

מגרש: _____
בניין מס': _____
דירה מס': _____

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

פרויקט "אסום בפארק הנחל" באר שבע

שנערך ונחתם בניצן ביום ____ לחודש ____ שנת _____

אסום חברה קבלנית לבנין בע"מ ח.פ. 511775090

בין:

מרח' משה דיין 2 שדרות

טל: 08-6612605 פקס: 08-6610798

Email: asum2@walla.com

להלן: "החברה" – מצד אחד

1. _____ ת.ז. _____ טל': _____
2. _____ ת.ז. _____ טל": _____

לבין:

כולם ביחד וכל אחד לחוד

מרח' _____

להלן: "הרוכש" – מצד שני

והחברה זכתה במכרז בש/2016/203 והיא בעלת זכויות במקרקעין על פי חוזה חכירה מהוון מספר 61077599א מיום 20/12/17 עם רשות מקרקעי ישראל כהגדרתה להלן;

הואיל:

והחברה מקימה על המקרקעין הנ"ל את הפרויקט כהגדרתו להלן ופרטיו בכותרת;

והואיל:

והפרויקט כהגדרתו להלן יבנה ויימכר בהתאם ובמסגרת תכנית "מחיר למשתכן" (למעט הדירות בפרויקט שימכרו שלא במסגרת מחיר למשתכן על פי החלטת החברה);

והואיל:

והרוכש הינו בעל "תעודת זכאות" בתוקף המעידה כי הרוכש עומד בתנאים הקבועים במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" ולכן רשאי לרכוש מאת החברה דירה בפרויקט בתנאים הקבועים בתוכנית "מחיר למשתכן";

והואיל:

ושמו של הרוכש עלה בהגרלה שקיים משרד הבינוי והשיכון וניתנה לו הזכות לרכוש דירה בפרויקט במסגרת "מחיר למשתכן";

והואיל:

וברצון הרוכש לרכוש מהחברה וברצון החברה למכור לרוכש את זכויות החכירה המהוונות בדירה כהגדרתה להלן המוקמת ע"י החברה בפרויקט;

והואיל:

אי לכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כלהלן:

1. א. המבוא :

המבוא להסכם זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו, ויתפרש כהוראה מהוראותיו.

ב. הנספחים :

הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק אחד ובלתי נפרד מהסכם המכר :

נספח א' – הדירה והתמורה

נספח ב' – ייפוי כוח בלתי חוזר

נספח ב1' – נספח הבנק המלווה

נספח ג1' – כתב התחייבות חסר דירה.

נספח ג2' – כתב התחייבות משפר דיור.

נספח ג3' – תצהיר חסר קרקע ביעוד למגורים.

נספח ד' – מפרט טכני ותשריטים נספח היתר בנייה- לוודא אם יש נספח היתר בנייה

ג. מונחים והגדרות :

למונחים וההגדרות שבהסכם זה תהא המשמעות הבאה אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים :

"המגרש ו/או המקרקעין" – מגרש בשטח כולל של כ- 15,316 מ"ר, הידוע כגוש 38463 חלקה 2 (בחלק) וגוש 38464 חלקה 1 (בחלק) מגרשים 431, 451 לפי תכנית מפורטת מס' 605-0225284.

"הסכם החכירה" – הסכם חכירה מהוון שנחתם ביום 20/12/17 בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל על המקרקעין על פי תיק מנהל מס' 61077599 א.

"הפרויקט" – פרויקט המגורים **"אסוס בפארק הנחל"** באר שבע הכולל 154 יח"ד בשני מגרשים :

"מגרש 431" – 92 יח"ד בשישה בניינים.

"מגרש 451" – 62 יח"ד בחמישה בניינים.

"הדירה" – זכויות החכירה המהוונות בדירה ובחלקים ברכוש

המשותף הצמודים אליה, כמפורט ומתואר במפרט

הטכני ובתשריטים המצורפים אליו.

"המפרט הטכני" – המפרט והתוכניות על פי חוק המכר דירות, תשל"ג-1973 המצורפים להסכם זה, בכפוף להוראות המפרט המחייב המצורף למכר.

"הבית המשותף / הבניין" – הבניין וכל בניין נוסף במגרש שירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

"הרכוש המשותף" – כל אותם חלקים של הבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף, ולא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, וכן חלקים מן המקרקעין אשר השימוש בהם יוקנה לכלל רוכשי יחידות הדיור בפרויקט.

"היתר בניה" – היתר בניה שיינתן ו/או ניתן לפי העניין על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה להקמת הפרויקט ו/או חלק מהפרויקט לפי העניין ו/או כל פעולה אחרת אשר על פי דין מחייבת קיומו וקבלתו של היתר כאמור בהתאם לחוק התכנון והבניה.

"חוק המכר דירות" – חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

הבנק המלווה לפרויקט זה כפי שיקבע על ידי החברה.

"הבנק"

כמפורט בסעיף 2 בנספח א'.

"תאריך מסירה"

ד. כותרות הסכם :

כותרות הסכם זה נועדו לנוחיות הקריאה בלבד ולא ישמשו לצורכי פרשנות הסכם זה.

2. מבוא לעסקת המכר :

2.1 האמור בהסכם זה כפוף להוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ככל שלא ניתן להתנות על הוראות אלו.

2.2 הסכם מכר זה נחתם במסגרת הקמת פרויקט "מחיר למשתכן". זהות הרוכשים של דירות מחיר למשתכן יקבעו בהתאם להגדרה ולהנחיות משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל.

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

2.4 ככל שהרוכשים יבקשו זאת מהמוכרת, יתווסף להסכם סעיף "היתר עסקה" כללי בנוסח המקובל בבנק הפועלים בע"מ על מסמכים מעין אלו ובלבד שאין בנוסח זה בכדי לפגוע בזכויות החברה או הרוכשים.

3. העסקה :

3.1 הקונה מעוניין לרכוש מאת החברה את הדירה ולקבל את החזקה בה וזאת בתמורה הנקובה בהוראות הסכם זה ונספחיו לרבות בנספח התמורה המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

3.2 החברה מתחייבת למכור לרוכש את מלוא הזכויות בדירה, ולבצע את רישום הזכויות על שמו כמפורט בהסכם זה.

3.3 העסקה תושלם ולרבות מסירת הדירה אך ורק לאחר שהקונה מלא אחר כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה לרבות פירעון כל התשלומים הנקובים בהסכם זה ונספחיו והכל בכפוף להוראות כל דין.

4. היתר בניה :

4.1 הודע לרוכש כי התקבלו היתרי בניה לפרויקט זה.

4.2 הודע לרוכש כי קיימת אפשרות לפיה, כתוצאה מהחלטת הרשויות המוסמכות, יוכנסו שינויים בתוכניות הסופיות של הדירה ו/או של הצמדותיה. במקרה כזה תבנה החברה את הדירה בקירוב ככל האפשר למפרט ולתיאור הדירה והצמדותיה בחוזה ונספחיו, תוך התחשבות בשינויים האמורים ובכפיפות להם והכל בכפוף להוראות כל דין, לרבות המפורט בחוזה זה (לרבות סעיף 4.4), ובלבד שזכויות הקונה בדירה לא תפגענה, לרבות שטח הדירה, מיקומה וכיווניה.

4.3 הודע לרוכש כי אם בהתאם להיתר בניה לכשיוצא, יהא צורך לשנות את המפרט והתוכניות, אזי יהוו התוכניות ו/או המפרט העדכניים, ככל ששוננו כאמור, חלק בלתי נפרד מהחוזה. בתיאום מועד עם הרוכש, הוא מתחייב להתייצב במשרדי החברה ו/או בא כוחה על מנת לחתום על התוכניות ו/או המפרט המעודכן, בתוך 14 ימים ממועד הודעת החברה על כך ובלבד שיתואם מועד מתאים עם הרוכש שלא יעלה על 14 ימים מיום ההודעה והכל בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להוראות המכרז.

4.4 על אף האמור לעיל, מובהר כי ככל שבהתאם להיתר הבניה הסופי שיינתן לבניין תהיה סטייה בתוכנית הבניה של הדירה, לעומת התוכניות ו/או התשריט שנחתמו ע"י הרוכש, מעבר למותר עפ"י חוק המכר (דירות) התשל"ג 1973, לא יחשב הדבר להפרת החוזה ע"י החברה. אך במקרה זה הרוכש יהיה רשאי לבטל את החוזה, בהודעה בכתב לחברה, בלתי מסויגת ובלתי מותנית, בו יודיע הרוכש על רצונו לעשות כן (להלן: "הודעת הרוכש"), ובלבד שהודעת הרוכש כאמור תתקבל אצל החברה עד ולא יאוחר מחלוף 30 ימים לאחר שהתקבל אצל הרוכש העתק מהתוכניות העדכניות ונתנה לו אפשרות לעיין בתוכניות, בתשריט ובמפרט העדכניים שעודכנו בהתאם להיתר הבניה שהתקבל (להלן: "התוכניות החדשות"). ככל שלא תתקבל הודעת הרוכש כאמור במועד הנ"ל, ייחשב הדבר כאילו הרוכש הסכים לתוכניות החדשות והן תחייבנה את הרוכש לכל דבר ועניין.

4.5 מובהר בין הצדדים, כי ככל שלא התקבל היתר בניה סופי בתוך 6 חודשים ממועד חתימת החוזה (להלן: "המועד הקובע"), יהיה הרוכש רשאי לבטל את החוזה מטעם זה וזאת בדרך של מתן הודעת ביטול בכתב שתימסר לחברה, ובתנאי שבמועד מתן ההודעה טרם התקבל היתר בניה סופי.

4.6 התקבל היתר בניה סופי, לאחר המועד הקובע, והקונה לא ביטל את החוזה, לא ייחשב הדבר כהפרת החוזה מצד החברה והחוזה יישאר בתוקפו ויחייב את הצדדים לכל דבר ועניין.

4.7 ניתנה על ידי הרוכש הודעה על ביטול החוזה כמפורט לעיל, תדאג החברה להשבתם לרוכש של כל הכספים ששולמו על ידו בערכם הריאלי כנגד החזרת הבטוחה, השבת פנקס השוברים וכן כנגד חתימת הרוכש על מסמכי ביטול העסקה כנדרש על ידי רשויות מיסוי מקרקעין והבנק המלווה ועל מסמך בכתב החתום על ידי הרוכש ומאומת על ידי עו"ד המאשר את ביטול העסקה והשבת הכספים המגיעים לו בגין ביטול העסקה. כנגד השבת הכספים לרוכש וביטול העסקה ברשויות המס, לא תהא לו כל זכות מכל סוג שהוא מכוח החוזה.

בניה :

5.1 החברה מתחייבת לבנות, להקים ולהשלים בעצמה ו/או באמצעות קבלני משנה, את בניית הדירה בהתאם למפרט הטכני המחייב. במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הדירה בין המפרט לבין התוכניות המצורפות אליו, יגבר התיאור המופיע במפרט. סטיות בבניית הדירה לעומת המפרט המותרות על פי חוק המכר דירות, לא תהוונה הפרה של התחייבויות החברה. למען הסר ספק, הסטיות המותרות הן אך ורק בהיקף המותר על פי חוק המכר דירות.

5.2 הדירה תיבנה בהתאם להיתר הבניה מכוח תוכניות המתאר החלות על המקרקעין ובכפוף להתחייבויות החברה במסגרת המפרט המחייב והוראות כל דין.

5.3 הדירה תיבנה בהתאם לאמור בהסכם זה ובהתאם למצוין במפרט המחייב המצורף להסכם זה ובכפוף להוראות כל דין.

5.4 מובהר בזה כי התוכניות והמפרט מחייבים את החברה לגבי הדירה והמוצמד לדירה, והחברה תהיה זכאית לשנות, לגרוע ולהוסיף על תכנית הבניין ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה ובלבד שלא יהיה שינוי בגודל הדירה, מיקומה וכיווניה. פעולת החברה (ככל שתהיה) על-פי סעיף זה תהא בהתאם להוראות הדין ובהיקף המותר על פי חוק המכר (דירות). בקשה לשינוי תוכנית תוגש רק לפי ס' 147 לחוק התכנון והבניה.

5.5 בוטל.

5.6 אופן והיקף ההוצאה לפועל של עבודות פיתוח מתחם המקרקעין למגורים שיבוצעו על ידי החברה במגרש ו/או מחוצה לו, כולל המיקום, הגודל, הצורה, והחומרים בקשר לכך, במידה שלא נקבעו או תוארו במפרט הטכני ו/או בתוכניות המכר יקבעו על ידי החברה לפי בחירתה ובהתחשב בדרישות רשויות התכנון המוסמכות והכל בכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה.

5.7 הודע לרוכש כי יתכן ולאחר חתימת ההסכם יוחלט ע"י רשות ו/או נותן שרות כדוגמת חברת החשמל, עירייה, תאגיד המים, חברת הגז וכד' על שינוי מיקום של אלמנטים המשמשים את נותן השירות (כדוגמת פילר חשמל, ריכוז מונים, פח טמון, צובר גז, רכזת מים, חדר טרנספורמציה [ככל שישנו במגרש] ומתקני תקשורת [ככל שישנם] וכיוצ"ב) מאלה הקבועים בתוכנית. ככל ויחולו שינויים במיקומו של אחד המתקנים (חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת חשמל וספקיות התקשורת והגז) לעומת המצויין במפרט, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב.

החברה מצהירה כי המיקומים המופיעים בתוכנית נקבעו לאחר התייעצות ואישור נותני השירות. עם זאת, ומניסיון העבר יתכן ויוחלט על ידי הגופים האמורים על תזוזות במיקומים שהחברה מחויבת בביצועם. החברה מתחייבת להודיע לקונה בכתב על השינוי האמור מיד עם היוודע לה אודותיו, מובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה עפ"י דין.

5.8 הובא לידיעת הרוכש כי אין להתערב ואין להפריע באיזה אופן שהוא, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים בניית הדירה ו/או יתרת הדירות בפרויקט וכל חלק מהם במשך כל תקופת בנייתם, עד להשלמתם. כל מעשה התערבות ו/או הפרעה או ניסיון להתערב ו/או להפריע כאמור, שיגרום להפסקת ו/או עיכוב הבנייה, יחשב/ו הפרה יסודית של הסכם זה, מצד הרוכש, מבלי לגרוע מזכות הרוכש לפניה לערכאות משפטיות לרבות הגשת התנגדויות לוועדות התכנון. ובכפוף לכך שזכויות הרוכש על פי החוזה ועל פי כל דין לא תיפגענה.

