

**מגרש: 158A**

מס' בניין בתשריט: \_\_\_\_\_

דירה מס': \_\_\_\_\_

חניה מס': \_\_\_\_\_



## חוזה מכר – דירה במחיר מופחת

### פרויקט "נאות שקמה – מגרש 158A" שדרות

שנערך ונחתם בשדרות ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_ שנת 2026

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

**בין:**

מרח' משה דיין 2 שדרות

טל: 08-6612605 פקס: 08-6610798

Email: asum2@walla.com

#### להלן: "החברה" – מצד אחד

- לבין:**
1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_
  2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ טל": \_\_\_\_\_

**כולם ביחד וכל אחד לחוד**

מרח' \_\_\_\_\_

#### להלן: "הרוכש" – מצד שני

**הואיל:** והחברה זכתה במכרז בש/457/2019 והיא בעלת זכויות במקרקעין על פי חוזה חכירה מהוון מספר 800001518 מיום 04/05/21 עם רשות מקרקעי ישראל כהגדרתה להלן;

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

**והואיל:** והפרויקט כהגדרתו להלן יבנה ויימכר בחלקו בהתאם ובמסגרת תכנית "דירה במחיר מופחת" (להלן: "התכנית") (למעט הדירות בפרויקט שימכרו שלא במסגרת התכנית על פי החלטת החברה ואישור הבקרה);

**והואיל:** והרוכש הינו חסר דירה ובעל "תעודת זכאות" בתוקף המעידה כי הרוכש עומד בתנאים הקבועים במסגרת התכנית ולכן רשאי לרכוש מאת החברה דירה בפרויקט בתנאים הקבועים בתוכנית;

**והואיל:** ושמו של הרוכש עלה בהגרלה שקיים משרד הבינוי והשיכון וניתנה לו הזכות לרכוש דירה בפרויקט במסגרת התכנית;

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

**אי לכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כלהלן:**

1. א. המבוא :

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

ב. הנספחים :

הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק אחד ובלתי נפרד מהסכם המכר :

נספח א' – הדירה והתמורה

נספח ב' – ייפוי כוח בלתי חוזר

נספח ב'1 – נספח הבנק המלווה

נספח ג'1 – כתב התחייבות חסר דירה.

נספח ג'2 – כתב התחייבות משפר דיור.

נספח ג'3 – תצהיר חסר קרקע ביעוד למגורים.

נספח ד' – נספח הצמדת חניית נכים

נספח ה – מפרט טכני ותשריטים

ג. מונחים והגדרות :

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

"**המגרש ו/או המקרקעין**" – מקרקעין הידועים כגוש 3210 חלקות : 20 בשלמות , 19 בחלק מגרש 158A בשדרות לפי תכנית מפורטת מס' 33/303/02/7

"**הסכם חכירה מהוון**" – הסכם חכירה מהוון שנחתם ביום 04/05/21 בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל על המקרקעין על פי תיק מנהל מס' 800001518.

"**הפרויקט**" – פרויקט המגורים "**נאות שקמה – מגרש 158A**" בשדרות הכולל הקמת מבני מגורים ופיתוח פנימי במגרש.

"**הדירה**" – זכויות החכירה המהוונות בדירה ובחלקים ברכוש

המשותף הצמודים אליה, כמפורט ומתואר במפרט הטכני ובתשריטים המצורפים אליו.

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

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

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

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

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.	"חוק המכר דירות"
חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.	"חוק המקרקעין"
הבנק המלווה לפרויקט זה כפי שיקבע על ידי החברה.	"הבנק"
כמפורט בסעיף 2 בנספח א'.	"תאריך מסירה"

**ד. כותרות הסכם :**

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

**2. מבוא לעסקת המכר :**

- 2.1 האמור בהסכם זה כפוף להוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ככל שלא ניתן להתנות על הוראות אלו.
- 2.2 הסכם מכר זה נחתם במסגרת הקמת פרויקט "דירה במחיר מופחת". זהות הרוכשים של דירות מחיר מופחת יקבעו בהתאם להגרלה ולהנחיות משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל.
- 2.3 חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מופחת". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מ"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 2.4 ככל שהרוכשים יבקשו זאת מהמוכרת, יתווסף להסכם סעיף "היתר עסקה" כללי בנוסח המקובל בבנק המלווה של המוכרת.

