכויות הרוכש בממכר בלשכת רישום המקרקעין ו/או רמ"י ולצורך רישום הבית המשותף, רישום תקנון לבית המשותף, חתימה על הסכם שיתוף ורישומו, רישום, מחיקת ו/או יחוד הערות אזהרה, רישום וביטול משכנתאות וכתבי התחייבות לרישום משכנתא, ביטול ערבויות בנקאיות, ביטול ביטחונות, לבקש תיקון טעות סופר בצו הרישום בבית המשותף, תיקון להצמדות ו/או לצורך קיום התחייבויות הרוכש עפ"י ההסכם, ולחתום בשם הרוכש על הסכמתו לכל אלה, כן לבצע בשמו ובמקומו כל פעולה הנדרשת לצורך ביצוע הרישומים המפורטים לעיל.

מובהר כי החברה תהא רשאית לעשות שימוש בייפוי כוח הרוכש שימוש הנובע מהתחייבויות וזכויות הרוכש מכוח ההסכם זה לרבות רישום זכויות הרוכש, משכנתאות, הערות אזהרה וכיוב'.

יובהר, ככל והחברה תדרוש לאשר את ייפוי הכח בפני נוטריון, החברה תישא בעלויות הכרוכות בכך. כמו כן, יובהר כי ככל והרוכש יידרש להציג ייפוי כוח נוטריוני מאת מוסד כספי, הוא יישא בעלויות הכרוכות בכך, ככל ויידרש על ידי הבנק.

20.2. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לשחרר את הרוכש מביצוע התחייבויותיו עפ"י ההסכם ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ע"י עוה"ד ואין בנתינת ייפוי הכוח משום שחרור הרוכש מחובתו להתייצב ולחתום על המסמכים באופן אישי. לא התייצב הרוכש תוך 10 ימים ממועד אשר תואם עם הרוכש מראש, יהיה רשאי עוה"ד לעשות שימוש בייפוי כוח כאמור. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לפגוע בתוקף ייפוי הכוח של הרוכש ו/או בזכות המוכר ו/או עוה"ד לפעול מכוחו וללא יוצא מהכלל, הכול אך ורק בקשר עם מילוי התחייבויות הרוכש עפ"י ההסכם, לרבות בקשר עם תיקון טעות סופר בצו רישום הבית המשותף והממכר כיחידת רישום נפרדת.

20.3. הוראות סעיף זה מהוות הוראות בלתי חוזרות לעוה"ד הנ"ל לפעול כאמור לעיל, זאת הואיל וזכויות המוכר, כמו גם זכויות צדדים שלישיים, תלויות בהן. הרוכש מתחייב להביא לידיעת כל הבאים מכוחו, לרבות רוכשים חדשים של הממכר, על דבר קיומו של ייפוי כח זה.

20.4. הפרת סעיף זה על-ידי הרוכש תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

21. עניינים מיוחדים;

21.1. בנוסף על כל האמור בכל מקום אחר בהסכם מתחייב הרוכש, בהתחייבות שהפרתה תהווה הפרה יסודית של ההסכם, כדלקמן:

21.1.1. כי ביצוע התחייבויות הרוכש עפ"י ההסכם באופן מלא ובמועד הנו תנאי הכרחי ומקדמי לקיום התחייבויות החברה עפ"י ההסכם, מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בכל מקרה שהרוכש איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו עפ"י ההסכם במלואן ו/או במועדן תייר הדבר לחברה איחור במילוי התחייבויותיה כלפי הרוכש בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מהעיכוב האמור.

21.1.2. כי הנו מודע לכך שיוכל להשתמש בממכר למטרת מגורים בלבד והוא יהיה אחראי בלעדית לכל עבירה ו/או נזק הנובעים מהשימוש בממכר על-ידו ו/או על-ידי הבאים מטעמו או ברשותו ומתחייב לשפות את החברה ולפצותה על כל נזק, הפסד והוצאה שייגרמו לה בקשר עם השימוש בממכר ו/או בקשר עם כל מעשה ו/או מחל של הרוכש בקשר עם הממכר.

22. הפרות ותרופות;

22.1. במקרה והרוכש לא ישלם אחד או יותר מהתשלומים הקבועים בנספח ג' ו/או כל חלק מהם (לרבות הפרשי הצמדה) במועד שנקבע לפירעונם, או אם הרוכש יפר או לא ימלא את כל או חלק מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, אזי בלי לפגוע בכל יתר הזכויות השמורות לחברה בהתאם להסכם או בהתאם לדין, תהיה החברה רשאית להודיע בכתב לרוכש על ביטול ההסכם בהתאם להוראות כדלקמן;

22.1.1. מובהר כי תנאי מקדים לביטול ההסכם עקב אי תשלום, החל על הרוכש מכוח הסכם זה, כי החברה תיתן לרוכש הודעה בכתב בדרישה לתיקון ההפרה, והרוכש לא יפעל לתיקון ההפרה, תוך 10 ימים מיום משלוח המכתב בכתב בדואר רשום למען הרוכש כפי שזה מופיע במבוא להסכם זה.

22.1.2. כל השבת כספים לקונה עקב ביטול החוזה, לרבות סכום ההחזר כהגדרתו להלן, תכלול אך ורק את הכספים שהקונה שילם בפועל לחברה על פי החוזה על חשבון מחיר הממכר לרבות בגין הוצאות רישום, וזאת בכפוף לאמור להלן בערכם הריאלי. מובהר כי הסכום האמור יהיה צמוד למדד וישולם לאחר מחיקת הערת האזהרה, ככל שנרשמה, לטובת הקונה, והשבת הערבות הבנקאית שניתנו לו ע"פ ס"ק 13 לעיל.

22.1.3. מובהר, כי תנאי מקדים לביצוע תשלום בפועל ע"י החברה הינו חתימה על כל המסמכים המתאימים לצורך ביטול העסקה, לרבות חוזה ביטול ותצהיר ביטול עסקה למיסוי מקרקעין. יובהר, כי הקונה לא יידרש לחתום על כתב ויתור טענות כתנאי לביצוע התשלום בפועל ע"י החברה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה כזה החברה תהא רשאית להשתמש בייפוי הכח שנחתם על פי סעיף 16 לחוזה לצורך מחיקת הערת האזהרה, בכפוף להשבת התמורה.