6. הצהרות והתחייבויות :

6.1 החברה מצהירה כי הציגה לרוכש את החלקה ו/או הקרקע עליה מוקם הפרויקט וכי תעמיד לבקשתו את כל המידע התכנוני שבידיה, כן מצהירה כי הודע לרוכש שניתנה לו האפשרות לראות את החלקה ו/או המגרש עליהם מוקם הפרויקט וסביבתו, ניתנה לו הזדמנות לבדוק את זכויות החברה, לרבות ברמ"י, ניתנה לו האפשרות לראות את דרכי הגישה, את הסביבה, ואת האזור, ניתנה לו האפשרות לבחון את היתר הבניה, את תוכנית התב"ע החלה על המקרקעין, את התוכניות והמפרט הטכני של הדירה, ולמצוא את הדירה מתאימה למטרותיו ולדרישותיו מכל הבחינות, ניתנה לו האפשרות לברר את כל הפריטים הנדרשים בכל הגופים והרשויות המוסמכות לרבות בעירייה ו/או בוועדה לתכנון ובניה, בכפוף לאמור בהסכם זה. מובהר כי שינויים בתוכניות הבניין ו/או הדירה ו/או בביצועם שידרשו על ידי הרשויות המוסמכות לא יחשבו להפרת הסכם זה.

"ניתנה לו האפשרות" בסעיף זה משמעה כי לבקשת הרוכש העמידה החברה את המידע לרשותו (ככל ואינו זמין לציבור) או לחילופין המידע זמין לציבור והיקף הבדיקה (אם בכלל) הינה באחריות ולבחירת הרוכש. החברה מתחייבת כי בכפוף להוראות הסעיף ובהתקיים התנאים הקבועים בו תציג לרוכש את מה שמתבקש להצהיר עליו, לרבות את המסמכים והקרקע.

6.2 החברה מצהירה כי זכויותיה במגרש משועבדות בשעבוד ללא הגבלה בסכום לזכות הבנק המלווה וזאת במסגרת חוזה למימון בניה שיחתם או נחתם לפי העניין בין החברה לבין הבנק ו/או לצורך מתן ערבויות בנקאיות להבטחת השקעותיהם של רוכשי הדירות בבניין.

6.3 הודע לרוכש והוא מקבל על עצמו שלא לבקר בדירה ו/או בכל שטח אחר בפרויקט וזאת על דעת עצמו ומבלי שתיאם את ביקורו טרם לכך עם משרד החברה. הודע לרוכש כי הכניסה לאתר הבניה תותר רק בתיאום מראש ועל פי החלטת החברה (יובהר כי החברה אינה חייבת לאפשר ביקורים באתר משך כל תקופת הבניה), בלווי נציג החברה ובלבוש בטיחותי מתאים כמתחייב מתקנות הבטיחות בעבודה. לא תותר כניסה לאתר ללא לבוש בטיחותי ולא תותר כניסה של ילדים לאתר.

6.4 החברה מצהירה כי טרם חתימת הסכם מכר זה, פרסמה את החוזה באתר האינטרנט של החברה לעיון הרוכשים, ניתנה לרוכש האפשרות לבצע כל בדיקה ולקבל כל ייעוץ בקשר להתחייבויותיו אשר לקח על עצמו במסגרת ההסכם ולרבות לשאול כל שאלה בקשר לפרויקט ולחוזה זה.

6.5 הרוכש יהיה אחראי, ממועד המסירה, להטיב כל נזק שיגרם לצד ג', בין אם לגופו או לרכושו, בעת שהותו של צד ג' בדירה, עקב מעשיו ו/או מחדליו של הרוכש או עקב השימוש שיעשה בדירה ו/או עקב מעשיהם ו/או מחדליהם של המשתמשים בדירה מטעמו ובלבד שלא תוסר אחריות המוכר הקבועה בחוק המכר דירות לרבות לעניין תקופות הבדק ותיקון הליקויים שיתגלו בדירה.

6.6 לאחר קבלת החזקה בדירה ועד להשלמת רישום הזכויות בדירה ע"ש הרוכש כמפורט בהסכם זה, כיחידת רישום נפרדת בבית משותף, הרוכש לא יבצע מבלי שקיבל היתר כדון, ככל ויידרש לכך, כל שינויים שהם הפוגמים במראה החיצוני של הבית, במרפסות הדירה או בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה. שינויים אלה כוללים: סגירת מרפסת, שינויים בצבע החיצוני או הציפוי החיצוני, שינויים בטיח החיצוני, שינוי במעקה, החלפה או שינוי התריסים החיצוניים של הדירה או שינוי התריסים החיצוניים של הדירה או המרפסות, שינוי בפריקסטים החיצוניים, התקנת סידור כביסה במרפסות, מחוץ למרפסות, או מחוץ לחלונות הדירה, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי חשמל או דודי שמש, התקנת שלטים מכל סוג שהוא, התקנת מזגן אויר שלא במקום המיועד, וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחדות המראה החיצוני של הבית. יובהר כי, לא תידרש הסכמתה של החברה במקרה שרוכש הדירה מבקש לבצע שינויים בחזותו החיצונית של הבניין, לאחר שהדירה נמסרה לרוכש, אלא במסגרת זכויותיה כבעלים של דירות אחרות בבניין, שטרם נמסרו לקונים.

6.7 הובא לידיעת הרוכש כי אין להתערב, או להפריע בכל דרך שהיא לפעולות שהחברה זכאית לעשותן והרוכש יהיה אחראי לכל נזק ישיר או עקיף ובכלל זה מניעת רווח שייגרם לחברה עקב התערבות או הפרעה מצדו, או עקב הפרת אחת או יותר מהתחייבויות הרוכש בהסכם זה, זאת מבלי לגרוע מזכות הרוכש לפניה לערכאות משפטיות לרבות הגשת התנגדויות לועודת התכנון ובכפוף לכך שזכויות הרוכש על פי החוזה ועל פי כל דין לא תיפגענה.

6.8 החברה מתחייבת למסור לרוכש על פי בקשתו את טיוטת ההסכם, נספחיו ותוכניות המכר טרם חתימתו או להפנותו לפרסומו באתר האינטרנט, על מנת שיוכל לעיין בו ולבצע כל בדיקה הנראית לו, פרק זמן סביר טרם החתימה על הסכם זה. החברה ממליצה לרוכש להיוועץ בעו"ד טרם החתימה על הסכם המכר.

6.9 הודע לרוכש כי אין לו זכויות כלשהן בזכויות הבניה בגין המקרקעין ו/או המגרש ו/או הבניין, בין קיימות ובין עתידיות, בלבד מהממכר עצמו (הדירה והשטחים המוצמדים לה), והודע לרוכש כי כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיתוספו, לבניין ו/או למקרקעין בעתיד, לרבות בגין הקלות שיינתנו על ידי הרשויות המוסמכות, שייכות באופן בלעדי למוכר ו/או מי מטעמו. בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. היזם לא ישאיר ברשותו כל חלק מזכויות הבניה הלא מנוצלות וכן מהרכוש המשותף, אשר יהוו חלק בלתי נפרד משיווק דירות מחיר למשתכן.

6.10 הודע לרוכש כי אין באפשרותו למכור את הדירה לצד שלישי וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מבניהם, ולרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע שנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. על אף האמור בסעיף זה, יהיה רשאי הרוכש להשכיר את הדירה לצד שלישי למטרת מגורים בלבד.

6.11 הודע לרוכש כי במידה ויפר את הוראות סעיף 6.10 לעיל, וימכור את הדירה לצד שלישי טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ שיועברו למשרד הבינוי והשיכון. להבטחת התחייבותו יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות לטובת רשות מקרקעי ישראל או מי מטעמה המצורף כנספח ג' כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

6.12 הודע לרוכש כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שנכון למועד החתימה על חוזה המכר לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שידוע לו שחוזה המכר שנחתם עמו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

7. זכויות החברה בפרויקט:

7.1 החברה שומרת על זכותה, באם תמצא לנכון, לבצע איחוד ו/או חלוקה של המגרשים בפרויקט וכי הקונה לא יפריע וכל מעשה התערבות ו/או הפרעה או ניסיון להתערב ו/או להפריע לכך, שיגרם לעיכוב הליך תכנוני הקשור לקידום הפרויקט ו/או לזכויות החברה בפרויקט, ו/או כל פעולה תכנונית המבוצעת על ידי החברה בפרויקט ו/או מחוצה לו ו/או בסביבתו, ו/או כל הליך שהוא שיראה כמעשה התערבות ו/או הפרעה ו/או ניסיון להתערב יחשב/ו להפרה יסודית של הסכם זה, מצד הרוכש, זאת מבלי לגרוע מזכות הרוכש לפניה

לערכאות משפטיות לרבות הגשת התנגדויות בוועדות התכנון והכל בכפוף להוראות כל דין.

7.2 החברה תהיה זכאית, לבצע פעולה תכנונית במקרקעין ו/או בדירה והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור בכפוף לדרישת רשויות, בין בתמורה ובין ללא תמורה, והכל ובלבד שהפעולות כאמור תואמות את התב"ע ושלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה על פי הסכם זה וכל דין.

7.3 מובהר בין הצדדים כי החברה ו/או עורכי הדין מטעמה יהיו רשאים, בין היתר, לעשות שימוש בייפוי הכוח שיופקד בידיהם על פי הוראות הסכם זה אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות לשם רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה.

7.4 החברה רשאית ותהיה רשאית בכל עת, להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתה הסביר, למי שיראה בעיניה, ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש לכך ובלבד שהחברה תיוותר ערבה כלפי הרוכש למילוי כל ההתחייבויות שהעבירה ובלבד שזכויות הרוכש תישמרנה במלואן.

7.5 בוטל.

7.6 כמו כן מובהר בזאת כי :

א. הודע לרוכש כי הסכם זה מעניק לו זכויות אך ורק בדירה, בצמודותיה וברכוש המשותף ואינו מטיל כל חובה על החברה בכל הנוגע למקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או בשטחים הציבוריים מחוץ לדירה, והכל בכפוף להוראות כל דין ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה על פי הסכם זה.

ב. הודע לרוכש כי אחוזי הבניה במקרקעין, בין אם אחוזי בניה שטרם נוצלו ובין אם תוספת אחוזי בניה שיינתנו בעתיד וזאת עד למכירת כל הדירות בבניין, שייכים באופן בלעדי לחברה והחברה תהיה רשאית לנצלם, למכרם להעבירם למגרש אחר, או לעשות בהם כל שימוש אחר כראות עינה ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היוצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין ובכפוף להוראות כל דין.

ג. הודע לרוכש כי החברה לא תהיה זכאית לבצע תיקון ו/או שינוי לתוכנית התב"ע למעט הגשת בקשה להקלה עפ"י סעי' 147 לחוק התכנון והבניה בלבד, אשר על פיהם יכול שיתווספו זכויות בניה בפרויקט, הכל על פי שיקול דעת החברה והרוכש יהיה מנוע מלעורר כל טענה כנגד החברה ו/או מי מטעמה בקשר לכך, ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה על פי הסכם זה ו/או על פי דין ומבלי לגרוע מזכות הרוכש לפניה לערכאות משפטיות לרבות הגשת התנגדויות בוועדות התכנון.

ד. מבלי לפגוע ממכלול הוראות הסכם זה, הפרה של הרוכש את הוראות סעיף זה, בין בפועל ובין מתוך כוונה לבצע הפרה של הוראות סעיף זה ו/או לגרום הפרעה לחברה בביצוע אחת הפעולות המנויות בסעיף זה, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

7.7 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, במועד שתבחר לעשות זאת עד לרישום הדירה על שם הרוכש ובכפוף להוראות התב"ע ולמפרט, להשתמש ולממש את כל אחת מהזכויות המפורטות להלן :

א. לפתח, לנצל, להשתמש, לחלק וליעד את המקרקעין (למעט הדירה והצמודותיה) ולהקנות בהם כל זכות בכל דרך שתראה לנכון, אף בחלקים הגובלים בדירה, והינה זכאית להקנות בהם זכויות כלשהן או טובות הנאה למי שיחפוץ ובתנאים שייראו לחברה, ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה על פי הסכם זה ו/או עפ"י כל דין ובכפוף לדרישת הרשויות.

ב. להשתמש בזכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות במקרקעין עד למכירת כל הדירות בפרויקט ו/או בכל בניין ו/או מבנה שיבנה על המקרקעין, ולבצע כל בניה במקרקעין לרבות פעולות פיתוח, הוספת קומות, הוספת דירות, הוספת בניינים,

הוספת חניות, הגדלת שטחים וכיוצ"ב, וזאת ללא כל הגבלה שהיא לגבי מספר היחידות, סוגן, צורתן, מיקומן, גודלן, תכליתן והשימוש בהן והכל בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

ג. לעשות במקרקעין כראות עיניה, לרבות לא לעשות בהם מאומה, וזאת ברציפות או בשלבים בכל צורה שהיא, בין לפי היתר בניה קיים ובין לפי כל היתר בניה או תיקון להיתר בניה שיהיה בעתיד ובלבד שזכויות הקונה על פי הסכם זה לא תיפגענה ובכפוף להוראות כל דין.

ד. למשכן ו/או לשעבד את המקרקעין ובלבד שבמועד מסירת החזקה בדירה לרוכש ו/או פקיעת תוקף הערבות, אם תינתן תהיה הדירה חופשית מכל שעבוד ומכל משכון עיקול, חוב משכנתא (למעט שעבוד ומשכנתא להן התחייבה החברה לפי בקשת הרוכש וכחלק מקבלת הלוואת משכנתא אותה קיבל הרוכש [אם קיבל]) והכל בכפוף להוראות כל דין.

7.8 מבלי לגרוע מסמכויותיה, החברה זכאית להתיר הנחת והעברת מערכות קבועות תת קרקעיות ו/או עיליות במקרקעין לרבות בדירה ובחצר הצמודה לדירה (ככל שישנה), ולהקנות זכות גישה אל המערכות ו/או התשתיות הנ"ל לגורמים שונים לשם טיפול, תיקון ואחזקת המערכות והתשתיות מובהר כי לאחר מועד המסירה כניסה לדירת הרוכש תיעשה במקרים בהם אין פתרון הנדסי בסביר אחר ובתיאום ובלבד שהנ"ל יעשה בשעות הנוחות לרוכש ובתיאום מולו.