**3. העסקה :**

- 3.1 הקונה מעוניין לרכוש מאת החברה את הדירה ולקבל את החזקה בה וזאת בתמורה הנקובה בהוראות הסכם זה ונספחיו לרבות בנספח התמורה המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 3.2 החברה מתחייבת למכור לרוכש את מלוא הזכויות בדירה, ולבצע את רישום הזכויות על שמו כמפורט בהסכם זה.
- 3.3 העסקה תושלם ולרבות מסירת הדירה אך ורק לאחר שהקונה מלא אחר כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה לרבות פירעון כל התשלומים הנקובים בהסכם זה ונספחיו והכל בכפוף להוראות כל דין.

**4. היתר בניה :**

- 4.1 הודע לרוכש כי התקבל היתר בניה מלא לפרויקט זה.
- 4.2 הודע לרוכש כי קיימת אפשרות לפיה, כתוצאה מהחלטת הרשויות המוסמכות, יוכנסו שינויים בתוכניות הסופיות של הדירה ו/או של הצמדותיה. במקרה כזה תבנה החברה את הדירה בקירוב ככל האפשר למפרט ולתיאור הדירה והצמדותיה בחוזה ונספחיו, תוך התחשבות בשינויים האמורים ובכפיפות להם והכל בכפוף להוראות כל דין, לרבות המפורט בחוזה זה (לרבות סעיף 4.4), ובלבד שזכויות הקונה בדירה לא תפגענה, לרבות שטח הדירה, מיקומה וכיווניה.
- 4.3 הודע לרוכש כי אם בהתאם להיתר בניה לכשיוצא, יהא צורך לשנות את המפרט והתוכניות, אזי יהיו התוכניות ו/או המפרט העדכניים, ככל ששונו כאמור, חלק בלתי נפרד מהחוזה. בתיאום מועד עם הרוכש, הוא מתחייב להתייצב במשרדי החברה ו/או בא כוחה

על מנת לחתום על התוכניות ו/או המפרט המעודכן, בתוך 14 ימים ממועד הודעת החברה על כך ובלבד שיתואם מועד מתאים עם הרוכש שלא יעלה על 14 ימים מיום ההודעה והכל בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להוראות המכרז.

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

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

#### 5. בניה:

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

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

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

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

5.5 בוטל.

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

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

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

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

## 6. הצהרות והתחייבויות :

6.1 החברה מצהירה כי הציגה לרוכש את החלקה ו/או הקרקע עליה מוקם הפרויקט וכי תעמיד לבקשתו את כל המידע התכנוני שבידיה, כן מצהירה כי הודע לרוכש שניתנה לו האפשרות לראות את החלקה ו/או המגרש עליהם מוקם הפרויקט וסביבתו, ניתנה לו הזדמנות לבדוק את זכויות החברה, לרבות ברמ"י, ניתנה לו האפשרות לראות את דרכי הגישה, את הסביבה, ואת האזור, ניתנה לו האפשרות לבחון את היתר הבניה, את תוכנית התב"ע החלה על המקרקעין, את התוכניות והמפרט הטכני של הדירה, ולמצוא את הדירה מתאימה למטרותיו ולדרישותיו מכל הבחינות, ניתנה לו האפשרות לברר את כל הפריטים הנדרשים בכל הגופים והרשויות המוסמכות לרבות בעירייה ו/או בוועדה לתכנון ובניה, בכפוף לאמור בהסכם זה. מובהר כי שינויים בתוכניות ביחס לרכוש המשותף ו/או בביצועם שידרשו על ידי הרשויות המוסמכות לא יחשבו להפרת הסכם זה. "ניתנה לו האפשרות" בסעיף זה משמעה כי לבקשת הרוכש העמידה החברה את המידע לרשותו (ככל ואינו זמין לציבור ואינו מהווה באופיו מידע חסוי) או לחילופין המידע זמין לציבור והיקף הבדיקה (אם בכלל) הינה באחריות ולבחירת הרוכש. החברה מתחייבת כי בכפוף להוראות הסעיף ובהתקיים התנאים הקבועים בו תציג לרוכש את מה שמתבקש להצהיר עליו, לרבות את המסמכים והקרקע.