22.1.4 החברה תחזיר את הכספים תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום שהקונה השיב את החזקה בדירה לחברה ו/או מי מטעמה, ככל ונמסרה החזקה; ככל ולא נמסרה החזקה החברה תשיב את הכספים לקונה בערכם הריאלי לאחר עמידת הרוכש בכל תנאי הביטול הנדרשים על פי חוזה זה ולא יאוחר מארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הביטול כדין. יובהר, כי הקונה לא יידרש לחתום על כתב ויתור טענות כתנאי לביצוע התשלום בפועל ע"י החברה.

22.1.5 כל צד שיפר או לא יקיים איזו מהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה יהיה חייב לפצות את הצד המקיים על כל הנזקים הממשיים שיגרמו לו כתוצאה מכך וזאת מבלי לפגוע בזכות הצד המקיים לכל סעד ותרופה אחרים ו/או נוספים לרבות ביטול החוזה או בצווע בעין, ובלבד שזכות הביטול תהיה קיימת רק במקרה של הפרה יסודית.

22.1.6 לא יבוטל החוזה ע"י הקונה אלא אם הודיע על הביטול לבנק, לפחות 30 יום מראש.

22.1.7 הפרה תחשב כיסודית כל אימת שהקונה לא שילם לחברה במועדו ובמלואו תשלום כלשהו שעליו לשלם עפ"י הוראות חוזה זה ו/או כל אימת שהקונה יפר הוראה כלשהי מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הינם יסודיים בחוזה זה, ו/או כל הוראה אחרת אשר הפרתה הינה יסודית עפ"י הדין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות שיש לחברה כלפי הקונה עפ"י חוזה זה ובלבד שניתנה לרוכש הודעה כאמור בסעיף 22.1.1 לעיל והרכש לא פעל לתיקון ההפרה תוך המועדים הקבועים בהסכם זה.

22.2 בוטל חוזה זה ע"י החברה עקב הפרתו ע"י הקונה, אזי תחולנה ההוראות דלהלן:

22.2.1 זכויותיו של הקונה בממכר תפקענה והחברה תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה לפי חוזה זה למעט אלו מכוח ס"ק 22.

22.2.2 כל עוד לא נרשמו הזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה יהיה חייב לסלק מיד את ידו מהממכר אם קבל את החזקה בו קודם לכן.

22.2.3 בכפוף לקבלת הסכמת החברה המלווה המוכרת תהיה זכאית לקחת לחזקתה הבלעדית את הממכר ולמכור את הזכויות בו לכל קונה ובכל מחיר ותנאים שתמצא לנכון כאילו לא נחתם חוזה זה מעולם. יובהר, כי מכירה לצד ג' תהיה בכפוף להוראות המכרז.

22.2.4 השבת הכספים לרוכש תעשה באופן הבא;

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

22.2.6 מובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות החברה לוותר על הפיצוי המוסכם ולתבוע מהקונה את נזקה בפועל בגין כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים אשר ייגרמו לה עקב הפרת החוזה ע"י הקונה, בין היתר, בגין דחיית מועדי קבלת תשלומי התמורה, ירידת ערך, עלויות מימון בנקאי, הוצאות משפטיות, עמלות משווקים וכיוצא בזה.

22.2.7 מתוך היתרה אם תהיה, תחזיר החברה לקונה את הסכומים ששולמו לה, בערכם הריאלי בפועל.

22.2.8 על אף האמור לעיל, אם הקונה קבל הלוואה למימון רכישת הממכר וטרם החזירה, אזי תחילה תשלם החברה למלווה את סכום ההחזר בגבול יתרת ההלוואה, ואת יתרת סכום ההחזר אם תהיה תחזיר החברה לקונה, היתרה שתישאר, אם בכלל, תהיה שייכת לחברה.

22.2.9. מובהר כי השבת הכספים לידי הקונה, בניכוי הסכומים המפורטים לעיל, תהיה כאמור בסעיף 22.1.4 לעיל או בתוך 45 ימים ממועד חתימת כל מסמכי הביטול ע"י או ממועד מתן פס"ד חלוט של ערכאה מוסמכת בדבר ביטול החוזה, לפי המוקדם.

22.3. בנוסף ובלא לפגוע בכל האמור בסעיף זה, כל תשלום החל על צד להסכם זה עפ"י ההסכם ואשר ישולם באיחור של למעלה מ-10 ימים, יישא ריבית פיגורים בשיעור הקבוע לפי סעיף 5 לחוק המכר (דירות) אשר כוללת בתוכה גם הפרשי הצמדה וביטול של עד 8% ריבית שנתית. כמו כן, אין להוסיף לריבית רכיבים נוספים כמו עמלות או תשלומים אחרים. מובהר, כי החובה לשלם ריבית פיגורים תחול מהיום שבו חלף המועד לתשלום שנקבע בחוזה, ובלבד שחלפו שבעה ימים מהיום האמור. יובהר, שיעור ריבית הפיגורים יחול גם על תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש.

22.4. החברה רשאית, אך לא חייבת, לבצע תשלומים עבור הרוכש ובמקומו, בגין חוב שאי תשלומם עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. לרוכש תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

22.5. כל תשלום שישולם ע"י החברה ושחובת תשלומה חלה על הרוכש, יוחזר לחברה בתוך 7 ימים ממועד קבלת דרישה ראשונה מאת החברה לאחריהם תתווסף לסכום ריבית פיגורים הכוללת בתוכה הפרשי הצמדה, וזאת עפ"י קבלות שיוצגו לרוכש ע"י החברה, אך מבלי לפגוע בטענות הרוכש, אם ובמידה שעמדו לו, כלפי החוב המקורי.

22.6. בנוסף לאמור לעיל, בכל מקרה של ביטול ההסכם עקב הפרתו היסודית ע"י הרוכש תהיה רשאית החברה לעשות כל הדרוש ובכלל זה להשתמש בכספי הרוכש וביפוי הכח לצורך סילוק כל סכום המגיע מאת הרוכש, ו/או לבנק ו/או מוסד, רשות או גורם אחר כלשהו אשר העמידו לזכות הרוכש סכום כלשהו לצורך מימון רכישת הממכר וזאת ע"מ לשחרר החברה ו/או הממכר מכל משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או חוב אחר של הרוכש.

