



1

בניין:
קומה:
מס' זמני דירה:
דגם:
מס' זמני חניה:

פרויקט המושבה יובלים' חוזה מכר – מחיר למשתכן

שנעשה ונחתם בקריית שמונה ביום _____ לחודש _____ שנת 2020



ב י נ:

רימון מגורים בע"מ

ח.פ. 515874048

מרח' הפרסה 3, עפולה

(להלן: "המוכר", "החברה")

מצד אחד;

ל ב י נ:

1. ת.ז. _____

2. ת.ז. _____

ביחד ולחוד ובערבות הדדית

מרח'

כתובת מייל:

פלאפון:

(להלן: "הקונים", "הקונה", "הרוכש", "הרוכשים")

מצד שני;

והואיל

והחברה מצהירה, כי התקשרה בהסכם חכירה מהוון עם רמ"י לתקופה של 98 שנים, שתחילתה מיום 4.12.2018 בקשר עם המקרקעין הרשומים בבעלות רשות הפיתוח הידועים כגוש 14717 חלקה 18 מגרש מס' 361 בשכונת יובלים בקריית שמונה, תיק רמ"י מס' 21383111א' (להלן: "המקרקעין");

והואיל

החברה התקשרה עם משרד הבינוי והשיכון בחוזה בנייה בקשר למתחם שמספרו 45091 לצורך, בין היתר, ביצוע עבודות התכנון והביצוע של הפיתוח הכללי ביחס למקרקעין (להלן: "חוזה הבניה");

והואיל

והודע לרוכשים, כי הבנייה על המקרקעין תהא בהתאם לתב"ע החלה (להלן: "התב"ע");

והואיל

והודע לרוכשים, כי על המגרשים הנ"ל חלה בין היתר תוכנית מס' 19257/ג ו/או 14742/ג ו/או 217-0731380 ו/או 217-0789834 ו/או כל תוכנית אחרת שתחול על המגרשים לרבות תוכנית מפורטת שתאושר לבקשת החברה;

והואיל

והחברה יוזמת ומתעתדת להקים על המקרקעין פרויקט מגורים (להלן: "הפרויקט"), אשר יכלול בין היתר בניינים ו/או מבנים שיעודם למגורים, והכל כמתואר בתוכניות המכר ובמפרט הטכני המצורפים להסכם זה (להלן: "הבניינים" או "יחידות המגורים");

והואיל

והמוכר ימקם בכל מקום במקרקעין ובפרויקט, כפי שהמוכר ימצא לנכון ועל פי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להיתרי הבניה שיינתנו ודרישת הרשויות, חדרי מכוניות ו/או משאבות ו/או מאגרי מים ו/או מאגרי גז ו/או תשתיות למיניהן ו/או שוחות ביוב ו/או מתקנים לחברת הבזק ו/או לחברות הכבלים ו/או פחי אשפה ו/או פחי אשפה טמונים ו/או עמדות מחזור ו/או חדר טרנספורמציה ו/או חדרי חשמל ו/או חדרי גנרטור וכן כל מתקן ו/או תשתית אחרות והכל בהתאם לדרישת הרשות ו/או הגוף הרלוונטי ובכפוף לשיקול דעתו הסביר של החברה (להלן יקראו כל הנ"ל: "המתקנים");

והואיל

והודע לרוכשים והם מסכימים לכך, כי המתקנים כולם ו/או חלקם ישרתו את הפרויקט כולו ו/או חלקו ואף פרויקטים שיבנו במגרשים סמוכים, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

והואיל

ויחידות המגורים ייבנו כך, שכולם ו/או חלקם ו/או הבניינים כולם ו/או חלקם ו/או הבניינים הנוספים כולם ו/או חלקם ו/או יחידות המגורים כולן ו/או חלקן ו/או כל שטח אחר במקרקעין בו הם יבנו, עשויים לכלול שטחים ו/או מערכות ו/או מתקנים משותפים לבניינים ו/או לבניינים הנוספים שיבנו במקרקעין כולם ו/או חלקם ו/או לפרויקט שיבנה במקרקעין כולו ו/או חלקו.

והואיל

והודע לקונים והם מסכימים לכך, כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם זה ובין שיתווספו למקרקעין לאחר חתימת ההסכם (ובלבד שאין אלו זכויות בניה שמועד היווצרן הינו לאחר מכירת היחידה האחרונה בבניין, ע"י המוכר), יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר והוא יהיה רשאי להעבירם

/ לניידים להצמידים ולעשות בהם כל שימוש בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות כל דין ;

והואיל והקונה מבקש לקנות מהמוכר זכויות חכירה על פי הוראות רמ"י בדירת המגורים שתבנה על המקרקעין בבניין מס' _____ בקומה _____ אשר מסומנת במספר זמני _____ פונה לכיוונים _____, כמסומן על גבי התשריט (להלן: "**תשריט הדירה**" ו"**הדירה**" בהתאמה). לדירה זו תוצמד **חניה אחת** שמספרה הזמני הינו _____. (הדירה וצמודותיה המיוחדות (חניה), ככל שהוצמדו לה, לרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף יקראו ביחד: "**הדירה**" או "**הממכר**" או "**יחידת המגורים**") ;

והואיל והוסבר לקונה כי במסגרת הפרויקט יבנו, בין היתר, גם דירות המיועדות לשיווק בשוק החופשי. ;

והואיל והמוכר מסכים למכור לקונה את הממכר, בהתאם להוראות הסכם זה ;

והואיל ובכל מקום בחוזה זה בו תכתב המילה "חוזה", הכוונה היא לגוף החוזה (לרבות המבוא לחוזה) וכל הנספחים לו ;

והואיל והקונים מתחייבים כלפי המוכר לרכוש מאת המוכר את "הממכר" והכל בהתאם לתנאי חוזה זה כמפורט לעיל ולהלן ;

והואיל והודע לקונים, כי המקרקעין והפרויקט על כל הכלול בהם וכל שיבנה על גביהם משועבדים יחדיו להראל חברה לביטוח בע"מ ח.פ. 520004078 (להלן: "**הראל**") ;

והואיל והודע לקונים כי המוכר חתם עם הראל (להלן: "**הגוף המלווה**") על הסכם ליווי ו/או הסכם להעמדת אשראי לצורך הקמת הפרויקט, ובמעמד חתימת הסכם זה יחתמו הרוכשים על נספח הגוף המלווה, **נספח ב'** להסכם זה, כאשר מוסכם, כי ככל שלא צורף **נספח ב'** להסכם זה במועד חתימתו ו/או ככל שצורף **נספח ב'** להסכם זה אך המוכר החליף במהלך הפרויקט את הגוף המלווה, יחתמו הקונים לאחר חתימת ההסכם במועד, שהחברה תתאם עמם, על נספח הגוף המלווה בנוסח הגוף המלווה.

והואיל והודע לקונים כי בנוסף לגוף המלווה, החברה תתקשר עם חברת מניף שירותים פיננסיים בע"מ ח.פ. 512467708 (להלן: "**מניף**") לצורך השלמת הון לבניית הפרויקט, ובהתאמה לכך כל הזכויות הקשורות למקרקעין ולפרויקט ישועבדו/משועבדים בשעבוד בדרגה שניה לטובת מניף. יובהר כי מניף תנפיק לרוכשים מכתב החרגה מותנה לפיו בכפוף לתשלום מלוא התמורה ובמסירת הדירה תוחרג הדירה מהשעבוד למניף וכי ככל שתהייה סתירה בין האמור בהסכם זה לבין הוראות נספח י', יגבר האמור בהסכם ;

והואיל והמוכר שעבד ו/או ישעבד את המקרקעין, הפרויקט והממכר וכל שיבנה על המקרקעין ובכלל זאת גם את המגרשים וכל שיבנה עליהם לגוף המלווה ו/או לכל מוסד פיננסי אחר שיעמיד למוכר מימון לצורך בניית הפרויקט, והקונים נותנים הסכמתם לכך ;

והואיל והקונים יקבלו בטוחה על פי חוק מכר הבטחת השקעות של הגוף המלווה בגין כל תשלום שיועבר לחשבון הפרויקט, כהגדרתו בסעיף 18.4 להלן, באמצעות פנקסי השוברים שהונפקו ו/או יונפקו על ידי הגוף המלווה. הודע לקונים כי הבטחות על פי חוק מכר הבטחת השקעות שיונפקו על ידי הגוף המלווה בגין התשלומים שישולמו על ידם באמצעות פנקסי השוברים של הגוף המלווה לא יכללו את רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 13 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**").

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:-

1. **המבוא, הכותרת ונספחי החוזה**
 - 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה, ומחייב את הצדדים.
 - 1.2 כותרות המובאות בחוזה זה לא תפרשנה בשום צורה את האמור בחוזה זה, או את הסעיפים שמעליהם הן מובאות אלא באו לנוחיות הקורא בלבד.
 - 1.3 לחוזה זה מצורפים הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה:

נספח א'	-	נספח תשלומים.
נספח ב'	-	נספח ליווי.
נספח ג'	-	ייפוי כח בלתי חוזר - רוכש.
נספח ד'	-	ייפוי כח בלתי חוזר - מוכר.

נספח ה'-	הודעה לרוכש בהתאם לסעיף 1א2 לחוק המכר הבטחת השקעות. ככל שבמועד חתימת הסכם זה טרם נקבע אם יינתנו ערבויות חוק מכר או פוליסות ביטוח תחתם על ידי הקונים במועד שיתואם עמם הודעה מתוקנת בה יקבע אילו מבטוחות אלו ימסרו לקונים.
נספח ו'	הוראות בדבר ייצוג משפטי.
נספח ז' -	כתב התחייבות.
נספח ח'	תצהיר חסר קרקע.
נספח ח'1	נספח חניית נכים.
נספח ט'	חוזה חכירה ונסח רישום מאת לשכת רישום המקרקעין.
נספח י'	נספח מניף שירותים פיננסיים בע"מ.
נספח יא'	מפרט טכני.
נספח יב'	תכניות ותשריטי מכר.
נספח יג'	בוטל.
נספח יד'	נספח ביטול הערבויות.
נספח טו'	נספח טופס פרטים אישיים.
נספח טז'	הצהרות התקשרות עם הקבלן המבצע של הפרויקט.
נספח יז'	נספח היעדר היתר בניה.

2. התחייבויות המוכר:

- 2.1 לסיים את בניית הממכר ולמסור את החזקה בו לקונים, בהתאם לתנאי חוזה זה כשהוא ראוי למגורים, עד ליום 4.12.2022 (להלן: "יום המסירה" או "מועד המסירה"), וזאת בכפוף להוראות הסכם זה ובפרט לאמור בסעיף 3.2 להלן.
- 2.2 איחור בהשלמת בניית הממכר ובמסירתו לרוכשים שלא יעלה על 60 ימים, לא יהוו הפרה של התחייבות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכשים בסעד כלשהו.
- 2.3 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מהפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. ככל ויחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכשים לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים (להלן: "איחור מוצדק במסירת הממכר"). המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר ספק יובהר כי דחית 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.
- 2.4 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), יודיע המוכר לרוכשים 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.
- 2.5 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכשים על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.
- 2.6 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס' 1 לעיל), 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.
- 2.7 ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכשים לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, יהיו הרוכשים זכאים לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן: דירה דומה
 - 2.7.1 סכום השווה לדמי שכירות של בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

- 2.7.2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25- בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- 2.8. הפיצויים הקבועים בסעיף 2.7 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.
- 2.9. הבהרה: הוראות סעיף 2.7 על תת סעיפיו כפופות להוראות סעיף 2.3. מכאן, ככל שהמסירה תידחה על פי הוראות סעיף 2.3 ו/או כל הוראה חוזית אחרת בהסכם זה המתירה איחור מוצדק במסירה, ימנו 60 הימים האמורים בסעיף 2.7 ממועד המסירה הדחוי והכל בכפוף להוראות הדין.

3. התמורה להתחייבויות המוכר ומועדי תשלומים:

תמורת קבלת הזכויות הנ"ל בממכר ותמורת כל יתר התחייבויות המוכר כמפורט בחוזה זה, ישלמו הרוכשים למוכר את הסכום המפורט "**בנספח התשלומים**" (**נספח א'**) להסכם זה (להלן: "**התמורה**") בצרף כל סכום נוסף שעל הרוכשים יהיה לשלם למוכר עבור כל המיסים, ההוצאות והתשלומים הנזכרים בחוזה זה, וכפוף לאמור בחוזה זה בעת כל תשלום ותשלום כמפורט בחוזה זה, ישולם מס ערך מוסף בין אם שיעור המע"מ יעלה או ירד, בשיעור שייקבע בחוק ליום התשלום בפועל של כל תשלום ותשלום. תשלום התמורה יבוצע על ידי הרוכשים אך ורק באמצעות שוברי התשלום של הגוף המלווה כמפורט בסעיף 17 להסכם ובנספח התשלומים. למען הסר ספק יובהר כי הסך הקבוע **בנספח התשלומים** (**נספח א'**) כולל מע"מ בהתאם לשיעורו ביום חתימת הסכם זה.

4. תשלומי הצמדה וריבית פיגורים:

- 4.1. הקונים מתחייבים בזה לפרוע כל תשלום ותשלום המפורט בחוזה זה על נספחיו במועדו.
- 4.2. כל תשלום מן התשלומים אשר מגיעים לחברה מאת הקונים, ישולם כאשר הוא צמוד למדד תשומות הבנייה (כהגדרתו להלן), וישולם בצירוף הפרשי הצמדה כמוגדר וכמפורט להלן וזאת החל מיום קבלת היתר בניה מלא לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע במועד ביצוע כל תשלום על פי הסכם זה. למען הסר ספק מובהר כי ככל שנחתם או ייחתם חוזה בין המוכר לקונה בטרם התקבל היתר בניה לא, לא יוצמד מדד כאמור וכי ככל שיחתם הסכם לאחר קבלת היתר יהא המדד הרלוונטי כמדד בסיס המדד שהיה ידוע ביום קבלת ההיתר:
- 4.2.1. "**מדד תשומות בנייה**" או "**מדד**":
- דהיינו, מדד תשומות בנייה אשר ייקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי של ממשלת ישראל אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד אחר שיבוא במקומו.
- 4.2.2. "**מדד הבסיס**":
- משמעו, המדד הידוע במועד החתימה על הסכם זה, כאמור לעיל.
- 4.2.3. "**המדד החדש**":
- משמעו, המדד הידוע, במועד בו בוצע התשלום הרלוונטי בפועל.
- 4.2.4. הפרשי הצמדה יחושבו כדלהלן:
- באם במועד התשלום המדד החדש יהא גבוה ממדד הבסיס, התשלום יוצמד למדד החדש.
- 4.3. מובהר כי בכל מקרה התמורה לא תפחת מהסכום הנקוב בנספח א' (וזאת אף אם המדד ירד ביחס למדד הבסיס), וירידת המדד ממדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכומים אשר צריכים להיות משולמים.
- 4.4. תשלום כלשהו המפורט בחוזה זה ו/או בנספחים לו, אשר לא שולם בחלוף 7 ימים מהמועד שנקבע בחוזה זה לתשלום יישא ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או ריבית פיגורים בשיעור המרבי של ריבית כוללת על אשראי חריג בחשבון הבנק של המוכר, וזאת ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל החל מהמועד שנקבע בהסכם זה לתשלום. למען הסר ספק יובהר כי ריבית הפיגורים תחול באופן הדדי, הן על תשלומים שעל הקונה לשלם למוכר והן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה.
- 4.5. למען הסר ספק, הרי אין באמור בסעיף כדי לפגוע בזכויות המוכר לבטל את החוזה לפי סעיף 25 להלן או לאשר לקונה איחור או דחייה של ביצוע תשלום במועד הקבוע לגביו בהסכם זה.

5. בניית הממכר:

- 5.1. המוכר מתחייב כלפי הקונים לבנות את הממכר נשוא חוזה זה, בהתאם:-
- 5.1.1. להוראות חוזה זה.
- 5.1.2. לתשריטי המכר (המצ"ב) בכפוף לכל שינוי שיחול בתכניות הבנייה והיתר הבנייה, כאמור להלן בחוזה זה ובסעיף 5 להלן.
- 5.1.3. למפרט הטכני לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר דירות**"), אשר לא יפחת מן המפרט המחייב.
- 5.1.4. לתנאי היתר הבנייה של הרשות המוסמכת, שנקבעו או שיקבעו (כפוף לכל שינוי שיחול בתכניות הבנייה והיתר הבנייה, כאמור להלן בחוזה זה ובסעיף 5 להלן).

- 5.2. בכל מקום שתהיה סתירה בין תשריטי המכר לבין המפרט הטכני, האמור במפרט הוא שייגבר ובלבד שלא יפחת מן המפרט המחייב.
- 5.3. הודע לקונים כי טרם ניתן היתר בניה לבניית הפרויקט והממכר, וכי יתכן ויחולו שינויים בתוכניות הפרויקט והממכר כאמור בחוזה זה ובסעיף 5 לעיל ולהלן.
- 5.4. הובהר לקונה כי תיתכן ותהא סטייה בשיעור המותר בצו מכר דירות, בין התוכנית להיתר בניה אשר תוגש לוועדה לתכנון ובנייה קריית שמונה לבין התוכנית היתר הבניה שתאושר על ידי הוועדה לתכנון ובנייה קריית שמונה, ככל ותהא סטייה כאמור לעיל. מוסכם כי ככל שיחולו שינויים בתוכניות הפרויקט ו/או הממכר בהתאם לשינוי בין התוכניות כאמור, אזי המוכר יתאם עם הקונה מועד, שלא יאוחר מ-30 ימים מהמועד שבו פנה אליו המוכר. הקונה מתחייב להגיע על מנת לעיין בתוכניות המעודכנות ובהיתר הבניה. ככל שהקונה יאשר ויקבל את השינויים כאמור אזי הקונה מתחייב לחתום על תוכניות ותשריטי המכר המעודכנים (נספח יב') והמפרט המעודכן (נספח יא'), אשר יבואו חלק התוכניות והמפרט המצורפים להסכם זה, החתימה כאמור תהא במועד שיתואם על ידי המוכר עם הקונים.
- 5.5. ככל שבהיתר הבניה שיינתן, הסטייה בשטח הדירה תהיה מעבר לסטייה המותרת על פי הוראות חוק המכר דירות על תקנותיו וצויו או שהסטייה בין התוכניות לא בשטח הדירה ו/או מיקומה ו/או תכנונה הפנימי יהיו מעבר לסטייה המותרת על פי הוראות חוק המכר דירות על תקנותיו וצויו, ינהגו הצדדים בהתאם להוראות נספח יז'.
- 5.6. הובהר בזאת לקונה והקונה מסכים כי ככל והוצמדה לדירה חנייה כאמור ברישא של חוזה זה והחנייה לא מוספרה, מיקום חנייה כאמור אשר תוצמד לדירה יהא בכפוף לשיקול דעתה הסביר של החברה. לאחר הודעת החברה לקונה על הצמדת חנייה לדירה, הקונה מתחייב כי יחתום בתוך 7 ימים מהודעת החברה על תוכניות ותשריטי מכר מעודכנים (נספח יב') ומפרט מעודכן (נספח יא'), אשר יבואו חלק התוכניות והמפרט המצורפים להסכם זה, והנוגעים לעניין החניה בלבד כאמור לעיל, בהם תופיע החנייה אשר תוצמד לדירה בהתאם להחלטת החברה, החתימה כאמור תהא במועד שיתואם על ידי המוכר עם הקונים כאשר הקונים מתחייבים להיענות לפניית המוכר לתאום מועד ולתאם עם המוכר מועד לחתימה על התוכניות והמפרט המעודכן כאמור בסעיף זה. ויובהר כי כל שינוי נוסף או אחר שאינו מתייחס לחניה, אזי יחולו ההוראות האמורות בסעיף 5.5 ו-5.6 לעיל.
- 5.7. מוסכם כי אם תוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם זה לא יינתן היתר בניה לבניית הממכר (להלן: "תקופת מתן ההיתר"), יהיה הקונה רשאי לבטל הסכם זה באמצעות מתן הודעה בכתב למוכר בתוך 30 ימים מתום תקופת מתן ההיתר כאמור. ככל ובחלוף המועד בסעיף זה, בחר הקונה לבטל את חוזה זה בהתאם להוראות סעיף זה, יחתמו הצדדים על המסמכים שידרשו לצורך ביטול חוזה זה והמוכר ישיב לקונים, בתוך 45 ימים מיום פינוי הדירה על ידי הקונה או, ככל שהדירה טרם נמסרה, מיום הביטול- את הכספים ששולמו על ידי הקונה בערכם הריאלי. מובהר כי בכל מקרה של ביטול ההסכם, הוצאות משפטיות אשר שולמו על ידי הקונה לא יוחזרו לקונה.
- 5.8. הובהר לקונה, כי החברה מקימה את הפרויקט באמצעות קבלן המבצע ו/או מספר קבלנים מורשים ורשומים כדן, באופן מדורג ובשלבים, לאור האמור מוסכם כי החברה תהיה רשאית להשלים את בנית הפרויקט ו/או לבצע עבודות בניה או שיפוצים ו/או לבצע עבודות פיתוח נוספות ואחרות בחלקים של הפרויקט ו/או בסביבתו, גם לאחר מועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש. הרוכש מתחייב שלא להפריע למוכר בפעולות הבנייה הנ"ל, ונותן הסכמתו לביצוע הפרויקט והבניין כאמור, ובלבד שההפרעות ואי הנוחות לא ימנעו שימוש סביר בממכר וכן שלא תימנע גישה סבירה לדירה על הצמדותיה. אין באמור כדי לשלול מן הקונה את הזכות לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 5.9. הודע לקונים ע"י המוכר כי כל עבודות הפיתוח מחוץ למקרקעין ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כבישים, מדרכות, חשמל, תקשורת ביוב, מים, תאורת רחוב וכו' (להלן: "**עבודות הפיתוח**") מבוצעות ע"י הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם ולא ע"י המוכר, ולמוכר לא תהא כל אחריות בגין טיב ביצוע עבודות אלה, מועד ביצוען ו/או אחריות אחרת כלשהי בקשר אליהן.

6. נשיאה בעלויות

- 6.1. מבלי לפגוע באמור בשאר סעיפי חוזה זה, מתחייב המוכר לספק על חשבונו ולשלם בעד כל החומרים, העבודה של הפועלים (של בעלי המלאכה ויתר העובדים) ההובלה, הכלים, המכשירים, המים והכוח המניע הדרושים לביצוע עבודות בניית הפרויקט ובתוך הממכר הנ"ל ולשלם בעדם, וכן לחבר את הבניין לרשתות החשמל הביוב והמים.
- 6.2. המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכר (ככל שהתשלום שולם על ידו ובלבד שהציג 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 המוכר ביצע תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכר קיבל את הסכמת הקונה. **חשמל** - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על המוכר בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום

בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על המוכר. הקונים מתחייבים לחתום עם הגורמים המתאימים על הסכמים לאספקת מים וחשמל לדירה בלבד. חתמו הקונים על הסכמים כאמור, ימצאו אישור על החתימה כאמור לחברה. התקשרות מול ספקים לצורך אספקה שותפת של האמורים לעיל (חשמל, גז, מים וכו') תחול על הקונה ועל אחיותיו. חל עיכוב בהתקנת המונים והחברה נשאה בהוצאות המים, החשמל, הגז וכו' (לאחר שהדירה נמסרה לקונה) ישלם הקונה לחברה את חלקו היחסי בצריכה (כל צריכה שהיא שנצרכה על ידו) על פי תחשיב שתערוך החברה והקונה ישלם חוב זה לחברה תוך 7 ימים ממשלוח מכתב דרישה לקונה. למען הסר ספק, מובהר בזאת לעניין התחשיב כאמור, כי החברה לא תגבה מהדיירים סכום העולה על הסכום בגין ההוצאה השוטפת. בנוסף מובהר כי תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז ולרשת החשמל מוטל על המוכר. תשלום עבור מונים דירתיים למים, חשמל וגז יחולו על הקונה בהתאם לדרישת החברה.