8. לוי' הבניה :

8.1 החברה תיבנה את הדירות בפרויקט בלוח זמנים על פי שיקול דעתה, בכפוף להתחייבויותיה בהסכם דן ובלבד שמועד המסירה הקבוע בהסכם זה לא ישתנה. הודע לרוכש שיתכן ועבודות הפיתוח בפרויקט ובבניין שאינן תלויות בחברה ו/או עבודות הנובעות מפרוטוקול המסירה לנציגות הבית/עיריית באר שבע/ החברה המפתחת תישכנה אף לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש, ובמקרה של המשך העבודות כאמור, הדבר לא יהווה הפרת החוזה גם אם יראו כיוצרות מטרד ו/או הפרעה, ובלבד שאין בעבודות אלו בכדי למנוע גישה בטוחה ושימוש סביר בדירה וצמודותיה וזכויות הרוכש לא תפגענה. החברה מתחייבת שבהינתן האמור תעשה כל מאמץ בכדי להפחית ולקצר את המטרד. למען הסר ספק יובהר כי מסירת הדירה תתבצע רק לאחר קבלת טופס 4 מעיריית באר שבע והעבודות כאמור לא יימשכו מעבר ל 12 חודשים מיום קבלת טופס 4.

8.2 בכפיפה למילוי כל התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, החברה מתחייבת למסור לרוכש את החזקה הבלעדית בדירה כשהיא בנויה בהתאם למפרט, ראויה למגורים, כל מערכות הדירה תקינות ולאחר קבלת טופס 4, פנויה מכל אדם ומכל חפץ, וחופשית מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי למעט משכנתא שנרשמה לבקשת הרוכש. סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. החזקה תימסר, בין היתר, כנגד החזר הערבות הבנקאית שקיבל הרוכש על פי הסכם זה. במידה והרוכש יסרב להחזיר לחברה את הערבות הבנקאית טרם קבלת החזקה, מכל עילה שהיא, יראה הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה מצדו של הרוכש והכל בכפוף להוראות כל דין. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

8.3 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

8.4 מובהר בזאת כי דחיית תאריך המסירה לא תדחה איזו ממחויבויות הרוכש על פי הסכם זה לרבות תשלום של התשלומים החלים על הרוכש, למעט תשלום שהותנה במסירת החזקה בדירה לרוכש, אם הותנה תשלום כאמור והכל בכפוף להוראות כל דין.

8.5 החברה תהיה זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור, לא יאוחר מחודשיים לפני מועד

- מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.
- 8.6 סירב הרוכש לקבל החזקה בדירה במועד שנקבע עימו, מכל טעם שהוא, פרט למקרה בו הדירה אינה ראויה למגורים יתואם עימו מועד מסירה חלופי שלא יעלה על 21 ימים מהמועד הראשון, ובנסיבות בהן יסרב הרוכש בשנית לקבל את החזקה בדירה יראה הרוכש כמי שהפר את ההסכם הפרה יסודית.
- 8.7 מובהר במפורש שאם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, עיכוב בחיבור לרשת החשמל שלא באשמת המוכר (לרבות אי הגעת חברת החשמל לביקורת חשמל בממכר ו/או בבניין), איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י החברה המפתחת ו/או הרשות המקומית שאינן באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים (להלן: " דחיה מוצדקת"). המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.
- 8.8 למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר. 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.
- 8.9 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.
- 8.10 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 8.3 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 8.11 ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן: סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- 8.12 הפיצויים הקבועים בסעיף 6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האחרים.
- 8.13 מובהר כי הדירה תחשב כראויה למסירה גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח בפרויקט, שאינן תלויות בחברה ו/או מחובתה לסיימן עד מסירת החזקה ו/או עבודות הנובעות מפרוטוקול המסירה לנציגות הבית/עיריית באר שבע/החברה המפתחת ובלבד שאין בעבודות אלו בכדי למנוע מהרוכש גישה סבירה ובטוחה לדירתו על הצמדותיה ושימוש סביר בנכס. עבודות הפיתוח יושלמו ככל שהתחייבה לכך החברה במפרט, יושלמו תוך 6

חודשים ממועד קבלת טופס 4. עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש.

החברה מתחייבת לעשות כל מאמץ בכדי לבצע עבודות אלו באופן שימנע ככל הניתן הפרעה לרוכשי הדירות.

הודע לרוכש כי החברה אחראית לעבודות הפיתוח בתחומי המגרש בלבד ואינה אחראית בשום אופן לעבודות הפיתוח מחוץ לתחומי המגרש המבוצעים על ידי עיריית באר שבע או מי מטעמה.

9. מסירת הדירה

9.1 בעת מסירת החזקה לרוכש יערך בין נציג החברה, והרוכש פרוטוקול בכתב, שיחתם על ידי הרוכש ונציג החברה, בו יפורט מצב הדירה, הליקויים, הפגמים ואי ההתאמות בין המפרט לבין הדירה (להלן: "פרוטוקול המסירה"). לבקשת הרוכש ובטרם עריכת פרוטוקול המסירה רשאי הרוכש לבדוק את הנכס ואת התאמתו למוסכם בחוזה זה, ובסיום בדיקתו יערך פרוטוקול המסירה. הרוכש רשאי לפרט בפרוטוקול כל אי התאמה ו/או ליקוי בדירה ובבניין (אם יהיו, לסברתו), לעומת תיאורם במפרט. כל הליקויים בדירה שפורטו על ידי הרוכש הליקויים יתוקנו תוך זמן סביר על ידי החברה או על ידי אחרים מטעמה, אולם ביצוע התיקונים כאמור לא יהווה, בכל מקרה, תנאי למסירת הדירה אלא אם כן ביצוע התיקונים אינו מאפשר מגורים בדירה. הרוכש רשאי להביא למעמד זה כל נציג מטעמו לרבות מומחה (הרוכש רשאי לבקש כי בטרם ינוהל הפרוטוקול הרשמי, יבחן את הדירה לבדו ובלבד שלא יהיה בכך בכדי לעכב את המסירה) והכל בכפוף להוראות כל דין.

9.2 למען הסר ספק, הודע כי יתכן ובמהלך מסירת הדירה לרוכש, יועלו על ידי הרוכש אי אלו טענות ו/או אי התאמות ביחס לדירה. הודע לרוכש כי אף אם עלו טענות כאמור, אלו לא ימנעו ו/או יעכבו את מסירת הנכס לרוכשים ובלבד שאינם מונעים שימוש סביר ובטוח בדירה והצמדותיה והכל בכפוף להוראות כל דין. החברה תעשה כל מאמץ (אם כי אינה מתחייבת) לבצע את כל התיקונים שאושרו וזאת בטרם יקבלו הרוכשים את דירתם. ככל ולא עלה בידי החברה לבצע את הדרוש בטרם מסירת החזקה, מתחייבת החברה לבצע את הדרוש בפרק זמן סביר לאחר מסירת החזקה ובתיאום מוקדם עם הרוכשים.

9.3 קבלת החזקה בדירה על ידי הרוכש תהווה ראיה לכאורה כי הדירה נמסרה לרוכש, בכפוף למפורט בפרוטוקול ובכפוף להוראות כל דין.

9.4 מוסכם כי הליקויים שיהיו בדירה או בבניין בתאריך המסירה, אשר לא יפורטו ויצוינו במפורש בפרוטוקול המסירה, ואשר ניתן היה לגלותם בבדיקה כאמור על ידי אדם סביר (שאינו מומחה לדבר) ולא דווחו לחברה בתוך שנה ממועד המסירה (וזאת למעט פגמים אשר באופיין יש לציין במעמד המסירה כדוגמת: שריטות או פגמים אחרים בדלתות הפנים, במטבח ודברים מסוג זה) לא יוכרו על ידי החברה וזאת בכפוף להוראות חוק המכר.

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 תחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על – ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה").

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

אין בפרוטוקול 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.

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

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

9.5 מובהר במפורש כי בכל מקרה שהרוכש לא יבוא לקבל את ההחזקה בדירה בתאריך המסירה הנוסף, וככל שלא תראה החברה בכך הפרה יסודית של ההסכם, יערך הפרוטוקול ע"י נציג החברה ויראו את הרוכש לצרכי כל הוראות הסכם זה כאילו קיבל את ההחזקה בדירה, ואולם בכל מקרה לא יהיה זכאי הרוכש לתפוס החזקה בפועל בדירה, אלא לאחר תשלום מלוא מחיר הדירה וכל סכומי הכסף המגיעים ממנו לחברה, ולאחר מילוי כל התחייבויותיו לפי הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי במקרה שהרוכש לא יבוא לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, להחזיר לחברה, מיד לפי דרישתה, כל הוצאות, נזקים והפסדים שייגרמו לחברה עקב כך, לרבות הוצאות הטיפול, הביטוח, ובכלל זה יהיה הרוכש חייב בכל החובות המוטלים על הרוכש בעניין הוצאות החזקת הדירה, וכל הוצאה נוספת אחרת המוטלת על המחזיק ו/או הבעלים של הדירה. לעניין זה ספרי החברה ורישומיה יהוו ראייה להוצאות ולעלויות והכל בכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה. סעיף זה לעיל כפוף להוראות חוק השומרים, תשכ"ז – 1963, המוכר אחראי על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, מכאן שאף אם המוכר לא מחייב את רוכש הדירה בהוצאות עבור שמירת הנכס שהרוכש לא קיבל במועד, הוא אינו ראוי לפטור עצמו כשומר חנם.

10. רישום:

10.1 הודע לרוכש כי המקרקעין הינם חלק ממתחם גדול יותר המצוי בבעלותה של הקרן הקיימת לישראל ובניהול רמ"י. הודע לרוכש כי לא ידוע בשלב זה כמה זמן יתמשכו הליכי פיצול ורישום המקרקעין ליחידת רישום נפרדת.

10.2 החברה מתחייבת לגרום לכך כי בכפוף לרישום פרצלציה של המגרש עליו מוקמת הדירה, ולאחר קבלת הסכמת רמ"י ו/או מי מטעמו ו/או משב"ש הבניין ו/או הבניינים ירשמו כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 וזאת בפרק זמן קבוע בחוק וכאמור בסעיף 6 ב' לחוק המכר (דירות), תשל"ג 1973.

ככל ורוכש הדירה יידרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין או במשרדו של עו"ד המטפל ברישום, המועד יתואם עם רוכש הדירה.

10.3 לאחר גמר בניית הדירה ולאחר רישום הזכויות במקרקעין במסגרת יחידת רישום נפרדת על שמה של החברה מתחייבת החברה לרשום את זכויות החכירה בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, על דרך של רישום הדירה כיחידת רישום נפרדת, בבית משותף וזאת בפרק זמן קבוע בחוק.

במידה ויבוצע רישום של בית משותף קביעת הוראות תקנון הבית המשותף, לרבות ההצמדות והחלקים שיוגדרו כרכוש משותף, יהיו בשיקול דעתה הסביר של החברה בכפוף להוראות כל דין פירוט ההצמדות לכל דירה מפורט במפרט הטכני המצורף כחלק בלתי נפרד מההסכם וכן בנספח ג-4 המפורסם באתר החברה. בכל מקרה לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי השהיה ברישום כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטתה, או מכל עיכוב הנובע מהרוכש והכל בכפוף להוראות כל דין.

10.4 בכפוף לאמור לעיל, מצהירה החברה כי הינה זכאית כלפי רמ"י ומתחייבת לגרום, לאחר מסירת החזקה בדירה, לחתימת רמ"י עם הרוכש על הסכם חכירה מהוון בגין הדירה בנוסח שיהיה מקובל ברמ"י באותה עת. הצהרת החברה מותנית בכך שהרוכש מלא אחר כל התחייבויותיו כלפיה וכלפי רמ"י. ככל שבהתאם לנהלי רמ"י ו/או החלטות רמ"י ו/או הוראות הדין תוענקנה לרוכש זכויות בעלות תחת זכויות חכירה החברה תרשום זכויות אלו.

10.5 אי שיתוף פעולה בהליכי הרישום ואי המצאת מסמך שדרשה החברה תוך 30 ימים מיום שנדרש לכך, יהוו הפרה יסודית של הסכם זה, ורישום הזכויות יושלם עם שיתוף הפעולה והמצאת המסמכים הנוספים מאת הרוכש.

10.6 הודע לרוכש שבמידה וביצע בשטח הדירה שינוי ביחס להיתר הבניה שניתן ושינוי זה גורם למניעה ו/או עיכוב בהליכי הרישום, הרוכש ישיב את המצב לקדמותו תוך 14 ימים מיום קבלת דרישת החברה לכך אלא אם כן קיבל הרוכש היתר עפ"י דין ו/או רשות. עוד ידוע לרוכש כי הוא יחויב בכל הוצאות החברה שנגרמו במישרין או בעקיפין כתוצאה מפעולתו או אי פעולתו כאמור לעיל ובלבד שהשינוי כאמור נעשה עד לרישום הבית המשותף.

- 10.7 הרוכש יחתום על הסכם חכירה מהוון עם רמ"י בהתאם להפניה בכתב שתימסר לו על ידי החברה. הרוכש מתחייב לקבל את רישום זכויות החכירה על הדירה על שמו ולחתום על הסכם חכירה עם רמ"י תוך 7 ימים מיום קבלת ההודעה על כך מאת החברה ו/או ב"כ החברה שימונו לטפל בביצוע הפעולות על פי הסכם זה.
- 10.8 שני הצדדים מתחייבים בזה להופיע על פי הודעה מוקדמת תוך 14 ימים מראש מאת ב"כ החברה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני כל המוסדות הממשלתיים, הציבוריים, העירוניים ו/או האחרים לחתום על כל ההצהרות, השטרות, הבקשות ושאר המסמכים לצורך ביצוע כל או חלק מהפעולות שידרשו בהתאם להסכם זה, מועד ההופעה יתואם מראש עם הרוכש והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 10.9 לשם הבטחת בצוע האמור בהסכם זה, יחתום הרוכש במעמד החתימה על הסכם זה על יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה. אין בעצם החתימה על יפוי כוח זה משום שחרור הקונה מחבות כלשהי עפ"י התחייבויותיו בהסכם זה.
- 10.10 עד למועד רישום הזכויות על שמו בלשכת רישום המקרקעין (ככל שיתאפשר) הרוכש לא יבקש, יציע או יבצע כל שינוי בתוכנית בניין ערים (לרבות תוכנית פרצלציה או חלוקה) בגין המקרקעין מבלי לקבל מראש ובכתב את הסכמת החברה לכך.
- 10.11 על אף האמור בפרק זה, הודע לרוכש כי החברה ו/או עורכי דינה יחתמו בשמו על הסכם החכירה וזאת באמצעות יפוי הכוח שיחתם על ידו במעמד החתימה על הסכם זה והמצורף כחלק בלתי נפרד להסכם זה והכל בכפוף והדין.
- 10.12 בוטל.