22.7. להסרת ספק, מובהר כי הפיצוי הנקוב בגין איחור במסירה כמפורט בנספח ג', הינו מראש וסופי, בכפוף לסעיף 7 לחוק המכר איחור במסירת החזקה בממכר מעבר לפיצוי הנ"ל. אולם הרוכש יהא רשאי לוותר על הפיצוי בגין האיחור במסירה מכוח חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 ולתבוע פיצוי בהתאם לכל דין אחר.

22.8. למען הסר כל ספק, מודגש כי בכל מקרה שהחברה תהא זכאית לבטל את הסכם זה לגבי אחד מיחיד הרוכש, בכפוף להוראות סעיף 23.1.7 על תתי סעיפיו וסעיף 5.10 לעיל, הוא יהיה זכאי לבטל את ההסכם לגבי כל יחיד הרוכש גם יחד, אלא אם קבעה החברה אחרת.

22.9. מובהר בזה כי עם ביטול ההסכם, יהיו עוה"ד רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח המצוי בידם ולמחוק הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשם הרוכש. כמו-כן יעשה שימוש בייפוי הכוח על מנת לבטל בטוחות שנתנו לרוכש כמפורט בהסכם זה.

23. עורכי הדין;

23.1. הודע לרוכש כי עוה"ד כהגדרתם בהסכם זה מייצגים את החברה בלבד בכל הנוגע לעסקה נשוא ההסכם, וכי הרוכש רשאי להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו ועל חשבונו, ואין עוה"ד או מי מטעמם חבים לו חבות כלשהי ו/או אחראים כלפיו באחריות כלשהי.

23.2. הודע לרוכש שהחברה, באמצעות עוה"ד או מי שימונה על ידו לעניין זה, תטפל בעבורו בהליכים הקשורים ברישום זכויות הרוכש, והרוכש מתחייב להופיע לפי דרישת החברה ו/או עוה"ד כאמור בכל משרד ממשלתי ו/או עירוני ו/או כל מקום אחר, להמציא את האישורים והמסמכים הדרושים וכן לחתום על כל המסמכים הדרושים לרישום זכויות הרוכש כאמור והכל על פי לוחות הזמנים שיתואמו עם הרוכש.

23.3. הודע לרוכש שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את החברה, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לבין הרוכש בכל דבר ועניין הקשור בהסכם.

24. ויתור;

24.1. שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי כל שהוא בהסכם על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם יעשו בכתב ויחתמו ע"י מורשי החתימה של החברה. שום איחור בשימוש בזכויות ע"י מי מהצדדים

לא ייחשב כויתור. כל צד יהא רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת מהן, לפי ההסכם ולפי החוק, בכל עת שימצא לנכון ובסדר שימצא לנכון.

24.2. שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.

25. הוראות כלליות;

25.1. החברה לא תהיה קשורה בכל מו"מ שקדם לחתימתו או שהתקיים בד בבד עם חתימתו ובכל התקשרות, הבטחות, בקשה לרכישת הממכר, הצהרות, סידורים, מצגים, הסכמים, השפעות או התחייבויות בע"פ, שאינן נכללות בהסכם ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו, או שהיו תנאי לחתימתו של ההסכם. יובהר כי אין בכך כדי לשלול תביעות הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם היזם ערב כריתת חוזה המכר ביחס לפרסומים שנעשו ביחס לאותה דירה כהגדרתה בנספח ג' להלן או טיפוס של דירה, ככל ונעשו, מכוח החוקים השונים, כמו למשל חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 או חוק החוזים האחדים (חלק כללי), התשל"ג - 1973. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לצייןם על פי דין. מובהר בזה כי בחתימתם של הצדדים על ההסכם ונספחיו, מביעים הצדדים את הסכמתם המפורשת לשנות את התנאים שהועלו ו/או הוצעו ו/או שסוכם עליהם בין הצדדים במהלך המו"מ, לרבות אך לא רק, בכל הנוגע להיקף המפרט ו/או בתמורה ו/או לשטח הממכר. כל שינוי או תוספת להסכם לא יהיו ברי תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י הצדדים להסכם.

25.2. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית המזכה את החברה בכל הסעדים המוקנים בדין לרבות בפיצוי המוסכם.

25.3. כל ההוצאות, התשלומים, המסים, האגרות, הנזקים שיחולו כתוצאה מאי מילוי הוראות ההסכם ע"י הרוכש יחולו על הרוכש שום ויתור ארכה או שינוי בתנאי כלשהו של ההסכם על נספחיו לא יהיו בני תוקף אלא אם ייעשו בכתב ובחתימת שני הצדדים.

25.4. כל שינוי, ביטול או תוספת בהסכם או בנספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו ע"י החברה באמצעות מורשי חתימה שלו. הצדדים מתחייבים לאשר אחד למשנהו, בהקדם, כל שינוי, ביטול או תוספת כזו שישכימו עליה.

25.5. מובהר, כי במידה והרוכש או מי מהיחיד הרוכש הינו פסול דין או קטין, עליו לקבל את אישור האפוטרופוס הכללי להתקשרות עפ"י הסכם זה, זאת תוך 60 יום מחתימת ההסכם ע"י הרוכש. כל ההוצאות והאגרות הכרוכות בהשגת אישור בימ"ש יחולו על הרוכש בלבד. לא המציא הרוכש לחברה את האישור האמור בתוך המועד כאמור – תהיה החברה זכאית לפנות למשרד הבינוי והשיכון בבקשה להורות על ביטול הזכיה..

25.6. מובהר כי הרוכש לא יהיה רשאי לקזז מסכומים המגיעים ממנו לחברה עפ"י ההסכם כל סכום שהוא לרבות סכומים המגיעים לו על פי טענתו מהחברה.

מובהר, כי ככל והחברה תדרוש מהרוכש לחתום על ייפוי כוח נוטריוני, החברה תישא בכל עלויות הוצאת ייפוי הכוח כאמור.