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

6.3 הודע לרוכש והוא מקבל על עצמו שלא לבקר בדירה ו/או בכל שטח אחר בפרויקט וזאת על דעת עצמו ומבלי שתיאם את ביקורו טרם לכך עם משרד החברה. הודע לרוכש כי הכניסה לאתר הבניה תותר רק בתיאום מראש ועל פי החלטת החברה, בלוי נציג החברה ובלבד בטיחותי מתאים כמתחייב מתקנות הבטיחות בעבודה. לא תותר כניסה לאתר ללא לבוש בטיחותי ולא תותר כניסה של ילדים לאתר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לרוכש כי לא תותר כניסה לדירה ו/או לכל שטח אחר בפרויקט כל משך הבניה וזאת עד למועד עריכת פרוטוקול ראשוני כמפורט בחוזה זה.

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

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

6.6 לאחר קבלת החזקה בדירה ועד להשלמת רישום הזכויות בדירה ע"ש הרוכש כמפורט בהסכם זה, כיחידת רישום נפרדת בבית משותף, הרוכש לא יבצע מבלי שקיבל היתר כדון, ככל ויידרש לכך, כל שינויים שהם הפוגמים במראה החיצוני של הבית, במרפסות הדירה או בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה. שינויים אלה כוללים : סגירת מרפסת,

שינויים בצבע החיצוני או הציפוי החיצוני, שינויים בטיח החיצוני, שינוי במעקה, החלפה או שינוי התריסים החיצוניים של הדירה או שינוי התריסים החיצוניים של הדירה או המרפסות, שינוי בפריקסטים החיצוניים, התקנת סידור כביסה במרפסות, מחוץ למרפסות, או מחוץ לחלונות הדירה, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי חשמל או דודי שמש, התקנת שלטים מכל סוג שהוא, התקנת מדחס של מזגן על קיר חיצוני ושלא במקום המיועד, וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחידות המראה החיצוני של הבית.

הובא לידיעת הרוכש כי ככל וחרף האמור, ביצע שינוי ללא קבלת היתר בניה לכך ו/או אישור רשמי (במקום בו לא נדרש היתר בניה לפי חוק התכנון והבניה) וככל וכתוצאה משינוי זה יחול עיכוב ו/או מניעה באישור רישום תשריטי הבית המשותף, מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לחברה ו/או ליתר הרוכשים בבניין מתחייב הרוכש להשיב את המצב לקדמותו וזאת עד 21 ימים מיום שנדרש לכך.

6.7 נמחק.

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

6.9 הודע לרוכש כי זכויות הבנייה במקרקעין הבניין, בין קיימות ובין עתידיות, בלבד מהממכר עצמו (הדירה והשטחים המוצמדים לה), והודע לרוכש כי כל זכויות הבנייה הקיימות ו/או שיתוספו, לבניין ו/או למקרקעין בעתיד, לרבות בגין הקלות שיינתנו על ידי הרשויות המוסמכות, שייכות באופן בלעדי למוכר ו/או מי מטעמו. בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

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

6.11 הודע לרוכש כי במידה ויפר את הוראות סעיף 6.10 לעיל, הוא יחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ שיועברו למשרד הבינוי והשיכון.

להבטחת התחייבותו יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו המצורף כנספח ג' כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

6.12 הודע לרוכש כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שידוע לו שחזוה המכר שנחתם עמו יבוטל כאמור בחוזה זה והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור. אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לחברה לתבוע נזקיה בגין הצהרתו הכוזבת של הרוכש כאמור לעיל.

6.13 **הודע לרוכש כי ביום 9.1.2025 התקבלה החלטת ועדת המכרזים של רמ"י בנוגע להוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות). החלטת ועדת המכרזים אימצה את מתווה הפשרה שנקבע בבג"ץ 4939/22 ומשכך, יעודכן הסכם המכר הדירה בהתאם לנוסחה הקבועה בהחלטה.**

#### 7. זכויות החברה בפרויקט :

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

מבלי לגרוע מזכות הרוכש לפניה לערכאות משפטיות לרבות הגשת התנגדויות בוועדות התכנון והכל בכפוף להוראות כל דין.

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

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

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

7.5 בוטל.