11. תיקון פגמים ובדק :

- 11.1 בוטל.
- 11.2 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה - "אי התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 11.3 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").
- 11.4 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 אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה. חזרה ונתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה 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.
- 11.5 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 בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 11.6 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי התאמה. 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.
- 11.7 המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים

- מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי 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 ההתאמות על פי כל דין".
- 11.8 בכפוף לסעיף 4ב(ב) לחוק המכר דירות, הרוכש יהיה זכאי לביצוע בעין של כל התיקונים והליקויים שיתגלו (אם יתגלו) בדירה. במקום בו תסרב החברה לבצע תיקונים הנופלים לאחריותה אזי במקרה כזה יכול הרוכש לדרוש פיצוי כספי חלף ביצוע התיקונים בעין או במקום בו החברה כשלה בביצוע התיקון זולת ליקוי הנובע "מעליה קפילרית" של מים או ליקוי שבאופיו יש לחזור ולתקנו מספר פעמים על אף האמור לעיל, לרוכש תהיה זכות לתבוע את הקבלן לפיצוי כספי במקום בו תיקוני הקבלן שנערכו עד שלוש פעמים לא פתרו את הליקוי.
- 11.9 במידה ואי ההתאמות נבעו ו/או הוחרפו עקב שימוש בלתי סביר או בלתי זהיר ו/או כל מעשה ו/או מחדל בלתי סבירים של הרוכש, לרבות שינויים מכל מין וסוג שהוא בדירה שבוצע על ידי הרוכש יחשבו אי ההתאמות כאילו נבעו ו/או הוחרפו על ידי הרוכש ובלבד שהכל יהיה בכפוף להוראות כל דין.
- 11.10 החברה מצהירה כי במעמד מסירת הדירה תימסר לרוכש חוברת הוראות תחזוקה ושימוש כשהן חתומות על ידה, וכי הוראות אלו מחייבות ומהוות חלק בלתי נפרד מהסכם מכר זה.
- 11.11 ביצע הרוכש במהלך תקופת הבדק ו/או האחריות שינויים ו/או תוספות מכל מין וסוג בדירה, תהא החברה פטורה מביצוע התיקונים בחלקי הדירה בהם בוצעו השינויים ו/או התוספות ככל שהתיקון הנדרש הינו של ליקוי הנובע בין במישרין ובין בעקיפין מביצוע השינויים כאמור והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 11.12 הרוכש יאפשר לחברה בתיאום מוקדם עימו, ביצוע התיקונים בימי העבודה ובשעות העבודה הנהוגים בלא הטלת אילו שהן הגבלות. במידה ויפריע לתיקונים או יתנה תנאים בלתי סבירים המקשים על ביצוע התיקונים – החברה לא תהיה מחויבת בביצועם של התיקונים, ואף תהיה פטורה מלשפות כספית את הרוכש בגין עלות התיקונים. הפרעה/ות לביצוע עבודות התיקונים יחשב/ו הפרה יסודית של הסכם זה, מצד הרוכש והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 11.13 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב הרוכש לפנות בעצמו כל פריט ו/או ריהוט ו/או כל חפץ אחר באזורי הדירה בהם דרושים עבודות תיקונים של החברה.
- 11.14 הודע לרוכש שבמידה וידרשו תיקונים במקום בו הורכב ע"י הרוכש מוצר או חפץ לא סטנדרטי (כדוגמת נברשת תאורה או ברז מורכב וכד') אזי החברה תתקן את הליקוי ו/או אי ההתאמה לאחר פירוק המוצר האמור ע"י הרוכש בעצמו והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 11.15 להסרת כל ספק, ככל ובמהלך ביצוע התיקונים הנ"ל יהא צורך בתיקוני סיווד וצביעה, מובהר שהחברה תבצע תיקונים בסיווד בגוון לבן או בגוון המוסדר במפרט.
- 11.16 הודע לרוכש שבמידה ופנה לחברה בטענה לליקוי הקשור לכאורה בעבודת החברה ו/או באחריות החברה לנכס ובמהלך (או בטרם) תיקון הליקוי תוכיח החברה כי הליקוי נובע מפעולה ו/או אי פעולה של הדייר, אזי יחויב הדייר בעלות התיקון בהתאם לביצועו ע"י החברה ולמחירים המקובלים בענף והכל בכפוף להוראות חוק המכר.
- 11.17 בוטל.
- 11.18 מובהר בזאת, כי ככל ותואם עם הרוכש מועד לביצוע תיקונים בין החברה לבין הרוכש ובמועד הביצוע, לא יהיה הרוכש ו/או מי מטעמו בדירה כפי שנקבע והרוכש לא הודיע על הביטול בטרם המועד שנקבע לכך, אזי במקרה כאמור החברה לא תבצע את התיקונים

וזאת עד לאחר שישלם הרוכש לחברה סכום 300 ₪ עבור הפסדי החברה שנגרמו כתוצאה מביקור שווא. מובהר, כי התשלום כאמור יחול גם במקרים בהם החברה ו/או מי מטעמה לא הופיעו במועד שנקבע לביצוע התיקונים בדירה. למרות האמור לעיל, ככל שיתברר כי מי מהצדדים לא נכח במועד שנקבע לביצוע התיקונים בדירה מחמת מקרים דחופים שאינם סובלים דיחוי, אזי במקרה זה לא יחול התשלום הקבוע בסעיף זה.

11.19 הודע לרוכש כי עודפי הריצוף והחיפויים שנמסרו לו ביחד עם הדירה הינם מאותה סדרת ייצור שהותקנה בדירה והם (העודפים) נועדו לצורך ביצוע תיקונים ככל ויהיה בכך צורך. הודע לרוכש והוסבר לו שאסור לו לעשות שימוש בעודפים אלו. ככל ובמהלך תיקוני הבדק ידרשו תיקוני ריצוף ו/או חיפוי ויתברר כי הרוכש עשה שימוש בעודפי הריצוף שהושארו עבורו ו/או מכל סיבה אחרת לא מוסר את עודפי הריצוף לחברה, אזי יאלץ הדייר לפנות ישירות לספק לצורך ביצוע הזמנה חדשה על חשבונו. הודע לרוכש כי במקרה כאמור הריצוף ו/או החיפויים אינם מאותה סדרת ייצור ומשכך יתכנו הבדלי גוונים ולא תישמע כל טענה מהרוכש בעניין זה והכל בכפוף להוראות כל דין.

11.20 ככל שהתיקונים לא יאפשרו מגורים נאותים בדירה, תשלם החברה לרוכש, בשים לב למשכם של התיקונים, את החלק היחסי מסכום הפיצוי החודשי הנקוב בסעיף 8.11 לעיל בהתאמה למשך ביצוע התיקונים בפועל.

11.21 מובהר בזה שלרוכש לא תהא זכות לדרוש איזה שהוא פיצוי כספי חלף התיקונים, אלא במידה והיה ולפי שיקול דעתה הסביר של החברה אין הפגם ניתן לתיקון באופן סביר, אזי תהיה החברה פטורה מביצוע התיקון, ובמקום התיקון, תהא היא חייבת לפצות את הרוכש על הנזק הממשי הישיר שנגרם לו עקב הפגם, וזאת בעלות הגימור המתחייב על פי המפרט המצ"ב להסכם זה. האמור לעיל לא יחול לגבי תוספות שיבוצעו בדירה והכל בכפוף להוראות כל דין.

11.22 החברה מתחייבת לבצע תיקונים דחופים בהתאם לחוק המכר בפרק זמן סביר מיום קבלת ההודעה (ובהתחשב בדחיפות הליקוי), ליקויים שהוגדרו על ידי החברה כאינם דחופים יתוקנו בזמן סביר על ידה ובכפוף לקבוע בסעיף 4 ב(ב) לחוק המכר (דירות).

11.23 הודע לרוכש כי חלה עליו אחריות ביחס לרכוש המשותף ובכלל זה: למשאבות ולחדר המשאבות, למתקני משחק (ככל והותקנו), גינון וכל מתקן אחר המהווה רכוש משותף. למען הסר ספק אין החברה אחראית לרכוש המשותף במקום בו נגרם נזק לרכוש בזדון ו/או אחזקה לקויה ו/או כל פעולה או אי פעולה של הרוכש או רוכש אחר בפרויקט שגרם במישרין או בעקיפין לנזק וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי חוק המכר. החברה ממליצה כי אף אם לא תמונה על ידה חברת אחזקה כאמור בהסכם זה, למנות חברת אחזקה לטיפול ברכוש המשותף כאמור בסעיף זה.

12. הזמנת שינויים ו/או תוספות:

12.1 הודע הרוכש כי שהדירה והבניין יבנו בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המחייב שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל. החברה מצהירה כי המפרט הטכני המצורף להסכם זה נוסח בהתאם למפרט המחייב.

12.2 הודע הרוכש כי חל איסור מוחלט לבצע שינויים ו/או תוספות בנכס וזאת החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד למועד מסירת הדירה לרוכש. הודע הרוכש כי חל איסור לפנות בדרך ישירה או עקיפה לחברה ו/או לקבלני המשנה המועסקים על ידה ו/או לכל גורם אחר העוסק בפרויקט בפניה שמטרתה לבצע שינויים ו/או תוספות בנכס בתקופה כאמור. הפרת סעיף זה תהווה הפרה של ההסכם.

12.3 על אף האמור בפרק זה, יהא רשאי הרוכש לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב (במפרט הטכני) והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי המפורט במפרט הטכני:

12.3.1 ארון מטבח;

12.3.2 ארון אמבטיה (רלוונטי לדירת 5 חדרים ומעלה בלבד);

12.3.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

12.3.4 נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי פרט לאמור בסעיף זה, הרוכש אינו רשאי לערוך שינויים ו/או תוספות ואו ויתורים במפרט הדירה. שיעורן של הזיכויים מפורטים במפרט הטכני.

13. התמורה :

13.1 בתמורה לדירה וליתר ההתחייבויות של החברה על פי הסכם זה מתחייב הרוכש לשלם לחברה את הסכום הנקוב בנספח כמחיר הדירה (לעיל ולהלן: "מחיר הדירה") וזאת בשיעורים, במועדים, באופן ובתנאים כנקוב בנספח. מחיר הדירה הינו צמוד בשיעור, באופן ובתנאים כפי שנקבעו בנספח, והתוספת הנובעת מההצמדה תתווסף למחיר הדירה ותהיה חלק ממנו. הוראות סעיף זה הינן יסודיות בהסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

14. הבטחת השקעת הרוכש :

14.1 בהתייחס להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי (דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות"), מובהר בזה :

- א. החברה תבטיח לרוכש את התשלומים ששילם הרוכש ע"פ הסכם זה על חשבון מחיר הדירה למעט רכיב המע"מ לפי הוראות חוק הבטחת השקעות, בדרך של ערבות בנקאית (לעיל ולהלן – "הערבות").
- ב. מובהר כי כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש, לפי חוק הבטחת השקעות, יחולו על החברה. הוצאתם של מכתבי החרגה מותנים, ע"י בנק המלווה (להלן – "הבנק המלווה" או "הבנק") תוך 10 ימים מיום כניסת הפרויקט לליווי בנקאי. הוצאת מכתב החרגה סופי ע"י הבנק המלווה ימסר לרוכש בהתאם לתנאים הקבועים בחוק המכר.
- על אף האמור, מובהר בזאת כי ככל שהרוכש ישנה ו/או יחרוג מלוח התשלומים שנקבע בין הצדדים בהסכם זה על ידי הגדלת מספר התשלומים, אזי במקרה כאמור יישא הרוכש בעצמו בעלות הנפקת הערבויות הנוספות (ככל שהבטוחה הניתנת הינה ערבות בנקאית).
- ג. הודע לרוכש שהחברה פועלת מול הבנק להעמיד לחברה "לווי פיננסי" ו/או מימון לפרויקט הבניה כהגדרתם בחוק המכר.

14.2 תוקפה של הערבות בנקאית יפקע בהתקיים המוקדם מבין אלה: (א) עם התקיימותם של שלושת התנאים המצטברים הבאים: השלמת בניית הדירה, מסירת ההחזקה בדירה לרוכש וחתירת הסכם חכירה עם המנהל; או (ב) במועד מוקדם יותר ככל שיתיר הדין; או (ג) בנסיבות של ביטול ההסכם והשבת התמורה המגיעה לרוכש בהתאם להוראות הסכם זה, או אם נרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, בכפיפה לכך שהרוכש נותן את הסכמתו הבלתי חוזרת, לייחוד הערת אזהרה כאמור לדירה בלבד במידה והדירה תירשם כבית משותף.

14.3 הודע הרוכש כי לצורך מימון הבניה יצרה ו/או תיצור החברה שעבוד ו/או משכנתא על המקרקעין כהגדרתם לעיל לטובת הבנק. עוד הודע הרוכש כי נכון למועד חתימת הסכם זה טרם נחתם "הסכם לווי בנקאי", יחד עם זאת מצהירה החברה כי לפרויקט זה יהיה לווי בנקאי כאמור בהסכם זה.

14.4 הודע לרוכש כי החברה משעבדת וממחה על דרך השעבוד את כל זכויותיה כלפי הרוכש לפי הסכם זה לטובת הבנק המלווה, ונותנת לרוכש הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים שיגיעו לחברה מהרוכש לפי ההסכם אך ורק לחן-ח החברה שפרטיו מצוינים בנספח התמורה להסכם זה.

14.5 הוראה זו בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק, ובחתימתו על הסכם זה אישר הרוכש כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

14.6 מובהר בזה כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הרוכש בקשר לבנייה ולהסכם, ולרוכש אין ולא תהיינה כל טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם

כלפי הבנק למעט זכויותיו על פי הערבות הבנקאית המפורטת לעיל, אם קיבלה הרוכש מאת הבנק.

14.7 הערבות כאמור לעיל, תימסר בכפיפה להתחייבויות הרוכש כלפי הבנק להעביר ולהמחות לבנק את זכויותיו על פי הסכם זה במידה ויממש את הערבות דלעיל.