25.7. מקום השיפוט יקבע בהתאם לתקנות 7 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, לפי העניין. כל הודעה עפ"י ההסכם שנשלחה לצד להסכם בדואר רשום או נמסרה במסירה אישית לפי כתובתו במבוא להסכם זה, תיחשב כאילו נתקבלה אצל הצד הנמען תוך 72 שעות מזמן מסירתה בבית הדואר או במועד שנמסרה אישית לנמען, לפי המקרה.

25.8. החברה תאפשר לרוכש להוסיף סעיף/נספח היתר עסקה אשר יהא בנוסח המקובל בבנק המלווה של החברה או בנוסח אחר המקובל ע"י הצדדים. בכל מקרה של שינוי כתובת מתחייבים הצדדים להודיע איש לרעהו את כתובתו החדשה שאם לא כן, תראה הכתובת הנ"ל ככתובת המחייבת לכל דבר ועניין.

25.9. מובהר כי, למעט במקומות בהם מופיע מפורשות בהסכם זה, כי הודעה תימסר בכתב בדואר רשום, תהיה רשאית המוכרת למסור הודעות באמצעות הודעות טלפוניות ו/או דוא"ל ו/או פקס ו/או בכל דרך אחרת, לאחת הכתובות המופיעות בכתרת הסכם זה, לרבות ובפרט המצאת חשבוניות תשלום באמצעות דוא"ל.

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

ולראייה באו הצדדים על החתום

עדכון הרוכש לפי ס' 1א2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד – 1974

הריני לאשר כי הובהרו לי זכויותיי על פי חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("החוק") לרבות על פי תיקונו מיום 6.4.08, אשר נכנס לתוקף החל מיום 6.10.08, בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הממכר ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה לרבות:

1. על פי סעיף 2 לחוק הקובע כי לא יקבל מוכר מרוכש, על חשבון מחיר הממכר סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר.
2. מסר לרוכש ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הרוכש על חשבון המחיר במקרה שלא יוכל להעביר לרוכש בעלות או זכות אחרת בממכר כמובהר בחוזה המכר, מחמת אחת האפשרויות המפורטות בסעיף זה.
3. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א – 1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בסעיף קטן א' לעיל והרוכש צוין במוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש.
4. שעבד את הממכר, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הרוכש, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בסעיף קטן א' לעיל.

5. רשם לגבי הממכר, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הממכר בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.
6. העביר על שם הרוכש את הבעלות או זכות אחרת בממכר, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמובהר בחוזה המכר, כשהממכר או הקרקע נקיים מכל שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
7. על פי סעיף 2א לחוק, בעניין החלפת הערובה שניתנה לרוכש, ובלבד שהושלמה בניית הממכר ונמסרה החזקה בה לרוכש.
8. על פי סעיף 2ב לחוק, בעניין חיוב המוכר בהבטחת כספי הרוכש ממכר המצויה בקרקע ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, עד לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה: (1) הושלמה בניית הממכר בהתאם לחוזה המכר; (2) נמסרה החזקה בממכר לרוכש; (3) נחתם חוזה בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") ובו התחייב הרשות להביא לידי רישום הרוכש כשוכר הממכר לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקייה מכל שיעבוד או התחייבות לשיעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שיעבוד או התחייבות לשיעבוד לחובת הרוכש.
9. עוד הודע לי כי המוכר עשוי להתקשר עם תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א – 1981, בהסכם למתן ליווי פיננסי וכי במקרה כזה, יהא עלי להפקיד את כל כספי התמורה לפקודת הבנק המלווה את הפרויקט ולמספר החשבון הנקוב בהסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום;

נספח ג' - תנאים מיוחדים

שנחתם ביום _____ לחודש _____ 2026

יגאל בוחבוט ייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 514191790
מרחוב אהבת ישראל 6, בית שאן

בין :

(להלן: "החברה" ו/או "המוכרת")

מצד אחד;

לבין :

_____ מרחוב
_____ טל':
_____ דוא"ל:

(כולם יחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית יקראו להלן: "הרוכש")

מצד שני;

ומותנה בין הצדדים כי:

1. כללי

- 1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם הנ"ל ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3. הוראות נספח זה משלימות את הוראות ההסכם, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות ההסכם, יגברו ויכריעו ההוראות המפורטות בנספח זה.

2. תאור הממכר

- 2.1. יחידה מס' (מס' זמני), בניין מס' _____, אשר תבנה על המקרקעין הידועים כגוש 22868 חלקות 141-145 (בשלמות) לפי התב"ע ו/או התב"ע החדשה כהגדרתן בהסכם (להלן: "היחידה").
- 2.2. היחידה הינה בת _____ חדרים בשטח של כ - _____ מ"ר, פונה לכיוונים _____ בקומה ה _____, בשטח ובתכנון כמסומן בתכניות.
- 2.3. ליחידה תוצמד חניה המסומנת במספר _____, מחסן המסומן במספר _____ בהתאם למפורט בתכניות הרצ"ב (מס' זמני) (להלן: "ההצמדות").

(היחידה וההצמדות ביחד להלן - הממכר)

3. מועד המסירה (סעיף 7 להסכם);

מועד המסירה הצפוי הינו 28.02.2029.

4. תמורת הממכר (סעיף 12.1 להסכם);

מחיר הממכר הינו בסך _____ ₪ (_____) ש"ח, כולל מע"מ כדין בשיעור 18.0% (או בשיעור המע"מ שיחול במועד ביצוע התשלום) ובכפוף לאמור בהסכם (להלן: "התמורה")

5. תשלום מחיר הממכר (סעיף 12.1 להסכם):

5.1. הרוכש מתחייב לשלם למוכרות את התמורה בגין הממכר בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

5.1.1. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (7%), ישולם במועד חתימת הסכם זה על ידי הרוכש. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

5.1.2. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (13%), ישולם תוך 45 יום ממועד חתימת הסכם זה על ידי הרוכש או ממועד קבלת פנקס השוברים לידי הרוכש, המאוחר מבניהם. תשלום זה ואילך בכפוף לקבלת פנקס שוברים, תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

5.1.3. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (14%) בתוספת הפרשי הצמדה, ישולם עד ליום 14.02.2027. תשלום זה ואילך בכפוף לקבלת היתר בניה לפרויקט.