7. שינויים בממכר:

- 7.1. החל ממועד החתימה על חוזה זה ועד לקבלת מפתח הדירה במועד מסירת החזקה, לא יתאפשר לקונים לבצע תוספות ו/או שינויים ו/או שדרוגים בדירה וכן לא יקבלו הקונים זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט הטכני זולת אלה המנויים במפרט.
- 7.2. ככל שהקונים יעשו לאחר קבלת החזקה בממכר שינויים המצריכים קבלת היתר בניה ו/או שינויים שמשנים את חזית הבניין קודם לרישום הבית המשותף, מתחייבים הקונים לקבל היתר בניה כדין לשינויים המצריכים קבלת היתר בניה. וכן, המוכר יהא רשאי לדרוש מן הקונים את ההוצאות הנוספות שיידרשו לצורך רישום הזכויות ולאור ביצוע השינוי שנעשה ע"י הרוכש כאמור. יובהר כי גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונים ואך ורק, במסגרת זכויותיו של המוכר כבעלים / חוכר של דירות אחרות בבניין שטרם נמסרו לקונים תידרש הסכמתו של המוכר לביצוע שינויים בחזותו החיצונית של הבניין וזאת ככל שעל פי דרישות הועדה המקומית תידרש הסכמת בעלים / חוכרי דירות אחרות בבניין לביצוע שינויים בחזותו החיצונית של הבניין.
- 7.3. הפרו הקונים הוראות סעיף 7 לעיל ולהלן, מתחייבים הקונים להחזיר המצב לקדמותו מיד עם דרישתה של הרשות. למען הסר ספק, במקרה כאמור, יהיה המוכר רשאי לתבוע מן הקונה כל נזק, הוצאה או חסרון כיס שיגרם למוכר עקב הפרתם את סעיף 7.2 לעיל.
- 7.4. לא החזירו הקונים המצב לקדמותו תוך המועד שנקבע ע"י הרשות, יהיה המוכר רשאי להחזיר המצב לקדמותו ולדרוש השבת הכספים בגין כך מן הקונים. יובהר כי המוכר יהיה רשאי לתבוע את הקונים בשל הפרת חוזה זה ולקבל את הסעדים להם הוא זכאי בהתאם לחוק החוזים תרופות ו/או מכח הוראות כל חוק אחר.
- 7.5. הקונה מתחייב, גם לאחר קבלת החזקה בדירה, שלא לבצע שינויים בקירות החיצוניים של הדירה, החלל החיצוני או הפנימי של הגג, המעטפת החיצונית של הבניין וכל שטח אחר של הדירה, או הרכוש המשותף, ובכלל זה מתחייב הקונה שלא לסגור מרפסות או חלונות או לפתוח פתחים חיצוניים כלשהם בדירה או ברכוש המשותף או לעשות כל שנוי שהוא במרפסות, מבלי לקבל היתר כדין, ככל שיידרש ו/או הסכמת הנציגות כהגדרתה להלן, ככל שתידרש.
- 7.6. מבלי לפגוע בכלליות האיסור, מתחייב הקונה שלא לערוך כל שינוי בבידוד ואיטום, בדירה והמרפסות, ולפעול בהתאם להנחיות אשר בחוברת הוראות התחזוקה והשימוש שנמסרו לידו וכי כל שינוי כאמור יפקיע את אחריותו של המוכר לדירת הקונה ולדירות הסמוכות אליו, אשר עלולות להיפגע מהפגיעה בבידוד ובאיטום והמוכר יהא רשאי לתבוע מן הקונה את כל הנזקים אשר יגרמו לו בשל כך. אין באמור כדי לגרוע מן אחריות המוכר לפי כל דין.
- 7.7. הפרו הקונים הוראות סעיף 7 לעיל ולהלן, מתחייבים הקונים להחזיר המצב לקדמותו מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר ו/או הרשות, לפי העניין.

8. אחריות המוכר לתאונות עבודה ולנזק לפועלים:

המוכר יהא אחראי לכל תאונת עבודה ו/או אסון שייגרמו לפועלים ו/או לבעלי מלאכה שיעבדו מטעמו בבניית הפרויקט, ועליו יהיה לבטח על חשבונו את כל הפועלים ו/או בעלי המלאכה שיעבדו בבניית הפרויקט, בין אצלו ובין אצל קבלני המשנה.

9. סיום עבודות בנייה ומסירת החזקה בממכר לקונים ועיכובים:

- 9.1. המוכר מתחייב למסור לחזקתם של הקונים את הממכר לאחר שניתן לו טופס גמר ("טופס 4"), כשהוא ראוי למגורים, פנוי מכל חפץ וחופשי מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכויות צד שלישי אחר, למעט השעבודים לטובת הגוף המלווה אשר בקשר עמם יינתן לרוכשים מכתב החרגה מותנה בנוסח הגוף המלווה וככל שבמועד מסירת החזקה קיים שעבוד לטובת מניף יינתן אף מכתב החרגה מותנה מאת מניף, ולמעט משכנתא שניתנה כבטחון להלוואה לרכישת הממכר או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה ו/או כל עיקול ו/או רישום אחר שנרשם בשל הקונה ו/או כל רישום אחר שיידרש לצורך רישום

- הבית המשותף ו/או קבלת טופס אכלוס כגון זכות מעבר, זיקות הנאה, הערות לעניין מים, חשמל וכדו' בהתאם לתנאי חוזה זה ובלבד שנעשה מכוח דרישת רשות מוסמכת, ובתנאי שקודם למסירת החזקה בממכר לקונים, ישלמו הקונים למוכר את כל התשלומים שהקונים חייבים בתשלומם בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו וכן יחתמו במעמד מסירת החזקה בדירה על נספח ב'נוסח הגוף המלווה של הפרויקט. 9.2 סמוך למועד השלמת הממכר, תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הממכר לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהא מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.
- 9.3 ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כאמור לעיל 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.
- 9.4 הקונים מתחייבים למלא כל התחייבויותיהם כלפי המוכר עד ל"יום המסירה". במעמד מסירת החזקה בדירה או קודם לכך ימסור המוכר לקונה הוראות שימוש ותחזוקה של הדירה, כשהן חתומות על ידי המוכר, והקונה מתחייב לפעול על פיהם.
- 9.5 לא הופיעו הקונים לקבלת החזקה בהתאם לסעיפים 9.2 ו- 9.3 לעיל, או אם תפסו הקונים החזקה בממכר מבלי שנמסרה להם החזקה ע"י המוכר, ייחשב הדבר מבלי לפגוע בזכויות המוכר לכל סעד חוזי ו/או חוקי ו/או משפטי, כאילו נמסרה החזקה בממכר לקונים בהתאם לתנאי חוזה זה ועל המוכר לא תחול אחריות בקשר למצב הממכר אלא בכפוף ובהתאם לחוק המכר (דירות), ובייחוד לנזקים שהוכח כי ניגרמו עקב אי אחזקת או אי שמירת הממכר למעט ובכפוף לאחריות המוכר כשומר חנם על פי חוק.
- 9.6 בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בממכר במועד המסירה, ואף לא במועד נוסף שיקבע על ידי החברה וימסר לקונה, אזי יחולו הוראות סעיף 8 לחוק השומרים, התשכ"ז-1967 ונוסף, יהיה הקונה חייב בכל החובות המוטלים על הקונה בעניין הוצאות החזקת הממכר, הבניין והרכוש המשותף, בהתאם להוראות הסכם זה והדין.
- 9.7 בוטל.
- 9.8 מועד מסירת החזקה בממכר לקונים בפועל ייחשב לתאריך התחלתה של תקופת הבדק והאחריות הנזכרת בסעיף 11 להלן. נדחתה מסירת החזקה בממכר בשל מחדלי ו/או מעשי הקונים יהיה המועד הקובע המועד בו היה על הקונים לקבל את הדירה לחזקתם בהתאם להוראות הסכם זה.
- 9.9 המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה המעודכן. הקדמת מועד המסירה בפרק זמן ארוך מ- 60 ימים תהא טעונה הסכמת הרוכשים. הקדמת מועד מסירת החזקה כאמור יחייב את הקונה לשלם למוכר את כל התמורה עבור הממכר כתנאי למסירת החזקה.
- 9.10 הסכמת המוכר לדחיית תשלום ו/או אי-נקיטת פעולה בגין איחור הקונה במילוי איזו מהתחייבויותיו על פי הסכם זה לא תתפרש בשום מקרה כוויתור על זכויות המוכר. בכל מקרה ומבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה מתחייב הרוכש לשלם את מלא התמורה קודם למסירת החזקה בדירה וכתנאי לקבלת החזקה בה.
- 9.11 במידה ובעת מסירת החזקה בממכר טרם הושלמו עבודות הפיתוח אשר החובה לבצען חלה על המוכר, יעשה המוכר מאמץ סביר שעבודות פיתוח אלו יעשו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונים ובכל מקרה אי השלמת עבודות פיתוח אלו לא תמנע מהקונים גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמדותיה ושימוש סביר בה וכן, עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה. **מובהר בזה, כי האמור לעיל אינו חל על עבודות פיתוח שמחוץ למקרקעין המבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם בזמן ובתנאים שיקבעו על ידם.**

10. פרוטוקול מסירה:

- 10.1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למעמד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: **"פרוטוקול המסירה"**).
- 10.2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 10.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 10.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 10.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 10.6 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 10.3, 10.4, 10.5 בפרוטוקול המסירה.
- 10.7 הובהר לקונה כי ייתכן ובמועד מסירת החזקה בממכר תשתמש החברה בעזרים אלקטרוניים / טכנולוגיים (טאבלט ו/או כל מכשיר עזר אחר לפי שיקול דעתה הסביר של החברה), לצורך תיעוד (צילום רגיל ו/או וידאו) של הממכר במועד המסירה, וכן רישום פרוטוקול המסירה וחתימה של הקונה על גבי מכשיר העזר האלקטרוני בצירוף הערות הקונה והערות החברה.

11. אחריות המוכר לטיב חומרים ועבודה :-

- 11.1. המוכר יהיה אחראי לליקויים והתאמות בכפוף ובהתאם להוראות הדין ולמשך התקופות הקבועות בחוק המכר דירות ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 11.2. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתגלה 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)(להלן: "אי התאמה", "אי התאמות"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר דירות.
- 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 דירות או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- 11.5. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי התאמה, 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.
- 11.6. הרוכשים מתחייבים 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 הרוכשים.
- 11.7. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.
- 11.8. 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.
- 11.9. המוכר יוכל להמציא לרוכשים כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניין 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 הרוכשים לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכשים כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 11.10. יובהר כי אחריות המוכר עפ"י חוק המכר דירות תחול ככל שהליקויים יטופלו ע"י המוכר ו/או מי מטעמו. תיקונים ו/או תוספות ו/או שיפוצים ו/או גרועות שיעשו על ידי בעלי מקצוע אחרים או כל גורם אחר מטעם הרוכשים בקשר עם הליקויים שעליהם אחראי המוכר בהתאם לחוק המכר יבטלו את אחריות המוכר, אלא אם קיבל את אישור המוכר כי אחריותו אינה פוקעת לאור ביצוע התיקון ו/או התוספת ו/או שיפוצים ו/או גרועות שיעשו על ידי בעלי מקצוע מטעמו של הקונה כאמור, מראש ובכתב. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוק המכר דירות בקשר עם זכות הקונה לביצוע תיקון ולחייב המוכר בהוצאות התיקון בנסיבות הקבועות בחוק המכר דירות ו/או בהוראות הדין לעניין זה.

12. בדיקת התכניות, המקרקעין והשטחים, המתקנים והמערכות הגובלים בהם:

- 12.1. ניתנה לרוכשים האפשרות, והחברה מתחייבת לאפשר לרוכש גם בעתיד, לראות ולבחון את תכניות הפרויקט, הבניין והממכר בעצמם ו/או באמצעות בעלי מקצוע מטעמם. כן הוסבר לרוכשים כי הם רשאים לבדוק את התוכניות השונות החלות על המקרקעין וסביבתם ובכלל זאת תוכניות התשתיות של חברת החשמל, הגז והמים וכן את התב"עות החלות על המקרקעין, את הוראות התב"עות החלות על המקרקעין כולל תקנותיהם ונספחיהם ולמצוא כי התוכניות האמורות מתאימות להם ולדרישותיהם.
- 12.2. הרוכשים מתחייבים לרכוש את הממכר ולקבל את החזקה בו, כשהוא מושלם בהתאם לתוכניות המכר והמפרט הטכני (אשר בכל מקרה לא יפחת מן המפרט המחייב) ועל פי תוכניות מצב סופי של הבניינים שבפרויקט והממכר, בכפוף להוראות הסכם זה.
- 12.3. הודע לקונים כי:
 - 12.3.1. מבלי לגרוע מהתחייבויות המוכר לקונה ומזכויותיו של הקונה בהסכם זה, המוכר עשוי להיות חייב להעביר לרשויות המוסמכות איזה שהם חלקים מהמקרקעין בדרך מכר, חכירה, ו/או

בדרך אחרת, הכל בהתאם לתנאי היתר הבנייה, ו/או לתוכנית המפורטת, ו/או לפי דרישות הרשויות המוסמכות, הממשלתיות והעירוניות. מובהר בזאת כי במקרה בו תירשם לטובת הקונים הערת אזהרה בספרי המקרקעין, תהא החברה רשאית להעביר לרשות המקומית, ככל שתהיה דרישת רשות בקשר לכך, כל חלק מהמקרקעין ו/או מהבניין/ים על פי האמור לעיל, והעברה כזו לא תהווה משום עסקה נוגדת ו/או סותרת להערת האזהרה ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הקונה בדירה.

12.3.1.1. המוכר רשאי, להאריך תוקפם ו/או לחדש רישיונות בנייה שהוצאו ע"י הרשויות המוסמכות שתקפם פג...

כן הובהר בזאת לקונים כי החברה ועוה"ד ביחד וכל אחד לחוד יהיו רשאים לעשות שימוש באופן בייפוי הכח שבידם ולחתום בשם הקונים על כל מסמך שיידרש לצורך האמור לעיל, על מנת שהמוכר יוכל לעמוד בהתחייבויותיו כלפי הרוכש ורישום הממכר על שמו.

12.3.1.2. הובהר לקונה כי המוכר יהא רשאי לבנות את הפרויקט בשלבים כפי שימצא לנכון ובכפוף להתחייבויותיו בהסכם זה, והקונים מתחייבים שלא להתנגד לכך. אין באמור כדי לגרוע או להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדות התכנון. מוסכם, כי ככל שבניית הפרויקט תימשך לאחר מסירת החזקה בדירה לקונים, תהיה לקונים גישה סבירה ובטוחה לדירה וצמודותיה המיוחדות (חניה ומחסן ככל שהוצמד לממכר) וכן יתאפשר שימוש סביר ובטוח בדירה וצמודותיה המיוחדות בהתאם לטופס גמר שניתן לדירה.

12.3.1.3. מוסכם במפורש כי המוכר ו/או מי מטעמו ו/או כל גוף או רשות רלוונטיים, עירוניים או ממשלתיים, יהיו רשאים לבצע כל פעולה במקרקעין, רישומית ו/או אחרת, אשר תידרש לשם הסדרת המקרקעין ולשם כך לבצע, בין היתר, הליך של פרצלציה, איחוד וחלוקה מחדש...

12.3.2. המוכר יהיה רשאי להעביר ולהוביל חומרי בניין דרך הרכוש המשותף ו/או שטחים שיוצמדו לחלק ו/או לכל היחידות למגורים ו/או ליחידות שיבנו בפרויקט, ככל שיוצמדו (להלן: "הצמידויות המשותפות") ובכל שטח אחר במקרקעין ולהשתמש ברכוש המשותף, בצמידויות המשותפות ובכל שטח אחר במקרקעין, לצורך פעולות בנייה שהמוכר או מי מטעמו יבנה על המקרקעין ו/או לצורך אחסונם של חומרי בניין ו/או לצורך הכנתם של חומרי בניין, שיהיו מיועדים לבניית כל שיבנה על המקרקעין וכן לעשות במקרקעין כל פעולה לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר שתהיה קשורה בביצוע פעולות בניה של הפרויקט.

כן יהיה המוכר רשאי להסיר, להחליף, לשנות, לתקן, להצטרף ולהתאים כל חיבור חשמל, טלפון, גז וכל חוטים, כבלים, חיבורי אינסטלציה מכל סוג שהוא, ולהשתמש במקרקעין בכל דרך שהיא לצורך ביצוע פעולות בניין כנ"ל. הקונים מתחייבים שלא להפריע ו/או להתנגד לפעולות בנייה כנ"ל בכל עת שהיא אף לאחר מסירת החזקה בדירה ובכל דרך שהיא ובלבד שלא תישלל ו/או תיגרע זכותו של הרוכש לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות בפני וועדות התכנון.

12.3.3. הודע לקונים והם נותנים הסכמתם לכך כי, בשטח ו/או בחלל יחידות המגורים כולן ו/או בבניינים כולם או חלקם עשויים לעבור ו/או להימצא מתקנים משותפים שונים, לרבות צנרת מים, ביוב, ניקוז וכיבוי, המשרתים אף את יחידות המגורים שבבניינים ובפרויקט, כן כי מערכות המים, הביוב, החשמל והגז הינן מערכות משותפות לבניינים כולם ו/או חלקם ובחלקם אף לבניינים האחרים כולם ו/או חלקם ו/או לפרויקט כולו ו/או חלקו. כמו כן, במקרה כזה הרוכש יעשה כמיטב יכולתו על מנת לאפשר נגישות במידת הצורך לאותם מתקנים משותפים ולהימנע מכל פעולה שעלולה לגרום נזק למתקן משותף העובר ביחידות, הנוגדת את הוראות ספר התחזוקה והשימוש שנמסרו ל עי המוכר במעמד המסירה והחברה תהיה רשאית לתבוע ממנו כל נזק אשר ייגרם ממעשה ו/או ממחדל שלו, ככל שפעל בניגוד לאמור לעיל.

12.3.4. הודע לקונים, כי בכפוף לדרישת רשויות התכנון ו/או רשות מוסמכת אחרת(הג"א), ייתכן ויחולו שינויים בפרויקט ו/או בתוכניות הפיתוח של המקרקעין ובכלל זה בתוכניות החניות ו/או המחסנים שבפרויקט וזאת בין היתר בשל כך שטרם ניתן היתר בניה לבניית הדירה והפרויקט במועד חתימת הסכם זה ובלבד שתוכניות אלה אושרו בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ובהתאם לאישור הגורמים המוסמכים מטעם משרד הבינוי והשיכון ויחולו הוראות סעיפים 5.4 ו- 5.5 להסכם. סעיף זה הינו סעיף מהותי בחוזה זה וכל הוראות חוזה המכר דלעיל וכדלהלן כפופות להוראות סעיף זה. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות הקונים לפנות לערכאות האמור בסעיף זה לעיל הינו בלבד שלא יחול שינוי בדירה עצמה.

12.3.5. הובהר לידיעת הקונה כי החברה בהתאם לשיקול דעתה הסביר תוכל לשנות את מיקום החנייה אשר הוצמדה לדירה ע"פ חוזה זה אם הוצמדה ו/או לשנות את מיקום החנייה אשר הוצמדה לדירה כאמור בחוזה זה אם וככל שיחולו שינויים בתוכניות הפרויקט ו/או הממכר בהתאם לדרישת עיריית קריית שמונה ו/או הוועדה לתכנון ובנייה קריית שמונה ו/או משרד הבינוי

והשיכון ו/או כל גוף ו/או רשות כזו או אחרת לרבות רשות בעלת סמכות תכנונית ו/או חברת חשמל ו/או בהתאם להחלטת החברה סעיף זה כפוף לאמור בנספח ח'1.

12.3.6 ביטול

12.3.7 אין באמור בכל הסכם זה ובפרט בסעיף 12 דלעיל כדי לגרוע מזכויותיו של הרוכש עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין ו/או כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לוועדות התכנון, ככל שקיימות זכויות כאלו על פי חוק.

13. רישום בית משותף:

13.1. המוכר מתחייב לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו על מנת לגרום לכך, שהפרויקט שייבנה על המקרקעין, יירשם בפנקס הבתים המשותפים בכפוף ובהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969(להלן: "**חוק המקרקעין**") וכן כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה וזאת בהתאם למועדים הקבועים לכך בד"ן.

13.2. המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום המקרקעין של חלוקה ואיחוד המקרקעין או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות חוק המכר דירות.

13.3. מובהר כי בחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל לא יובאו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

13.4. למען הסר ספק, לאחר הסרת המניעות כאמור בסעיף זה המוכר ינקוט בכל הפעולות בקשר עם רישום המקרקעין כאמור בסעיפים לעיל כאשר בכל מקרה כאמור בסעיף זה בחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל ו/או להלן בהסכם זה לא יובאו במניין תקופות אלו ומועדי הרישום יוארכו בהתאם.

13.5. הודע לקונים כי יתכן ויהיה צורך בביצוע פעולות רישומיות מקדמיות קודם לרישום הבית המשותף ואשר על כן, ידחה מועד רישום הבית המשותף ותהליך רישומו ומנין תקופת הרישום הקבוע בחוק המכר דירות, יחל אך ורק לאחר הסדרת כל נושא זיקות ההנאה ו/או זכויות המעבר ו/או זכויות השימוש ו/או כל זכות אחרת ו/או הערה אחרת אשר רישומם יידרש בהתאם להוראות והנחיות גורמים רשמיים או כל גוף רגולטורי. בכפוף לאמור לעיל, המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הרוכש בדירה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

13.6. החברה תהיה רשאית להצמיד כל שטח כאמור לעיל לדירות ו/או לבנין ו/או לבתים אחרים בפרויקט, הכל לפי שיקול דעתה הסביר. כן תהיה החברה רשאית ליעד שטחים בבנין ו/או בפרויקט לשימושים שונים בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובהתאם לדרישת הרשויות, בין היתר, לשבילים, חניה, מעברים ודרכי כניסה ויציאה לחניה, מעברים בין בניינים, שטחי גינון וציבור, מתקנים כגון אנטנות טלוויזיה, גנרטור, מערכות, תשתית ומתקני טעינה של רכבים חשמליים, מיכלים לאספקת גז, מתקני חשמל, מתקני אשפה, וכן להקנות את הזכויות בהם לרשות המקומית ו/או לצדדים שלישיים ו/או לבעלי זכויות בדירות אחרות בפרויקט, וזאת בין אם השימוש והמתקנים קשור בבנין ובין אם קשור בבניינים אחרים בפרויקט ובין אם אינו קשור בהם.

13.7. הודע לקונים כי החל ממועד המסירה כקבוע לעיל או מהמועד אותו יראו כמועד המסירה אם הרוכש נמנע מלקבל החזקה בדירה בנסיבות המפורטות לעיל או אם לא קיבל החזקה עקב אי השלמת התחייבויותיו כאמור לעיל, לשם רישום הממכר על שםם כאמור לעיל, יהיה עליהם לשלם את כל התשלומים, המיסים והארנונות בהתאם להוראות סעיף 19 להלן הרובצים על הממכר, ולהמציא לעוה"ד במועד בו יתבקשו לעשות כן, את אישור הרשות העירונית ואישור הועדה המקומית לתכנון ובניה המיועדים ללשכת רישום המקרקעין בנצרת, בו מאושר ששולמו כל המיסים החלים על הממכר עד לסוף שנת המס, וכי אין להם התנגדות שהממכר ירשם בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונים. תוקף האישורים יהיה לפחות 60 יום. במידה והקונים נטלו משכנתא לצורך מימון רכישת הדירה ו/או גררו משכנתא לדירה מתחייבים הקונים להמציא מיד לאחר קבלת ההודעה הנ"ל גם את השטרות הנדרשים לצורך רישום המשכנתא הנ"ל כשהם חתומים על ידם וחתימתם מאומתת כנדרש לשם הרישום. כן מתחייבים הקונים לחתום על המסמכים שיידרשו ע"י לשכת רישום המקרקעין ועל מסמכי רמ"י שיידרשו לצורך ביצוע הרישומים. לא מילאו הקונים את התחייבויותיהם כאמור, יידחה מועד ביצוע הרישומים והחברה תהיה רשאית לתבוע את כל הנזקים שנגרמו לה עקב עיכוב ביצוע הרישומים כאמור לעיל.