14.8 כל העברת זכויות בדירה ע"י הרוכש לצד שלישי טרם רישום הזכויות על שמו מותנית באישור הבנק והחברה וכפופה בקבלת כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה והבנק, ובכפוף לכך שהעברת הזכויות נעשית לאחר חלוף 5 שנים מקבלת טופס 4 לדירה או בחלוף 7 שנים מיום ביצוע ההגדרה לפי המוקדם או לחילופין הרוכש שילם את התשלום הקבוע למשרד השיכון כמפורט בסעיף 3.5.5 לחוברת המכרז. החברה לא תסרב ליתן הסכמתה בלא סיבה סבירה ורלוונטית לעניין רישום הזכויות בלבד, באם יתקיימו כל התנאים שלהלן :

- א. אין מניעה חוקית לבצע את העברת הזכויות בהתאם לדין ו/או צו שיפוטי ו/או חוזה ו/או הגבלות מאת רשות מקרקעי ישראל וכיוצ"ב.
- ב. הרוכש ביצע את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה אשר היה עליו לבצען, לרבות תשלום מלא התמורה על פי הסכם זה.
- ג. הרוכש וצד ג' יחתמו על כל המסמכים כפי שיידרשו ע"י החברה לשם שמירת זכויות החברה על פי הסכם זה.
- ד. הרוכש וצד ג' מילאו בצורה מלאה ומוחלטת את כל חובותיהם מול שלטונות המס וכל הרשויות הרלוונטיות בגין העברת הזכויות.
- ה. הרוכש ביטל את הערת האזהרה שנרשמה לטובתו (אם נרשמה) והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונה של החברה, ובמקרה שקיבל בטוחה אחרת לפי חוק הבטחת השקעות- החזיר הבטוחה לחברה.
- ו. הרוכש וצד ג' ישלמו לחברה את כל התשלומים שתדרוש בגין העברת הזכויות והתחייבויות קבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת.
- ז. במידה שהרוכש קיבל הלוואה למימון רכישת הדירה - המלווה נתן הסכמתו בכתב להעברת הזכויות, וכן הערת האזהרה שנרשמה לטובת המלווה בוטלה.

14.9 במעמד חתימת הסכם זה יחתום הרוכש על נספח הבנק המלווה להסכם, כמתחייב מההסכם שבין הבנק לחברה, המצורף בזאת כחלק בלתי נפרד מההסכם.

14.10 מובהר בין הצדדים, והרוכש מתחייב, כי כל התשלומים שישולמו לחברה ע"י הרוכש על חשבון תמורת הדירה, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי התשלום שבפנקס השוברים אשר הונפק או יופק ע"י הבנק עבור הדירה (למעט תשלום המקדמה ו/או תשלום עד 7% המותר על-פי דין). הודע לרוכש כי תשלומים שלא באמצעות שובר תשלום עלול להותיר אותו ללא בטוחות המגיעות לו על פי חוק הבטחת השקעות וכן לגרום לכך שהיחידה הנרכשת לא תוחרג מתחולת השעבודים שלטובת הבנק.

14.11 הודע לרוכש שהשוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים (פרט לבנק המלווה), זיכוי חשבון הפרויקט וזיכוי הרוכש יבוצעו לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום.

14.12 הודע לרוכש כי יהיה עליו לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו ע"י הרוכש, מכל סיבה שהיא. הובא לידיעת הרוכש כי בכל מקרה של ביטול הסכם זה, הוא ישיב לחברה את כל שוברי התשלום שהונפקו בקשר עם הדירה וטרם שולמו.

14.13 להלן מפורטות הדרכים שבאמצעותן יוכל הרוכש לפנות לבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט. ואלה הדרכים: (א) פניה לסניף שבו מתנהל הפרויקט; (ב) פניה למענה טלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום; (ג) פניה באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

15. תשלומים נוספים :

- 15.1 הודע לרוכש כי, 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) 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 - "טסטסים" - יחולו על החברה.
- 15.2 הודע לרוכש כי הוא יידרש לשלם מס ערך מוסף בגין כל תשלום על פי הסכם זה אשר ישולם בד בבד עם ביצועו על פי שיעורו באותה עת על פי דין. למען הסר ספק יובהר כי בכול מקום בחוזה זה שלא נרשם במפורש שהסכום "כולל מע"מ" אזי יש להוסיף לסכום המצוין מע"מ כפי שיעורו במועד התשלום. עוד יובהר כי במקום בו יחול שינוי בשיעור המע"מ אזי שינוי זה יחול על כל תשלום שעליו חל השינוי בשיעור המע"מ (למען הסר ספק אין רלוונטיות למועד החתימה על ההסכם ו/או כל מועד אחר הקבוע בהסכם המכר וכי לעניין זה המועד הקובע הינו מועד ביצוע התשלום בפועל ושיעור המע"מ הידוע במועד זה).
- 15.3 הודע לרוכש כי יידרש לשלם חלק יחסי בהתאם לחלקו ברכוש המשותף מכל מס, אגרה וכל תשלום חובה בשיעור ו/או מסוג שלא קיים כיום שיוטל על המקרקעין ו/או הדירה ו/או בקשר לעסקה על פי הסכם זה על ידי הרשויות, ככל שמועד היווצרות החוב/המס/תשלום החובה/האגרה וכיוצ"ב הינו לאחר מועד המסירה. ולרבות היטל השבחה, היטל פיתוח וכל עבודות פיתוח אשר יחולו על החברה עד מועד מסירת החזקה. היטל השבחה אשר העילה לתשלומו קמה לאחר מועד חתימת החוזה ואף לאחר מועד המסירה ואשר נובע מיוזמת היזם בין היתר בגין הקלה, ו/או בהיתר הבניה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ו/או כל פעולה אחרת שיוזמה החברה ו/או כל מקרה בו נהנתה החברה - יחול על היזם, אלא אם לא נהנה מהתוספת בזכויות.
- 15.4 הרוכש יידרש לשלם ישירות לעוה"ד או לחברה בתשלום נפרד מהדירה (על פי החלטת החברה), במעמד החתימה על הסכם זה, שכר טרחת עו"ד בשיעורו קבוע בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.
- 15.5 הודע לרוכש כי יידרש לשלם עבור אגרות רישום "פרטיות" הנובעות מהרוכש ו/או מי מטעמו בשיעורן כפי שיהיה במועד ביצוע הרישום אגרות הקשורות ברישום המשכנתא (במידה ונלקחה על ידו) וכל רישום הנדרש על ידי הבנק שממנו נטל הרוכש משכנתא, רישום הערות אזהרה (זולת רישום הערת אזהרה על הזכויות החוזיות של הרוכש הנובעות מחוזה זה) לטובת הבנק שממנו נטל הרוכש משכנתא, רישום ירושות על פי דין או על פי צוואה. לשם הסדר הטוב יודגש כי הסכום הנקוב בנספח ג' להסכם זה אינו כולל אגרות כאמור לעיל.
- 15.6 החל מתאריך המסירה בפועל או באם מועד המסירה נדחה עקב מעשה ו/או מחדל של הרוכש, שאז החל מתאריך המסירה הנקוב בנספח ג', יחולו על הרוכש התשלומים כדלקמן:
- א. כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, המלוות, תשלומי החובה, דמי השירותים עירוניים, ממשלתיים או אחרים (להלן: "המיסים") החלים או אשר יחולו על רוכשי דירות בכפוף להוראות כל דין הדירה.
- ב. חלק יחסי מהמיסים ו/או התשלומים ו/או ההיטלים ו/או ההוצאות ו/או הוצאות האחזקה החלים או אשר יחולו על המקרקעין ו/או על יחידת המקרקעין בה מצויה הדירה או בקשר אליהם, כיחס שבין שטח הדירה לשטח כלל היחידות בבית המשותף ובלבד שמדובר בתשלום החל על רוכש דירה בכפוף להוראות כל דין.
- 15.7 החברה תדווח לרשויות מיסוי מקרקעין, במועד הקבוע לכך בחוק מיסוי מקרקעין, על ההתקשרות בהסכם זה. הן בשמה והן בשם הרוכש על העסקה נשוא הסכם זה.

למען הסר ספק, המוכר יגיש דיווח מקוון על רכישת הדירה, באמצעות באי-כח המוכר, ובשל כך, הרי שיחולו ההוראות להלן: הקונה פוטר את המוכר מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו יימסרו למוכר באחריותו הבלעדית של הקונה, לרבות לנכונותם. מבלי לגרוע מאחריותו הבלעדית של הקונה לנכונות הפרטים שיימסרו על ידו לצורך ביצוע הדיווח באופן מקוון ע"י המוכר, הרי שהקונה ימסור למוכר אם מתקיימים כל התנאים בדין המזכים אותו בתשלום מס רכישה לפי מדרגות המס של דירה יחידה או כל פטור אחר המגיע לו על פי דין.

16. פיגור בתשלומים :

16.1 מבלי לפגוע באיזה זכות מזכויותיה של החברה, על פי הסכם זה ועל פי הדין, הרי שבכל מקרה שהרוכש יפגר בתשלום סכום כלשהו מהתמורה אשר עליו לשלם לחברה או לפקודתה על פי הסכם זה, פיגור מעין זה יוכל להיחשב כהפרה יסודית רק אם המוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה לקונה. במקרה של הפרה כאמור יהיה הרוכש חייב לשלם לחברה ריבית שנתית בשיעור ריבית שבנק הפועלים בע"מ גובה על חריגות מהחשבון כפי שיהיה קבוע במועד החתימה על הסכם זה. ריבית פיגורים תהא לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ואין לדרוש בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה. עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5 ב לחוק המכר (דירות), ריבית פיגורים תהא הריבית בשיעור המקסימלי שמוכר רשאי לכלול בהסכם. (להלן: "ריבית פיגורים"). חיוב בריבית פיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הרוכש לשלם לחברה, מדי כל חודש שלאחר מועד התשלום ותצטרף לקרן, ביחד עם אותו תשלום, לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא. כל תשלום שיבצע הרוכש ייזקף קודם כל לחשבון ריבית הפיגורים, יתרתו תיזקף לחשבון הפרשי הצמדה ורק לאחר כל אלו תיזקף יתרת התשלום לחשבון הקרן. 16.2 מובהר כי פיגור בתשלום לחברה בו חייב הרוכש בהתאם להוראות הסכם זה, של מעל 10 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ובלבד שניתנה לרוכש התראה לתיקון ההפרה.

16.3 החברה רשאית (אולם לא חייבת) לשלם על חשבון ולחובת הרוכש כל תשלום מהתשלומים החלים על הרוכש וזאת בכפיפה לכך שהחברה דרשה מהרוכש לבצע את התשלום כאמור והוא לא עשה כן ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את היזם בביצוע התחייבויותיו. היה והחברה שילמה תשלום מהתשלומים החלים על הרוכש או חלק מהם, אזי יהא על הרוכש להחזיר לחברה כל סכום כאמור מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ובתוספת ריבית פיגורים כהגדרתה לעיל. ובלבד שתעמודנה לו כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כנגד הנושה המקורי.

17. תקנון הבית המשותף :

17.1 הודע לרוכש שבדעת החברה (אם כי אינה חייבת) להחיל על הבית המשותף את התקנון המצוי כמשמעו בסעיף 64 לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון המצוי"). סטייה מהוראות התקנון המצוי: בהתאם להוראות 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, שעניינו בתקנון בבית המשותף, מוכר המבקש לשנות מהוראותיו של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969, באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרוכש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיו"ב, חייב לפרט זאת במפרט הנספח לחוזה המכר. על כן, אין מוכר רשאי להסתפק בהוראה כוללנית בחוזה המקנה לו זכות להסדיר עניינים אלה בעתיד, לפי ראות עיניו, בתקנון הבית המשותף.

18. חברת ניהול והסכם ניהול :

- 18.1 הודע הרוכש כי החברה תהיה רשאית להמליץ לדיירים על חברת ניהול לפרויקט אשר תיתן שירותי ניהול ותחזוקה לבניין, ככל ורב הדיירים יחליטו להתקשר עם חברת ניהול כאמור, חברת הניהול תתקשר בהסכם ניהול ישירות עם הרוכש כאשר תקופת ההתקשרות עם חברת הניהול לא תעלה על שנתיים (להלן: "חברת הניהול" או "הסכם הניהול", בהתאמה).
- יובהר כי נכון למועד חתימת ההסכם אין בכוונת החברה למנות חברת ניהול, ככל שדרישה למינוי חברה כנ"ל תוכתב ע"י הרשויות, תפנה החברה לרוכשים על מנת לאפשר להם לבחור חברת ניהול. ככל שהרוכשים לא ימנו חברת ניהול עד לתום 30 ימים ממועד פניית החברה, המוכרת תהיה רשאית להתקשר עם חברת ניהול והיא תעדכן את הרוכשים בדבר זהות חברת הניהול ותנאי ההתקשרות עימה. על אף האמור לעיל, ככל שהדרישה למינוי חברת ניהול כאמור לעיל תהיה בסמוך למועד קבלת טופס 4, אזי ככל שהרוכשים לא ימנו חברת ניהול עד לתום 30 ימי עסקים ממועד פניית החברה, המוכרת תהיה רשאית להתקשר עם חברת ניהול, כאמור ותקופת ההתקשרות עם חברת הניהול לא תעלה על שנתיים.
- 18.2 ככל שתמונה ע"י החברה חברת ניהול, תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול יהיו תואמים לתנאים המסחריים המקובלים לתחום ולאזור, תקופת הניהול בהסכם, לתקופה שאינה עולה על שנתיים. הרוכש מתחייב לקיים את כל ההתחייבויות שיחולו עליו בהסכם הניהול בכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה. מובהר כי הפסקת ההתקשרות וחידושה תהא בהחלטת רב בעלי הדירות בהתאם לסעיף 6א(ג) לחוק המכר (דירות).
- 18.3 הרוכש מתחייב להשתתף ולפרוע ממועד המסירה ואילך חלק יחסי מההוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הבניין והרכוש המשותף שיקבע לבניין בו נמצאת הדירה ו/או שיקבע כרכוש משותף כללי, וכן הוצאות שתידרשנה לניהול, הפעלה, שימוש, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, שיפוץ, החלפה, השבחה, ניקיון, תאורה, שמירה וביטול מתקנים המשותפים, הציוד, הנכסים והמערכות המשותפות שבבניין ו/או בבניינים ושל כלל הרכוש המשותף שיקבע לפי חוזה זה.
- 18.4 הרוכש ימלא אחר התחייבויותיו שבחוזה הניהול, ולגרום לכך שכל מי שהרוכש יקנה ויעביר לו בעתיד את זכויותיו בדירה או חלקן יחתום אף הוא על חוזה הניהול. הרוכש יהיה אחראי לכך שכל מי שמחזיק ומשתמש בדירה מטעמו יכבד ויקיים אף הוא את חוזה הניהול, ואת ההנחיות וההוראות שתוציא חברת הניהול מפעם לפעם.
- 18.5 הודע לרוכש כי חוזה הניהול (או דבר קיומו) או תנאיו ירשמו בלשכת רישום המקרקעין ככל שהדבר יתאפשר.
- 18.6 חברת הניהול תחל במתן השירותים במועד שנקבע בהסכם הניהול. החלק היחסי בהוצאות מתן השירותים שישולם ע"י הרוכש יקבע בדרך הנקובה בחוזה הניהול ובכפוף להוראות כל דין. חברת הניהול תהיה זכאית לספק שירותים שונים לרוכשי הדירות לפי צורכיהם, וכן תוכל לקבוע כי שירותים המיועדים לשרת רוכשי דירות מסוימות, ורוכשי דירות אלו יממנו שירותים מיוחדים אלו.
- 18.7 בוטל.
- 18.8 עם תחילת פעילותה של חברת הניהול (או אם נציגות הבית המשותף תפעל במקומה כפי שיפורט בהמשך), תמסור להן החברה (אם לא עשתה זאת לפני כן) את החזקה והשליטה ברכוש המשותף שבבניינים ובמקרקעין, ומסירת הרכוש המשותף לחברת הניהול (או לנציגות הבניין) תחשב לכל צורך שהוא כמסירת הרכוש המשותף לרוכשי הדירות. והחברה תהיה משוחררת מאחריותה לשמירתו ולאחזקתו בכפוף להוראות כל דין.
- 18.9 היה וחברת הניהול תפסיק לספק את השירותים (דרך קבע או זמנית) בין אם בתום תקופת ההתקשרות עמה ובין אם מטעם אחר, אזי תהיה החברה ו/או נציגות הבניין כשהסמכות תוקנה לה על ידי החברה, זכאיות, כדי לשמור על רציפות והענקת השירותים, להתקשר עם חברת ניהול חליפה שתסכים לקבל על עצמה את ההתחייבויות של חברת הניהול כלפי רוכשי הדירות על פי תנאי חוזה הניהול כפי שישונה מפעם לפעם, ולצורך זה תהיה החברה ו/או נציגות הבניין שלוחות של רוכש הדירה והוא נותן להן הרשאה בלתי חוזרת להתקשר בשמו עם חברת הניהול החליפה, וההתקשרות תחייב אותו. האמור בכפוף לכך שסך תקופת ההתקשרות המרבית לא תעלה על תקופה של שנה אחת זולת במקום בו החליטה