5.1.4. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (14%) בתוספת הפרשי הצמדה, ישולם עד ליום 14.06.2027.

5.1.5. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (14%) בתוספת הפרשי הצמדה, ישולם עד ליום 14.11.2027.

5.1.6. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (14%) בתוספת הפרשי הצמדה, ישולם עד ליום 14.04.2028.

5.1.7. סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (14%), בתוספת הפרשי הצמדה, ישולם עד ליום 14.09.2028.

5.1.8. היתרה בסך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (10%) בתוספת הפרשי הצמדה, תשולם 14 ימים לפני מועד מסירת החזקה.

כל תשלום המשולם למוכרת, ישולם בתוספת הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם הפרשי הצמדה יחושבו באופן הבא: אם המדד החדש, כהגדרתו בהסכם, יהיה גבוה מהמדד הבסיסי, כהגדרתו בהסכם, ישלם הקונה את אותו סכום, כשהוא מוגדל במחצית משיעור בו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. אולם ככל, שהרוכש יהיה מנוע מלבצע תשלום בשל אי המצאת פנקס שוברים, שאז, התמורה לא תוצמד למדד אלא רק לאחר המועד בו הומצא לרוכש פנקס שוברים.

למען הסר ספק, במקרה והמדד החדש הינו מתחת למדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום כאמור.

6. בנוסף, הרוכש יישא בעלויות אגרות בגין רישום משכנתא לטובת הבנק ממנו ייטול הרוכש הלוואה לצורך מימון הממכר, ככל שייטול.

7. הרוכש יהא רשאי להקדים את הפירעון בפועל של כל תשלום מהתשלומים הנקובים לעיל ללא צורך בהסכמת החברה ובלבד והתשלום נשוא ההקדמה לא יפחת מסך של 100,000 ₪.

8. במקרה שהודיע הקונה על הקדמת תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה, ככל וישנם, למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה. המוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

9. אם תאריך המסירה בפועל יוקדם (לעומת מועד המסירה הצפוי), על פי הודעה בכתב ומראש של החברה וכן קבלת הסכמת הרוכש, אזי יוקדם מועד הפירעון של התשלומים האחרונים לפי הסכם זה באופן שהרוכש ישלם לחברה בפועל את מלוא יתרת המחיר עד ולפני תאריך המסירה שהוקדם כאמור.

10. למען הסר ספק, כל תשלום על חשבון התמורה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום חתימת ההסכם. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הקונה ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון הממכר עליו חל שינוי כזה על פי הדין.

11. **הצמדה למדד (סעיף 12.4 להסכם):**

כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הרוכש לחברה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה, כשמדד הבסיס הוא המדד הידוע במועד חתימת ההסכם או במועד קבלת היתר הבניה לפרויקט, לפי המאוחר מבניהם וישולם בצירוף הפרשי הצמדה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

החברה

יפוי כח בלתי חוזר

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

אני/אנו הח"מ _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ (להלן: "הרוכש/הקונה") כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את ה"ה עו"ד חובב ביטון ו/או דניאל לכסן ו/או עמיאל רז ו/או חן כהן ו/או תמיר פלג ו/או גל גבאי ו/או פתחי אגבאריה ו/או אופיר איטח ו/או גל חסון ו/או שרה הלגוע, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקקים שלי/נו לשם עשייה בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לרכוש מחברת יגאל בוחבוט ייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 514191790 את הזכויות בדירת מגורים המסומנת בספרי המוכרת כיחידה מס _____ (זמני), בבניין מס' _____ (זמני) מהמקרקעין הידועים כגוש 22868 חלקות 141-145 בבית שאן (להלן ובהתאמה: "המוכרת", "הרכוש" ו/או "המקרקעין").
2. באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא/ו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
3. להעביר בשמנו ובמקומנו את הרכוש הנ"ל בדרך של מכר, עם וללא תמורה, חכירה, השכרה או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
4. א. מדי פעם בפעם לפדות לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות-משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עקול, זמני, עכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.
ב. לרשום הערות אזהרה ו/או לתקן ולמחוק הערות אזהרה.
ג. לרשום משכנתאות ולחתום על כל המסמכים הנוגעים למשכנתא ו/או התחייבויות לרישום משכנתא.
ד. לרשום זיקות הנאה.
5. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמי/נו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל העברה (עיסקה) ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו
6. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שיעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
7. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא העברה (עיסקה) ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשות בה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם העברת כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב'.
8. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את הרוכש בעיסקה זו, פרט להליכים משפטיים שבין הצדדים.
9. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
10. היות ויפוי כח זה נוגע לטובת הרוכש הנ"ל שממנו קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטל או לשנותו וכחו יהיה יפה גם אחרי פטירת/נו, והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפוטרופסי/נו, ומנהלי עזבוני/נו.
11. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי ואת יורשי והואיל ותלויים בו זכויות צד ג' כאמור.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום _____

אני עו"ד _____ מאשר בזה חתימת הנ"ל.

תאריך:

עו"ד,

תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני הח"מ:

מר/גב' _____ ת.ז. _____
מר/גב' _____ ת.ז. _____

מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות כלפי יגאל בוחבוט ייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 514191790 (להלן: "**החברה**") כלדקמן:

1. זכיתי/נו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "מחיר מופחת" שהחברה בונה במגרשים מס' 204-208 לפי תכנית 203-0334888, הידועים גם כגוש 22868 חלקות 141-145 (בשלמות) בבית שאן, בהתאם למכרז מס' 306/2021 (להלן: "**הדירה**", "**הפרויקט**").
2. ידוע לי/נו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש את הדירה בפרויקט, בתנאי מחיר מופחת, הינו כי לא מתקיימים בינינו או קרובינו לבין החברה (או קרוב שלה) "**יחסים מיוחדים**" כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו, 1976, כמפורט להלן:

- 2.1. אחד מהצדדים לעסקה הוא נושא משרה בעסקו של אחר; לעניין זה "נושא משרה-דירקטור, מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, מנהל אחר הכפוף במישרין למנהל הכללי וכל ממלא תפקיד כאמור בחרה, אף אם תיאורו שונה;
- 2.2. הצדדים לעסקה מוכרים על פי הדין כשותפים לעסקים;
- 2.3. הצדדים לעסקה הם עובד ומעביד;
- 2.4. אדם כלשהו הוא בעלים, שולט או מחזיק, בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או מהמניות בכל אחד מהצדדים לעסקה, במישרין או בעקיפין;
- 2.5. אחד מהצדדים לעסקה שולט באחר, במישרין או בעקיפין;
- 2.6. הצדדים לעסקה נשלטים בידי צד שלישי, במישרין או בעקיפין;
- 2.7. הצדדים לעסקה שולטים ביחד בצד שלישי, במישרין או בעקיפין;
- 2.8. הצדדים לעסקה הם קרובי משפחה;

לעניין זה "קרוב משפחה"- בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה;

- לעניין הגדרה זו יראו אדם כשולט באחר, כאשר הוא מצוי בעמדה חוקית או מעשית, המאפשרת לו להגביל או לכוון את פעילותו;
- 2.9. סוכן בלעדי, מפיץ בלעדי או בעל זכיון בלעדי, בעסקו של אחר, יהא תיאור היחסים, בניהם אשר יהא, יראו כאילו מתקיימים ביניהם יחסים מיוחדים רק אם מתקיים לגביהם לפחות אחד התנאים שבס"ק 2.1-2.8 לעיל;
 3. הנני/ו מאשר/ים כי הצהרתי/נו הנ"ל היא אמרת ואם יתברר שהצהרתי/נו זו, כולה או חלקה, אינה אמת, א/נפצה וא/נשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

אישור

הנני מאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, ה"ח _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ ואחרי שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם הנ"ל וחתם/ו עליה בפניי.

עו"ד _____

תאריך _____

תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

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

(ביחד ולחוד)

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט הידוע כמגרשים מס' 204-208 לפי תכנית 203-0334888, הידועים גם כגוש 22868 חלקות 141-145 (בשלמות) בשטח של כ- 18,559 מ"ר בבית שאן (להלן: "דירה במחיר מטה") עם חברת יגאל בוחבוט ייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 514191790 (להלן: "המוכר").

ידוע לי/נו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז בו זכה המוכר (להלן: "המכרז") על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

אני/אנו החתום/החתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה, מצהיר/ים בזה כי: אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו זכויות, בחלק שעולה על שליש, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משלישית ביחידת דיור, כמפורט להלן:

1. בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התש"ב – 1972.
2. זכות על פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה או בכל דרך אחרת כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.
3. זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מטה מכוח חברותו בקיבוץ.
4. זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
5. זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

הגדרות:

"יחידיו" – יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עיהם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;
"תא משפחתי" –

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
- הורה עצמאי חד הורית/עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

ולראיה באתי/נו על החתום:

אישור

הנני מאשר כי ביום _____ הופיעו/ בפני, עו"ד _____, ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ ואחרי שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן אישרו/ו את נכונית הצהרתם/ה הנ"ל וחתם/ו עליה בפניי.

עו"ד _____

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

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר מופחת

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

(ביחד ולחוד)

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט הידוע כמגרשים מס' 204-208 לפי תכנית 203-0334888, הידועים גם כגוש 22868 חלקות 141-145 (בשלמות) בשטח של כ- 18,559 מ"ר בבית שאן (להלן: "דירה במחיר מטרחה") עם חברת יגאל בוחבוט ייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 514191790 (להלן: "המוכר").

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

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

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

1.

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

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

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

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

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

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

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרחה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.
בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרחה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

3.

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

ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

ולראיה באנו על החתום היום _____

אישור

הנני מאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, ה"ה _____ ת.ז. _____ ואחרי שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן אישרו/ו את נכונות הצהרתנו/ם הנ"ל וחתם/ו עליה בפניי.

עו"ד

ייפוי כוח לבחירת דירה בתענית "דירה במחיר מטרחה"

1. אני הח"מ

_____ ת.ז. _____

ממנה ומייפה בזאת את כוחו של _____ ת.ז. _____

לבחור גם בשמי ועבורי דירה בפרויקט _____ - "דירה במחיר מטרחה", המוקם על ידי יגאל בוחבוט ייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 514191790 במגרשים מס' 204-208 לפי תכנית 203-0334888, הידועים גם כגוש 22868 חלקות 141-145 (בשלמות) בבית שאן, בהתאם למכרז מס' 306/2021.

2. הנני לאשר כי אני אחד מיחידיו ה"זוכה", ומיופה כוחו הנ"ל הינו יחיד ה"זוכה" השני.

3. החירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי לכל דבר ועניין ותהיה סופית.

4. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.

5. כוחו של ייפוי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.

ולראיה באתי על החתום היום _____ לחודש _____ לשנת _____

אישור

הנני מאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, ה"ח _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ ואחרי שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן אישרו את נכונות הצהרתם/ם הנ"ל וחתם/ו עליה בפניי.