- 13.8. כן מתחייבים הקונים לחתום על המסמכים עליהם תיגדרש חתימתם, במידה ותיגדרש, לעניין רישום בית משותף, רישום פרצלציה, רישום החכירה ברמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין, זיקות הנאה, הפרשה לצורכי ציבור ו/או תיקונים ו/או השלמה של כל אלה.
- 13.9. לא הופיעו הקונים כאמור ו/או לא חתמו כאמור ו/או לא המציאו את המסמכים ו/או האישורים הנדרשים כאמור יידחה הרישום עד להופעת הקונים ו/או המצאתם את האמור לעיל, והחברה תהא רשאית לדרוש מן הקונה את כל ההוצאות הנובעות מכך וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר או נוסף.
- 13.10. על אף האמור לעיל, תהא החברה ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם, רשאים (אך לא חייבים) לפעול על פי יפוי הכוח שהופקד בידיהם כאמור בהסכם זה, ולהשלים את כל הפעולות הטעונות השלמה, כולן או חלקן, והכול לפי שיקול דעתם הסביר של החברה ו/או עורך הדין, לפי העניין ובהתאם להוראות הסכם זה, והרוכשים נותנים הסכמתם לכך.
- 13.11. לאחר רישום הבית המשותף כאמור, המוכר מתחייב לרשום את זכויות הרוכש בפנקסי המקרקעין. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הרוכש בממכר לא יאוחר מתום ששה (6) חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש, לפי המאוחר מבניהם.
- 13.12. בכל שלב, אף לאחר רישום הבית המשותף ורישום היחידות על שם רוכשיהן (לרבות הרוכש), תהיה החברה רשאית להגיש בקשות לתיקון ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף ולתיקון ו/או שינוי התקנון ו/או החלקים ברכוש המשותף. כן תהא החברה רשאית להגיש בקשות לשינויים ו/או לתיקונים כאמור הנובעים מטעויות ברישום המקורי ו/או מהכללת יחידות ו/או מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, או שינויים במבנים קיימים, לרבות הוספת שטחים ו/או מתקנים לרכוש המשותף לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם לדרישת הרשויות. האמור לעיל כפוף לכך שלא יהא באמור בסעיף זה, כדי להטיל על הרוכש חיובים נוספים ו/או אחרים הקבועים לפי הוראות חוזה זה, ובכפוף לזה שלא תיפגענה זכויות הרוכש ביחידה. מובהר כי שינוי החלק היחסי של הרוכש ברכוש המשותף ו/או חלקו בצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות המיוחדות (ללא שינוי שטח היחידה), לא ייחשב כפגיעה כאמור.
- 13.13. את כל האמור או חלק מהאמור לעיל, תהיה החברה זכאית לעשות מבלי צורך בהסכמת הרוכש ובלבד שהדבר אינו נוגד את התחייבויות החברה על פי הסכם זה ו/או הוראות הדין.
- 13.14. כאמור לעיל המוכר מתחייב לגרום לכך, שהפרויקט שייבנה על המקרקעין יירשם בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה כאשר בכוונת המוכר לרשום את כל הבניינים שיבנו על המקרקעין כבית משותף אחד עם כלל היחידות בפרויקט והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה לעיל ולהלן ובכפוף לאישור הרשויות שאישורם יידרש לשם ביצוע הרישום ובכלל זאת רשות מקרקעי ישראל והמפקחת על רישום המקרקעין.
- 13.15. הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה – כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') כביש הגישה, שטחי המעברים ודרכי הגישה הנ"ל וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן, ככל שמסומן ו/או יסומן, בתוכניות כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט/בבניינים, יחולו על חוכרי כלל היחידות שבפרויקט ויחולקו בין חוכרי היחידות כך שה"מחיר למ"ר" לעניין סעיף זה יהיה - סה"כ הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף כאמור מחולקות ל- סה"כ שטחי יחידות המגורים שבפרויקט כולל מחסנים ומרפסות מקורות שהוצמדו / שויכו להן, ככל שהוצמדו / שויכו להן. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי השטח המיועד לאשפה טמונה, המסומן בתוכניות כצמידות משותפת של יחידות המגורים שבבניינים וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן בתוכניות, ככל שישומן, כצמידות משותפת של יחידות המגורים שבבניינים יוצמדו כצמידות משותפת ליחידות המגורים שבבניינים וירשמו בעת רישום הבית המשותף כצמידות משותפת של יחידות המגורים שבבניינים.
- הוראה בעניין זכות המעבר של חוכרי כלל היחידות שבפרויקט כאמור תיכלל בתקנון הבית המשותף והכל בכפוף ובהתאם להוראות המפקחת על רישום המקרקעין.
- 13.16. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי:
- 13.16.1. יתכן ובאחת מהיחידות בכל קומה בכל בניין (כולל היחידה הנרכשת על ידם), ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הובהר לקונה, כיביחידה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר ביחידה אל חלון / דלת החילוץ.
- המוכר מתחייב לסמן את חלון / דלת החילוץ בתוכנית המכר של היחידה בה הוא מצוי.

- 13.16.2. הזנת החשמל של המחסן המשותף תחובר למונה חשמל אחד או מספר מוני חשמל שישויו לרכוש המשותף
- 13.16.3. מנועי מזגנים וכל מתקן אחר המשמש יחידה בפרויקט יותקנו אך ורק במקום המיועד לכך בהתאם להוראות הסכם זה ו/או הנחיות החברה ו/או התשריט המצ"ב להסכם זה ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע מן הוראות המפרט המחייב.
- 13.17. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה על נספחיו, הודע לקונים והם נותנים הסכמתם לכך כי הרכוש המשותף לא יכלול:
- 13.17.1. מחסנים ו/או השטחים המיועדים לבניית מחסנים.
- 13.17.2. משטחים המיועדים לחניית רכב למעט חניות הנכים, חניות האופניים וחניות האופנועים המסומנות בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידות משותפת, ככל שמסומנות.
- 13.17.3. שטחים המיועדים לגינות פרטיות.
- 13.17.4. חלקים ו/או משטחים במלואם ו/או חלקם בקומות המסד, חלקים בקומת הכניסה, מרפסות הגג (כולל שטחים שלא ירוצפו) וחלק/חלקים מהגג/גגות (למעט החלקים המיועדים להצבת מתקנים משותפים) כפוף לדרישת העירייה ובהתאם להיתר הבנייה וע"פ החלטתו של המוכר.
- 13.17.5. שבילי גישה לדירות הקרקע המגיעים לדירות הקרקע במידה וקיימים.
- 13.17.6. מרפסות ומסתורי כביסה.
- 13.17.7. שטחים המיועדים לבניית יחידות מגורים.
- 13.17.8. המוכר יהא רשאי עפ"י שיקול דעתו הסביר להוציא חלקים כלשהם מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידה ו/או יחידות מסוימות כפי שימצא לנכון והכל בכפוף להוראות הדין.
- 13.18. דרך הרישום של הבית המשותף כמו גם דרך רישומו וחלוקתו של הרכוש המשותף והצמידות המשותפות כמו גם חלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף והצמידות המשותפות תירשם ותיקבע על פי הוראות הסכם זה וזאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום המקרקעין ו/או עיריית קריית שמונה ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל גוף רגולטורי אחר..
- 13.19. יובהר כי כל האמור בהסכם זה לעיל ולהלן בקשר עם רישום הבית המשותף ו/או אופן חלוקת אחזקת הרכוש המשותף כפוף לאישור המפקחת על רישום המקרקעין ויעשה בכפוף לכל תיקון ביחס דלעיל או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום הזכויות במקרקעין ומשרד הבינוי והשיכון. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי כל האמור בהסכם זה לעיל ולהלן בקשר עם דרך רישום הבתים המשותפים ובכלל זאת שיוך השטחים המשותפים והמתקנים השונים ליחידות ולבניינים ואופן חלוקת הוצאות אחזקתם בין חוכרי היחידות בפרויקט, כפוף לאישור המפקחת על רישום המקרקעין. ככל שדרך רישום זו לא תאושר על ידי המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או כל רשות אחרת לה סמכות בעניין, יבוצע הרישום בהתאם להנחיית הרשויות והמפקחת על הבתים המשותפים..
- 13.20. למוכר הזכות, בכפוף להוראות המכרז והדין, להמשיך ולבצע כל פעולה הקשורה לבניה ו/או לפיתוח בפרויקט ו/או לרישום הפרויקט ברשויות השונות ובפנקס הבתים המשותפים אף לאחר מסירת החזקה ביחידות לרוכשיהם, לרבות הזכות לתכנן ו/או להמשיך לבנות את יתר חלקי הפרויקט ובכלל זאת בניית ופיתוח הרכוש המשותף, הזכות להתקנת ובניית תשתיות שונות בתחומי הפרויקט, בבניינים בפרויקט, ברכוש המשותף שבפרויקט, בצמידות המשותפות, ביחידות המגורים ובצמוד להם, הזכות להסדיר את זכויות הדיירים בפרויקט בין היתר ביחס לרכוש המשותף, ככל שיהיה, וביחס לצמידות המשותפות ככל שיהיו וביצוע כל פעולת בניה ו/או פעולה רישומית ו/או אחרת בגין תשתיות מים, ביוב, חשמל, גז, אשפה, תקשורת, טלפון, שבילים, גדרות, גינות, מערכות השקיה, מתקנים ומערכות מרכזיות אחרות ככל שיהיו קיימים/ות בפרויקט, ובכלל זאת קביעת ורישום זיקות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או זכויות שימוש ו/או כל זכות אחרת לטובת חוכרי היחידות כולם ו/או חלקם בפרויקט ו/או לטובת צדדים שלישיים אחרים על חלק ו/או כל המקרקעין, על הרכוש המשותף, על הצמידות המשותפות, ו/או חלקן ועל התשתיות והמתקנים שיותקנו בהן כולם ו/או חלקם, וכן העברת חלקים מהמקרקעין לבעלות ו/או חכירה של הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים ו/או כיבוי אש ו/או הג"א ו/או איכות הסביבה ו/או הרשות המקומית ובלבד שהשינויים האמורים לעיל לא יחולו בקשר לדירה על הצמידות הספציפיות .
- 13.21. הודע לקונים, כי יתכן וחלקים מהרכוש המשותף ו/או הצמידות המשותפות ו/או הצמידות האחרות, אשר מסומנים בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידות משותפות ו/או אחרות

- ו/או מתקנים ומערכות שבפרויקט, יועברו לבעלות ו/או חכירת עיריית קרית שמונה ו/או הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים, בהתאם להנחיות מי מהם, ו/או בהתאם להנחיות המפקחת על רישום הבתים המשותפים, בין היתר כתנאי להתקנת מתקנים ותשתיות שונות בשטח המקרקעין ו/או כתנאי למתן אישורים למתן טופס אכלוס ו/או כתנאי למתן טופס האכלוס ו/או כתנאי לרישום הפרויקט בפנקס הבתים המשותפים. כן הודע לקונים, כי על הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות אחרות וכל שטח אחר במקרקעין יבנו מתקנים שונים ויותקנו מערכות שונות לשירות הבניין ו/או הבניינים ו/או חלק מהיחידות שבבניין ו/או בבניינים ו/או הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או חלקות סמוכות.
- 13.22. למען הסר ספק ועל אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, יובהר כי חברת החשמל, תאגיד המים, חברת הגז, הרשות המקומית ו/או כל רשות אחרת, לא ישתתפו בכל הוצאה שהיא בקשר עם אחזקת הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות וזאת אף אם יוקנו להם זכויות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין.
- 13.23. הודע לקונים והם מסכימים לכך, שקווי החשמל, הטלפון, הגז, הטלוויזיה והכבלים, מערכות הביוב והמים, שוחות הביוב, בריכות למיניהן, ארונות חשמל והסתעפויות למיניהן, מערכות טכניות למיניהן, צינורות למיניהם, מעבים וכו' השייכים ו/או משמשים גם ו/או רק בעלי ממכרים אחרים בבניין ו/או בבניינים ו/או חלק מהם ו/או את הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או חלקות אחרות, יעברו ו/או ימוקמו ברכוש המשותף ו/או בצמידויות המשותפות ו/או ביחידות המגורים ו/או ליחידות המגורים ו/או בשטח בו יש להם זכות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או בכל שטח אחר במקרקעין בין בנוי ובין בלתי בנוי, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם לדרישת הרשויות. הרוכשים יאפשרו למוכר ו/או לחוכרי יחידות אחרות ו/או למי שיבוא מטעמם, בכל זמן ומועד, גישה לכל הנייל לצרכים כלשהם והוראה כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף.
- 13.24. המוכר יהיה רשאי לרשום שעבודים, הערות אזהרה, זיקות הנאה מכל מין וסוג שהוא וזכויות מעבר על המקרקעין כולם ו/או חלקם ולבצע כל פעולה רישומית על המקרקעין כולם ו/או חלקם ולהעביר זכויות בחלק מהמקרקעין, כפי שיידרש לאור דרישת רשות מוסמכת או המפקחת על המקרקעין, בין היתר, להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש כל שיבנה על המקרקעין ו/או של מי שהמוכר נתן לו זכויות במקרקעין ו/או של בעלי יחידות אחרות ולהבטחת זכויות דרך, זכויות מעבר, זכויות חניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרויקט ו/או לשימושם של הבניינים בפרויקט כולם ו/או חלקם ו/או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין ו/או כל זכות אחרת.
- 13.25. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי יתכן ובמקרקעין יבנו בין היתר, חדרי משאבות, מאגרי מים, פחי אשפה, חדרי חשמל, וצוברי גז והחברה תהא רשאית לפעול כאמור בסעיפים 13.23 ו-13.24 לעיל ובכל מקום אחר בהסכם זה בקשר אליהם ובכלל זאת לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות בקשר אליהם ובכלל זאת רישום זיקות הנאה, זכויות מעבר ואיסור שימוש בשטח הסמוך אליהם. יובהר כי ככל שיחול שינוי במיקום חדרי החשמל ו/או תקשורת ביחס לתוכניות המכר המצורפות להסכם זה (ככל שייבנו חדרים כאמור) לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לקונים בכתב. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות/או תרופה הנתונות לקונה על פי כל דין.
- 13.26. הודע לקונים והם מסכימים לכך, שהחברה תציב במקרקעין, אף לאחר מסירת החזקה ביחידות המגורים, ולתקופה שלא תעלה על 24 חודשים, על חזית הבניינים ו/או בכניסה לבניינים ו/או בכל מקום אחר במקרקעין, שלטים פרסומיים ו/או שלטים אחרים הנושאים בין היתר את שמה של החברה ואת שמה של חברת הביצוע של הפרויקט ו/או כל חברה הקשורה בהם. באחריות החברה לקבל את אישור הרשות המקומית להצבת השילוט כאמור לעיל, והחברה לא תציב שלטים ללא אישור כאמור, ככל שיידרש. גודל השלטים כמו גם מיקומם והכיתוב שיהיה עליהם יקבע לפי שיקול דעתו הסביר של החברה ובהתאם להוראות כל דין. הוצאות החשמל של השלטים ככל שיהיו וכן כל הוצאה אחרת הקשורה בהם לרבות בגין הצבתם, תשלום אגרות ומסים, תחול על המוכר בלבד.
- 13.27. המוכר ירשום בתקנון הבית המשותף הוראות שידרשו, על פי שיקול דעתו הסביר לשם קיום הוראות הסכם זה כמפורט לעיל ולהלן.
- 13.28. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם זה ובין שיתווספו למקרקעין לאחר חתימת ההסכם, **למעט** זכויות בניה שיתווספו ככל שיתווספו לאחר מכירת כל היחידות בבניין, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר והוא יהיה רשאי לנצל ולעשות בהן כל שימוש לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות הדין, כאשר מוסכם כי

- לאחר רישום הבית המשותף לא ישאיר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עודפות במידה ונותרו במקרקעין אלא אם כן השאיר המוכר בחזקתו יחידת דור.
- 13.29. הקונים נותנים בזה את הסכמתם המפורשת והבלתי חוזרת לרישום ולהצמדות כמפורט בחוזה זה בכלל, ובסעיף 13 בפרט, ומתחייבים לחתום על כל מסמך לביצוע האמור בחוזה זה, כולל באמצעות יפוי כוח לפי סעיף 16.
- 13.30. הרוכש מתחייב כי ביחסים שבינו לבין החברה, ובינו לבין רוכשי הזכויות ביחידות האחרות בפרויקט ו/או בכל חלק הימנו שיועד על ידי החברה להיכלל בבית המשותף, הוא ינהג בכל הנוגע לרכוש המיועד להיות רכוש משותף על פי הוראות הסכם זה וזאת כל עוד לא נרשם הפרויקט ו/או הבניין כבית משותף.
- 13.31. כל עוד לא יירשם הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, יחולו הוראות סעיף 13 זה לעיל ולהלן בשינויים המחויבים.
- 13.32. מבלי לגרוע מכלליות האמור, לחברה שמורה הזכות לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שבפרויקט, בין בנויים ובין בלתי בנויים, ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות אשר תמצא לנכון, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבנייה שתהיינה מעת לעת בשטחים הנ"ל, והכל ללא צורך בקבלת הסכמתו של מי מחוכרי היחידות בפרויקט לרבות הקונים, והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.
- 13.33. אם איזה מבין הקונים ו/או המחזיקים, אשר יבואו בנעלי הרוכש על פי הסכם זה, יפר הוראות הסכם זה, תהיה לחברה עילת תביעה כלפיו. עם זאת, מובהר כי החברה לא תהיה חייבת לממש את זכות התביעה בנסיבות אלו.
- 13.34. הרוכש מתחייב בזאת באופן בלתי חוזר שלא להתנגד לכל מעשה ו/או פעולה שיבוצעו על ידי החברה בהתאם להוראות סעיף 13 זה בכל דרך שהיא, כל זאת מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם. ידוע לרוכש כי זכויות צדדים שלישיים תלויים במידת קיום כל הוראות סעיף 13 זה, אין באמור כדי לגרוע מזכות הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון ואולם לחברה תעמודנה כל הזכויות על פי דין ובכללן זכות תביעה כנגד הקונה בגין כל נזק שיגרם לה עקב פעולותיו האמורות של הקונה שיהא בהן כדי לעקב או למנוע מן החברה מלעמוד בהוראות הסכם זה ובהוראות סעיף 13 זה בפרט.
- 13.35. על אף האמור לעיל, רישום התקנון המוסכם בעת רישום הבית המשותף יעשה בהתאם ובכפוף להוראות הדין, ובכפוף להוראות חוזה זה ובכפוף לאופן השימוש במקרקעין וכן בהתאם לכל תיקון שיידרש בו בהתאם להוראות המפקחת על הבתים המשותפים ו/או מי מבין יתר הגופים המאשרים הרלוונטיים.

14. הקונה רוכש את הממכר והצמוד לו בלבד:

- 14.1. הוסכם במפורש בין הצדדים, כי המוכר הסכים למכור את הדירה והצמוד לה בלבד, והמוכר יהיה רשאי לפי ראות עיניו למכור כל חלק אחר מהפרויקט והמקרקעין למי שימצא לנכון, בכפוף לכל דין ולהוראות המכרז ביחס לדירות מחיר למשתכן, ובתנאים שימצא לנכון בכפוף לכל דין ו/או מסמך מחייב ואישור משרד הבינוי והשיכון ביחס לדירות מחיר למשתכן, מבלי שתהיה לקונים כל זכות קדימה ומבלי שזכויותיו של הקונה בדירה תפגענה.
- 14.2. במידה והקונים רכשו מחסן מהמוכר (במידה והקונים רכשו מחסן, המחסן יצוין במפרט הטכני ויסומן בתוכניות המכר), הודע לקונים כי בתוך המחסן יעברו צינורות ביוב וניקוז, הן בקירות והן ע"ג הקירות ובתקרה.
- 14.3. ככל והרוכש רכש חניה במסגרת הסכם זה, לנכס נשוא חוזה זה תוצמד חניה, כמסומן בתשריט ובמפרט הטכני, ובכפוף לשינויים, לפי החלטת המוכר, הנובעים מכך שטרם ניתן היתר בניה ו/או מדרישות הרשויות ו/או הגופים הרלוונטיים בין היתר כתנאי למתן טופס גמר.

15. הוראות מיוחדות:

- 15.1. הודע לקונים והם נותנים הסכמתם לכך כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם זה ובין שיתווספו למקרקעין לאחר חתימת ההסכם, יהיו בבעלותו של המוכר, והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין.
- 15.2. הובהר לקונה כי מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 15.1 לעיל, החברה תהא רשאית להצמיד את זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגין ובקשר למקרקעין ו/או למגרש ו/או לפרויקט, כולן או חלקן, ליחידות מסוימות בבניינים(שאינן במסגרת המחיר למשתכן) ללא צורך בקבלת הסכמה מצד הקונה או כל צד ג' אחר. כן תהיה החברה רשאית לקבוע כי מי שהוצמדו להם זכויות בניה כאמור לעיל, יהיו רשאים לממש את זכויות הבניה האמורות ולצורך כך להתחבר למתקנים ולמערכות של הבניינים באופן ובתנאים כפי שייקבעו ע"י החברה ויעוגנו בתקנון הבית המשותף והכל בכפוף להוראות כל דין.

- 15.3. לחברה שמורה הזכות לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבנייה, אשר תהיינה מעת לעת ביחס לשטחים הנ"ל ו/או ביחס למקרקעין ולמגרש ו/או ביחס לפרויקט, והכל בכפוף להוראות הדין ללא צורך בקבלת הסכמתם של מי מבעלי הדירות בבניין, לרבות הקונה ובלבד שלא תפגענה זכויותיו בדירה על הצמודותיה.
- 15.4. מוסכם במפורש, כי באם המוכר יקבל הרשאה או רישיון לבניית מבנה נוסף על המקרקעין ו/או דירות ו/או קומות ו/או תוספת בניה אחרת למגורים ו/או חניות ו/או מחסנים נוספים בבניין ו/או בפרויקט נשוא חוזה זה, הרי בניה נוספת זו תהיה שייכת אך ורק למוכר, ולו הזכות לעשות בתוספת בניה זו כרצונו כולל מכירתה כולה או חלקה ו/או מסירת חלקים ממנה, כל זאת מבלי להיזקק להסכמת ו/או חתימת הקונים והכל בכפוף להוראות המכרז ובלבד שדירת הרוכש על הצמודותיה הספציפיות לא ישתנו.
- 15.5. הודע לקונה והוא נותן את הסכמתו לכך כי מלבד הממכר (לרבות חלקו היחסי ברכוש המשותף), כל הזכויות בפרויקט ו/או בשטחי המגורים וזכויות הקניין בשטחים אלו בין זכויות שקיימות היום ובין עתידיות שיתווספו ו/או ייווצרו בעתיד, אך בכפוף לסעיף 13.28 לעיל, יהיו שייכות לחברה ו/או לחוכר יחידות אשר ירכשו יחידות בשטחים אלו ולקונה אין כל זכות בשטחים אלו.
- 15.6. הודע לקונים, כי חלק מהדירות אשר ייבנו בפרויקט ו/או בבניינים יועדו לרוכשי דירות במסגרת מסלול 'מחיר למשתכן' וחלק למכירה בשוק הפתוח.
- 15.7. הודע לקונים כי אין החברה מתחייבת בכל דרך או צורה לגבי המועד בו ייבנו בבניינים שהממכר אינו מצוי בהם ו/או שאר היחידות בפרויקט ו/או שטחי המגורים הנוספים על המקרקעין הנוספים והתחייבות החברה כאמור בחוזה זה הינה אך ורק ביחס לממכר, ולעבודות הפיתוח הצמוד והכל בכפוף להוראות המכרז וחוזה זה.
- 15.8. הודע לקונים כי לצורך קבלת היתרי בניה לפרויקט ו/או לדירות המגורים אשר ייבנו על המקרקעין הידועים כגוש 14717 חלקה 18 מגרש מס' 361, הוגשו ו/או יוגשו על ידי המוכר ו/או מי מטעמו תוכניות ובקשות מתאימות ובכלל זאת בקשות לתוספת יח"ד ו/או בקשות לתוספות קומות ו/או בקשות לשינוי תקן חניה ו/או בקשות לרישום הערות אזהרה תכנוניות ו/או הפקעות ו/או זיקות הנאה ו/או בקשה לשימוש חורג ו/או כל בקשה תכנונית אחרת לפי החלטה וסבירה של החברה והכל בכפוף להוראות המכרז.
- 15.9. מובהר בזאת כי האמור בסעיף 15 רבתי יגבר על כל הוראה אחרת בהסכם ובלבד שלא יהא באמור כדי לגרוע מן הוראות הדין ו/או המכרז.