7.6 כמו כן מובהר בזאת כי :

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

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

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

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

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

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

ב. להשתמש בזכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות במקרקעין עד למכירת כל הדירות בבניין ו/או מבנה שיבנה על המקרקעין, ולבצע כל בניה במקרקעין לרבות פעולות פיתוח, הוספת קומות, הוספת דירות, הוספת בניינים, הוספת חניות, הגדלת שטחים וכיוצ"ב, וזאת ללא כל הגבלה שהיא לגבי מספר היחידות, סוגן, צורתן, מיקומן, גודלן, תכליתן והשימוש בהן והכל בכפוף להוראות כל דין והמכרז ובלבד

- שאינ מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.
- ג. לעשות במקרקעין כראות עיניה, וזאת ברציפות או בשלבים בכל צורה שהיא, בין לפי היתר בניה קיים ובין לפי כל היתר בניה או תיקון להיתר בניה שיהיה בעתיד ובלבד שזכויות הקונה על פי הסכם זה לא תיפגענה ובכפוף להוראות כל דין.
- ד. למשכן ו/או לשעבד את המקרקעין ובלבד שבמועד מסירת החזקה בדירה לרוכש ו/או פקיעת תוקף הערבות, תהיה הדירה חופשית מכל שעבוד ומכל משכון עיקולי, חוב משכנתא (למעט שעבוד ומשכנתא להן התחייבה החברה לפי בקשת הרוכש) וכחלק מקבלת הלוואת משכנתא אותה קיבל הרוכש [אם קיבל] והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 7.8 מבלי לגרוע מסמכויותיה, החברה זכאית להתיר הנחת והעברת מערכות קבועות תת קרקעיות ו/או עיליות במקרקעין לרבות בדירה ובחצר הצמודה לדירה (ככל שישנה), ולהקנות זכות גישה אל המערכות ו/או התשתיות הנ"ל לגורמים שונים לשם טיפול, תיקון ואחזקת המערכות והתשתיות מובהר כי לאחר מועד המסירה כניסה לדירת הרוכש תיעשה במקרים בהם אין פתרון הנדסי בסביר אחר ובתיאום ובלבד שהנ"ל יעשה בשעות הנוחות לרוכש ובתיאום מולו.
- 8. לוי' הבניה:**
- 8.1 החברה תיבנה את הדירות בפרויקט בלוח זמנים על פי שיקול דעתה, בכפוף להתחייבויותיה בהסכם דן ובלבד שמועד המסירה הקבוע בהסכם זה לא ישתנה. הודע לרוכש שיתכן ועבודות הפיתוח בפרויקט ובבניין שאינן תלויות בחברה ו/או עבודות הנובעות מפרוטוקול המסירה לנציגות הבית/עיריית שדרות/ החברה המפתחת תימשכנה אף לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש, ובמקרה של המשך העבודות כאמור, הדבר לא יהווה הפרת החוזה גם אם יראו כיוצרות מטריד ו/או הפרעה, ובלבד שאין בעבודות אלו בכדי למנוע גישה בטוחה ושימוש סביר בדירה וצמודותיה וזכויות הרוכש לא תפגענה. החברה מתחייבת שבהינתן האמור תעשה כל מאמץ בכדי להפחית ולקצר את המטרד. למען הסר ספק יובהר כי מסירת הדירה תתבצע רק לאחר קבלת טופס 4 מעיריית שדרות והעבודות כאמור לא יימשכו מעבר ל 6 חודשים מיום קבלת טופס 4.
- 8.2 בכפיפה למילוי כל התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, החברה מתחייבת למסור לרוכש את החזקה הבלעדית בדירה כשהיא בנויה בהתאם למפרט, ראוייה למגורים, כל מערכות הדירה תקינות ולאחר קבלת טופס 4, פנויה מכל אדם ומכל חפץ (למעט ריצוף רזרבי שיושאר במרחב המוגן בדירה), וחופשית מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי למעט משכנתא שרשמה לבקשת הרוכש. סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו.
- 8.3 בוטל.
- 8.4 מובהר בזאת כי דחיית תאריך המסירה לא תדחה איזו ממחויבויות הרוכש על פי הסכם זה לרבות תשלומם של התשלומים החלים על הרוכש, למעט תשלום שהותנה במסירת החזקה בדירה לרוכש והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 8.5 החברה תהיה זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שנמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור, לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.
- 8.6 סירב הרוכש לקבל החזקה בדירה במועד שנקבע עימו, מכל טעם שהוא, פרט למקרה בו הדירה אינה ראוייה למגורים יתואם עימו מועד מסירה חלופי שלא יעלה על 10 ימים מהמועד הראשון, ובנסיבות בהן יסרב הרוכש בשנית לקבל את החזקה בדירה יראה הרוכש כמי שהפר את ההסכם הפרה יסודית.
- 8.7 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש

לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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

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

הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

הוראות סעיף זה לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

(1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;

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

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

8.9 בוטל.