עו"ד

תאריך

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

- אני/ו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____
ממנה/ים ומיפה/ים בזאת את כוחו של מר/גב' _____ ת.ז. _____
(להלן: "**מיופה הכוח**") להיות בא/ת כוחי/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו
ובמקומי/נו את כל הפעולות כמפורט להלן, כולן או מקצתן, בקשר על היחידה הידועה כדלהלן:
דירה מס' (זמני) _____ בקומה _____, חדרים בבניין מס' (זמני) _____
בפרויקט _____, דירה במחיר מטרה בבית שאן וכל הצמוד לה: _____ חניה מס' (זמני) _____
מחסן מס' (זמני) _____ (במידה ויש) (להלן: "**הדירה**").
הנבנית/תיבנה ע"י יגאל בוחבוט ייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 514191790 (להלן: "**החברה**") מכוח
מכרז מס' 306/2021 בבית שאן, ו/או כל גוש ו/או חלקות ו/או חלקות משנה אחרות ו/או נוספות
אשר ייווצרו מהנ"ל עקב ביצוע פעולות רישום והסדר מקרקעין, לרבות חלוקה, איחוד, פרצלציה,
רפרצלציה וכיו"ב (להלן: "**המקרקעין**").
1. לרכוש ו/או לקבל ו/או לרשום בשמי ועבורי ו/או בשבילי בבעלות ו/או בחכירה (לרבות בחכירת
משנה) ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או
המכירה של הדירה, ולצורך כך לחתום על הסכם לרכישת הדירה על כל נספחיו (להלן:
"**ההסכם**") וכן על כל המסמכים שיידרשו בקשר על ההסכם והפעולות הנ"ל, לרבות טופס דיווח
לרשות המיסים וייפוי כוח בלתי חוזר.
 2. לפעול בשמי ו/או במקומי בכל הנוגע למקרקעין, לרבות רישום הבעלות ו/או החכירה (לקבות
חכירת משנה ו/או שכירות ו/או שכירות משנה ו/או הרשאה), פרצלציה איחוד ו/או חלוקה
מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או כל רישום אחר לרבות
רישום בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה,
שטר הצהרה שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.
 3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה, לקבות רישום
הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על המקרקעין וכן לטובת
כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות
מחיקתה של כל הערת אזהרה שתירשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה
כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין
או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
 4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה הנ"ל, בלשכת רישום
המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות,
השטרות והמסמכים הדרושים לכך.
 5. לחתום בשמי ובמקומי על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה
ו/או למקרקעין ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקת הנאה לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או
כל חלק מהם ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש
ו/או הגישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על הקרע
וכיו"ב.
 6. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם ו/או במסגרת ביטול ההסכם
לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול הסכם לרשות המיסים ו/או לכל רשות
אחרת.
 7. יש לפרש ייפוי כוח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכוח אל הפועל את כל התחייבויותי
מכוח ההסכם ו/או התחייבויותי מכוח ייפוי כוח זה, לרבות פעולות שלא נרשמו במפורש בייפוי
כוח זה.
 8. לקבל בשמי ובמקומי ו/או לרשות על שמי את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת
בדירה, לרבות קבלת חזקה בדירה, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות,
החוזה והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל מסמך ו/או אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות
לעניין ביטול הביטחונות שקיבלתי לצורך הבטחת התשלומים ששילמנו ע"ח המחיר הכולל של
הדירה.
 9. לגרום, להסכים, לרשום, לבצע, ולחתום בשמי ובמקומי על כל דבר ועניין בקשר לכל סוגי
הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, וחלקות סמוכות אשר יידרשו לצורך
רישום בית משותף ו/או רישום הדירה על שמנו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה,
רישום ראשון, חידוש רישום, איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל
פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתי ו/או לטובת בנק מטעמי ו/או לטובת כל
צד ג' ו/או צד ד'.
 10. ליתן בשמי ובמקומי הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או
לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "**הערות**") ו/או עסקה

- במקרקעין ו/או זיקת הנאה, לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 ו/או לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה, ככל שתידרש, לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי ובמקומי.
11. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמי ובמקומי על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתה או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על המקרקעין, וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
12. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי ובמקומי כל בטוחה שניתנה לי על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974, או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, וקבל כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו בכפוף לדין וככל והוראותיו של החוק יחולו רטרואקטיבית, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת ביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתה ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלו בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום בשמי ובמקומי על כך מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.
13. לחתום בשמי ובמקומי על כך מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, ייפוי כוח – כלליים ו/או בלתי חוזרים ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור בייפוי כוח זה.
14. לעשות באופן מוחלט וגמור, וכפי שמיופה הכוח הנ"ל ימצא לנכון, את כל הפעולות והדברים הנדרשים לצרכי היצוע האמור לעיל ובקשר עם ההוצאה של לפועל של ייפוי כוח זה.
15. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיופה כוח הנ"ל אשר ייעשו מתוקף ייפוי כוח זה.
16. בייפוי כוח זה לשון רבים גם יחיד במשמע, ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע, ולהיפך.
17. כל פעולה עפ"י ייפוי כוח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסירוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
18. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, בלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, אינו מוגבל בזמן, והוא מחייב אותי, את חליפי ואת כל מי שיבוא במקומי, לרבות כל מוסד בנקאי, וכוחו יהא יפה גם אחרי פטירתי והוא יחייב גם את יורשיי, יורשי יורשיי, אפוטרופסיי ומנהלי עזבוני, היות וזכויות בעלי ו/או חוכרי ו/או מוכרי המקרקעין ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או החברה ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באתי/נו על החתום:

הצמדת חניית נכה

הובא לידיעתו של הקונה, כי ככל שהדירה כוללת הצמדות של חניה ו/או מחסן, כמוגדר במבוא, אזי מיקומם יהיה כמסומן בתוכניות כהגדרתן בהסכם ובהתאם להוראות ההסכם.

הובהר לקונה, כי ככל שהחניה המוצמדת לדירה הינה חניה המוגדרת כ"חניית נכה", והקונה אינו מחזיק בתעודת נכה אינו זכאי להצמדת חניה שהינה "חניית נכה", מוסכם, כי המוכר זכאי להצמיד לדירה חניה אחרת ו/או ככל שבמועד מכירת מלוא הדירות בפרויקט תירכש דירה כלשהיא בפרויקט על ידי נכה (לרבות תא משפחתי הכולל נכה), אזי המוכר יהא רשאי (אך לא חייב), לפי שיקול דעתו הסביר ובהודעה מראש ובכתב בת 7 ימים, להצמיד לדירה חניה חלופית אחרת, במקום חניית הנכה הנ"ל, וזאת מבלי שהדבר יהווה הפרה של הסכם זה על ידי המוכר.

הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם שינוי מיקום החניה כאמור לעיל, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר. איחור בחתימה על המסמכים ו/או סירוב יהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה. יובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע או לשלול מן הקונה חניה חלופית והצמדתה לדירה באותו חניון.

המחסן והחניה, ככל שקיימים, יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או ירשמו באופן חוקי אחר, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין.