16. ייפוי כוח בלתי חוזר:

הקונים מוסרים עם חתימת חוזה זה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ג' להסכם זה לשם מילוי הוראות הסכם זה, וכביטחון למילוי התחייבויותיהם כמפורט בחוזה זה ורישום זכויותיהם בממכר. החברה תהיה רשאית בעצמה ו/או אמצעות באי כוחה לעשות שימוש בייפוי הכוח הנ"ל לשם ביצוע כולן ו/או מקצן של הפעולות הבאות: רישום הבית המשותף, רישום זכויות הקונים בדירה על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות אחרת, חתימה על חוזה החכירה עם רמ"י בשם הקונים, חתימה על שטרי רישום הזכויות בשם הקונים רישום שעבודים ו/או הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה במקרקעין וכיוצא בזה וכן כל פעולה אחרת לשם קיום הוראות חוזה זה. מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי חוזה זה ולחתום בעצמו על כל המסמכים הקשורים בכך ולא יטיל על המוכר חובה או אחריות כלשהי למילוי התחייבויות הקונה.

17. ליווי פיננסי:

- 17.1. הודע לקונים כי הפרויקט כולו ילווה בליווי פיננסי ע"י הגוף המלווה (להלן: "**הליווי הפיננסי**") וכי במסגרת הליווי הפיננסי נוצרו ו/או ייווצרו שעבודים לטובת הגוף המלווה. להסכם זה מצורף ו/או יצורף נספח הגוף המלווה המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה אשר יתכן ויוחלף ו/או יתוקן לאחר חתימת חוזה זה בהתאם לבקשת הגוף המלווה. ככל שצורף נספח ד' להסכם זה והמוכר החליף במהלך הפרויקט את הגוף המלווה את הפרויקט, יחתמו הקונים לאחר חתימת ההסכם, במועד שהחברה תתאם עמם, על נספח הגוף המלווה בנוסח הגוף המלווה בהתאם לחוק. כמו כן הודע לקונים כי בכוונת המוכר לשעבד ו/או למשכן את המקרקעין לצדדים שלישיים אחרים אשר ילוו לו כספים לצורך מימון הפרויקט. אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מחובת המוכר להמציא לקונה מכתב החרגה בהתאם להוראות הסכם זה והדין.
- הקונים מסכימים שהמוכר יהיה רשאי לחתום על כתבי התחייבות לטובת מוסדות פיננסיים שילוו כספים לרוכשי נכסים במקרקעין למימון הרכישה בהתאם לנוסח שיוסכם בין המוסד הפיננסי הרלוונטי, לפי העניין, לבין המוכר, ולפעול על פיהם והם מתחייבים שלא לנקוט בכל צעדים שהם על מנת למנוע מהמוכר לתת התחייבות כאמור, וכן לחתום על כל המסמכים שיידרשו לצורך כך, במידה ותידרש חתימתם ו/או שלא ניתן יהיה לחתום עפ"י ייפוי הכוח.
- 17.2. מוסכם כי הקונים יקבלו מכתב החרגה מותנה מהגוף המלווה (באמצעות החברה) תוך 30 ימים מיום ביצוע התשלום הראשון על פי הסכם זה באמצעות פנקס השוברים של הגוף המלווה.

17.3. הקונים מתחייבים לנהוג בדיוק כמפורט בנספח הגוף המלווה, נספח ב' המהווה כאמור חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

18. בטוחות חוק מכר

- 18.1. כאמור ברישא להסכם זה, הקונים יקבלו בטוחה על פי חוק מכר הבטחת השקעות שהינה פוליסת ביטוח (להלן: "הערביות") מהגוף המלווה ע"פ הוראות הסכם הליווי שנחתם בין המוכר לבין הגוף המלווה.
- 18.2. המוכר יהא זכאי בכל עת להחליף את הערביות שניתנו לקונים כולן או חלקן ובלבד שהחלפת הבטוחה תעשה על פי הוראות חוק המכר הבטחת השקעות. יובהר כי לא תושט על קונה כל עלות כתוצאה מהחלפת הבטוחה בהתאם להוראות סעיף זה. ויובהר כי המוכר יהא רשאי להחליף את הערביות הקיימות בבטוחה אחרת, לפי העניין, המנויה בסעיפים (1)2 או (2)2 לחוק מכר דירות הבטחת השקעות. ויובהר כי לאחר מסירת החזקה המוכר יהא רשאי להחליף את הבטוחה בבטוחה אחרת בהתאם להוראות לחוק המכר הבטחת השקעות.
- 18.3. תנאי למסירת החזקה בממכר לקונים הינו החזרת הערביות או כל בטוחה אחרת שתמצא בידי הקונים והקשורה לחוזה זה, לידי המוכר ובלבד שהתקיימו התנאים בחוק המכר הבטחת השקעות, להחזרת הערביות. דהיינו: ניתן מכתב החרגה בנוסח חוק מכר הבטחת השקעות וכן נחתם חוזה חכירה בין הקונים לרשות מקרקעי ישראל או לחילופין נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונים בגין עסקה זו. במידה ובמעמד מסירת החזקה טרם התקיימו התנאים להחזרת הערביות כאמור לעיל יופקדו הערביות בנאמנות אצל עורך דין שזהותו תיקבע ע"י המוכר ויועברו לגוף המלווה לאחר התקיימות התנאים הקבועים בסעיף זה. יובהר כי עו"ד כנפו או עו"ד גורן, ב"כ המוכר, לא ישמשו כנאמן לעניין האמור בסעיף זה. ביטול הערביות ייעשה כנדרש על פי דין ועל פי כתבי הערביות.
- 18.4. פרטי חשבון הבנק של הפרויקט בהתאם לדרישת הגוף המלווה: בנק לאומי לישראל בע"מ, מספר סניף: 783 (משכית) ומס' ח-ן: 19929/93 על שם: משמרת חברה לשרותי נאמנות בע"מ ח.פ. 513771337 בנאמנות עבור רימון מגורים בע"מ ח.פ. 515874048 (להלן: "חשבון הפרויקט") הקונים מצהירים כי הובהר להם כי הם זכאים לפנות לגוף המלווה לצורך קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט תואמים את הפרטים בבנק וזאת בדרכים הבאות: פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט שכתובתו רחוב משכית 32 א.ת. הרצליה באמצעות מענה טלפון מס' 076-8678355 ו/או באמצעות אתר האינטרנט של הגוף המלווה שהוא www.harel-group.co.il.
- 18.5. תשלומים בגין מחיר הדירה הקבוע בנספח התשלומים יבוצעו על ידי הקונים אך ורק באמצעות שוברים שינפיק הגוף המלווה.
- 18.6. הודע לקונים כי על אף האמור בהסכם המכר על נספחיו, פנקס השוברים של הגוף המלווה לא יימסר לקונים במעמד חתימת הסכם המכר. הקונים יקבלו את פנקס השוברים לאחר שהחברה תקבל אותו מהגוף המלווה. הקונים מתחייבים לסור ולקבל את פנקס השוברים מהחברה במועד שיתואם עמם על ידי החברה עד ולא יאוחר מ-7 ימי עסקים מיום קבלת ההודעה מהחברה, כי פנקס השוברים נמצא אצל החברה (הקונים מתחייבים להיענות לפניית המוכר לתאום מועד ולתאם עם המוכר מועד כאמור).
- 18.7. הודע לקונים כי עפ"י התחייבויות המוכר כלפי הגוף המלווה בהתאם לתנאי ההסכמים שנחתמו או שייחתמו בינו לבין הגוף המלווה, כל תשלום שלא ישולם על ידי הקונה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים, לא ייחשב כתמורה על פי ההסכם והקונה לא יהיה זכאי לקבל ערבויות בגין תשלום כאמור ו/או לקבל את החזקה בדירה אלא בכפוף לתשלום מלוא התמורה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים של הגוף המלווה כאמור לעיל.
- 18.8. הקונים מצהירים בזאת כי כתובתם למשלוח הערביות הינה כתובתם כפי שהיא מופיעה ברישא להסכם זה, והם מתחייבים בזאת להודיע למוכר בכתב על כל שינוי בכתובתם המצוינת ברישא להסכם זה. יודגש כי החברה רשאית לשלוח את הערביות לכתובת הקונים בדואר רשום או לחילופין לזמן את הקונים למשרדה או לכל מקום אחר בו תיבחר לשם קבלת הערביות לפי שיקול דעתה הסביר. בחרה החברה לזמן את הקונים למשרדה או לכל מקום אחר כאמור לשם קבלת הערביות, מתחייבים הקונים להגיע למקום אליו זומנו על ידי החברה ולקחת את הערביות במועד שתואם עימם.
- 18.9. הקונים מתחייבים למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסר להם את שמותיהם ומספרי תעודות הזהות שלהם בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם זה וכן את הסכום לתשלום.
- 18.10. הקונים לא רשאים לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, ללא קבלת אישור מראש ובכתב מאת המוכר, על הקונים יהיה למלא בכל שובר בו יעשה שימוש את פרטיו וכן את סכום התשלום שמשולם באמצעות השובר.
- 18.11. הושט.
- 18.12. הובהר לקונים אופן השימוש בשוברי התשלום שינפיק הגוף המלווה.
- 18.13. מיד עם ביצוע כל תשלום ע"י הקונים באמצעות השובר המתאים, יעבירו הקונים למוכר בפקס, במייל, בדואר רשום עם אישור מסירה או במסירה ביד עותק מהשובר המשולם. הקונים מתחייבים לשמור את שוברי התשלום ולהחזירם למוכר במעמד מסירת החזקה במקרה שהקונים איבדו ו/או הרסו את שוברי התשלום ישלמו הקונים לחברה את התשלום בו תחויב החברה בגין כך ו/או בגין הנפקת שוברים חדשים. לא יהיה בתשלום על פי השובר כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבל בטוחה על פי חוק המכר

- הבטחת השקעות ו/או לא יהיה בהנפקת בטוחה על פי חוק המכר הבטחת השקעות בעקבות זאת כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לזכויותיו על פי בטוחה על פי חוק המכר הבטחת השקעות, לרבות זכויות לשחרור היחידה שרכש מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הגוף המלווה על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט.
- 18.14. הודע לקונים כי הערבויות שיונפקו על ידי הגוף המלווה בגין התשלומים שישולמו על ידם באמצעות פנקס השוברים של הגוף המלווה לא יכללו את רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר הבטחת השקעות.
- 18.15. במקרה שהקונים יקבלו הלוואה ממוסד פיננסי, לצורך מימון רכישת הממכר, כנגד התחייבות המוכר לרישום שעבוד על זכויותיהם בממכר, מתחייבים הקונים ליתן הוראה בלתי חוזרת למוסד הפיננסי ממנו יקבלו את ההלוואה כאמור: להעביר לחברה את מלוא סכום ההלוואה, אך ורק באמצעות שוברי התשלום, אותם הנפיק הגוף המלווה. הובהר לקונים כי קודם לקבלת הלוואה על הקונים לשלם לחברה 10% לפחות ממחיר הממכר, בהתאם לחוזה זה ולנספחיו. הקונים מתחייבים להמציא למוכר את המסמכים עליהם תידרש חתימת המוכר על ידי המוסד הפיננסי נותן ההלוואה לפחות 30 ימים קודם למועד התשלום אשר בכוונתם לשלם באמצעות כספי ההלוואה, אך לא לפני ששילמו לחברה סך של 10% לפחות ממחיר הממכר. המוכר יחתום על מסמכי ההלוואה, בכפוף לכך ששולם לחברה סך של 10% לפחות ממחיר הממכר ובלבד שהמוכר הגיע לנוסח מוסכם של המסמכים עם הבנק נותן ההלוואה. על אף האמור לעיל, המוכר רשאי להחליט לטפל במסמכי ההלוואה שימסרו לו על ידי הקונים כאמור, אף קודם לתשלום 10% ממחיר הממכר, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, אך בכל מקרה זמן הטיפול יהיה לפחות 30 ימים מיום התשלום של 10% והמצאת מסמכי ההלוואה. למען הסר ספק יובהר כי התשלום בסך של 10% ממחיר הדירה האמור בסעיף זה ישולם אף הוא אך ורק באמצעות שוברי התשלום, אותם הנפיק הגוף המלווה.
- 18.16. ככל שייטלו הקונים הלוואה לצורך מימון רכישת הממכר כאמור, הם יהיו רשאים לעשות כן באמצעות כל מוסד פיננסי שיבחרו אין הם מחויבים ליטול משכנתא מן הגוף המלווה את הפרויקט. נטלו הקונים הלוואה כאמור ישלמו הקונים למוכר את האגרות הנדרשות לרישום התחייבות לרישום משכנתא ולרישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין וכל אגרה ו/או תשלום אחר שיידרש בקשר עם הלוואה זו, ובכלל זאת עמלת הסבת הערבויות של הגוף המלווה לבנק נותן המשכנתא וזאת לא יאוחר מ 30 יום קודם למועד מסירת החזקה בדירה הקבוע בהסכם זה או בסמוך למועד הרישום, לפי החלטת החברה.
- 18.17. בכל מקרה שהגוף המלווה ישלם את הסכום המגיע לקונים על פי הערבויות, מורים בזאת הקונים לחברה בהוראה בלתי חוזרת להסיר במקרה כזה, באמצעות באי כוחם הנזכרים בנספח ה להסכם זה, את הערת האזהרה שתירשם, אם תירשם, לזכותם בלשכת רישום המקרקעין בגין קיומו של הסכם זה. במקרה של מימוש הערבויות יראו את ההסכם כבטל לעניין זה שהזכויות מכל מין וסוג שהוא, שהוקנו לקונים בדירה, יומחו לגוף המלווה לפי דרישתו או תחזורה לחברה ולחזקתה כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג' שאינו הגוף המלווה. הקונים מתחייבים לחתום על כל מסמך הנדרש לשם ויתור על זכויותיהם או המחאת זכויותיהם כאמור.
- 18.18. הקונים מסכימים כי החברה תהא רשאית, בכל שלב, להחליף כל ערובה שתיתן לפי חוק המכר הבטחת השקעות בערובה אחרת על פי דרישות החוק כנוסחו היום או כפי שיתוקן מעת לעת, וכן לדרוש שהבטוחה שתיתן תפקע ו/או תבוטל לפני רישום זכויות הקונים בדירות בלשכת רשם המקרקעין, בהתאם לתנאיה, ובלבד שקודם למסירת החזקה תהא הבטוחה שתימסר לרוכש אחת מבין שתי הבטוחות הקבועות בסעיפים (1) ו- (2) לחוק המכר דירות. הקונים מתחייבים להחזיר לחברה את הערובה כנגד קבלת ערובה אחרת לפי דרישת החברה. הזכות להחליף הבטוחה תעמוד גם לגוף המלווה במקרה הצורך. ככל שהבטוחה תוחלף, תודיע על כך החברה לקונים. כן יובהר כי לא תושת על הקונה כל עלות כתוצאה מהחלפת הבטוחה בהתאם להוראות סעיף זה.
- 18.19. מבלי לגרוע מהאמור בנספח הגוף המלווה (נספח ב') ובזכויות הגוף המלווה המצוינות בו, ובכפוף להסכמת הגוף המלווה מראש ובכתב, הקונים מסכימים שהמוכר יהיה רשאי בכל עת למשכן ו/או לשעבד את המקרקעין ואת הפרויקט כולו ו/או חלקו מפעם לפעם לזכות בנקים ו/או גופים אחרים שילוו לו כספים לצורך מימון הבנייה. לגבי רישום השעבודים, יובהר כי ככל שהממכר ישועבד שעבוד נוסף (בנוסף לגוף המלווה) יקבלו הקונים מכתב החרגה מותנה מהמשעבד הנוסף לפיו עם קבלת מכתב החרגה סופי מהגוף המלווה תוחרג הדירה גם מהשעבוד לטובת הגורם המשעבד הנוסף.
- 18.20. מוסכם כי בכל מקרה של סתירה (אם קיימת) בין האמור בחוזה זה על כל נספחיו, לבין האמור בנספח הגוף המלווה, נספח ב' לחוזה זה כי אז, רק האמור בנספח הגוף המלווה יגבר, ונספח הגוף המלווה הינו מהותי לחוזה זה.

19. מיסים והוצאות:

- 19.1. כל המיסים ותשלומי החובה החלים על החלקה ו/או הממכר הנ"ל עד ליום מסירת החזקה ישולמו על ידי המוכר ומיום זה ואילך ישלמו הקונים חלק יחסי מהמיסים, האגרות וההיטלים שיחולו על החלקה הנ"ל ואת מלוא המיסים שיחולו על הממכר. במידה ויוטלו לאחר חתימת הסכם זה מכוח הוראות כל חוק ו/או צו ו/או מכוח תקנה ו/או מכוח פסיקה, מיסים חדשים ו/או היטלים חדשים ו/או תשלומים חדשים אשר יוטלו על רוכשי דירות ו/או חוכרי דירות ו/או בקשר עם הדירה יחולו מיסים ו/או היטלים ו/או תשלומים אלו על הקונים.
- 19.2. תשלומים החלים על הקונה:

- 19.2.1. התשלומים הבאים (להלן: "**התשלומים החלים על הקונה**") יחולו על הקונה, וישולמו על ידו מיד עם דרישתה הראשונה של החברה או בהתאם לדרישת התשלום, או הגוף לו משולמים תשלומים אלה לפי טיבם, לפי המאוחר:
- 19.2.2. מס ערך מוסף (להלן: "**מע"מ**") החל על העסקה נשוא חוזה זה, חל על הקונה. הקונה מצהיר שידוע לו כי הסכומים הנקובים בנספח א' להסכם כוללים מע"מ בשיעור החל במועד חתימת חוזה זה. אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו ישנתה שיעור המע"מ, ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ.
- 19.2.3. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל החברה 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, לרבות עלות המונה עבור הדירה, מוטלת על החברה בלבד.
- 19.2.4. הוצאות משפטיות כאמור בסעי' 20 להלן.
- 19.2.5. תשלום מס רכישה יחול וישולם על ידי הקונה. הודע לקונים כי החובה לדווח על עסקה זו הינה תוך 30 יום מיום חתימת הסכם זה וכן כי החובה לשלם מס רכישה עפ"י שומה עצמית היא תוך 60 יום מיום חתימת הסכם זה ועל כן אם לא ישתפו פעולה עם המוכר באופן שיאפשר דיווח על ידי המוכר בתוך פרקי הזמן האמורים, יהיו צפויים לתשלום ריבית פיגורים ו/או קנסות למיסוי מקרקעין בגין אי דיווח במועד ו/או אי תשלום במועד לפי העניין. הובהר לקונים כי מס הרכישה עפ"י שומה עצמית נעשה על פי הצהרתם ביחס למספר הדירות ו/או חלקי הדירות שברשותם ו/או השייכות להם ו/או שהם ירשו וכדו', ולאחר שהם סרו אישית לרשויות המס לבדיקת מספר הדירות ו/או חלקי הדירות השייכות להם, ועל סמך נתונים אחרים שנמסרו על ידם ויכול להשתנות במידה ויתגלה אחרת. הקונים מצהירים כי בכל מקרה תיעשה הערכת השומה על פי אגף מיסוי מקרקעין והשומה העצמית לא היוותה בסיס להתקשרות בהסכם זה. הקונים מתחייבים לדאוג לקבלת שובר מס הרכישה ולתשלומם במועד. במידה והקונים בקשו לקבל הטבה במס הרכישה ו/או הצהירו כי הם מתחייבים למכור את הדירה שבעלותם, מחובתם האישית להמציא לחברה, לצורך הדיווח, את המסמכים הנדרשים לצורך קבלת ההטבה, ומחובתם האישית לדווח לרשויות המס על מכירת הדירה שבעלותם בצירוף מס' השומה של עסקה זו, וזאת בין היתר לשם סגירת שומת מס הרכישה והימנעות מהטלת עיקולים על חשבונם בגין אי תשלום מס הרכישה. ידוע לקונים כי הקפאת שומת מס הרכישה הינה לזמן קצוב ומחובתם לברר ברשויות המס מתי מסתיימת תקופת ההקפאה. הומלץ לקונים לבדוק ברשויות המס את כל הנתונים שנמסרו על ידם לצורך ביצוע השומה העצמית ובכל מקרה, למעט במקרה בו אי הדיווח הינו תוצאה של התרשלות החברה, לקונים לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או באי כוח החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לשווי מס הרכישה.
- 19.3. מובהר כי התשלומים המפורטים לעיל, יתווספו לתמורה אשר תשלום ע"י הקונה עבור הממכר, כמפורט בנספח א'.
- 19.4. הוראות סעיף 19 לעיל על תתי סעיפיו הינן יסודיות בחוזה והפרתן ו/או הפרת מי מהן, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

20. השתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר, מס רכישה, מס שבח ומס הכנסה:

- 20.1. מס שבח / מס הכנסה יחול על המוכר וישולם על ידו.
- 20.2. הקונים ישלמו למשרד עו"ד נדב כנפו ו/או משרד עו"ד חיים גורן, ב"כ המוכר, במעמד חתימת הסכם זה סך של 5,039 ש"ח בצירוף מע"מ או 0.5% מהתמורה בצירוף מע"מ (הנמוך מבניהם) עבור השתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר. ידוע לקונים, כי ב"כ המוכר אינו מייצגם, והוא לא יטפל עבורם בכל עניין הקשור בהסכם זה למעט רישום הבית המשותף, רישום הזכויות בממכר על שמם, רישום פרצלציה ו/או כל פעולה רישומית אחרת. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מאחריותו של המוכר לביצוע הרישומים כאמור בהוראות בהסכם זה. כל פעולה שתבוצע על ידי ב"כ המוכר בכל עניין הקשור בהסכם זה תבוצע כשירות עבור המוכר בלבד. ידוע לקונים כי התשלום המשולם על ידם כאמור לב"כ המוכר, מבוצע עבור המוכר בלבד כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר, והמוכר הוא שיקבע את זהות עורך הדין שיטפל עבורו בנושאים הקשורים בהסכם זה, ובכלל זאת רישום הבתים המשותפים ורישום הממכר על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין. מובהר כי החובה החוזית ו/או החוקית והאחריות לרישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות הקונים בממכר בלשכת רישום המקרקעין חלה על המוכר בלבד ואינה חלה

על ב"כ המוכר. כן יובהר כי אם ככל ומסיבה כלשהי יהיו זכאים הקונים להשבת הסך ששולם על ידם עבור השתתפות בהוצאותיו המשפטיות של המוכר ישולם להם סך זה על ידי המוכר ולא על ידי ב"כ המוכר.