נציגות הבית על הארכת ההתקשרות עם חברת הניהול והכל בכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה.

18.10 על אף האמור לעיל ובכדי להסיר ספק, מובהר כי החברה ו/או נציגות הבניין (כשהסמכות תעבור אליה) תהיה זכאית לקבוע כי הבניינים השונים שיכללו בבית המשותף יתוחזקו ויתנהלו ע"י חברות ניהול שונות ולא דווקא ע"י חברת ניהול אחת, ואם יחליטו כאמור יחולו הוראות חוזה זה על כל חברת ניהול בנפרד ובשינויים המחוייבים.

18.11 למען הסר ספק, מתחייב הרוכש לקבל על עצמו את ניהול הבניין על ידי חברת ניהול בהתאם לתנאי חוזה הניהול ובכלל זה מתחייב הרוכש לשלם לחברת הניהול באופן ישיר את התמורה שתקבע בחוזה הניהול בדרך ובתנאים כאמור בחוזה. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם והכל בכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה.

18.12 החברה תישא בהוצאות שנקבעו בהסכם הניהול ו/או על ידי נציגות הבית, מוסכם כי לגבי דירות בבניין שטרם נמכרו ו/או שטרם נמסרו, תישא החברה בחלק היחסי מההוצאות השוטפות של אחזקת הרכוש המשותף בבניין עד למועד המסירה לגביהן. החברה רשאית לפטור את עצמה מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותה יכולה החברה להוכיח שלא צרכה.

18.13 על אף האמור בפרק זה, אין החברה חייבת במינוי ו/או בהעסקת חברת ניהול ובמידה ולא תמונה חברת ניהול על ידי החברה לא יראה הדבר כהפרת הסכם מצד החברה.

19. חברה משכנת :

19.1 הודע לרוכש שבהתאם להוראות הדין, עד למועד השלמת רישום הדירה על שמו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, ירשמו זכויותיו ויתנהל תיקו ברשות מקרקעי ישראל ובמשרדי החברה בהיותה חברה משכנת (להלן: "חברה משכנת").

19.2 החברה תנהל במשרדה או במשרד עו"ד מטעמה לפי בחירתה כאמור בסעיף 19.5 לעיל, פנקס חברה משכנת על שמו של הרוכש ובו תירשם כל פעולה משפטית ו/או מעין משפטית אשר לפי טיבה וטיבעה צריכה להירשם בדומה לניהול מרשם הטאבו.

19.3 בכלל זה יבצעו רישומים בגין משכנתאות ו/או עיקולים ו/או משכונים ו/או זכויות ו/או העברת זכויות ו/או הערות וכיוצ"ב.

19.4 הודע לרוכש שפעולות שיבקשו על ידו, בין אם פעולות רישום ובין אם המצאת אישורים, יהיו כרוכות בתשלום נוסף ונפרד ממחיר הדירה ובהתאם לתשלומים הקבועים בחוק. זאת, למעט פעולות רישום זכויות הרוכש הראשוני (פעם אחת בלבד) בספרי החברה המשכנת ובכל מרשם אחר.

19.5 מובהר בזאת כי לחברה תהיה הזכות לקבוע האם המרשם יתנהל במשרדי החברה או על ידי כפי שיבחר על ידה או על ידי חברה חיצונית אחרת. במידה וקבעה כך החברה, הרוכש יחתום על כל מסמך שיידרש, בכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה, לצורך ניהול המרשם וזאת תוך 30 ימים ממועד הדרישה ובמועד שיתואם עימו מראש.

20. עורכי דין : 8

20.1 הודע לרוכש שעו"ד אסולין אליאב מרחוב משה דיין 2 שדרות או עו"ד הילה אליה מכיכר הנשיא בשדרות או מי שימונה על ידם מייצגים את החברה בלבד ויטפלו ברישום הבית המשותף ורישום זכויות החכירה בגין היחידות שבו על שם הרוכשים ברשות מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעין (כשיתאפשר הדבר) וכי אין עוה"ד הנ"ל מייצגים את הרוכש בעסקת רכישת הדירה אשר בה רשאי הרוכש להיות מיוצג על ידי עו"ד אחר מטעמו, מבלי לפגוע בהתחייבותו כאמור בסעיף 15.4 להלן.

20.2 הודע לרוכש כי יקבל את זכויות החכירה בדירה במועד שיתואם עימו על ידי עוה"ד הנ"ל וימציא לעוה"ד את האישורים והמסמכים וכן להגיש את כל הבקשות ולחתום על כל

המסמכים וההצהרות הדרושים לצורך רישום הבית המשותף, רישום משכנתא ורישום זכויות החכירה.

20.3 הודע לרוכש כי עורכי הדין של החברה (ומורשי החתימה של החברה) יחתמו על מסמכי התחייבות לרישום משכנתא שהגיש הרוכש לחברה בפרק זמן שלא יעלה על 12 ימי עסקים ממועד הגשת המסמכים. עוד הודע לרוכש כי עורכי הדין יחתמו על התחייבות לרישום משכנתא פעם אחת בלבד! ככל ויבקש הרוכש לבטל/לשנות/לחתום מחדש על טפסי התחייבות לרישום משכנתא, יישא הרוכש בתשלום הוצאות עוה"ד ורישום המשכנתא והכל בכפוף להוראות כל דין.

20.4 הרוכש ישתתף בתשלום שכ"ט עו"ד בשיעור הקבוע בחוק שישולם ישירות לעוה"ד בנוסף למחיר הדירה, בעבור הטיפול ברישום הבניין בבית משותף וברישום הדירה על שם הרוכש ברמ"י ובשלב מאוחר יותר בטאבו בשיעור כקבוע בחוק. מובהר להלן כי מחיר הדירה ו/או שכ"ט עו"ד אינו כולל תשלומים בגין: אגרות פרטיות (כמוגדר בסעיף 15.5) המוטלות על הרוכש. אגרת רישום משכנתא, אגרת רישום הערת אזהרה על התחייבות לרישום משכנתא וכד' הרוכש מתחייב לשלם את התשלומים הנוספים תוך 30 ימים ממועד דרישת החברה ו/או מי מטעמה.

הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.

20.5 החברה שומרת על זכותה להוסיף ו/או להחליף מפעם לפעם את עוה"ד הנ"ל ולמנות במקומו עו"ד אחר ו/או בנוסף ו/או חברת רישום אחרת.

21. הפרת ההסכם וביטול:

21.1 במקרה של ביטול ההסכם, החברה תהיה זכאית לקזז מהסכומים ששולמו לה את הפיצוי המוסכם בלבד, תשלומים שהקבלן ביצע במקום הרוכש, או החזר משכנתא שהועברה מהבנק ישירות לקבלן. והרוכש יחויב למסור לחברה את החזקה בדירה ולהחזיר לחברה את הערבויות הבנקאיות ולחתום על כל מסמך נדרש לשם ביטול העסקה, לרבות כלפי רשויות המס. חתימת הרוכש על מסמכי ביטול אינה גורעת מזכותו על פי כל דין.

21.2 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.

21.3 במקרה של ביטול החוזה עקב הפרה יסודית מצד הרוכש ו/או בנסיבות בהן הרוכש יתחרט ויבקש לבטל הסכם זה, והחברה תסכים לבקשתו, זכויותיו של הרוכש בדירה תפקענה והחברה תשיב לרוכש את הכספים ששולמו והרוכש יחתום על מסמכי ביטול בהתאם להוראות הדין. החברה תהא רשאית לקזז את סכום הפיצוי המוסכם. תשלומים שהקבלן ביצע במקום הרוכש, או החזר משכנתא שהועברה מהבנק ישירות לקבלן, והחברה תהיה זכאית לבטל כל הערת אזהרה ו/או בטוחה שניתנו לרוכש. בנסיבות כאמור יחולו ההוראות הבאות:

- א. הרוכש יהיה חייב לסלק מיד ולאחר את ידו מהדירה אם קיבל את החזקה בה קודם לכן, ולהשיב את הדירה לחברה כשהיא נקייה מכל אדם וחפץ.
- ב. הרוכש יהיה חייב להחזיר לחברה את הערבות הבנקאית שבידו, ככל שבידו ערבות בנקאית.
- ג. הרוכש יהיה חייב לחתום על כל מסמך נדרש לשם ביטול העסקה, לרבות כלפי רשויות המס.

21.4 בנסיבות של ביטול ההסכם על ידי החברה, מכל עילה שהיא, תשיב החברה את הסכום ששילם הרוכש בערכו הריאלי, משמע כולל ריבית והצמדה (לאחר קיזוזים ככל שישנן כאלה) וזאת לא יאוחר מ- 45 ימים מיום פינוי הדירה ע"י הרוכש ובמקרים שבהם נמסרה החזקה - מיום הביטול. לשם הסר ספק, תנאי לביצוע התשלום הינו החזר הערבות הבנקאית המוחזקת בידי הרוכש ומסירת החזקה בדירה לחברה.

- 21.5 באם הרוכש קיבל הלוואה למימון רכישת הדירה וטרם החזירה אזי תחילה תשלם החברה למלווה את סכום ההחזר בגבול יתרת ההלוואה, ואת היתרה אם תהיה, תחזיר החברה לרוכש.
- 21.6 בנסיבות של ביטול ההסכם עקב הפרה יסודית לחברה תהיה זכות קיזוז בגובה הפיצוי המוסכם, תשלומים שהקבלן ביצע במקום הרוכש, או החזר משכנתא שהועברה מהבנק ישירות לקבלן מכל סכום קצוב שעליה לשלם לצד ג' כתוצאה מהפרתו של ההסכם על ידי הרוכש ו/או ביטולו.
- 21.7 בנסיבות של ביטול ההסכם ככל שקיימת לרוכש זכות לקבלת החזר כספים, ובשים לב לזכות הקיזוז, זכות זו תכלול את הכספים שהרוכש שילם בפועל לחברה על פי ההסכם. כל זאת, בכפוף להוראות המפורטות לעיל בהתייחס להלוואה שקיבל הרוכש למימון רכישת הדירה.
- 21.8 זכות הקיזוז או הפיצוי המוסכם אינה גורעת מזכויות מי מהצדדים לתבוע פיצוי ו/או שיפוי על כל הנזקים הממשיים שייגרמו להם כתוצאה מביטול ו/או הפרת ההסכם וזאת מבלי לפגוע בזכותם לכל סעד ותרופה אחרים ו/או נוספים לרבות ביטול ההסכם או ביצוע בעין.
- 21.9 לא יבוטל ההסכם על ידי הרוכש אלא אם הודיעו הצדדים על הביטול לבנק, לפחות 30 ימים מראש.
- 21.10 הפרה תחשב ליסודית רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב אשר תפרט את מהות ההפרה ותקצוב, במידה והדבר אינו מוסדר פרטנית בהוראות הסכם זה, לא פחות מ- 15 ימים לתיקונה לרוכש, ולאחר שהרוכש לא פעל לתיקונה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.
- 21.11 למען הסר כל ספק, מודגש כי בכל מקרה שהחברה תהיה זכאית לבטל הסכם זה לגבי אחד מיחיד הרוכש, היא תהיה זכאית לבטל את ההסכם ביחס לכל יחיד הרוכש גם יחד.

22. שונות :

- 22.1 בוטל.
- 22.2 שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תחשב כוויתור על איזה מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין ו/או כוויתור ו/או כהסכמה מצדו לאיזה הפרה או אי קיום תנאי הסכם זה ע"י הצד האחר או כנותנת דחייה או ארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, ביטול או תוספת של תנאי כלשהו, אלא אם הוויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 22.3 ביצוע כל אחת מהתחייבויות החברה על פי הסכם זה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 22.4 החברה זכאית למנות כל גוף או אדם שתמצא לנכון כנציגה וכבאי כוחה (ובלבד שאין בכך כדי לגרוע מערבותה ואחריותה כלפי הרוכש) בכל הנוגע לעניינים כדלקמן :
- מסירת הדירה והרכוש המשותף.
 - שינויים ותוספות.
 - אחריות לפגמים.
 - רישומים והעברות זכויות.
- 22.5 הוראות חוק הסכם קבלנות, תשל"ד-1974, במידה וניתן להתנות עליו, לא יחולו על היחסים בין החברה והרוכש על פי הסכם זה.
- 22.6 כלל הרוכש מספר יחידים, יחולו התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה במאוחד ובנפרד על כל יחיד הרוכש. הסכם זה מחייב את הרוכש ויורשיו ו/או חליפיו על פי דין.
- 22.7 במקרה והרוכש הוא תושב חוץ אזי יבוצע הסכם זה בהתאם ובכפופות להוראות מנהל (רשות) מקרקעי ישראל ולהוראות כל חוק ודין. במקרה כזה מתחייב בזה הרוכש כלפי החברה להמציא לחברה מיד עם דרישה ראשונה ולא יאוחר מתאריך המסירה את כל

האישורים והתצהירים הדרושים על מנת לאפשר את ביצוע הקניית זכויות החכירה בדירה ורישום הדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, והאחריות הבלעדית לקבלת אישורים אלה חלה על הרוכש בלבד.