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

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

8.11 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 8.7 לעיל) ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

8.12 נמחק.

8.14 מובהר כי הדירה תחשב כראויה למסירה גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח בפרויקט, שאינן תלויות בחברה ו/או מחובתה לסיימן עד מסירת החזקה ו/או עבודות הנובעות מפרוטוקול המסירה לנציגות הבית/עיריית שדרות/החברה המפתחת ובלבד שאין בעבודות אלו בכדי למנוע מהרוכש גישה סבירה ובטוחה לדירתו על הצמדותיה ושימוש סביר בנכס. עבודות הפיתוח יושלמו ככל שהתחייבה לכך החברה במפרט, יושלמו תוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4. עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש.

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

הודע לרוכש כי החברה אחראית לעבודות הפיתוח בתחומי הפרויקט בלבד ואינה אחראית בשום אופן לעבודות הפיתוח מחוץ לתחומי הפרויקט לרבות אינה אחראית להזנת הפרויקט בחשמל ו/או ביוב המבוצעים על ידי עיריית שדרות או מי מטעמה.

## 9. מסירת הדירה:

- 9.1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו ע-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה").
- 9.2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 9.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש לעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 9.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 9.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 9.6 הוראות סעיפים 9.3-9.5 יכללו בפרוטוקול המסירה.
- 9.7 מעמד מסירת החזקה בדירה לרבות החתימה על פרוטוקול המסירה ו/או כל מסמך אחר בקשור במסירת הדירה יהיה על ידי הרוכש בעצמו בלבד. כלל הרוכש מספר יחידים יכול שמעמד זה יתקיים בנוכחות רק אחד מהם ובלבד כי התקבל במשרד המוכר יפוי כוח ערוך כדן ומאומת על ידי עורך דין. בהתקיים נסיבות מיוחדות בהן לא מתאפשרת נוכחות אחד מהיחידים במעמד המסירה וככל והרוכשים מבקשים למסור את החזקה לאחר מטעמם, הדבר אפשרי אך ורק בהמצאת יפוי כוח נטריוני מאת הרוכשים והמאפשר את קבלת החזקה על ידי מי מטעמם תוך פירוט פרטיו ותעודת זהות מטעמו.
- 9.8 למען הסר ספק, הודע כי יתכן ובמהלך מסירת הדירה לרוכש, יועלו על ידי הרוכש אי אלו טענות ו/או אי התאמות ביחס לדירה. הודע לרוכש כי אף אם עלו טענות כאמור, אלו לא ימנעו ו/או יעכבו את מסירת הנכס לרוכשים ובלבד שאינם מונעים שימוש סביר ובטוח בדירה והצמדותיה והכל בכפוף להוראות כל דין. החברה תעשה כל מאמץ (אם כי אינה מתחייבת) לבצע את כל התיקונים שאושרו וזאת בטרם יקבלו הרוכשים את דירתם. ככל ולא עלה בידי החברה לבצע את הדרוש בטרם מסירת החזקה, מתחייבת החברה לבצע את הדרוש בפרק זמן סביר לאחר מסירת החזקה ובתיאום מוקדם עם הרוכשים.
- 9.9 מובהר במפורש כי בכל מקרה שהרוכש לא יבוא לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה הנוסף, הדבר יהווה הפרה יסודית של חוזה המכר. מבלי לגרוע מהאמור יערך פרוטוקול מסירה ע"י נציג החברה ויראו את הרוכש לצרכי כל הוראות הסכם זה כאילו קיבל את החזקה בדירה, ואולם בכל מקרה הרוכש לא יהיה זכאי לתפוס החזקה בפועל בדירה, אלא לאחר תשלום מלוא מחיר הדירה וכל סכומי הכסף המגיעים ממנו לחברה, ולאחר מילוי כל התחייבויותיו לפי הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי במקרה שהרוכש לא יבוא לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, להחזיר לחברה, מיד לפי דרישתה, כל הוצאות, נזקים והפסדים שייגרמו לחברה עקב כך, לרבות הוצאות הטיפול, הביטוח, ובכלל זה יהיה הרוכש חייב בכל החובות המוטלים על הרוכש בעניין הוצאות החזקת הדירה, וכל הוצאה נוספת אחרת המוטלת על המחזיק ו/או הבעלים של הדירה. לעניין זה ספרי החברה ורישומיה יהוו ראייה להוצאות ולעלויות והכל בכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה. סעיף זה לעיל כפוף להוראות חוק השומרים, תשכ"ז – 1963, המוכר אחראי על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, מכאן שאף אם המוכר לא מחייב את רוכש הדירה בהוצאות עבור שמירת הנכס שהרוכש לא קיבל במועד, הוא אינו רשאי לפטור עצמו כשומר חנים.