21. הוצאות כספים ע"י המוכר עבור הקונים:-

המוכר יהיה רשאי (אבל לא מחויב) להוציא על חשבון הקונים, כספים אשר על הקונים לשלם לפי חוזה זה, ובלבד שמדובר בחוב שהקונים לא שילמו אשר אי תשלומם עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו כלפי הקונים ו/או כלפי צדדים שלישיים, ועל הקונים יהיה להחזירם למוכר לפי דרישתו הראשונה בכפוף להמצאת אסמכתאות על ביצועו של אותו תשלום, ולא יאוחר מיום העברת הממכר על שם הקונים בלשכת רשם המקרקעין או מיום קבלת החזקה בממכר, הכל לפי התאריך המוקדם יותר. לקונה תעמודנה כלפי המוכר כל טענות ההגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

22. למען הסר ספק הקונים מצהירים שהובהר להם מפורשות כדלקמן:-

22.1. ככל והדבר יידרש, המוכר יגרום לכך שבין רמ"י לקונים יחתם חוזה חכירה ע"פ הנוסח, ההוראות והתנאים שיקבע רמ"י או לחילופין לרישום הערת אזהרה לטובת הקונים בגין רכישת הדירה.

22.2. המוכר ינהל במשרדיו ספר זכויות ובו תרשמה זכויות רוכשים של נכסים בפרויקט ויובהר כי אין באמור כדי לגרוע מחובת המוכר לרישום זכויותיו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין כאמור בהסכם זה.

22.2.1. ככל שחלפה תקופת מגבלת העברת הזכויות כקבוע ומפורט בנספח 2 (כתב התחייבות) להסכם זה, הקונים לא יהיו זכאים להעביר זכויותיהם בממכר לאחר, כל עוד לא שילמו כל המגיע למוכר ולא קיבלו החזקה בממכר, לא חתמו על חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל בגין הממכר ולא החזירו למוכר את הערבויות שקיבלו מהגוף המלווה.

22.2.2. שילמו הקונים את כל המגיע מהם למוכר וקיבלו את החזקה בממכר וכן חלפה תקופת ההגבלה כאמור, יהיו זכאים להעביר את זכויותיהם בממכר לאחר, בכפוף למילוי כל התנאים המצטברים הבאים.

22.2.2.1. יודיעו למוכר מראש ובכתב, על העברת הזכויות.

22.2.2.2. ימציאו למוכר חוזה בינם ובין הרוכשים מהם.

22.2.2.3. הם עצמם והרוכשים מהם יקיימו את כל הוראות החוק בדבר עסקת מקרקעין, ישלמו את המיסים הכרוכים בכך וימציאו למוכר אישורים מתאימים על כך.

22.2.2.4. הקונים ימציאו למוכר אישור עירייה ואישור הועדה המקומית להעברת הדירה מופנה לטאבו, בו ייכתב כי אינם חייבים מיסים, היטל השבחה, ארנונה, וכי אין התנגדות של הרשויות לרישום הממכר בטאבו ע"ש הקונים. תקוף האישורים יהיה לפחות 60 יום מיום המצאתם לחברה.

22.2.2.5. הרוכשים מהקונים את הממכר יחתמו על יפוי כוח והרשאה בלתי חוזרים בפני נוטריון בנוסח לפי קביעת המוכר וימציאו שלושה עותקים ממנו למוכר.

22.2.2.6. יומצא למוכר אישור מאת הבנק, המעיד כי ההלוואה מובטחת במשכנתא ו/או במשכון זכויות ו/או בהתחייבות שניתנה מטעם המוכר בקשר לנכס זה (אם הייתה כזאת) סולקה במלואה או כי הבנק הסכים להעברתה על שם הרוכשים החדשים וכי תנאי הבנק להעברה זו, אם יהיו כאלה, נתמלאו וכן אישור הבנק כי סולקה ההלוואה עומדת אם קיימת.

22.2.2.7. ככל שמסיבה כלשהי טרם בוטלו הערבויות יחתמו הקונים והנעברים על המסמכים שידרשו על ידי הגוף המלווה וכן ימציאו את האישורים שידרשו על ידי הגוף המלווה ויישאו בכל תשלום הקשור בכך.

22.2.2.8. הקונים ימציאו הסכמה להעברת הזכויות מטעם רשות מקרקעי ישראל, אם הסכמה כזאת תהא דרושה.

22.2.2.9. הקונים ישלמו למוכר הוצאות הכרוכות בדמי טיפול ובהעברת הזכויות לרוכש החדש בגובה הקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיקבע בדיון ביום התשלום.

22.2.2.10. הקונים יישארו אחראים כלפי המוכר לקיום כל התחייבויותיהם עפ"י חוזה זה.

22.2.2.11. ההוראות המפורטות בסעיף זה תחולנה מרוכש לרוכש עד לרישום הממכר בטאבו.

23. ייצוג משפטי:

23.1. הובהר לקונה כי משרד עו"ד נדב כנפו ו/או משרד עו"ד חיים גורן, מייצג אך ורק את המוכר בחוזה זה ואין לו אחריות כלשהי כלפי הקונים.

23.2. הובהר והודע לקונים כי עומדת להם הזכות להיות מיוצגים ע"י עו"ד מטעמם והם יישאו בשכר טרחתו.

23.3. הובהר לקונה כי לפני חתימת חוזה זה, על נספחיו, נמסר לו חוזה זה על נספחיו, על מנת לאפשר לו לבדוק את תוכנו, או, לפי העניין, על מנת שתוכנו יתורגם לו לשפה הידועה לו, וכן ניתנה לו האפשרות לקרוא את החוזה ואת נספחיו ולהבין את תוכן החוזה ו/או נספחיו.

24. הפרת התחייבות:

- 24.1. כל ביטול של חוזה זה יבוצע בהתאם להוראות סעיף זה.
- 24.2. המוכר רשאי לבטל חוזה זה באם הפרו הקונים הפרה יסודית של הסכם זה ו/או הקונים פיגרו בתשלום סכום כל שהוא לפי חוזה זה ביותר מ- 10 ימים והקונים לא תיקנו את ההפרה גם לאחר שקיבלו התראה מהמוכר, בדרך של הודעה בכתב, על ההפרה וארכה של 10 ימים לתיקון ההפרה. סעיף זה הינו אחד מהתנאים העיקריים לחוזה זה.
- 24.3. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונים, יהא המוכר זכאי לתבוע מהקונה שיפוי ופיצוי מלאים וכל סעד אחר בגין כל נזק, חסרון כיס או הוצאה אחרת שנגרמה לו עקב הפרת ההסכם ועקב ביטול ההסכם. למען הסר ספק, לקונה לא תהא כל זכות לבטל הסכם זה אלא במקרים המפורטים מפורשות בהסכם זה. יובהר כי בכל מקרה של ביטול ההסכם לא ישיב המוכר לקונים את ההוצאות המשפטיות ששולמו על ידם לבי"כ המוכר.
- 24.4. מובהר כי כל השבת כספים לקונה עקב ביטול החוזה, לרבות סכום החזר כהגדרתו להלן, תהיה כנגד החזרת הערבויות ותכלול את הכספים שהקונה שילם בפועל למוכר על פי ערכם הריאלי. מובהר כי הסכום האמור לא יישא כל ריבית.
- 24.5. ככל ובוטל חוזה זה מכל סיבה שהיא, החזרת הכספים לקונה מאת החברה תיעשה בתוך 45 ימים מיום פינוי הדירה על ידי הקונים ואם טרם נמסרה החזקה – בתוך 45 ימים מיום הביטול.
- 24.6. בכל מקרה החזרת הכספים תיעשה רק בכפוף לאישור של הגוף המלווה.
- 24.7. צד שיפר איזו מן התחייבויותיו בהסכם זה יהא אחראי לתוצאות הנובעות מכך.
- 24.8. בוטל
- 24.9. לא יבוטל החוזה על ידי הקונה אלא בנסיבות הקבועות בהסכם זה במפורש ואלא אם הודיע על הביטול לגוף המלווה, לפחות 30 יום מראש.
- 24.10. הפרה תחשב כיסודית כל אימת שהקונה לא ישלם לחברה במועדו ובמלואו תשלום כלשהו שעליו לשלם על פי הוראות חוזה זה ו/או כל אימת שהקונה יפר הוראה כלשהי מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הינם יסודיים בחוזה, ו/או כל הוראה אחרת אשר הפרתה הינה יסודית על פי הדין וההפרה כאמור לא תוקנה על ידו לאחר שהמוכר נתן לקונה ארכה של 10 ימים לעשות כן, בדרך של הודעה בכתב. נוסף לאמור, תחשב הפרה כיסודית במידה והמוכר דרש ריפוייה על ידי הקונה והנ"ל לא עשה כן גם בחלוף 30 ימים מיום ההודעה כאמור.
- 24.11. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות שיש לחברה כלפי הקונה על פי חוזה זה.
- 24.12. הפרה תחשב ליסודית רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב אשר תפרט את מהות ההפרה ותקצוב לא פחות מ- 10 יום לתיקונה, ולאחר שהקונה לא פעל לתיקונה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.
- 24.13. בוטל חוזה זה, כדן, ע"י החברה עקב הפרתו ע"י הקונה ובכפוף לאמור לעיל, אזי תחולנה ההוראות דלהלן:
 - 24.13.1. זכויותיו של הקונה בממכר תפקענה והחברה תהיה משוחררת מכל התחייבויותיה לפי חוזה ותהיה זכאית לבטל כל הערת אזהרה ו/או בטוחה שניתנו לקונה.
 - 24.13.2. הקונה יהיה חייב לסלק מיד את ידו מהממכר אם קיבל את החזקה בו קודם לכן, ולהשיב את הממכר לחברה כשהוא נקי מכל אדם וחפץ.
 - 24.13.3. החברה תהיה זכאית לקחת לחזקתה הבלעדית את הממכר ולמכור את הזכויות בו בהתאם להוראות הדין.
 - 24.13.4. במקרה של הפרת ההסכם על ידי הקונה המזכה את החברה בביטולו, ישלם הקונה לחברה פיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש בשיעור כאמור בסעי' 24.3 לעיל.
 - 24.13.5. בנוסף, אם יבוטל ההסכם על ידי החברה, נותן בזה הקונה הרשאה בלתי חוזרת לבי"כ המוכר להשתמש ביפוי הכח ולהודיע באמצעותו, בשם הקונה, על ביטול החוזה, גם לכל רשות מס, לרבות מס שבח ולחתום לשם כך על כל מסמך, תצהיר, או טופס שידרש ובלבד שתשלח לקונה, ככל שניתן יהיה לאתרו, הודעה בכתב 10 יום מראש, בדבר הכוונה לפעול כאמור.
- 24.14. מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל תרופה אחרת ו/או לכל סעד אחר על פי הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין, במידה והקונה פיגר בתשלום שהוא חייב לחברה על פי הוראות הסכם זה, אזי התשלום ישא הפרשי הצמדה וריבית בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).
- 24.15. מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה שיהיו מוקנים לחברה על פי הוראות הסכם זה והוראות כל דין, כל עוד לא השתמשה החברה בזכותה לבטל את ההסכם בגין ההפרה, תהא החברה זכאית לדחות את מועד מסירת החזקה, על פי שיקול דעתה הסביר, והיא לא תהיה מחויבת למסור את החזקה בדירה לקונה בטרם יתקן הקונה את ההפרה ו/או בטרם ישלם לחברה את מלוא חובותיו שבפיגור לרבות כל תשלום אחר מכח ההסכם זה..
- 24.16. 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.

24.17. כל ויתור, ארכה, הנחה או דחייה מצד המוכר, בקשר למילוי הוראות חוזה זה מצד הקונים, לא תפגע ולא תגרע מזכויות המוכר, ולא תטען כהצדקה או כהגנה לגבי הפרת או אי מילוי כזה מצד הקונים, או כוויתור מצד המוכר על איזה מזכויותיו לפי חוזה זה.

24.18. כפוף לאמור לעיל בהסכם זה, חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א – 1970 יחול על חוזה זה.

25. בוררות ופישור

25.1. בוטל.

26. תנאים יסודיים:

מבלי לפגוע באמור בסעיף כלשהו בחוזה זה, מוסכם כי הוראות נספח הליווי, מועדי תשלום הכספים המפורטים בנספח התשלומים, הינם תנאים יסודיים בחוזה זה.

27. הוראות כלליות:

27.1. הקונים מתחייבים לשמור ולתחזק את הדירה ע"פ חוברת הוראות שימוש והתחזוקה שימסרו להם ע"י המוכר במעמד מסירת החזקה בדירה ו/או קודם לכך, כשהיא חתומה על ידיו. כן מתחייבים הקונים בעת שימכרו את הדירה למסור את חוברת הוראות השימוש והתחזוקה למי שיקנה מהם את הדירה ולהורות לו לפעול על פיה.

27.2. מובהר כי אי קיום ההוראות על ידי הרוכשים תפקיע את אחריות המוכר לרכיבים אשר הוכח כי תוחזקו שלא בהתאם להוראות שנמסרו לרוכשים.

28. הקונים מתחייבים ומצהירים כי הודע להם שהממכר אשר נמכר להם במסגרת הסכם זה, ייעודו הינו למגורים בלבד, והקונים ו/או מי מטעמם ואינם רשאים לעשות בממכר שימוש אחר זולת מגורים לרבות ומבלי לצמצם, הפעלת עסקים קטנים /מרפאות / קליניקות וכיוצ"ב.

29. הקונים מצהירים כי כל הודעה של החברה אליהם באמצעות שיחת טלפון למספר אשר מופיע בראש חוזה זה ו/או באמצעות שליחת דוא"ל לכתובת הדוא"ל של הקונה שמופיע בראש חוזה זה, לרבות בנוגע להפרת חוזה זה ו/או בנוגע למועד מסירת החזקה בממכר נשוא חוזה זה ייחשבו כנתקבלו על ידי הקונה לאחר 24 שעות ממועד שליחת הדוא"ל ו/או מיד עם קבלת ההודעה בשיחה טלפונית.

30. בוטל.

31. הקונים מתחייבים כי עד ולאחר מועד המסירה בפועל של כל היחידות לא יתערבו בדרך כלשהי בבניית הפרויקט ו/או הבניין ו/או היחידה בעצמו או באמצעות אחר מטעמו, לא ייכנס ולא ירשה לאחר מטעמו להיכנס לאתר הבנייה במקרקעין ו/או ליחידה לא יתפוס חזקה ביחידה ו/או יעשה ביחידה כל שימוש שהוא, ולא יכניס חפצים אל היחידה ו/או יבצע בה שינויים, הן בעצמו והן על ידי אחרים, אלא לאחר קבלת אישור המוכר מראש ובכתב. קבלת החזקה ע"י הרוכש, בצירוף תעודת גמר, תהווה ראיה לכאורה כי הרוכש קיבל את היחידה, כשהיא ראויה למגורים בהתאם להתחייבויות המוכר בהסכם זה.

32. הובהר לקונים, כי החברה תהא רשאית לתלות על הקירות החיצוניים ו/או הפנימיים של הפרויקט שילוט ו/או פרסום ו/או מידע כזה או אחר בהתאם לשיקול דעתה והסביר של החברה וזאת לתקופה שלא תעלה על 24 חודשים החל מיום מסירת הדירה הראשונה בפרויקט..

33. הוסכם כי מסירת הצמידויות המשותפות והמערכות המשותפות למספר יחידות מגורים תעשה לנציגות המוסכמת של היחידות להן הוצמדו הצמידויות המשותפות ואשר אותן משמשות המערכות המשותפות לפי העניין וזאת בכפוף לכך שלפחות 45 יום קודם למועד הקבוע בהסכם זה כמועד המסירה יומצא למוכר כתב הסמכה המסמך את הנציגות המוסכמת לקבלת הצמידויות המשותפות והמערכות המשותפות כאמור, חתום על ידי לפחות 3 נציגים מטעם וועד הבניין שייבחר על ידי רוכשי היחידות להם הוצמדו הצמידויות המשותפות ואשר אותן משמשות המערכות המשותפות כאמור לפי העניין. הובהר לקונה כי החברה לא תכיר בהתארגנות כלשהי של הדיירים שאינה נציגות הבית המשותף, וכי כל פנייה לחברה בקשר עם הרכוש המשותף תהא רק לאחר מסירת הבניין לדיירים ותעשה אך ורק באמצעות הנציגות בלבד ובדרך המקובלת. ויובהר כי עם הודעת החברה על דחיית המסירה (בהתאם להוראות הסכם זה), ככל שתהיה, הרי שידחו המועדים הקבועים בסעיף זה לעיל בהתאמה.

34. ככל שלא הומצא למוכר כתב הסמכה כאמור ימסרו הצמידויות המשותפות והמערכות המשותפות לפי העניין לאחד משלושת רוכשי היחידות הראשונים אשר רכשו יחידת דיור אשר הצמידות המשותפות מוצמדות גם ליחידה שנרכשה על ידם והמערכות המשותפות משמשות גם את היחידה שנרכשה על ידם לפי העניין, שיקבלו חזקה ביחידה אותה רכשו. האמור לעיל יחול גם ביחס לרכוש המשותף לבניין ו/או לכל הבניינים. הקונים בחתימתם על הסכם זה מייפים את כוחה של הנציגות כאמור לעיל שתקבל את הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או המערכות המשותפות לפי העניין כנאמנם לשם קבלת הנ"ל. כמו כן, מתחייבים הקונים (3 ראשונים) לקבל לידיהם את הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או המערכות המשותפות לפי העניין ככל שיתבקשו לעשות כן על ידי החברה.

35. הקונים מתחייבים כי הם ו/או הנציגות המוסכמת (לפי העניין) יחתמו, במעמד המסירה או לאחריה מול הגורמים המתאימים על הסכמי שירות הנדרשים לתחזוקת הרכוש המשותף כולל מבואות, חדרי מדרגות, מעליות ומערכות אחרות וכן על הסכמים לאספקת מים, חשמל וגז, לרכוש המשותף.
- החברה תהא רשאית אך לא חייבת לחתום בשם הרוכשים על ההסכמים הנדרשים בהתאם לקבוע בס"ק זה, לרבות על הסכם שירות עם חברת המעליות. בחתימתם על הסכם זה, הקונים מורים מראש לחברה ו/או למי מטעמה להסב לטובתם את הזכויות וההתחייבויות בהתאם להסכמים הנ"ל.
36. הובהר לקונה, כי מיד לאחר מסירת הדירה הראשונה בכל בניין נתנה החברה את היחידות שבאותו הבניין ואת הבניין מכל החיבורים הזמניים שנעשו לצורך מסירת היחידות שבאותו הבניין לרוכש, בייחוד המים והחשמל, קווי טלפון של מערכות הכיבוי וכיו"ב. כמו כן, ידוע ומוסכם על הרוכש כי מיד לאחר הליך אישור המעליות על ידי יועץ המעליות בכל בניין, כפי שזה ייקבע ע"י החברה, לרבות בדיקתן והרצתן, ינותקו המעליות מזרם החשמל ולא ניתן יהיה להשתמש בהן עד שהנציגות המוסכמת תחתום בשם חוכרי היחידות על הסכם שירות מול חברת המעליות והכל בכפוף להוראות הדין על אף האמור מוסכם על הרוכש כי החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר להחליט שלא לנתק את החיבורים הזמנים ו/או שלא לנתק את המעליות מזרם החשמל והכל לפי שיקול דעתה הסביר.
37. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי החברה אינה אחראית בכל דרך שהיא למעליות ולתקינותן כן הודע לקונים כי על פי צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (התקנת מעליות ומתן שירות למעליות) תשמ"ד-1984 החברה אינה רשאית ליתן שירות מכל מין וסוג שהוא למעליות.
38. הקונים מתחייבים כי הנציגות המוסכמת לפי העניין תחתום על הסכם שירות ותחזוקה עם מתקין מעליות תוך 60 יום מיום שניתן אישור בודק מעליות מוסמך כי מולאו דרישות פקודות הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) התש"ל – 1970, ותחדש את החוזה, כך שבכל עת תהיה הנציגות תחומה על הסכם כאמור.
39. הודע לקונים כי האחריות למעליות ולפעולתן התקינה חלה על פי חוק על מתקין המעליות, ובלבד שהרוכשים פעלו בהתאם להוראות סעיף 38 לעיל ואשר על כן מתחייבים הרוכשים לפעול בהתאם להוראות סעיף 38 לעיל.
40. לא פעלו הקונים על פי הוראות סעיף 38 לעיל יהיו הקונים אחראים באופן בלעדי לכל נזק ו/או ליקוי וכל ענין ודבר הקשור במעלית
41. הרוכש מתחייב לסלק על חשבונו את כל האריזות והארגזים בהם השתמש לצורך העברת מיטלטליו ליחידה. אסור באיסור מוחלט לרכוס בלובי או בכל שטח בנוי אחר ו/או בחצר אלא להוציא משטח הפרויקט באופן שלא יהווה מטריד ו/או יגרום נזק.
42. כל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שיתהוו ביחידה ו/או שייגרמו לסביבתה ו/או לרכוש המשותף ואשר הוכח כי ניתן היה למנוע על ידי שימוש סביר ו/או על ידי מילוי ההנחיות המפורטות בחוברת הוראות השימוש והתחזוקה שתימסר לקונים כאמור בסעיף 28 לעיל ו/או בשימוש סביר, יהיו באחריות הרוכש והכל בכפוף להוראות הדין.
43. הצמידויות המשותפות, המערכות המשותפות והרכוש המשותף, ימסרו כאמור בבת אחת או בחלקים לפי החלטת החברה ולפי העניין אך בכפוף להוראות הדין והסכם זה, עם השלמת (השלמת – היינו קבלת טופס גמר לפרויקט כולו או חלקו הכולל את חלקי הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או חלקי הרכוש המשותף שהחברה תחליט למסור ומסירת לפחות שלוש דירות בבניין) חלקי הרכוש המשותף ו/או הצמידות המשותפות ו/או המערכות המשותפות לפי העניין, ובמועד זה יחשב הרכוש המשותף ו/או הצמידות המשותפות ו/או המערכות המשותפות לפי העניין ו/או אותו חלק ממנו שהושלם כנמסר לחזקתם ולרשותם של כל רוכשי היחידות להם הוצמד רכוש זה ו/או אותם משמשות מערכות אלו לפי העניין. מוסכם כי במועד כאמור, תהיה החברה רשאית להסב לנציגות המוסכמת ו/או לשלושת רוכשי היחידות הראשונים כאמור לפי העניין את ההתחייבויות לתיקונים שתקבל מאת קבלני משנה ו/או מספקים או להמציא לרוכש היחידה כאמור או לנציגות המוסכמת או לחברת הניהול, התחייבות לתיקוני תקופת הבדק ו/או האחריות מטעם קבלני המשנה ו/או ספקים שסיפקו מתקן ו/או מוצר ו/או עבודה לגביהם נהוג לתת אחריות, כגון מעליות, דודי חשמל או גז, גנרטורים, משאבות מים, אביזרי אינסטלציה, מנעולים, דלתות וכד' והסבה או המצאה כאמור לא יפטרו את החברה מהתחייבויותיה בקשר לאותו מתקן ו/או מוצר ו/או אביזר ו/או עבודה. אין באמור בסעיף זה דלעיל כדי לגרוע מזכויותיו של הרוכש על-פי הוראות חוק המכר דירות. והכל ובלבד שתתאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמידות הספציפיות.
44. הרוכש ינקוט את כל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד ובהתאם להוראות התחזוקה והשימוש אשר נמסרו לו על ידי החברה.
45. הרוכש מתחייב להשתתף החל ממועד המסירה, אף אם לא איכלס את היחידה בפועל, מכל סיבה שהיא, בכל ההוצאות החלות עליו על פי הוראות הסכם זה החל ממועד המסירה ובכלל זאת לשאת בתשלומים אשר עליו לשלם בקשר עם אחזקת רכוש משותף ו/או שטחים משותפים ו/או צמידויות משותפות לפי העניין ובהתאם להוראות הסכם זה.
46. אנו הקונים נותנים בזאת את הסכמתנו לכך, כי העתק הסכם זה וכן שמותינו, כתובתנו ומספרי הטלפון שלנו ימסרו לגוף המלווה ויוחזקו במאגרי המידע שלו.
47. הקונים נותנים בזאת את הסכמתנו לכך, כי נימצא ברשימת דיוור של החברה כך שפרטינו המלאים לרבות שמותינו, כתובתנו ומספרי הטלפון, כתובת דוא"ל שלנו ימסרו יוחזקו במאגרי המידע של החברה.
48. בוטל.
49. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי ההחברה זכאית ורשאית בכל עת להמחות ו/או להעביר ו/או למכור ו/או לשעבד את זכויותיה במקרקעין ובפרויקט כולם ו/או חלקם לכל צד שלישי אחר בכל דרך שתבחר ובכלל זאת

- זכאית ורשאית החברה להמחות ו/או להעביר ו/או למכור את זכויותיה וחובותיה כלפי הקונים כולם ו/או חלקם לכל צד שלישי אחר בין בדרך של מכירת הפרויקט כולו /או חלקו בין בדרך של העברת מניות החברה ו/או הקצאת מניות בחברה ובין בכל דרך אחרת שתיבחר ללא צורך בקבלת הסכמת הקונים כאשר יובהר שככל שהמוכר יעביר את החוזה לאחר או זכויותיו וחובותיו על פיו יוותר הוא ערב כלפי הרוכש למילוי התחייבויותיו שהעביר וזאת בכפוף להוראות המכרז ולאישור רמ"י ו/או משרד הבינוי והשיכון כאשר ככל שהמקרקעין שועבדו לגוף המלווה ו/או למממן הנוסף תקבל החברה גם את הסכמת הגוף המלווה והמממן הנוסף לביצוע פעולה כאמור.
50. הודע לקונה כי על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון הוא אינו רשאי למכור את הדירה הנרכשת על ידו מיום הרכישה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), לפי המוקדם מבניהם. יחד עם זאת, יהיה הקונה רשאי להשכירה לצד שלישי למטרת מגורים בלבד. ככל שהקונים יפרו את ההתחייבות האמורה בסעיף זה יהיה עליהם לשלם סך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת מבלי לפגוע ביתר הסעדים העומדים לזכות המשרד מכוח כל דין, חוק, פסיקה והסכם.
51. הודע לקונה כי להבטחת עמידתו בתנאי כתב ההתחייבות, נספח ז' להסכם זה, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או התחייבות לרישום הערת אזהרה בספרי החברה עד לרישום הערת האזהרה במרשם המקרקעין בנוסח שיקבע על ידי משרד הבינוי והשיכון.
52. הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בממכר, כי במועד חתימת הסכם זה, הוא לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שידוע לו והוא מסכים לכך שחוזה המכר שנחתם עמו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור.
53. הקונים מתחייבים להגיע למשרדי המוכר ו/או למשרדי עורך הדין מטעם המוכר במועדים בהם התבקשו לעשות כן על ידי המוכר ו/או עורך הדין מטעם המוכר ואשר יתואמו עימם כאשר הקונים מתחייבים להיענות לבקשת המוכר ו/או עורך הדין מטעם המוכר לתאום מועד עמם לצורך גמר חשבון ו/או לצורך חתימה על חוזה חכירה ו/או לצורך שטרי העברת זכות שכירות ו/או לכל צורך אחר שיידרש לשם קיום הוראות הסכם זה.
54. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של 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.