ולראיה באנו על החתום היום _____

נספח לחוזה מכר בעניין "חובת יידוע בכתב" בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974

הגדרות [תיקונים: התשל"ו, התשס"ח, התשס"ח (מס' 2)]

1. בחוק זה -

"דירה" - חדר או מערכת חדרים למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;
"הלוואה לרכישת דירה" - הלוואה שתאגיד בנקאי או תאגיד אחר נותן לצורך רכישת דירה ושהבטחת החזרתה נרשמו משכנתה או משכון לגבי הזכויות במקרקעין;
"ליווי פיננסי" - מימון לפרויקט בנייה על ידי תאגיד בנקאי במסגרת הסכם ליווי בין המוכר לבין התאגיד הבנקאי;
"מכירה" - לרבות שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים, לרבות התחייבות למכור או להחכיר כאמור או לגרום שיימכר או יוחכר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963;
"מוכר" - מי שמוכר דירה שבנה או שעתיד לבנות בעצמו או על-ידי אדם אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או שעתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה;
"מחיר הדירה" - כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה; "ממונה" - מי שמונה לפי הוראות סעיף 33 כממונה לעניין חוק זה;
"המפקח", ו"הוראות ניהול בנקאי תקין" - כמשמעותם בסעיף 5 לפקודת הבנקאות, 1941 (להלן - פקודת הבנקאות); "מימון לפרויקט בנייה" - שיטת מימון שבה המוכר מנהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבנייה שלו בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד (להלן - חשבון הליווי);
"פרויקט בנייה" - בנייה של דירה או של בניין על ידי מוכר;
"תאגיד בנקאי" - כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981; "תאגיד בנקאי מלווה" - תאגיד בנקאי הנותן ליווי פיננסי;
"השר" - שר הבינוי והשיכון.

הבטחת כספי הקונה (תיקונים: התשל"ו, התשס"ח)

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. 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 למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
2. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפיסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
3. שיעבד 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 בפיסקה (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, התשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, 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 שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

החלפת ערובה [תיקונים : התשל"ו, התשס"ח (מס' 2)]

א2 מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2(1) או 2(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.

חובת יידוע בכתב (תיקון התשס"ח)

א2.1 (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה.

(ב) להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה. מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.

נספח היעדר היתר בניה

יגאל בוחבוט ייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 514191790
מרחוב אהבת ישראל 6, בית שאן

בין :

(להלן: "החברה" ו/או "המוכרת")

מצד אחד;

לבין :

מרחוב
טל': _____

(כולם יחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית יקראו להלן: "הרוכש")

מצד שני;

ובמעמד חתימת נספח זה נחתם בין המוכר לבין הקונה הסכם מכר (להלן: "ההסכם") על פיו רוכש הקונה מאת המוכר דירה בבניינים אשר יבנו על המקרקעין הידועים כחלקות 141-145 (בשלמות) בגוש 22868 המצויים בבית שאן (להלן: "הדירה", "המקרקעין", בהתאמה);

הואיל

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

והואיל

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
2. לכל מונח בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם, למעט אם משתמעת כוונה אחרת מן הדברים.
3. הודע לקונה כי התכניות הנמסרות לו במעמד חתימת ההסכם המצורפות להסכם בנספח "ב", הן תכניות שאינן סופיות וכי ייתכנו בהן שינויים הנובעים מדרישת הרשויות ומהיתר הבניה שיתקבל בפועל.
4. מוסכם בין הצדדים, כי במידה ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר, אזי יהא רשאי הקונה, במהלך 30 ימים מתום 6 החודשים האמורים, לבטל את ההסכם בהודעה בכתב שימסור הקונה למוכר ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-8 להלן.
- לא בוטל הסכם המכר בתוך התקופה האמורה, ימשיך הוא לחול ולחייב את הצדדים והקונה לא יהא זכאי לכל פיצוי בגין העיכוב בקבלת היתר הבניה.
5. כמו כן, במידה ויתקבל היתר הבניה באופן שחל שינוי משמעותי בתכניות הדירה, הקונה יהא רשאי, תוך 30 יום מהמועד שהודיע המוכר בכתב לקונה על השינוי, לבטל את הסכם המכר בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב שימסור למוכר בתוך 30 הימים האמורים ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-8 להלן.
- לעניין זה "שינוי משמעותי" פירושו – שינוי בשטח הדירה גופא (כולל המרפסות) בשיעור העולה על 2% ו/או שינוי בשטח הגינה העולה על 5% לעומת השטח כקבוע במפרט המצ"ב כנספח להסכם המכר, לרבות שינוי מהותי בתכנון הדירה ו/או שינוי מהותי במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או שינוי בקומה בה מצויה הדירה.
- להסרת ספק מובהר כי שינוי ברכוש המשותף ו/או שינוי שנוגע לדירות אחרות בפרויקט, לא יהווה שינוי משמעותי ולא יהיו בו כדי להקנות זכות ביטול לקונה.
- במידה ולא תימסר הודעת ביטול כאמור לעיל במועד האמור, ייחשב הדבר כאילו הקונה הסכים למסמכים המעודכנים והם יחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין, וזאת ללא צורך בחתימתם על כל מסמך נוסף (אף מבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה לחתום על המסמכים המעודכנים כאמור לעיל).
6. בוטל ההסכם כאמור, ישיב המוכר לקונה את כל הסכומים ששילם הקונה למוכר עד אותה עת

כאמור לעיל על חשבון התמורה, בערכם הריאלי, וזאת תוך 45 יום מיום ביטול ההסכם כדין ובניכוי הסכום שיידרש המוכר לשלם למוסד הכספי לשם סילוק ההלוואות שנטל הקונה בגין תשלום התמורה, וזאת כנגד השבה וביטול של כל בטוחה שנמסרה לידי הקונה והשבת פנקס השוברים לידי המוכר (ככל שנמסר לקונה) ובכפוף לחתימת הקונה על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם וכן על כך מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו (ככל שנרשמה).

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

7.1. ההסכם לרכישת הדירה ייחשב כמבוטל.

7.2. לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.

7.3. הצדדים יהיו משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי ההסכם. אין באמור כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין.

7.4. המוכר יהא רשאי למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.

8. במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל, הקונה רשאי לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין לצורך קבלת סכום מס הרכישה ששולם על ידו, אם שולם, ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול.

9. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות נספח זה.

ולראיה באנו על החתום היום

הקונה

המוכר

טופס בחירת דירה

תאריך: _____

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

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

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

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

חתימת הרוכש/ים

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

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

חתימת נציג החברה _____