## 10. רישום:

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

- 10.2 החברה מתחייבת לגרום לכך כי בכפוף לרישום פרצלציה של המגרש עליו מוקמת הדירה, ולאחר קבלת הסכמת רמ"י ו/או מי מטעמו ו/או משב"ש הבניין ו/או הבניינים ירשמו כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 וזאת בפרק זמן כקבוע בחוק וכאמור בסעיף 6 ב' לחוק המכר (דירות), תשל"ג 1973.
- ככל ורוכש הדירה יידרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין או במשרדו של עו"ד המטפל ברישום, המועד יתואם עם רוכש הדירה.
- 10.3 לאחר גמר בניית הדירה ולאחר רישום הזכויות במקרקעין במסגרת יחידת רישום נפרדת על שמה של החברה מתחייבת החברה לרשום את זכויות החכירה בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, על דרך של רישום הדירה כיחידת רישום נפרדת, בבית משותף וזאת בפרק זמן כקבוע בחוק.
- במידה ויבוצע רישום של בית משותף קביעת הוראות תקנון הבית המשותף, לרבות ההצמדות והחלקים שיוגדרו כרכוש משותף, יהיו בשיקול דעתה הסביר של החברה בכפוף להוראות כל דין פירוט ההצמדות לכל דירה מפורט במפרט הטכני המצורף כחלק בלתי נפרד מההסכם וכן בנספח ג-4 המפורסם באתר החברה. בכל מקרה לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי השהיה ברישום כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטתה והיא לא יכלה למנוע את קיומן, או מכל עיכוב הנובע מהרוכש והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 10.4 בכפוף לאמור לעיל, מצהירה החברה כי הינה זכאית כלפי רמ"י ומתחייבת לגרום, לאחר מסירת החזקה בדירה, לחתימת רמ"י עם הרוכש על הסכם חכירה מהוון בגין הדירה בנוסח שיהיה מקובל ברמ"י באותה עת. הצהרת החברה מותנית בכך שהרוכש מלא אחר כל התחייבויותיו כלפיה וכלפי רמ"י. ככל שבהתאם לנהלי רמ"י ו/או החלטות רמ"י ו/או הוראות הדין תוענקנה לרוכש זכויות בעלות תחת זכויות חכירה החברה תרשום זכויות אלו.
- 10.5 אי שיתוף פעולה בהליכי הרישום ואי המצאת מסמך שדרשה החברה תוך 30 ימים מיום שנדרש לכך, יהוו הפרה יסודית של הסכם זה, ורישום הזכויות יושלם עם שיתוף הפעולה והמצאת המסמכים הנוספים מאת הרוכש.
- 10.6 הודע לרוכש שבמידה וביצע בשטח הדירה שינוי ביחס להיתר הבניה שניתן ושינוי זה גורם למניעה ו/או עיכוב בהליכי הרישום, הרוכש ישיב את המצב לקדמותו תוך 14 ימים מיום קבלת דרישת החברה לכך אלא אם כן קיבל הרוכש היתר עפ"י דין ו/או רשות. עוד ידוע לרוכש כי הוא יחויב בכל הוצאות החברה שנגרמו במישרין או בעקיפין כתוצאה מפעולתו או אי פעולתו כאמור לעיל ובלבד שהשינוי כאמור נעשה עד לרישום הבית המשותף.
- 10.7 הרוכש יחתום על הסכם חכירה מהוון עם רמ"י בהתאם להפניה בכתב שתימסר לו על ידי החברה. הרוכש מתחייב לקבל את רישום זכויות החכירה על הדירה על שמו ולחתום על הסכם חכירה עם רמ"י תוך 7 ימים מיום קבלת ההודעה על כך מאת החברה ו/או ב"כ החברה שימונו לטפל בביצוע הפעולות על פי הסכם זה.
- 10.8 שני הצדדים מתחייבים בזה להופיע על פי הודעה מוקדמת תוך 14 ימים מראש מאת ב"כ החברה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני כל המוסדות הממשלתיים, הציבוריים, העירוניים ו/או האחרים לחתום על כל ההצהרות, השטרות, הבקשות ושאר המסמכים לצורך ביצוע כל או חלק מהפעולות שידרשו בהתאם להסכם זה, מועד ההופעה יתואם מראש עם הרוכש והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 10.9 לשם הבטחת בצוע האמור בהסכם זה, יחתום הרוכש במעמד החתימה על הסכם זה על יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה. אין בעצם החתימה על יפוי כוח זה משום שחרור הקונה מחבות כלשהי עפ"י התחייבויותיו בהסכם זה.
- 10.10 עד למועד רישום הזכויות על שמו בלשכת רישום המקרקעין (ככל שיתאפשר) הרוכש לא יבקש, יציע או יבצע כל שינוי בתוכנית בניין ערים (לרבות תוכנית פרצלציה או חלוקה) בגין המקרקעין.