55. הודעות לצרכי חוזה זה:

כל הודעה לפי חוזה זה תשלח בכתב על ידי שליח ו/או תשלח בדואר רשום, ערוך על שם הצד אשר אליו נשלחה ההודעה, לכתובת המופיעה בראש חוזה זה, ולעניין הקונים או כתובת הממכר לאחר מסירתו ו/או במקום משלוח בדואר כאמור ו/או משלוח ההודעה לכתובת המייל של הקונים המופיעה בראש חוזה זה, תחייב את הצדדים, כל עוד לא הודיע צד למשנהו על שינוי כתובתו במכתב רשום.

ולראייה באו הצדדים על החתום:-

_____ הקונים:-

_____ המוכרים:-

נספח א' – נספח תשלומים

פרויקט "המושבה יובלים" בקרית שמונה

נספח תשלומים זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה המכר למכירת דירה במקרקעין הידועים כגוש 14717 חלקה 18 (בשלמות) מגרש מס' 361 לפי התב"ע החלה בשכונת יובלים בעיר בקרית שמונה (להלן: "המקרקעין") מיום _____ והוא בא להוסיף על חוזה המכר ולא לגרוע ממנו.

ב י ן רימון מגורים בע"מ ח.פ. 515874048
מרח' הפרסה 3, עפולה
(להלן: "המוכר", "החברה")

מצד אחד;

ל ב י ן : 1. _____ ת.ז. _____ .
2. _____ ת.ז. _____ .
ביחד ולחוד בערבות הדדית
(להלן: "הקונים", "הקונה")

מצד שני;

לכל מונח ו/או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בחוזה, זולת אם משתמעת כוונה אחרת מן הדברים.
הצדדים מסכימים כי הוראות נספח זה גוברות על הוראות החוזה ונספחיו, ובמקרה של סתירה ביניהם תגברנה הוראות נספח זה.

1. הממכר

זכויות חכירה מהווונות לתקופה של 98 שנים, בממכר, לרבות בחלק יחסי ברכוש המשותף, החניה ו/או הגינה ו/או המחסן הצמודות לממכר, כמפורט להלן:

דירה מס' (זמני) _____ בבניין מס' (זמני) _____ כיוונים _____ קומה מס' _____ בעלת _____ חדרים (כולל ממ"ד).

לרבות השטחים שיוצמדו לדירה כמפורט להלן:

חנייה אחת, שמיקומה ומספרה הזמני ייבחר ע"פ החלטת החברה. חניה מס' _____.

2. סעיף 2- מסירת הממכר

תאריך מסירת החזקה בדירה _____ (להלן: "מועד המסירה")

תאריך המסירה האמור לעיל, הינו בכפוף להוראות נספח זה ולהוראות סעיף 4 להסכם.

3. סעיף 4 לחוזה – התמורה

3.1 הגדרות

- 3.1.1 "התמורה" – _____ (במילים: _____) (כולל מע"מ, הכל במועדים ובשיעורים המפורטים להלן).
- 3.1.2 כל תשלום מן התשלומים אשר מגיעים לחברה מאת הקונים, ישולם כאשר הוא צמוד למדד תשומות הבנייה (כהגדרתו להלן), וישולם בצירוף הפרשי הצמדה כמוגדר וכמפורט להלן:
- 3.1.3 "מדד תשומות בנייה" או "מדד": _____.
- 3.1.4 בהתאם להנחיית משב"ש תמורת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה שהיה ידוע ביום קבלת היתר בניה מלא לבניין, בו נמצאת דירת הרוכש ועש למדד שהיה ידוע ביום חתימתה על הסכם המכר. הובהר לקונה כי התשלומים על חשבון הדירה צמודים למדד תשומות הבנייה וכי אז במועד פרעונו בפועל של תשלום ותשלום (תשלום מקורי לפי מדד הבסיס כפי שנקבע בנספח התשלומים). ישולם בפועל סכום כסף, אשר היחס בינו לבין סכום התשלום המקורי, הוא היחס שבין המדד החדש למדד הבסיסי. ה"מדד הבסיסי" – משמעו המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה.
- ה"מדד החדש" – משמעו המדד הידוע ביום ביצועו בפועל של כל תשלום מהתשלומים המפורטים בסעיף התמורה.
- 3.1.5 הפרשי ההצמדה יחושבו כדלהלן:
באם במועד התשלום המדד החדש יהא גבוה ממדד הבסיס, התשלום יוצמד למדד החדש, אולם, באם במועד התשלום המדד החדש יהא נמוך ממדד הבסיס, התשלום יוצמד למדד הבסיס.
מובהר כי בכל מקרה התמורה לא תפחת מהסכום הנקוב בנספח א' (וזאת אף אם המדד ירד ביחס למדד הבסיס), ירידת המדד ממדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכומים אשר צריכים להיות משולמים.
- 3.1.6 תשלום כלשהו המפורט בחוזה זה ו/או בנספחים לו, אשר לא שולם בחלוף 7 ימים מהמועד שנקבע בחוזה זה לתשלום יישא ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או ריבית פיגורים בשיעור המרבי של ריבית כוללת על אשראי חריג בחשבון הבנק של המוכר, וזאת ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל החל מהמועד שנקבע בהסכם זה לתשלום. על אף האמור, במקרה של אי תשלום הפרשי הצמדה במועד, יהא המוכר זכאי לריבית פיגורים בגין איחור בהעברת התשלום רק בחלוף 14 ימים מיום שדרש זאת מן הקונה.

3.2 תשלומים על חשבון מחיר הממכר

לוח תשלומים

- 3.2.1 ביום חתימת ההסכם ישולם סך של _____ (כולל מע"מ, המהווה, בצירוף הסך ששולם במעמד חתימת טופס הבחירה (ככל ששולם) 7% מן התמורה ובתוספת הפרשי הצמדה (אם וככל שיהיו)).
- 3.2.2 סכום נוסף בסך של _____ (מסה"כ התמורה ישולם 45 ימים לאחר חתימת הסכם זה ביום _____ המהווה השלמה ל- 20% מהתמורה והכל בכפוף לקבלת פנקס שוברים מאת המוכר.
- 3.2.3 סכום נוסף בסך של _____ (מסה"כ התמורה המהווה 14% ישולם ביום 01.05.2021 בכפוף לקבלת היתר בניה).
- 3.2.4 סכום נוסף בסך של _____ (מסה"כ התמורה המהווה 14% ישולם ביום 01.09.2021).
- 3.2.5 סכום נוסף בסך של _____ (מסה"כ התמורה המהווה 14% ישולם ביום 01.01.2022).
- 3.2.6 סכום נוסף בסך של _____ (מסה"כ התמורה המהווה 14% ישולם ביום 01.05.2022).
- 3.2.7 סכום נוסף בסך של _____ (מסה"כ התמורה המהווה 14% ישולם ביום 01.09.2022).

3.2.8 סכום נוסף בסך של _____ ש"ח (_____) מסה"כ התמורה המהווה 10%, בתוספת הפרשי הצמדה בגין מדד תשומות הבנייה ובכפוף לעריכת חשבון סופי, ישולם ביום **04.12.2022** או 30 יום קודם למועד מסירת החזקה בדירה כאמור בסעיף 2 לעיל, לפי המוקדם מבין השניים, ובלבד שהומצאה לקונה תעודת גמר.

3.3 כל התשלומים של התמורה, יבוצעו ישירות לחשבון הפרויקט על פי המדד החדש.

3.4 למען הסר ספק, כל תשלום על חשבון התמורה (לרבות כל תשלום בגין הוצאה נוספת החלה על פי הסכם זה על הקונה) כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום חתימת ההסכם. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הקונה ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון הממכר עליו חל שינוי כזה על פי הדין.

3.5 הקונה יבצע את התשלומים כמפורט בסעיף 3 לעיל ולהלן, באמצעות שוברי תשלום שיונפקו לו, וזאת בדרך של הפקדה לחשבון הפרויקט של החברה ב- בנק לאומי לישראל בע"מ מספר סניף: 783(משכית) מס' ח-ן: 19929/93 שם החשבון: משמרת חברה לשרותי נאמנות בע"מ ח.פ. 513771337 בנאמנות עבור רימון מגורים בע"מ ח.פ. 515874048 (לעיל ולהלן: "**חשבון הפרויקט**").

3.6 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי מועד ביצוע כל תשלום בפועל יהיה המועד בו יאשר הגוף המלווה כי חשבון הפרויקט זוכה במלוא הסכומים הרלבנטיים לאותו תשלום.

3.7 הקונה יעביר לידי החברה את עותקי השוברים אשר באמצעותם שילם הקונה את מחיר הממכר לחשבון הפרויקט, וזאת מיד לאחר ביצוע כל תשלום וללא כל שיהוי נוסף.

הקדמת תשלומים

3.8 הקונה אינו רשאי להקדים בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים על חשבון מחיר הממכר, הנזכרים לעיל, אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב ובכפוף לכך שהתשלום שהוקדם לא יפחת מסך של 100,000 ש"ח (מאה אלף ש"ח).

3.9 בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי לרבות הקדמת איזו מהתחייבות החברה, אלא אם צוין הדבר במפורש בחוזה זה או אושר מראש ובכתב על ידי החברה והמוכר לא יהא רשאי לגבות הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

הוצאות נוספות

3.10 הקונים ישלמו לעו"ד נדב כנפו ו/או עו"ד חיים גורן ב"כ המוכר, במעמד חתימת הסכם זה סך של ש"ח 5,039 בצירוף מע"מ או 0.5% מהתמורה בצירוף מע"מ(הנמוך מבניהם) עבור השתתפות בהוצאותיו המשפטיות של המוכר.

3.11 מבלי לגרוע באמור בסעי' 19 לחוזה, לא יאוחר מ-30 יום לפני מועד המסירה או במועד ביצוע התשלום האחרון על חשבון התמורה, לפי המוקדם מבניהם, ישלם הקונה לחברה את הסכומים הבאים:

3.12 בוטל.

3.13 הקונה יישא בתשלום באגרות רישום המשכנתא לטובתו אשר ישולמו בהתאם לקבוע בהוראות החוק והדין כפי שיעודכנו מעת לעת.

התחייבות המוכרת לרישום משכנתא

אישור החברה לקונה ללקיחת משכנתא מותנה בתשלום 10% מהתמורה עבור הממכר מכספי הקונה. אישור החברה לגרירת משכנתא מותנה בתשלום סכום כספי הגרירה בתוספת 10% ממחיר התמורה, מכספי הקונה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

נספח ב' – נספח ליווי

לכבוד

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

(שיקראו להלן, ביחד ולחוד: "הקונה")

ג.א.נ,

הנדון: הוראות בלתי חוזרות

הואיל ואנו מקימים על המקרקעין שבשכונת יובלים, קרית שמונה במקרקעין הידועים כגוש 14717 חלקה 18 (בשלמות) מגרש מס' 361, בשכונת יובלים בעיר בקרית שמונה (להלן: "המקרקעין") פרויקט בנייה הכולל, בין היתר, דירות מגורים ב-_____ מבני מגורים (להלן - "הפרויקט") לפי התב"ע החלה;

והואיל ועל פי חוזה שנערך בינינו לבינכם (להלן: "חוזה המכר") התחייבנו למכור לכם ואתם התחייבתם לרכוש מאתנו דירה בפרויקט הידועה כדירה מס' _____ בקומה _____ בבניין מס' _____ הפונה לכיוונים _____, ואשר לה צמודה חניה מס' _____ (להלן - "הדירה");

והואיל וקבלנו ו/או נקבל, מאת **הראל חברה לביטוח בע"מ** (להלן: "הראל") שירותים מימוניים וביטוחיים שונים, לרבות הלוואות כספיות ובטוחות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעת של רוכשי דירות), תשל"ה 1974- (להלן: "השירותים");

והואיל ולצורך קבלת השירותים התחייבנו כלפי הראל, בין היתר, כי כל הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרויקט, ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט שפרטיו: בנק לאומי מספר סניף: 783(משכית) מס' ח-ן: 19929/93 שם החשבון: משמרת חברה לשרותי נאמנות בע"מ ח.פ. 513771337 בנאמנות עבור רימון מגורים בע"מ ח.פ. 515874048 (להלן: "חשבון הפרויקט") וזאת אך ורק באמצעות השוברים מתוך פנקס השוברים המונפק על-ידי הראל ואשר אותו מסרנו או נמסור לידיכם בהקדם (להלן: "שוברי התשלום");

והואיל ולהבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל שעבדנו ו/או נשעבד לטובת הראל, בין השאר, את כל זכויותינו במקרקעין, בפרויקט, בחשבון הפרויקט ובקשר עמם (לרבות זכויותינו על פי חוזה המכר), בשעבודים קבועים ובשעבודים צפים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע על ידי הראל) וללא השתתפות אחרים, וכן המחינו ו/או נמחה את כל זכויותינו בכל הנוגע והקשור לפרויקט, לחשבון הפרויקט ולחוזה המכר לטובת הראל בהמחאה על דרך שעבוד.

לפיכך הננו לתת לכם הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:

1. לשלם כל סכום על חשבון תמורת הדירה על-פי חוזה המכר אך ורק לחשבון הפרויקט ובאמצעות שוברי התשלום בלבד.
2. למרות האמור, במקרה בו הראל תדרוש זאת מכם בכתב, והחל מהמועד שבו תמסר לכם דרישתה כאמור, עליכם לשלם את הסכומים שיגיעו לנו מכם על חשבון תמורת הדירה לכל חשבון אחר עליו תורה לכם הראל בדרישתה הנ"ל להקשור לליווי הפרויקט.
3. כל סכום שישולם על ידכם כאמור בסעיפים 1 או 2 לעיל, ורק בדרך זו, יחשב לכל דבר וענין כסכום ששולם לידינו בפועל על חשבון תמורת הדירה.

4. סכומים שישולמו על ידכם בניגוד לאמור בסעיף 1 או 2 לעיל (לפי העניין) לא יחשבו כתשלומים על חשבון הדירה, הם לא יוכרו כתשלומים על חשבון הדירה והראל לא תנפיק לכם עבורם בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
 5. כי תחתמו על המסמך המצ"ב (הצהרה והתחייבות הרוכשים).
 6. הוראותינו דלעיל הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות הראל, תלויות בהן ולא תהא לנו רשות לבטלן או לשנותן ללא קבלת הסכמת הראל מראש ובכתב.
- ולראיה באנו על החתום:

רימון מגורים בע"מ

תאריך :

לכבוד
הראל חברה לביטוח בע"מ(להלן: "הראל")
רח' החילוון 12,
רמת גן

הנדון: הצהרה והתחייבות הרוכשים

הואיל ועל פי חוזה שנערך בינינו לבין רימון מגורים בע"מ ח.פ. 515874048 (להלן: "היזם") (להלן: "חוזה המכר") רכשנו בפרויקט הבניה הנבנה על-ידי היזם על המקרקעין הידועים כגוש 14717 חלקה 18 (בשלמות) מגרש מס' 361 בשכונת יובלים בעיר בקרית שמונה פרויקט בנייה הכולל, בין היתר, _____ דירות מגורים ב _____ מבני מגורים (להלן, בהתאמה: "הפרויקט" ו-"המקרקעין") לפי התב"ע החלה, את הדירה הידועה כדירה מס' _____ בקומה _____ בבניין מס' _____ הפונה לכיוונים _____, ואשר לה צמודה חנייה אחת שמספרה הזמני _____ (להלן - "הדירה");

והואיל והיזם קיבל ו/או יקבל, מכס שירותים מימוניים וביטוחיים שונים, לרבות הלוואות כספיות ובטוחות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעת של רוכשי דירות), תשל"ה -1974 (להלן, בהתאמה - "השירותים", "הבטחה על פי חוק המכר" ו-"חוק המכר");

והואיל ולצורך קבלת השירותים התחייב היזם כלפיכם, בין היתר, כי כל הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרויקט, ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט שפרטיו: בנק לאומי מספר סניף: 783 (משכית) מס' ח-ן: 19929/93 שם החשבון: משמרת חברה לשרותי נאמנות בע"מ ח.פ. 513771337 בנאמנות עבור רימון מגורים בע"מ ח.פ. 515874048 (להלן: "חשבון הפרויקט") וזאת אך ורק באמצעות השוברים מתוך פנקס השוברים המונפק על-ידי הראל ואשר אותו מסר או ימסור לנו היזם (להלן: "שוברי התשלום");

והואיל והיזם הודיע לנו כי להבטחת פירעונם של השירותים הנ"ל הוא שיעבד ו/או ישעבד לטובתכם, בין השאר, את כל זכויותיו במקרקעין, בפרויקט, בחשבון הפרויקט ובקשר עמם (לרבות זכויותיו על פי חוזה המכר), בשעבודים קבועים ובשעבודים צפים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע על ידיכם) וללא השתתפות אחרים, וכן המחא ו/או ימחה את כל זכויותיו בכל הנוגע והקשור לפרויקט, לחשבון הפרויקט ולחוזה המכר לטובתכם בהמחאה על דרך שעבוד;

והואיל ובמסגרת האמור, נתבקשנו לתת את הצהרותינו, התחייבותנו ואישורנו כמפורט להלן;

אי לכך ולבקשת היזם הרינו מצהירים, מתחייבים ומאשרים, באופן בלתי חוזר, כלדקמן:

1. קיבלנו לדיננו ולידיעתנו את המסמך בחתימת היזם שכותרתו: "הוראות בלתי חוזרות", אשר העתקו מצורף לכאן (להלן: "ההוראות"), ואנו מסכימים לאמור בהן ומתחייבים לפעול בהתאם להן.
2. נמסר לנו שהיזם יצר לטובתכם שעבודים מדרגה ראשונה על המקרקעין, הפרויקט, חשבון הפרויקט וכל הקשור והנוגע להם ולרבות על הדירה והתמורות והסכומים מכל מין וסוג שהוא בגין מכירת הדירות בפרויקט וכי כל הזכויות של היזם בקשר עם הפרויקט (לרבות זכויותיו על פי חוזה המכר) הומחו לטובתכם (להלן: "השעבודים").
3. הובהר לנו, ואנו מסכימים לכך, כי זכויותכם מכח השעבודים קודמות לכל זכות שלנו בדירה ובכל מקרה, אנו מתחייבים שלא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה ו/או בפרויקט אלא לאחר שתירשם לטובתכם משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע על ידיכם).
4. מבלי לגרוע מהאמור, הובהר לנו ואנו מסכימים לכך, כי כל עוד לא הסרתם את השעבודים או כל עוד לא אישרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשעבודים או כל עוד לא התקיימו התנאים הנקובים בהודעה, כמשמעה בסעיף ג2. (ב) לחוק המכר, כי השעבודים לא ימומשו מהדירה - השעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו בדירה ובמקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השעבודים לגבי המקרקעין (כולל הדירה), ללא כל סייג או מגבלה ולרבות מגבלות כלשהן הנובעות מהתחייבות כלשהי של היזם כלפינו.
- הודע לנו כי במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש מטעמכם) רשאים למכור את המקרקעין ואת הפרויקט (כולל הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.
5. הודע לנו כי הראל רשאית, אך לא חייבת, לממש את זכויותיה בפרויקט בכל דרך אשר תמצא לנכון, לפי שיקול דעתה הסביר, בין אם בדרך של מכירת הפרויקט, בין אם בדרך של השלמת הפרויקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונס/נכסים (לעיל ולהלן: "כונס הנכסים").

אם במקרה של מימוש זכויותכם בפרויקט, אתם (או מי מכם) או כונס הנכסים תבחרו (בהודעה שתימסר לנו על כך) לקיים את חוזה המכר, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ- 6 (שישה) חודשים להשלמת בניית הדירה מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר בלא שיוטל עליכם לשלם לנו קנס ו/או פיצוי כספי כלשהו ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר הדירה בהתאם להוראות חוזה המכר. במקרה כאמור, לא תהיה לנו כל תביעה ו/או דרישה כלפיהם ו/או כלפי כונס הנכסים ו/או כלפי מי מטעמכם.

6. הודענו, ואנו מתחייבים לפעול בהתאם לכך, כי עלינו להפקיד את כל הכספים והתשלומים שיגיעו מאיתנו ליזם בגין רכישת הדירה בחשבון הפרויקט בלבד ולשלמה, ישירות לחשבון הפרויקט, אך ורק באמצעות שוברי התשלום, או, בתנאים המפורטים בסעיף 2 להוראות, לחשבון אחר עליו תורה הראל וכל תשלום שלא יבוצע על-ידינו בהתאם לאמור, לא ייחשב כתשלום שיזקף לטובתנו כתשלום שבוצע על חשבון רכישת הדירה ולא תעמוד לנו הזכות לקבל מכם, בגין תשלום ששולם על-ידינו שלא בהתאם להוראות, בטוחה על פי חוק המכר.

7. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מכתב זה כל פשרה ו/או שינוי ו/או תוספת לחוזה המכריהו טעונים הסכמת הראל מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם כל תוקף.

8. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את חוזה המכר אנו נמסור לכם הודעה בכתב על כך, לפחות 30 ימים מראש.

9. אנו לא נעביר ו/או נמחה ו/או נמכור ו/או נשעבד את זכויותינו לפי חוזה המכר, כולן או חלקן, בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש. ידוע לנו כי באם נפר התחייבותנו כאמור לא יהא לכל העברה, המחאה, מכירה ו/או שעבוד כל תוקף כלפיכם והיא תגרום, בין היתר, לפקיעת תוקפן של הבטוחות על פי חוק המכר. האמור הינו למעט שעבוד זכויותינו הנ"ל לטובת מוסד כספי אשר יעמיד לטובתנו הלוואה/ות לצורך רכישת הדירה, ובתנאי מפורש שכל כספי ההלוואה/ות הנ"ל יועברו ישירות לחשבון הפרויקט. למען הסר ספק מובהר כי שעבוד זה יהיה ממילא כפוף לשעבודים לטובתכם כל זמן שלא הסרתם את השעבודים ו/או כל עוד לא אישרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשעבודים.

10. הודענו כי הסכמתכם להעמדת השירותים ליזם עתידה להינתן בהסתמך, בין השאר, על קבלת אישורנו זה. מבלי לגרוע מן האמור ידוע לנו כי אינכם מחויבים להעמיד לטובת היזם את השירותים, כולם או חלקם, ומכל מקום העמדת השירותים כאמור כפופה ומוותנית במילוי כל התחייבויות היזם כלפיכם.

11. הודענו כי אינכם מחויבים למסור לנו כל מידע בקשר עם העמדת ו/או הפסקת העמדת השירותים, או איזה מביניהם, ליזם ואנו מוותרים כלפיכם, באופן בלתי חוזר, על כל דרישה, תביעה ו/או טענה בעניין זה.

12. אנו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי תמסרו ליזם, עבורנו, את הבטוחות על פי חוק המכר שתנפיקו לטובתנו בגין כל אחד מהתשלומים שנבצע באמצעות השוברים לחשבון הפרויקט.

13. במקרה שאנו נממש את הבטוחות על פי חוק המכר אשר יוצאו לטובתנו וכתנאי לתשלומן כאמור, חוזה המכר יתבטל מאליו ואנו מתחייבים, לוותר לטובתכם או לטובת מי שתורו לנו על כל זכות שהיא בדירה ו/או במקרקעין ולמסור לכם אותן כשהן נקיות מכל, עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד שלישי (שאינו הראל).

14. נמסר לנו, ואנו מסכימים לכך, כי הראל ו/או היזם, לפי דרישת הראל, יהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה מהבטוחות על פי חוק המכר אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת כאמור בחוק המכר.

15. הודענו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו בדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין וזאת על מנת להביא לפקיעתן של הבטוחות על פי חוק המכר שתינתנה לנו, אם וככל ותינתנה לנו.

16. הודענו כי יפוי הכח אותו חתמנו לטובת היזם ישמש גם ליפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במכתבנו זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגרוע מכל יפוי הכח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.

17. הודענו ואנו מסכימים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין היזם לבין הראל, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפי הראל.

18. אנו מצהירים ומסכימים כי הראל לא הציגה בפנינו כל מצג, פרט, מידע ו/או התחייבות, וכי אין להראל כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרויקט ו/או בקשר לדירה ו/או בקשר למתן השירותים, אופן נתינתם ומועד נתינתם - למעט על פי הבטוחות על פי חוק המכר אשר יונפקו על ידכם לטובתנו וזאת על פי תנאיהן.

19. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי ככל שהראל, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, מפקחת ו/או מבקרת ו/או משגיחה ו/או נותנת הוראות בקשר לביצוע הפרויקט ו/או אופן השקעת

המשאבים בפרויקט ו/או על מקורם ו/או כל פעולה אחרת של היזם ו/או מי מטעמו, הרי שפעולות הראל כאמור נועדו לשרת את מטרותיה של הראל בלבד, ואין בפעולות אלו כדי לזכות אותנו בכל צורה ואופן שהם, אנחנו לא נהיה רשאים להסתמך עליהם ואין בהם כדי להטיל על הראל כל חבות כלפינו, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות חבות להשלים את הפרויקט ו/או אחריות כלשהי כלפינו, לרבות שלא חוזית ו/או נזיקית ו/או בקשר עם טיב הבניה, איכות הבניה, קצב ביצוע הבניה ו/או בקשר לכל התחייבות שבה התחייב כלפינו היזם.

20. עוד ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי להראל אין כל חבות לביצוע פעולות כאמור ו/או למלא את התחייבויות היזם כלפינו, ואנו לא מסתמכים בכל צורה ואופן שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, על ביצוע פעולות אלו על ידי הראל ו/או מי מטעמה, לרבות בקשר עם השלמת הפרויקט, טיבו, איכותו וביצועו.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי האפשרות שניתנת להראל לקבל דוחות מפקח ו/או פיקוח בקשר עם ביצוע הפרויקט לא יטילו על הראל, בשום מקרה, כל אחריות כלפינו בקשר עם הפרויקט ולא יהיו, בשום מקרה, כבסיס להעלות טענות כלשהן כלפי הראל לרבות שלא במישור החוזי ו/או הנזיקי ו/או טענות שעניין איכות הסביבה ו/או מפגעים סביבתיים שהטיפול בהם הינו באחריות המלאה והבלעדית של היזם.

אנו מאשרים כי הוסבר לנו, ואנו מסכימים לכך, כי אין אנו רשאים להסתמך על מנגנוני הפיקוח בפרויקט שנועדו אך ורק להראל כי אם וככל ואנו מעוניינים במנגנוני פיקוח ו/או בקרה ו/או השגחה כלשהם, עלינו להסדיר זאת במישרין מול היזם.

21. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על מסמך זה יהווה מכתב זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר אשר נערך בינינו לבין היזם והפרת התחייבויותינו על פי מכתב זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי חוזה המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.

22. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות חוזה המכר או כל מסמך אחר יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.

23. אנו מסכימים כי בכל הנוגע לדירה, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם – בין במישרין ובין בעקיפין – יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוטית יחודית והבלעדית לבית משפט של מדינת ישראל, בעל סמכות עניינית, - בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, סעיפים 3 ו-4.

24. אנו מסכימים ומאשרים בזאת ליזם למסור להראל את כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידם בקשר עם חוזה המכר ורכישת הדירה בפרויקט, לרבות, אך לא רק, פרטים מזהים בקשר עמנו, העתקים מכל מסמך עליו חתמנו בקשר עם הדירה וכיוצא באלה.

25. ידוע לנו כי התחייבויותינו על פי מכתב זה הן בלתי חוזרות, הואיל וזכויות הראל תלויות בהן.

26. אנו מאשרים כי משמעויותיו השונות של מסמך זה הוסברו והובהרו לנו על ידי עורך הדין.

בכבוד רב,

_____ ת.ז. _____ חתימה: _____

_____ ת.ז. _____ חתימה: _____

אישור ע"י עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי ה"ה _____ ת.ז. _____ ו - _____ ת.ז. _____ חתמו בפני על מסמך זה לאחר שזיהיתי אותם והבהרתי להם את משמעותו. מצ"ב צילום תעודות הזיהוי של הנ"ל.

חתימות וחותמת

תאריך

נספח ג'

ייפוי כח בלתי חוזר – רוכש
לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961

אני / אני הח"מ,

שם _____ ת.ז. _____
שם _____ ת.ז. _____

כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את ה"ה עוה"ד נדב כנפו ו/או סיון גפני ו/או גל נהיר שפר ומר' הפרסה 3 עפולה ו/או חיים גורן ו/או עו"ד ניירוז עזאזיה ו/או עו"ד אורי גורן ו/או עו"ד יחזקאל גורן ו/או אחרים ממשרדו בשדרות מנחם בגין 80 עפולה, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוק/ים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות ו/או חלק מהן להלן בייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר זה, לצורך קיומו של חוזה המכר ורישום זכויותינו בדירה :

למחוק הערת אזהרה לייחד הערת אזהרה, לרשום בית משותף, להעביר חלקים מהחלקה ו/או החלקות לרשות כלשהי (להלן: "צד ג") (בכס הנבנה על המקרקעין הידועים גוש 14717 חלקה 18 מגרש 361 בשכונת יובלים בעיר בקרית שמונה (להלן: "המקרקעין הנ"ל") בהתאם לחוזה מיום _____ (להלן: "החוזה").

בייפוי כח זה "מקרקעין הנ"ל" משמעו המקרקעין הידועים בגוש 14717 חלקה 18 לרבות כל הקשור למקרקעין ולרבות החלקים שיוצמדו בקשר עם המקרקעין, יחידה בבית משותף, בשלמות או בחלק ממנו, בין אם קיים ובין אם טרם נבנה, בין שרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רישום אחר, בין שטרם נרשם, ובין שיווצר כתוצאה מפעולה על פי כל דין, כולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, שינויי יעוד או כל פעולה אחרת בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.

1. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במשרדי ספרי האחוזה, מחלקת הסדר ורישום קרקעות, בתי משפט בכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי לרבות רשות העתיקות וכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע נתבע, מערער, משיב צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזושהי פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל וכל דבר ופעולה שבעל המקרקעין רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בורות כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על המקרקעין, על שמו של צד ג'.

2. מיופה כוחנו יהיה רשאי לרשום ו/או למחוק בשמנו הערות אזהרה לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין, לייחד ו/או להעביר ו/או להסיר הערת אזהרה כאמור, לחתום בשמנו על שטר משכנתא לטובת הבנק, לחתום בשמנו על הסכמה לרישום משכנתא לטובת הבנק על אף הערת האזהרה שלטובתנו, לחתום בשמנו על התחייבויות לרישום משכנתא לטובת הבנק, ולחתום על כל שטר ו/או בקשה ו/או הסכמה כלשהי הנדרשת לקבלת משכנתא מהבנק ו/או לקידום הפרויקט ונדרשת מרשות רישום מקרקעין.

3. מיופה כוחנו יהיה רשאי לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע למקרקעין הנ"ל לרשמו בתור בית משותף ו/או לתקן רישום בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, לתקן כל מיני רישומים בנוגע למקרקעין הנ"ל, לבקש ובצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, איחוד ובדרך כלל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע למקרקעיים או חלק ממנו.

4. מיופה כוחנו יהיה רשאי להופיע מפעם לפעם בפני רשויות התכנון המוסמכות (וועד תכנון ובנייה מקומית / מחוזית) או בפני כל רשות רלבנטית אחרת ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים ההתחייבויות, התוכניות, התעודות וכל המסמכים שידרשו.

5. לחתום בשמנו ובמקומנו, להגיש, לבקש ולקבל בקשות להיתרי בניה על המקרקעין מהוועדות לתכנון ובניה מקומית ו/או מחוזית ו/או כל ועדה אחרת על פי חוק התכנון והבניה על כל תיקוניו (להלן: "ועדות התכנון"); לפנות לוועדות התכנון, ללא צורך בהסכמתנו, בכל בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבניה המתייחסים לממכר, התנגדויות, תשובה להתנגדויות ו/או כל הליך תכנוני אחר, שאינו שינויים בתב"ע או שנוגע לתוכניות בנין ערים המתייחס למקרקעין ו/או למגרש ו/או לממכר.

6. למשכן ו/או לשעבד את זכויותינו בממכר בשעבוד ו/או במשכנתא בכל דרגה שהיא בסכום ובתנאים שייקבעו על ידי מי שילוו לנו כספים ו/או שיעמידו לרשותנו אשראי בקשר עם הממכר, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו- 39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז - 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין הקיים היום ו/או שיהיה בעתיד, בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או במקומם.

7. מיופה כוחנו יהיה רשאי לחתום על כל מסמך, תוכנית, בקשה, הצהרה, פניה לרשויות התכנון ולכל גורם אחר שיידרש (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, מכבי אש, הג"א, בזק, חברת חשמל) לצורך הוצאת היתר בניה על המקרקעין ולקבלת יתר האישורים הנדרשים לצורך בנייה המקרקעין.
8. לבקש ו/או להסכים לרשום את הממכר, לבדו או יחד עם יחידה/יחידות נוספות שייבנו במקרקעין, כבית משותף, וכן לרשום תקנון לבית המשותף וכן לבקש מדי פעם לתקן ו/או לשנות את צו רישום הבית המשותף וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), לרבות הוצאת חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף, הצמדתם ליחידה או ליחידות שבבית המשותף, העברתם מיחידה אחת לאחרת, רישום הערות אזהרה, שעבוד, זיקת הנאה, לזכות הממכר ו/או לחובתם, ובין אלה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים, לרחובות ולמתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, לרבות לזכות צדדים שלישיים.
9. לחתום על כל מסמך באשר לצמצום, שינוי, ביטול, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של בטוחה אחרת שניתנה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**") כפי שהוא כיום או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם; כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, בטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה.
10. להעביר ולהסב לחברת הביטוח, ככל שתוציא לנו פוליסה או פוליסות ביטוח ו/או לבנק, ככל שיתן לנו ערבות או ערבויות להבטחת הכספים שנשלם לחברה עבור רכישת הממכר לפי חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "**חברת הביטוח**") ו/או "**הבנק**", לפי העניין, את כל זכויותינו בממכר וכן את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו על הממכר - זאת במקרה שחברת הביטוח או הבנק ישלמו לנו את הכספים שיגיעו לנו על פי פוליסות הביטוח שחברת הביטוח הוציאה או תוציא לנו או על פי הערבות או הערבויות שהבנק הוציא או יוציא לנו.
11. מיופה כוחנו יהיה רשאי לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את המקרקעין הנ"ל או חלק ממנו כבית משותף, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, הפרדה, פרצלציה, איחוד, קומבינציה ובדרך כלל, כל עסקה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, וכל פעולה ברכוש הנ"ל בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט-1969).
12. מיופה כוחנו יהיה רשאי לייצג גם את צד ג'.
13. ייפוי כוח בלתי חוזר זה יתפרש באופן המרחיב ביותר על מנת להקנות את מירב הסמכויות למיופה כוחי.
14. הנני מצהיר כי בחתימתי על ייפוי כוח זה הנני / הננו ממנה/ים את עוה"ד הנ"ל לצורך ביצוע כל הפעולות הנדרשות לרישום המקרקעין הנ"ל שרכשתי בהתאם להסכם כיחידה נפרדת על שמי בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל גוף ו/או רשות מוסמכת.
15. מובהר בזאת כי זכויות הצדדים תלויות בתוקפו של ייפוי כוח זה, לפיכך, ומאחר שיפוי כוח זה ניתן גם לטובת צד ג' הנ"ל, ואשר זכויותינו תלויות בייפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר; לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו, כוחו יהיה יפה גם לאחר פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשינו, את יורשי יורשינו, את אפוטרופסנו ואת מנהלי עזבונינו.

ולראיה באתי/נו על החתום:

שם + חתימה

תאריך: _____

אני הח"מ עוה"ד _____ מאשר/ת כי ביום _____ הופיעו בפני ה"ה _____ נושאת ת"ז _____ ו- _____ נושא ת"ז _____ לאחר שזיהיתי אותם ווידאתי כי האמור בייפוי כוח זה מובן ונהיר להם, חתמו בפני מרצונם החופשי על ייפוי - כח בלתי חוזר זה, _____, עו"ד מאשר בזה את חתימת מרשי הנ"ל ביום _____ לפני.

חתימה

נספח ד'

ייפוי כח בלתי חוזר – מוכר

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

אנו הח"מ חברת רימון מגורים בע"מ ח.פ. 515874048

כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את ה"ה עוה"ד נדב כנפו ו/או סיון גפני ו/או גל נהיר שפר ומרח' הפרסה 3 עפולה ו/או חיים גורן ו/או עו"ד ניירוז עזאזיה ו/או עו"ד אורי גורן ו/או עו"ד יחזקאל גורן ו/או אחרים ממשרדו בשדרות מנחם בגין 80 עפולה, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוק/ים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות ו/או חלק מהן לצורך קיומו הוראות החוזה ורישום זכויותינו בדירה: **למחוק הערת אזהרה לייחד הערת אזהרה, לרשום בית משותף, להעביר חלקים מהחלקה ו/או החלקות לרשות כלשהי (להלן: "צד ג")** **בנכס הנבנה על המקרקעין הידועים כגוש 14717 חלקה 18 מגרש 361 בשכונת יובלים בעיר בקרית שמונה (להלן: "המקרקעין הנ"ל") בהתאם לחוזה מיום _____ (להלן: "החוזה").** (להלן: "החוזה").

בייפוי כח זה "מקרקעין הנ"ל" משמעו המקרקעין הידועים בגוש 14717 חלקה 18 מגרש 361 לפי תכנית מפורטת מס' ג/19257 ו/או ג/14742 ו/או כל תוכנית אחרת, בשכונת יובלים בעיר בקרית שמונה לרבות כל הקשור למקרקעין ולרבות החלקים שיוצמדו בקשר עם המקרקעין, יחידה בבית משותף, בשלמות או בחלק ממנו, בין אם קיים ובין אם טרם נבנה, בין שרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רישום אחר, בין שטרם נרשם, ובין שיווצר כתוצאה מפעולה על פי כל דין, כולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, שינויי יעוד או כל פעולה אחרת בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.

1. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במשרדי ספרי האחוזה, מחלקת הסדר ורישום קרקעות, בתי משפט בכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי לרבות רשות העתיקות וכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע נתבע, מערער, משיב צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנוקציה ברכוש הנ"ל או איזושהי פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל וכל דבר ופעולה שבעל המקרקעין רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בוררות כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על המקרקעין, על שמו של צד ג'.

2. מיופה כוחנו יהיה רשאי לרשום ו/או למחוק בשמנו הערות אזהרה לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין, לייחד ו/או להעביר ו/או להסיר הערת אזהרה כאמור, לחתום בשמנו על שטר משכנתא לטובת הבנק, לחתום בשמנו על הסכמה לרישום משכנתא לטובת הבנק על אף הערת האזהרה שלטובתנו, לחתום בשמנו על התחייבויות לרישום משכנתא לטובת הבנק, ולחתום על כל שטר ו/או בקשה ו/או הסכמה כלשהי הנדרשת לקבלת משכנתא מהבנק ו/או לקידום הפרויקט ונדרשת מרשות רישום מקרקעין.

3. מיופה כוחנו יהיה רשאי לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע למקרקעין הנ"ל לרשמו בתור בית משותף ו/או לתקן רישום בית משותף ולעשות ל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, לתקן כל מיני רישומים בנוגע למקרקעין הנ"ל, לבקש ובצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, איחוד ובדרך כל טרנוקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע למקרקעין או חלק ממנו.

4. מיופה כוחנו יהיה רשאי להופיע מפעם לפעם בפני רשויות התכנון המוסמכות (וועד תכנון ובנייה מקומית / מחוזית) או בפני כל רשות רלבנטית אחרת ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים ההתחייבויות, התוכניות, התעודות וכל המסמכים שידרשו.

5. מיופה כוחנו יהיה רשאי לחתום על כל מסמך, תוכנית, בקשה, פניה לרשויות התכנון ולכל גורם אחר שיידרש (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, מכבי אש, הג"א, בזק, חברת חשמל) לצורך הוצאת היתר בניה על המקרקעין ולקבלת יתר האישורים הנדרשים לצורך בנייה המקרקעין. מיופה כוחנו יהיה רשאי לבקש, ליזום, להסכים לעשות ולעשות כל פעולה לשם תיקון ו/או תוספת ו/או ביטול תכנית מתאר מקומית ו/או תכנית מפורטת החלה ו/או שתחול לגבי המקרקעין לבדם, כולם או חלקם ו/או ביחד עם מקרקעין אחרים ו/או יחידת הדיור לרבות תכנית בנין עיר.

6. מיופה כוחנו יהיה רשאי לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את המקרקעין הנ"ל או חלק ממנו בבית משותף, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, הפרדה,

פרצלציה, איחוד, קומבינציה ובדרך כלל, כל עסקה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, וכל פעולה ברכוש הנ"ל בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט-1969).

7. מיופה כוחנו יהיה רשאי לייצג גם את צד ג'.
8. ייפוי כוח בלתי חוזר זה יתפרש באופן המרחיב ביותר על מנת להקנות את מירב הסמכויות למיופה כוחי.
9. הנני מצהיר כי בחתימתי על ייפוי כוח זה הנני / הננו ממנה/ים את עוה"ד הנ"ל לצורך ביצוע כל הפעולות הנדרשות לרישום המקרקעין הנ"ל שרכשתי בהתאם להסכם כיחידה נפרדת על שמי בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל גוף ו/או רשות מוסמכת.
10. מובהר בזאת כי זכויות הצדדים תלויות בתוקפו של ייפוי כח זה, לפיכך, ומאחר שיפוי כוח זה ניתן גם לטובת צד ג' הנ"ל, ואשר זכויותיו תלויות בייפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר; לא תהיה לי/לנו רשות לבטל או לשנותו, כוחו יהיה יפה גם לאחר פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשינו, את יורשי יורשינו, את אפוטרופסינו ואת מנהלי עזבונינו.

ולראיה באתי/נו על החתום:

רימון מגורים בע"מ ח.פ. 515874048

תאריך: _____

אני, _____ עו"ד מאשר בזה את חתימת מרשיי הנ"ל ביום _____ לפני.

ח ת י מ ה

נספח ה'

הודעה בכתב בדבר זכאות לבטוחות לפי הוראות חוק המכר – שניתנה במועד חתימת הסכם המכר ביום

- אנו הח"מ מאשרים בזאת כי בהתאם להוראות חוק המכר הבהיר לנו המוכר קודם לחתימת חוזה המכר כי:
1. המוכר מחויב על פי חוק ליתן לנו בטוחה בגין הכספים שישולמו על ידינו בגין רכישת הדירה ואנו זכאים לקבלת בטוחה, בהתאם לאחת הבטוחות המפורטות בחוק המכר ומובאות להלן:
 - (1) **ערבות בנקאית** - ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 133 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות לרוכשי דירות) תשל"ה-1974(להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**"), במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לענין זה, השר בהסכמת המפקח ראשי לקבוע לענין זה את נוסח הערבות הבנקאית.
 - (2) **פוליסת ביטוח** - ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א-1981, שאישר לענין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 133 לחוק המכר הבטחת השקעות, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש שר האוצר ראשי לקבוע לענין זה את נוסח פוליסת הביטוח.
 - (3) **שעבוד** - שיעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1);
 - (4) **רישום הערת אזהרה** - רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
 - (5) **רישום זכויות על שם הקונה** - העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
 2. הובהר לנו על ידי המוכר ואנו מסכימים לכך, כי, כפי שנכתב בחוזה המכר, הבטוחה שניתנת לנו היא הבטוחה המפורטת בסעיף 21(2) לעיל וכן, כי כפי שנכתב בחוזה המכר, המוכר ראשי להחליף את הבטוחה הנ"ל בכל בטוחה אחרת מהבטוחות המפורטות לעיל בכפוף לחיוב המוכר להודיע לנו מראש על ביצוע החלפת בטוחה זו ובלבד שעד למסירת החזקה ככל שתוחלף הבטוחה היא תוחלף בבטוחה המפורטת בסעיף 21(2) או 1(1) לאחר מסירת החזקה יהיה ראשי המוכר להחליף את הבטוחה בכל אחת מהבטוחות המפורטות לעיל בסעיפים 1 ו 2.