22.8 במידה והרוכש או מי מיחידו הינו קטין או פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי הסכם זה ומלוי כל התחייבויותיו, וזאת תוך 60 יום מתאריך חתימת הסכם זה. לא המציא הרוכש לחברה את האישור תוך המועד כאמור תהיה החברה זכאית לבטל הסכם זה ולמכור הדירה לאחרים ללא שלרוכש תעמוד זכות להתנגד למכירה.

22.9 במקרה שאחד מיחיד הרוכש יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, למעט בקשה לביטול ההסכם, אשר תחייב חתימתו את כל יחיד הרוכש, וחתימת הסכם זה על ידי יחיד הרוכש מהווה ותחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחיד הרוכש בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו ו/או לזכות את יתר יחיד הרוכש כאמור לעיל.

22.10 הסכם זה יכנס לתוקף רק לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים, במלואם.

22.11 שום ויתור, ארכה או הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו, לא יהיה בר תוקף אלא אם יעשה בכתב, וכל הצהרה שתעשה על ידי כל אדם, לרבות עובד/ים החברה ו/או שליחיה ו/או מי מטעמה בכל דבר הנוגע להסכם זה לא תחייב את החברה, אלא אם ניתנה על ידי החברה בכתב, בצירוף חותמת החברה וחתימות בהתאם לזכויות החתימה של החברה.

22.12 שום איחור על ידי מי מהצדדים בשימוש בזכויותיו לא יחשב כוויתור והוא יהיה רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או כל חלק מהן על פי הסכם זה ועל פי החוק, בכל מועד שימצא לנכון. האמור כאן לא יחול לגבי עניינים לגביהם נקבעו תקופות ו/או מועדים בחוק המכר (דירות), ובמיוחד לעניין חובת ההודעה על ליקויים ו/או אי התאמות.

22.13 הרוכש לא יהיה רשאי לקזז כל סכום שהוא מהתשלומים המוטלים עליו על פי הסכם זה, לרבות ממחיר הדירה, מחיר תוספות ו/או שינויים, חיובים כספיים כלשהם שהחברה תהיה חייבת לרוכש, אם בכלל, בין מכוח הסכם זה ובין מכוח עסקאות אחרות. 23.14 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כנקוב בכותרת ההסכם, או הכתובת עליה הודיע הרוכש לחברה בכתב לאחר החתימה על הסכם זה. כל הודעה תשלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר רשום על פי כתובות הצדדים הנ"ל תחשב כאילו נמסרה לתעודתה בתוך 4 ימים מיום מסירתה למשלוח בדואר. הרוכש מתחייב להודיע לחברה בכתב על שינוי כתובתו תוך 7 ימים מיום שכתובתו שונתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הרוכש

החברה

נספח א' – הדירה והתמורה עבור מגרש 431

פרויקט "אסוס בפארק הנחל" באר שבע

לכל מונח ו/או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם, זולת אם משתמעת כוונה אחרת מן הדברים.

1. הדירה :

זכויות כמפורט במבוא להסכם.

2. תאריך המסירה : מועד המסירה בעבור דירות במגרש 431 הינו : **31/05/2022**

3. התמורה :

3.1 "מחיר הדירה" - _____ ש"ח כולל מע"מ כדין והכל במועדים ובשיעורים המפורטים להלן.

3.2 "המדד" - משמעו מדד תשומת הבנייה המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).

3.3 "מדד הבסיס" – המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה.

3.4 "המדד החדש" – משמעו, לגבי כל תשלום שהרוכש חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הדירה והינו המדד הידוע ביום התשלום בפועל.

3.5 "חשבון החברה" - חשבון החברה מס' _____ בסניף 177 של בנק הפועלים בע"מ או בכל בנק או סניף אחר לפי החלטת החברה.

4. תשלומים :

4.1 ביום <חתימת ההסכם> סך של <<7% ממחיר הדירה כולל מע"מ>> בתוספת הפרשי הצמדה.

סך של ש"ח _____ (ש"ח _____), המהווה 13% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה, ישולם ביום _____ (45 ימים ממועד התשלום הראשון ממועד חתימת ההסכם).

מובהר ומוסכם כי ככל ובחלוף 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה, לא תועבר לקונה הודעה כי יש בידי החברה פנקס שוברים, וכי הוא רשאי לקבלם (להלן: "ההודעה על פנקסי שוברים"), אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% מהתמורה) לא יוצמד למדד מהיום ה- 90 ועד ל- 7 ימי עסקים לאחר מועד מתן ההודעה על פנקסי שוברים.

כמו כן, יובהר כי הקפאת המדד כאמור בסעיף זה, תחול ככל שהקונה ישלם את התשלום על פי סעיף זה בתוך 7 ימי העסקים ממועד ההודעה על פנקסי שוברים. מובהר כי ככל והקונה לא ישלם את התשלום לפי סעיף זה בתוך 7 ימי העסקים ממועד מתן ההודעה על פנקסי שוברים, הרי שהקפאת המדד כאמור לא תחול על תשלום זה.

סך של _____ ש"ח _____ (ש"ח _____), המהווה 14% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה, ישולם ביום _____ (6) חודשים ממועד חתימת ההסכם).

סך של _____ ש"ח _____ (ש"ח _____), המהווה 14% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה, ישולם ביום _____ (10) חודשים ממועד חתימת ההסכם).

סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח), המהווה 14% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום _____ (14 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח), המהווה 14% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום _____ (18 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח), המהווה 14% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום _____ (22 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח), המהווה 10% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם 7 ימים לפני מסירת החזקה בדירה.

מובהר כי ככל שבמועד התשלום השני טרם יינתן היתר בניה לבניין בו מצויה הדירה, ידחו כל התשלומים הבאים אחריו בתקופה שאורכה כאורך התקופה שמהמועד הקבוע לתשלום השני ועד למועד קבלת היתר הבניה לבניין בו מצויה הדירה.

- 4.2 כל התשלומים לחברה יבוצעו על פי המדד החדש.
- 4.3 למען הסר ספק, כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום חתימת ההסכם. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ תחול על הרוכש ותחושב לגבי כל תשלום על חשבון הדירה עליו חל שינוי כזה על פי הדין.
- 4.4 הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם, אם חל לגביו מע"מ, וזאת בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת הביצוע בפועל של כל תשלום כאמור.
- 4.5 הרוכש יבצע את התשלומים כאמור בנספח זה באמצעות שובר התשלומים שנמסר לו בלבד, במועדים ובשיעורים כפי שנקבעו בנספח זה.
- 4.6 למען הסר ספק מובהר בזאת כי מועד ביצוע כל תשלום בפועל יהיה המועד בו יאשר הבנק כי חשבון החברה זוכה במלוא הסכומים הרלבנטיים לאותו תשלום.

5. הפרשי הצמדה :

- 5.1 כל תשלום מהתשלומים המפורטים בסעיף 4.1 לעיל וכאמור בהסכם יהיו צמודים למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן – "הפרשי הצמדה").
- 5.2 למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד החדש אל מתחת למדד הידוע ביום החתימה על הסכם המכר לא יוקטן התשלום ויהיה לכל הפחות כשיעורו ביום חתימת הסכם זה.
- 5.3 אם המדד החדש אינו ידוע ביום הפירעון, מתחייב הרוכש לשלם את יתרת הפרשי הצמדה שגייעו ממנו בהתאם למדד החדש מיד לאחר פרסום המדד החדש.

6. הקדמת תשלומים :

- 6.1 הרוכש רשאי להקדים בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים הנזכרים בסעיף 4.1 לעיל. התשלום כאמור יישא הפרשי הצמדה עד ליום התשלום בפועל.
- 6.2 בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לרוכש הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הצמדה ו/או הטבה אחרת כלשהי אלא אם צוין הדבר במפורש בהסכם זה או אושר מראש ובכתב על ידי החברה.

7. הוצאות משפטיות :

7.1 במועד חתימת ההסכם ישלם הרוכש שכר טרחת עו"ד כהשתתפות בהוצאות רישום הדירה על שם הרוכש בהתאם לדין וזאת כאמור וכמפורט בסעיף 15.4 להסכם המכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הרוכש

החברה

נספח א' – הדירה והתמורה עבור מגרש 451

פרויקט "אסוס בפארק הנחל" באר שבע

לכל מונח ו/או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם, זולת אם משתמעת כוונה אחרת מן הדברים.

1. הדירה:

זכויות כמפורט במבוא להסכם.

תאריך המסירה : מועד המסירה בעבור דירות במגרש 451 הינו: **31/10/2023**

2. התמורה:

- 3.1 "מחיר הדירה" - _____ ש"ח כולל מע"מ כדין והכל במועדים ובשיעורים המפורטים להלן.
- 3.2 "המדד" - משמעו מדד תשומת הבנייה המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).
- 3.3 "מדד הבסיס" – המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה.
- 3.4 "המדד החדש" – משמעו, לגבי כל תשלום שהרוכש חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הדירה והינו המדד הידוע ביום התשלום בפועל.
- 3.5 "חשבון החברה" - חשבון החברה מס' _____ בסניף 177 של בנק הפועלים בע"מ או בכל בנק או סניף אחר לפי החלטת החברה.

3. תשלומים:

4.1 ביום <חתימת ההסכם> סך של <<7% ממחיר הדירה כולל מע"מ>> בתוספת הפרשי הצמדה.

סך של ש"ח _____ (ש"ח _____), המהווה 13% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום _____ (45 ימים ממועד התשלום הראשון ממועד חתימת ההסכם).

מובהר ומוסכם כי ככל ובחלוף 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה, לא תועבר לקונה הודעה כי יש בידי החברה פנקס שוברים, וכי הוא רשאי לקבלם (להלן: "ההודעה על פנקסי שוברים"), אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% מהתמורה) לא יוצמד למדד מהיום ה- 90 ועד ל- 7 ימי עסקים לאחר מועד מתן ההודעה על פנקסי שוברים.

כמו כן, יובהר כי הקפאת המדד כאמור בסעיף זה, תחול ככל שהקונה ישלם את התשלום על פי סעיף זה בתוך 7 ימי העסקים ממועד ההודעה על פנקסי שוברים. מובהר כי ככל והקונה לא ישלם את התשלום לפי סעיף זה בתוך 7 ימי העסקים ממועד מתן ההודעה על פנקסי שוברים, הרי שהקפאת המדד כאמור לא תחול על תשלום זה.

סך של _____ ש"ח _____ (ש"ח _____), המהווה 14% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום _____ (8 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

סך של _____ ש"ח _____ (ש"ח _____), המהווה 14% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום _____ (16 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח), המהווה 14% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום _____ (24 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח), המהווה 14% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום _____ (32 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח), המהווה 14% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום _____ (40 חודשים ממועד חתימת ההסכם).

סך של _____ ש"ח (_____ ש"ח), המהווה 10% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם 7 ימים לפני מסירת החזקה בדירה.

מובהר כי ככל שבמועד התשלום השני טרם יינתן היתר הבניה לבניין בו מצויה הדירה, ידחו כל התשלומים הבאים אחריו בתקופה שאורכה כאורך התקופה שמהמועד הקבוע לתשלום השני ועד למועד קבלת היתר הבניה לבניין בו מצויה הדירה.

- 4.2 כל התשלומים לחברה יבוצעו על פי המדד החדש.
- 4.3 למען הסר ספק, כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום חתימת ההסכם. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ תחול על הרוכש ותחושב לגבי כל תשלום על חשבון הדירה עליו חל שינוי כזה על פי הדין.
- 4.4 הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם, אם חל לגביו מע"מ, וזאת בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת הביצוע בפועל של כל תשלום כאמור.
- 4.5 הרוכש יבצע את התשלומים כאמור בנספח זה באמצעות שובר התשלומים שנמסר לו בלבד, במועדים ובשיעורים כפי שנקבעו בנספח זה.
- 4.6 למען הסר ספק מובהר בזאת כי מועד ביצוע כל תשלום בפועל יהיה המועד בו יאשר הבנק כי חשבון החברה זוכה במלוא הסכומים הרלבנטיים לאותו תשלום.

4. הפרשי הצמדה :

- 5.1 כל תשלום מהתשלומים המפורטים בסעיף 4.1 לעיל וכאמור בהסכם יהיו צמודים למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן – "הפרשי הצמדה").
- 5.2 למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד החדש אל מתחת למדד הידוע ביום החתימה על הסכם המכר לא יוקטן התשלום ויהיה לכל הפחות כשיעורו ביום חתימת הסכם זה.
- 5.3 אם המדד החדש אינו ידוע ביום הפירעון, מתחייב הרוכש לשלם את יתרת הפרשי הצמדה שיגיעו ממנו בהתאם למדד החדש מיד לאחר פרסום המדד החדש.

5. הקדמת תשלומים :

- 6.1 הרוכש רשאי להקדים בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים הנזכרים בסעיף 4.1 לעיל. התשלום כאמור יישא הפרשי הצמדה עד ליום התשלום בפועל.
- 6.2 בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לרוכש הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הצמדה ו/או הטבה אחרת כלשהי אלא אם צוין הדבר במפורש בהסכם זה או אושר מראש ובכתב על ידי החברה.

6. הוצאות משפטיות :

7.1 במועד חתימת ההסכם ישלם הרוכש שכר טרחת עו"ד כהשתתפות בהוצאות רישום הדירה על שם הרוכש בהתאם לדין וזאת כאמור וכמפורט בסעיף 15.4 להסכם המכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הרוכש

החברה

נספח ב' – יפוי כוח בלתי חוזר
פרויקט "אסום בפארק הנחל" באר שבע

אני הח"מ, כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנים בזה את חברת אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ (להלן: "החברה") ו/או עוה"ד אסולין אליאב ו/או עוה"ד הילה אליה ו/או כל עו"ד אחר מטעמם.