10.11 על אף האמור בפרק זה, הודע לרוכש כי החברה ו/או עורכי דינה יחתמו בשמו על הסכם החכירה וזאת באמצעות יפוי הכוח שיחתם על ידו במעמד החתימה על הסכם זה והמצורף כחלק בלתי נפרד להסכם זה והכל בכפוף והדין.

### 11. תיקון פגמים ובדק:

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

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

11.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי התאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה. חזרה ונתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

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

11.5 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. 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.

11.6 המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי ההתאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכלל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין".

11.7 בוטל.

11.8 במידה ואי ההתאמות נבעו ו/או הוחרפו עקב שימוש בלתי סביר או בלתי זהיר ו/או כל מעשה ו/או מחדל בלתי סבירים של הרוכש, לרבות שינויים מכל מין וסוג שהוא בדירה שבוצע על ידי הרוכש יחשבו אי ההתאמות כאילו נבעו ו/או הוחרפו על ידי הרוכש ובלבד שהכל יהיה בכפוף להוראות כל דין.

11.9 החברה מצהירה כי במעמד מסירת הדירה תימסר לרוכש חוברת הוראות תחזוקה ושימוש כשהן חתומות על ידה, וכי הוראות אלו מחייבות ומהוות חלק בלתי נפרד מהסכם מכר זה.

11.10 ביצע הרוכש במהלך תקופת הבדק ו/או האחריות שינויים ו/או תוספות מכל מין וסוג בדירה, תהא החברה פטורה מביצוע התיקונים בחלקי הדירה בהם בוצעו השינויים ו/או התוספות ככל שהתיקון הנדרש הינו של ליקוי הנובע בין במישרין ובין בעקיפין מביצוע השינויים כאמור והכל בכפוף להוראות כל דין.