חתימה

חתימה

נספח ו'

לכבוד:

עו"ד נדב כנפו ו/או עו"ד חיים גורן אחרים ממשדו

הנדון: הוראות בדבר ייצוג משפטי

הואיל: והתקשרנו עם רימון מגורים בע"מ ח.פ. 515874048 (להלן: "החברה") בחוזה לרכישת יחידת דיור המסומנת בספרי החברה במס' זמני _____ שתיבנה / שנבנית על המקרקעין הידועים בגוש 14717 חלקה 18 מגרש 361 בשכונת יובלים בעיר בקרית שמונה (להלן: "המקרקעין הנ"ל"), בשכונת יובלים בעיר בקרית שמונה בקרית שמונה והכל בתנאים המפורטים בהסכם הרכישה (להלן: "ההסכם" ו/או "החוזה");

והואיל: התבקשנו להעלות בנספח זה הבהרות בנוגע לייצוג המשפטי על ידך ו/או ע"י משרדך המשמשים כעורכי דין של החברה בלבד;

אי לכך אנו מצהירים כדלקמן:

1. הננו מצהירים כי ידוע לנו שהחברה מיוצגת בעסקה נשוא הסכם זה ע"י משרד עו"ד נדב כנפו ו/או משרד עו"ד חיים גורן מי מטעמם (להלן: "עוה"ד"), וכי עוה"ד אינו מייצג אותנו וכי אנו זכאים להיות מיוצגים בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמנו, על חשבוננו.
2. כל התחייבויות בקשר לרישום הנכס על שם הרוכש הינן התחייבויות של החברה בלבד ואין להן כל קשר לעוה"ד.
3. לא נוצרים בינינו לבין עוה"ד יחסי עו"ד-לקוח.
4. אנו מסכימים כי החברה רשאית לקיים את חובה על פי חוזה זה כלפינו ביחס לרישום זכויות הרוכש על פי הסכם זה ובכל הפעולות הנדרשות לשם כך באמצעות עוה"ד ו/או מי מטעמה.
5. הננו מצהירים כי במידה ונבקש לבטל את החוזה ו/או החברה תבטל את החוזה בעקבות הפרתו על ידינו, לא נדרוש החזר תשלום שכ"ט אשר שולם לכם על ידינו.
6. בחתימתנו על מסמך זה אנו מצהירים כי אנו מסכימים לכך שעוה"ד מייצג את החברה בכל הליך הקשור בקשר לפרויקט ו/או בקשר להסכם הנ"ל ו/או בקשר לדירה לרבות הליכים משפטיים מכל סוג, ולרבות הליכים משפטיים כנגדנו.

ולראיה באנו על החתום:

שם: _____, ת.ז. _____, חתימה: _____

שם: _____, ת.ז. _____, חתימה: _____

נספח ז

כתב התחייבות

אני/ אנו החתומים מטה:

_____, ת"ז _____

_____, ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה לרכישת דירת מחיר למשתכן" בפרויקט המושבה יובלים" בקרית שמונה (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר, רימון מגורים בע"מ ח.פ. 515874048.

ידוע לי/ לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז _____ 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 וההתחייבות המפורטות להלן:

- 1.1. אני/אנו מצהירים כי אני/נו "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 ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.
- 1.2. 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 ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדור), המוקדם מביניהם.
2. כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 או 7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 או 7 השנים הנ"ל.
2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.
- 3.1. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת למשתכן, על פי כתב התחייבותי/נו זה.
- 3.2. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר את התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי.

שם:

שם:

אישור

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

עו"ד

נספח

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

אני/אנו החתום/החתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה, מצהירים בזה כי—

1. אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו זכויות, בחלק שעולה על שליש, בקרקע המיועדת למגורים, על פי תוכנית, שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

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

2. אם יהיה/יהיו בידו/בידינו ו/או לתא משפחתינו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד מגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני /מאתנו ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

- "יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עיהם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;
- "תא משפחתי" - זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
- הורה עצמאי חד הורית עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____
 חתימת המצהיר _____
 בן/בת הזוג: שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____
 חתימת המצהיר _____

אישור:

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ שזוהה על ידי באמצעות ת.ז. שמספרה _____ ולאחר שהזרתי אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה/תהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עו"ד _____ מס' רישיון _____ תאריך _____ חתימה וחותמה _____

נספח ח'1 - הצמדת חנייה נכה

ב ין: רימון מגורים בע"מ
 ח.פ. 515874048
 (להלן: "המוכר", "החברה")
מצד אחד:
 ל ב ין: 1. _____ ת.ז. _____
 2. _____ ת.ז. _____
 (להלן: "הקונה" ו/או "הקונים")
מצד שני:

הואיל נחתם בין הצדדים חוזה מכר מיום _____ ביחס לרכישת דירה מס' זמני _____, המצויה בבניין מס' זמני _____ בפרויקט, כהגדרתם בחוזה המכר, לרבות חניות בהתאם למסומן בתוכניות המכר וככל שאכן הוצמדה לדירה חנייה (להלן בהתאמה: **"החוזה"**, **"הדירה"**);

והואיל והודע לקונה שהמוכרות מחויבות להקצות מספר חניות נגישות המיועדות לשימוש של נכה, מתוך כלל החניות בפרויקט, וזאת על פי הדין ו/או היתר הבניה ו/או דרישת הרשויות;

והואיל והודע לקונה שייתכן שמקום החניה שהוקצה לדירה, במידה והוקצה הינה חניה המסומנת בתכניות המכר כחניה נגישה, המיועדת לשימוש של נכה (להלן: **"החניה הנגישה"** ו- **"נכה"**);

הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הודע לקונה כי החניה הנגישה וכן חניה נוספת, אם הוקצתה לקונה בהתאם להוראות החוזה (להלן: **"החניות המוקצות"**), הוקצו לו על תנאי וזאת עד למכר הדירה האחרונה בפרויקט וכי במקרה שהמוכרת תמכורנה דירה בפרויקט לנכה, הזכאי לחניה הנגישה (להלן: **"הקונה הזכאי"**), תהיינה זכאית המוכרת לבטל את הקצאת החניות המוקצות או את הקצאת החניה הנגישה לבדה, להצמידו/ן לקונה הזכאי ולהקצות לקונה חנייה/ות אחרת/ות בפרויקט (להלן: **"חניה/ות אחרת/ות"**), כמספר החניות שבוטלו כאמור, הכל לפי שיקול דעתן של המוכרות, כמפורט בנספח זה להלן ובלבד שלא תפגענה זכות הקונה בקשר לקבלת חניה חליפית מאת המוכר.
2. ומובהר כי הקונה מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או תלונה מכל סוג ומין כלשהו כלפי המוכר ו/או מי מטעמו בעניין ביטול הקצאת החנות המוקצות והקצאה של חניה אחרת, ככל שהמוכר יידרש לעשות כן.

שם: _____, ת.ז. _____, חתימה: _____

שם: _____, ת.ז. _____, חתימה: _____

נספח י' - נספח מניף שירותים פיננסיים בע"מ

בין: **רימון מגורים בע"מ ח.פ.** 515874048

מרחוב פרסה 3 עפולה

(להלן: **"החברה"** ו/או **"המוכרת"**)

מצד אחד;

לבין: 1. ת.ז. _____
 2. ת.ז. _____
 מרח' _____
 (להלן יחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני;

למרות האמור בכל מקום אחר בהסכם המכר, הקונה מצהיר כי ידוע לו שהפרויקט והמקרקעין, וכן כל הזכויות הקשורות בהם, לרבות חשבון הליווי ישועבדו/משועבדים בשעבוד בדרגה שניה לטובת מניף שירותים פיננסיים בע"מ ח.פ. 512467708 (להלן: "מניף"), אחרי השיעבודים לטובת הראל חברה לביטוח בע"מ (להלן – "הגוף המלווה") וכן כי המוכר המחזיק ואו ימחה למניף על דרך שעבוד, לפי חוק המחאות חיובים, את כל זכויותיו כלפי הקונה ונותן הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם ולהפקיד את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכר ממנו על-פי הסכם זה אך ורק באמצעות פנקס שוברים אשר הונפק ע"י הגוף המלווה וזאת לחשבון הליווי של הפרויקט שפרטיו בנק לאומי מספר סניף: 783 (משכית) מס' ח-ן: 19929/93 שם החשבון: משמרת חברה לשרותי נאמנות בע"מ ח.פ. 513771337 בנאמנות עבור רימון מגורים בע"מ ח.פ. 515874048 (להלן: "חשבון הפרויקט") שאם לא כן, לא ייחשבו התשלומים כתשלומים ע"ח תמורת הדירה שרכש על כל הכרוך והנובע מכך.

מודגש בזאת במפורש שלמניף אין כל התחייבות, מכל מין וסוג שהוא, במישרין או בעקיפין, כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת, למניף אין כל מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפיו להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את הדירה שנרכשה ע"י הקונה. הקונה מצהיר כי אינו מסתמך על זכויותיה של מניף ו/או פעולותיה בקשר לפרויקט וכי עליו להסדיר, לפי רצונו, את מנגנוני ההגנה על כספי התמורה ששילם ו/או שישלם למוכר ישירות אל מול המוכר. כל זכות שהוענקה למניף וכל פעולה שתבוצע על ידה כאמור לעיל, נעשו ויעשו לצורך הבטחת פירעון הסכומים אשר בתשלומם חייב ו/או יהיה חייב המוכר למניף בלבד ואין בהם משום מצג או אחריות כלשהי כלפי הקונה. הקונה מצהיר שהובא לידיעתו כי מניף אינה "תאגיד בנקאי" וכי היחסים שבינה לבין המוכר אינם בגדר "ליווי פיננסי" או "מימון לפרויקט בנייה", הכל כהגדרתם של מונחים אלה בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. כל הוראות החוק הנ"ל שעניינן "ליווי פיננסי לפרויקט בנייה", לא חלות על מניף ו/או על היחסים שבין המוכר ו/או הקונה לבין מניף.

 חתימה

 חתימה

נספח יד' - אישור רוכש לקבלת פנקס שוברים וביטול ערבות חוק מכר

לכבוד

מר _____ ת.ז. _____

גב' _____ ת.ז. _____

מרחוב _____

א.ג.נ.,

הנדון: רכישת דירה מספר _____ בת _____ חדרים בקומה _____ הפונה

לכיוונים _____ (להלן "הממכר") בפרויקט הנבנה

על המקרקעין הידועים כגוש 14717 חלקה 18 מגרש 361 בשכונת יובלים בעיר בקרית שמונה (להלן:

"המקרקעין");

1. נבקשכם לאשר בחתימתכם בשולי מכתב זה, כי קבלתם מאיתנו פנקס שוברי תשלום, באמצעותו בלבד עליכם לשלם את מלוא התמורה בגין היחידה, לחשבון רימון מגורים בע"מ ח.פ. 515874048 (להלן: "החברה") המתנהל בסניף בנק לאומי מספר סניף: 783 (משכית) מס' ח-ן: 19929/93 שם החשבון: משמרת חברה לשרותי נאמנות בע"מ ח.פ. 513771337 בנאמנות עבור רימון מגורים בע"מ ח.פ. 515874048.
2. הננו מתכבדים להסב את תשומת לבכם לכך כי בניית הפרויקט בו מצוי הממכר ממומנת על ידי הראל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הראל").
3. אין בכל האמור לעיל בכדי לגרוע מזכויותיהם מכח הבטוחות שיונפקו לכם בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה 1974, לאחר ביצוע התשלומים באמצעות פנקס השוברים.
4. הננו מאשרים בזאת כי ככל וחווה זה יבוטל על ידנו ו/או על ידי החברה בגין הפרתו על ידינו, הרינו נותנים בזאת את הסכמתנו הבלתי חוזרת לביטול הערבויות ו/או הפוליסות אשר נמסרו ו/או הונפקו לטובתנו על ידי הראל ו/או גוף מלווה אחר ואנו מתחייבים להשיב את הערבויות ו/או הפוליסות לידי החברה בתוך 7 ימים מיום דרישת החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו הבלתי חוזרת לביטול הערות אזהרה אשר נרשמו לטובתנו ו/או ביטול החוזה מול רשויות מיסוי מקרקעין.
5. לצורך ביצוע האמור בסעי' 4 לעיל, הרינו מתחייבים להופיע ולחתום על כל מסמך נדרש, לרבות תצהיר ו/או נספח כזה או אחר בתוך 7 ימים מיום דרישת החברה.

חתימת הרוכשים

הרינו מאשרים את האמור לעיל.

נספח טו' - פרטים אישיים של הקונים

שם הקונה:	_____	שם הקונה:	_____
מס' ת.ז.:	_____	מס' ת.ז.:	_____
טלפון נייד:	_____	טלפון נייד:	_____
טלפון בית:	_____	טלפון בית:	_____
כתובת למשלוח דואר:	_____	כתובת למשלוח דואר:	_____
דואר אלקטרוני:	_____	דואר אלקטרוני:	_____
דואר אלקטרוני:	_____	דואר אלקטרוני:	_____

פרטי עו"ד המייצג בהסכם: _____

טלפון: _____

* אני מאשר קבלת דיוור מאת החברה באמצעות דואר אלקטרוני ו/או במסרון.

ולראיה באנו היום _____ על החתום:

חתימת הקונה: _____

חתימת הקונה: _____

נספח טז' - הצהרות התקשרות עם הקבלן המבצע של הפרויקט

1. הקונה מצהיר כי ידוע לו שהחברה מסרה ו/או תמסור את ביצוע בניית הבניין והפרויקט לקבלן מבצע או למספר קבלנים שאחד מהם יכול וישמש, בין היתר, כקבלן ממונה שיתאם את עבודת שאר הקבלנים ויובהר כי הקבלן ו/או הקבלנים כולם יהיו מורשים ורשומים כדין בפנק הקבלנים.
2. הקונה מצהיר כי ידוע לו שבמהלך תקופה בת שניים עשר (12) חודשים שתחילתה במועד המסירה (להלן: "תקופת הבדק") ומבלי לגרוע מתקופות הבדק הקבועות בחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973, תהא החברה אחראית באמצעות הקבלן המבצע כל פגם שנתגלה בדירה הנובע מבניה לקויה או שימוש בחומרים לקויים (להלן: "הליקויים") בתנאי כי הדרישה לתיקון הליקויים תשלח לקבלן המבצע ולחברה בכתב ובדואר רשום במהלך תקופת הבדק ולא יאוחר מ- 30 (שלושים) יום מהמועד בו נתגלו הליקויים. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות החברה כלפי הקונה בהסכם זה והחברה תיוותר אחראית למילוי התחייבויותיה שהעבירה.
3. ידוע לקונה כי תמסור החברה לו כתב התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן: "תעודת אחריות") שתוצא ו/או תינתן על ידי הקבלן המבצע ו/או קבלן משנה שהועסקו במסגרת הפרויקט ו/או על ידי ספק של סחורות ו/או

מוצרים ו/או חומרים ו/או אביזרים הנרכשים על ידי החברה מספקים, ובתעודת האחריות יקבל על עצמו הקבלן ו/או הספק אחריות ישירה כלפי הקונה בדבר העבודה שבוצעה על ידי אותו קבלן ו/או בדבר הסחורות ו/או המוצרים ו/או החומרים ו/או האביזרים שסופקו ו/או הותקנו בממכר על ידי אותו ספק, יהיו הקבלן ו/או הספק כאמור, אחראים לגבי אותן עבודות ו/או סחורות ו/או מוצרים ו/או חומרים ו/או אביזרים שצוינו בתעודת האחריות אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות החברה כלפי הקונה בהסכם זה והחברה תיותר אחראית למילוי התחייבותיה שהעבירה.

4. הקונה מצהיר כי כל פניה שלו ו/או טענה ו/או תביעה לביצוע תיקונים כאמור, תופנה ראשית ע"י הקונה ישירות אל הקבלן המבצע ו/או הספק, לפי העניין, ואליו בלבד ובחתימתו על חוזה זה להלן, מתחייב הקונה לנהוג כאמור לעיל בכל מקרה.

5. ידוע לקונה כי החברה הסמיכה את הקבלן ו/או הספק לפעול בעניין זה כנציגה ולבצע את התיקונים בהתאם להוראות כל דין ועל פי חוזה זה.

ולראיה באנו היום _____ על החתום:

נספח היעדר היתר הבנייה

ב י ן:

רימון מגורים בע"מ
ח.פ. 515874048
מרח' הפרסה 3, עפולה
(להלן: "המוכר", "החברה")

1. _____ ת.ז. _____ .

לבין:

2. ת.ז. _____.

ביחד ולחוד ובערבות הדדית

מרח' _____

כתובת מייל: _____

פלאפון: _____

(להלן: "הקונים", "הקונה", "הרוכש", "הרוכשים")

הואיל ובמעמד חתימת נספח זה נחתם בין המוכר לבין הקונה הסכם (להלן: "הסכם המכר") על פיו רוכש הקונה מאת המוכר דירה בבניין אשר יבנה על המקרקעין הידועים על המקרקעין הידועים כגוש 14717 חלקה 18 מגרש 361, בשכונת יובלים בעיר בקרית שמונה (להלן: "הדירה", "הבית", ו-"המקרקעין" בהתאמה);

והואיל והודע לקונה כי המוכר קיבל מאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה היתר מותנה בתנאים בהתאם לסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, אך טרם התקבל היתר בניה לצורך בניית הדירה והבניין על המקרקעין (להלן: "היתר הבנייה")

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
2. לכל מונח בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם, למעט אם משתמעת כוונה אחרת מן הדברים.
3. הודע לקונה כי התכניות הנמסרות לו במעמד חתימת ההסכם המצורפות להסכם כנספח "ב", הן תכניות שאינן סופיות וכי יתכנו בהן שינויים הנובעים, בין היתר, מתכנון המוכר את הפרויקט (מובהר שתיכנון זה יעשה בכפוף להוראות המכרז ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת) ומדרישת הרשויות ומהיתר הבניה שיתקבל בפועל.
4. המוכר יהיה רשאי לתקן את המפרט ו/או את התוכניות ולהחליפן במפרט ובתוכניות עדכניות בהתאם, כך שתהיינה תואמות להיתר הבניה (להלן: "המסמכים המעודכנים") והשינוי יחייב את הצדדים להסכם זה כאילו היה מלכתחילה חלק מהסכם זה, בכפוף להוראות סעיפים 11,12 לנספח זה. המוכר ימציא לקונה את המסמכים המעודכנים, והם יחייבו את הצדדים לכל דבר וענין.
5. מבלי לגרוע מהאמור, ככל שהתקבל היתר בניה כשהוא כולל שינויים העולים על הסטייה המותרת לפי חוק המכר (דירות) ו/או שיחול שינוי במיקומה של הדירה ו/או בתכנונה הפנימי והקונה בחר שלא לבטל את החוזה, יותאם מחיר הדירה לשינויים בפועל. המחיר יותאם בכל שינוי בהתאם להיתר הבניה גם אם השינוי אינו עולה על הסטייה המותרת לפי חוק המכר (דירות).
- כל זאת בכפוף לכך שההיתר יתאם את התוכניות ו/או יעמוד בהתחייבויות המוכר בחוזה זה. ככל שיהא שינוי, לרבות שינוי שאינו מהותי, יהא המוכר מחויב להתאמת המחיר למצב בפועל ולהחתמת הרוכש על המסמכים העדכניים כקבוע לעיל. הקונה יחתום על המסמכים בתוך פרק זמן שלא יעלה על 30 ימים מיום מסירתם לידי.
- מובהר כי, ככל שיהא שינוי מהותי כהגדרתו בנספח זה להלן, סעיף 4 לעיל לא יחייב את הקונה כלל ועיקר ותקום לו עילה אך לביטול הסכם זה, כאמור להלן.
- במידה והשינויים יעלו על המותר בחוק יחולו הוראות סעיף 5 זה.
6. בכפוף להוראות המכרז, המוכר רשאי להגיש בקשה להיתר בניה ו/או בקשות לתיקון היתר בניה, לרבות על דרך של הקלות. מובהר כי המוכר אינו רשאי לבקש שינוי תב"ע, למעט בדרך של הקלה בהתאם לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

7. עיכוב בתשלום לחברה בגין אי קבלת הלוואה ו/או אשראי לקונה מהטעם שלא ניתן היתר בניה לא יהווה הפרת חוזה מצד הקונה ולא יחייב את הקונה בריבית פיגורים ו/או בכל סנקציה אחרת.
8. מוסכם בין הצדדים, כי במידה ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר, אזי יהא רשאי הקונה, במהלך 30 ימים מתום 6 החודשים האמורים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בכתב שימסור הקונה למוכר ויחולו הוראות סעיפים 13-14 להלן.
9. הודע לקונה כי לא תהא לו כל טענה ו/או דרישה כנגד המוכר ו/או מי מטעמו במידה ולא יתקבל היתר הבניה בתוך המועד הנ"ל, מכל סיבה שהיא.
10. לא בוטל הסכם המכר, מבחירת הקונה, אזי ימשיך החוזה לחול ולחייב את הצדדים והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין כל עיכוב בקבלת היתר הבניה.
11. כמו כן, במידה ויתקבל היתר בניה באופן שחל שינוי משמעותי בתוכניות הדירה, הקונה יהיה רשאי, תוך 30 ימים מהמועד שבו הודיע המוכר לקונה על השינוי, לבטל את הסכם המכר בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב שימסור למוכר בתוך 30 הימים האמורים ויחולו הוראות סעיפים 13-14 להלן.
12. לעניין זה, "שינוי מהותי" פירושו:
ככל שעל פי היתר הבניה שינתן הדירה תהא בשטח הקטן בלמעלה מ 2% משטחה של הדירה כפי שצוין במפרט המהווה נספח להסכם זה, ועל פי תוכניות המכר ו/או במיקום שונה באופן יסודי מהמיקום הנקבע בתוכניות המכר ובמפרט ו/או שינוי המתייחס לחלוקה הפנימית בדירה ו/או במקרה בו תעלה הסטייה בין מידות האבזורים במפרט לבין מידות האבזורים בפועל מעל ל 5% והכל בהתאם ובכפוף להוראות החוק (ו/או צו הקובע את השינוי) והגדרת שינוי מהותי בתוכו.
ניתן היתר הבניה תוך שינוי בתוכניות המכר ולא בוטל ההסכם כאמור בנספח זה על ידי הרוכש, יוותר הסכם הרכישה על כנו, והרוכש יחתום במועד שיתואם עימו במסגרת 14 ימים מדרישת המוכר על תוכניות מכר ומפרטים חדשים, בהתאם לשינויים שיבוצעו בתכנון ובהיתר הבניה, אשר יחליפו את תכניות המכר והמפרט המצורפים להסכם. באשר ליתר הוראות ההסכם, לא יחול בהן כל שינוי.
13. בוטל ההסכם כאמור בנספח זה, ישיב המוכר לקונה את כל הסכומים ששילם הקונה עד אותה עת כאמור לעיל על חשבון התמורה בערכו הריאלי, וזאת בתוך 45 ימים מיום קבלת הודעת הביטול ובניכוי כל סכום שיידרש המוכר לשלם למוסד הכספי לשם סילוק ההלוואות שנטל הקונה לצורך תשלום התמורה וזאת כנגד השבה וביטול של כל בטוחה שנמסרה לידי הקונה והשבת פנקס השוברים לידי המוכר(ככל שנמסר לקונה) ולאחר שחתם הקונה על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם וכן על כל מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערת אזהרה שנרשמה לטובתו (ככל שנרשמה), ובכפוף לכך שהקונה יתחייב בכתב לוותר על כל טענה ו/או דרישה לזכות בדירה, תוך שמירה על כל טענה אחרת ככל שעומדת לו על פי דין.
14. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה עקב ביטול ההסכם כאמור לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:
 - 14.1. ההסכם לרכישת הדירה יחשב כמבוטל.
 - 14.2. לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.
 - 14.3. המוכר יהיה משוחרר שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיו על פי ההסכם.
 - 14.4. המוכר יהיה רשאי למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.

15. במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל, הקונה רשאי לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין לצורך קבלת כל סכום מס רכישה ששולם על ידו, אם שולם, ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב ביטול ההסכם, ועל המוכר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ולראייה באו הצדדים על החתום:-

_____ הקונים:-

_____ המוכרים:-