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: "מיופי הכח") להיות באי כוחנו ולפעול ולעשות בשמו ובמקומו את הפעולות כדלקמן, כולן או מקצתן, לשם ביצוע הוראות חוזה המכר בלבד לרבות רישום זכותנו בדירה, רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה, דהיינו:

1. לרכוש בכל דרך חוקית שהיא בחכירה או בבעלות או בדרך אחרת דירה (להלן: "הדירה") בבניין שבמקרקעין הידועים כגוש 38463 חלקה 2 (בחלק) וגוש 38464 חלקה 1 (בחלק) מגרשים: 431, 451, בבאר שבע (להלן: "המקרקעין"), או כל חלקה או חלקות אחרות בגוש זה או בגושים אחרים שתיוצרנה כתוצאה מפעולות איחוד וחלוקה של החלקה הנ"ל, ובכלל זה גם ולרבות להתקשר בהסכם חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל, לחכירת הדירה.
2. לחתום בתור בעלים או בעלי זכויות חוקיות אחרות כלשהן על שטרי עסקה מכל סוג, בלשכת רישום המקרקעין, לרבות שטרי מכר, שטרי חכירה ושטרות אחרים, וכן שטרי תיקון לשטרות אלה, ביחס לדירה.
3. א. לרשום הערות אזהרה על החלקה לטובתנו בקשר לזכותנו בדירה וגם/או לטובת בנקים ו/או חברות בטוח ו/או כל גופים או מוסדות אחרים בכל הנוגע לקבלת בטחונות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974-, וכן בכל הנוגע לשעבודים ומשכנתאות שיש לרשום על הדירה ו/או על החלקה.
 ב. לשנות או לבטל את הערות האזהרה שנרשמו לטובתנו לפי שקול דעתם של מיופי הכח הנ"ל.
 ג. להסכים להעברת הבעלות בחלקה, בשלמות או בחלק, לאשר רישום הערות אזהרה כנ"ל, על שמה או על שם אחרים, לפי שקול דעתה.
 ד. להסכים לרישום משכנתאות ו/או שעבודים אחרים על החלקה לאחר רישום הערת אזהרה לטובתנו מכל סיבה שהיא.
 ה. להסכים לייחוד הערות אזהרה שירשמו כנ"ל כך שהערות האזהרה תרשמה על הדירה לאחר שתרשם כיחידה נפרדת בבית המשותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.
 ו. להסכים, בתור בעלי הערות אזהרה הרשומות כנ"ל לטובתנו ובקשר עם רכישת הדירה על ידנו כחלוקה, אחוד או כל טרנסאקציות אחרות במקרקעין.
 ז. להסכים בתור בעלי הערות האזהרה הרשומות כנ"ל לטובתנו ובקשר עם רכישת הדירה על ידנו, להעברת חלקים מהחלקה בבעלות או בחכירה או בדרך אחרת לעירייה או לכל רשות ציבורית אחרת לצרכי כביש, מדרכה, או שטחים ציבוריים, הן לפני רישום הבית המשותף והן לאחר מכן ובלבד שאין בפעולה זו בכדי לפגוע בזכויותינו על פי החוזה.
4. א. לחתום על בקשות לרישום בית משותף על החלקה וכן לחתום על כל המסמכים שידרשו בקשר לרישום הבית המשותף על החלקה, לרבות תקנון במקום התקנון המצוי שבחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "התקנון"), לפי שקול דעתה של מיופת כוחנו הנ"ל.
 ב. להסכים לכל בקשה לביטול צו רישום הבית המשותף, שהדירה תהיה חלקת משנה ממנו (להלן: "הצו") וגם/או לבקשות לרישום הבית מחדש כבית משותף וגם/או על בקשות לשינוי ו/או לתיקון צו רישום הבית כבית משותף, כולו או חלקו, להסכים לרישום יחידות נוספות בבית הנ"ל וכן לשינוי ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או ביטול חלקי כלשהו של הצו, לחתום על כל הבקשות והמסמכים בקשר לכך כולל תיקון ו/או שינוי ו/או החלפה של התקנון.
 ג. להופיע במועד מתואם באסיפות כלליות ואסיפות שלא מן המניין בקשר לניהול הבית המשותף בין לפי התקנון המצוי ו/או לפי התקנון ו/או שינוי תקנון.
5. לחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים כלשהם בקשר לכל טרנסאקציות שיעשו על החלקה, לרבות איחוד, חלוקה, ריפרצלציה, העברת חלק מהחלקה לעירייה ו/או לאחרים כתוצאה מפרצלציה או בדרך אחרת, בין על ידי העברת בעלות או העברת חכירה או מתן זיקת הנאה או זכות אחרת כלשהי, לפי שקול דעתם של מיופי כוחי הנ"ל.
6. למשכן בשמנו ובמקומו או זכויותינו בחלקה ובדירה לבנקים ו/או לחברות בטוח ו/או לחברה או אגודה כלשהי ו/או לאדם אחר כלשהו, במשכנתא או במשכנתאות לפקודה בסכומים ובתנאים שידרשו על ידי הבנקים ו/או החברות ו/או האנשים כאמור, לקבל רישום זכויותינו בדירה כפוף למשכנתא, לאחד ו/או לתקן משכנתאות ולפדותן בתנאים שתמצא לנכון.

7. להופיע ולפעול בקשר לדירה הנ"ל בפני המפקח על חוק המקרקעין, בלשכות רישום הקרקעות במחלקת המדידות, במשרדי סדור הקרקעות, במשרדי המחוז, במנהל מקרקעי ישראל, בפני ועדות בנין ערים ובכל משרדים אחרים, בין ממשלתיים, מוניציפליים ציבוריים ואחרים.
8. לחתום בקשר לדירה הנ"ל על כל טרנסאקציות, פעולות, תכניות, ניירות והתחייבויות למיניהן, תעודות, מפות, הצהרות בקשות ומסמכים מכל סוג שהוא, אשר לדעת המורשה או המורשים שלנו, ידרשו לשם ממוש הוראות יפוי כח בלתי חוזר זה, ובכלל זה על שטרי מכר, שטרי מכר כפוף למשכנתא, שטרי משכנתא, העברת משכנתא, שטרי תיקון ו/או איחוד משכנתאות ושטרי פדיון משכנתא.
9. להשיג את כל האישורים והתעודות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע ההוראות הכלולות ביפוי כח זה.
10. הנני(ו) מסכים(ים) בזה כי מיופת כוחי/נו הנ"ל רשאית ליצגני (ו) לפי הרשאה זו וכן לייצג ולהופיע בשמה שלה בכל העניינים נשוא הרשאה זו.
11. מדי פעם בפעם להעביר את יפוי הכח הזה כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, למנות עו"ד ו/או מורשים אחרים ולפטרים.
12. לעשות כל מיני פעולות ודברים אחרים באופן מוחלט וגמור, כפי שמורשנו (מורשינו) ימצא (ו) לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כח זה.
13. היות וזכויות צד שלישי, החברה הנ"ל, הבנק המלווה ורוכשי זכויות אחרים בחלקה הנ"ל תלויות ביפוי-כח זה, לכן יהא יפוי-כח זה בלתי חוזר ולא תהיה לנו הרשות לבטלו או לשנותו.
14. במקרה שיפוי כח זה נחתם על ידי איש אחד ויקרא כאילו נחתם בלשון יחיד.
15. אין ביפוי-כח זה כדי לגרוע או לפגוע בזכויותינו על פי ההסכם לרכישת הדירה שנחתם עם החברה ביום ____ לחודש ____ שנת ____.
16. יפוי-כח זה הוא מיוחד ומתייחס אך ורק לחלקה ו/או לבתים ו/או לדירה הידועים כיום כחלקה הנ"ל שבבאר שבע, או כל חלקה אחרות שיוצרו כתוצאה מפרצלציה של החלקה הנ"ל.

ולראיה באנו היום _____ על החתום:

1. _____ ת.ז. : _____ חתימה : _____
2. _____ ת.ז. : _____ חתימה : _____

נספח ב' – בנק מלווה

פרויקט "אסום בפארק הנחל" בבאר שבע

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שנחתם בין _____ (להלן ביחד ולחוד: "הרוכש") שכתובתו למשלוח ערבויות, שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא _____, ובין אסום חברה קבלנית לבנין בע"מ (להלן: "החברה") מתאריך _____. נספח זה, על כל תנאיו ותניותיו, הנו בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג - 1973, ובנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק") ייחשב לצורך האמור בסעיף זה לעיל כ- "אדם שלישי".

הצדדים מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. הוראות נספח זה ייחשבו כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור בגוף ההסכם, יהיה האמור בנספח זה עדיף.
2. ידוע לרוכש כי המקרקעין עליהם מוקמת הדירה שרכש על פי ההסכם (להלן: "המקרקעין") וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה עליהם (להלן: "הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה, וכי זכויות הבנק על פי המשכנתא והשעבודים דלעיל עדיפים על פני זכויות הקונה בדירה שרכש על פי ההסכם, כל עוד לא אישר הבנק בכתב כי המשכנתא והשעבודים דלעיל לא ימומשו מתוך הדירה.
3. החברה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחברה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה.
4. החברה מצהירה כי הוראות בהתייחס לדירה שנרכשה על ידי הקונה חלות הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר דירות") לפיו הערבויות הבנקאיות שיקבל הקונה לא יכללו את מס הערך המוסף שנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. מובא לתשומת לב הקונה כי בהתאם לאמור בחוק המכר דירות, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר, לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש הערבות הבנקאית שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק.
5. ידוע לרוכש כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו לחברה על פי ההסכם היא באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה. הקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום, וכי מלוא הכספים המגיעים לחברה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו לחברה באמצעות שוברי התשלום. ידוע לקונה כי אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון לחברה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין החברה והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בפנקסי השוברים.
6. החברה מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963, לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום מקדמה לרשות המסים בקשר עם רכישת הדירה.
7. ידוע לרוכש כי יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף באר שבע עסקים (מס' סניף 177) שכתובתו דרך יצחק רגר 17 באר שבע, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא כמפורט להלן:
www.bankhapoalim.co.il
8. הרוכש מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום. ידוע לקונה כי בגין ביצוע כל תשלום באמצעות שוברי התשלום תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.

9. הרוכש מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח ערבויות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא הכתובת המפורטת במבוא לנספח זה. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק בכתב (לידי מרכז עסקים דרום באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת mailbox.hozim-bashofar@mailpoalim.co.il) על כל שינוי בכתובתו המפורטת דלעיל.
10. הרוכש מתחייב כלפי הבנק, כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה שרכש, ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בדירה, או יבטל הסכם זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלותה של החברה - הכל לפי בחירת הבנק. כמו כן הקונה מתחייב כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כאמור – יחתום על הודעות זיכוי המבטלות את חשבוניות מס שקיבל מהחברה בקשר לרכישת הדירה.
11. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שאין לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת, למעט הערבות הבנקאית שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.
- מבלי לפגוע בכלליות פיסקה זו לעיל, מודגש בזה כי ידוע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית ו/או השלמת הבנייה של הפרויקט ו/או הדירה שנרכשה על ידו. ידוע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא בקשר לטיב הבניה ו/או איכותה ו/או קצב ביצוע הבניה ו/או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה.
- כן ידוע לרוכש כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון לחברה ו/או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי החברה וכי כל הסכם שבין החברה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו ו/או יחתמו בין החברה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד הבנק לחברה.
12. כמו כן מצהיר בזה הרוכש כלפי הבנק כי ידוע לו שהפקוח על פרויקט הבניה נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של החברה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבנית הפרויקט, נשוא הסכם זה, בכלל, כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע הבנק על הפרויקט.
13. הרוכש מאשר בזה כי ידוע לו באופן חד משמעי שהוא אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח.
14. לרוכש ידוע כי העתק או צלום מההסכם שבינו לבין החברה יימסר לבנק וכי חתימתו על נספח זה מהווה הסכמה והתחייבות מצדו לכל האמור בו לרבות לכך שזכויות הבנק על פי השעבודים גוברות על זכויותיו על פי ההסכם.
15. הרוכש מצהיר בזה כי כל האמור בנספח זה הודע לו מראש עוד לפני חתימת ההסכם, וכי ניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הרוכש

החברה

נספח ג' – כתב התחייבות חסר דירת מחיר למשתכן

פרויקט "אסוס בפארק הנחל" בבאר שבע

שנערך ונחתם בשדרות ביום ____ לחודש ____ שנת _____

אני/אנו החתומים מטה: _____ ת"ז: _____

_____ ת"ז: _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "**אסוס בפארק הנחל" בבאר שבע** (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר **אסוס חברה קבלנית לבנין בע"מ**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז ב/2016/203 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, חתמנו על תצהיר חסר קרקע בייעוד למגורים.
 2. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד הזכייה בהגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מבניהם.
 3. כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
 4. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון הלוואה על ידנו לבנק.
 5. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותינו, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותנו זו.
5. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

חתימת המצהיר/ים:

_____ שם:

_____ שם:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני עו"ד אסולין אליאב, ב _____ מר _____, ת"ז _____ וגב' _____, ת"ז _____ ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____ אסולין אליאב, עו"ד

נספח ג' – כתב התחייבות משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

פרויקט " אסוס בפארק הנחל" בבאר שבע

שנערך ונחתם בשדרות ביום ____ לחודש _____ שנת _____

אני/אנו החתומים מטה: _____ ת"ז: _____

_____ ת"ז: _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "**אסוס בפארק הנחל" בבאר שבע** (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר **אסוס חברה קבלנית לבנין בע"מ**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז ב/ש/2016/203 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

6. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפר דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים".
7. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד הזכייה בהגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מבניהם.
- כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
8. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון הלוואה על ידנו לבנק.
9. הנני/נו מבקשים/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו..
10. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

חתימת המצהיר/ים:

_____ שם:

_____ שם:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני עו"ד אסולין אליאב, ב _____ מר _____, ת"ז _____ וגב' _____, ת"ז _____ ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

אסולין אליאב, עו"ד

נספח ג' 3 - תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

פרויקט "אסוס בפארק הנחל" בבאר שבע

הריני/ו מצהיר/ים, כי אן לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" – יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עמם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, עפ"י תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בניה, כמפורט להלן:

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

הריני/ו מצהיר/ים כי ככל ויהיה בידי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווה זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מס' ת.ז. _____

חתימה: _____

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מס' ת.ז. _____

חתימה: _____

- במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

אישור:

אני הח"מ, אסולין אליאב עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעדה כן יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם עליה בפני.

אסולין אליאב, עו"ד