- 11.11 הרוכש יאפשר לחברה בתיאום מוקדם עימו, ביצוע התיקונים בימי העבודה ובשעות העבודה הנהוגים בלא הטלת אילו שהן הגבלות. במידה ויפריע לתיקונים או יתנה תנאים בלתי סבירים המקשים על ביצוע התיקונים – החברה לא תהיה מחויבת בביצועם של התיקונים, ואף תהיה פטורה מלשפות כספית את הרוכש בגין עלות התיקונים. הפרעה/ות לביצוע עבודות התיקונים יחשב/ו הפרה יסודית של הסכם זה, מצד הרוכש והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 11.12 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב הרוכש לפנות בעצמו כל פריט ו/או ריהוט ו/או כל חפץ אחר באזורי הדירה בהם דרושים עבודות תיקונים של החברה.
- 11.13 הודע לרוכש שבמידה וידרשו תיקונים במקום בו הורכב ע"י הרוכש מוצר או חפץ לא סטנדרטי (כדוגמת נברשת תאורה או ברז מורכב וכד') אזי החברה תתקן את הליקוי ו/או אי ההתאמה לאחר פירוק המוצר האמור ע"י הרוכש בעצמו והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 11.14 להסרת כל ספק, ככל ובמהלך ביצוע התיקונים הנ"ל יהא צורך בתיקוני סיווד וצביעה, מובהר שהחברה תבצע תיקונים בסיווד בגוון לבן או בגוון המוסדר במפרט.
- 11.15 הודע לרוכש שבמידה ופנה לחברה בטענה לליקוי הקשור לכאורה בעבודת החברה ו/או באחריות החברה לנכס ובמהלך (או בטרם) תיקון הליקוי תוכיח החברה כי הליקוי נובע מפעולה ו/או אי פעולה של הדייר, אזי יחויב הדייר בעלות התיקון בהתאם לביצועו ע"י החברה ולמחירים המקובלים בענף והכל בכפוף להוראות חוק המכר.
- 11.16 הודע לרוכש כי עודפי הריצוף והחיפויים שנמסרו לו ביחד עם הדירה הינם מאותה סדרת ייצור שהותקנה בדירה והם (העודפים) נועדו לצורך ביצוע תיקונים ככל ויהיה בכך צורך. הודע לרוכש והוסבר לו שאסור לו לעשות שימוש בעודפים אלו. ככל ובמהלך תיקוני הבדק ידרשו תיקוני ריצוף ו/או חיפוי ויתברר כי הרוכש עשה שימוש בעודפי הריצוף שהושארו עבורו ו/או מכל סיבה אחרת לא מוסר את עודפי הריצוף לחברה, אזי יאלץ הדייר לפנות ישירות לספק לצורך ביצוע הזמנה חדשה על חשבונו. הודע לרוכש כי במקרה כאמור הריצוף ו/או החיפויים אינם מאותה סדרת ייצור ומשכך יתכנו הבדלי גוונים ולא תישמע כל טענה מהרוכש בעניין זה והכל בכפוף להוראות כל דין. עודפי הריצוף יונחו בחדר המוגן בצורה מסודרת.
- 11.17 ככל שהתיקונים לא יאפשרו מגורים נאותים בדירה, תשלם החברה לרוכש, בשים לב למשכם של התיקונים, את החלק היחסי מסכום הפיצוי החודשי הנקוב בסעיף 8.12 לעיל בהתאמה למשך ביצוע התיקונים בפועל.
- 11.18 מובהר בזה שלרוכש לא תהא זכות לדרוש איזה שהוא פיצוי כספי חלף התיקונים, אלא במידה והיה ולפי שיקול דעתה הסביר של החברה אין הפגם ניתן לתיקון באופן סביר, אזי תהיה החברה פטורה מביצוע התיקון, ובמקום התיקון, תהא היא חייבת לפצות את הרוכש על הנזק הממשי הישיר שנגרם לו עקב הפגם, וזאת בעלות הגימור המתחייב על פי המפרט המצ"ב להסכם זה. האמור לעיל לא יחול לגבי תוספות שיבוצעו בדירה והכל בכפוף להוראות כל דין
- 11.19 החברה מתחייבת לבצע תיקונים דחופים בהתאם לחוק המכר בפרק זמן סביר מיום קבלת ההודעה (ובהתחשב בדחיפות הליקוי), ליקויים שהוגדרו על ידי החברה כאינם דחופים יתוקנו בזמן סביר על ידה ובכפוף לקבוע בסעיף 4 ב(ב) לחוק המכר (דירות).
- 11.20 הודע לרוכש כי חלה עליו אחריות ביחס לרכוש המשותף ובכלל זה: למשאבות ולחדר המשאבות, למתקני משחק (ככל והותקנו), גינון וכל מתקן אחר המהווה רכוש משותף. למען הסר ספק אין החברה אחראית לרכוש המשותף במקום בו נגרם נזק לרכוש בזדון ו/או אחזקה לקויה ו/או כל פעולה או אי פעולה של הרוכש או רוכש אחר בפרויקט שגרם במישרין או בעקיפין לנזק וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי חוק המכר. החברה ממליצה כי אף אם לא תמונה על ידה חברת אחזקה כאמור בהסכם זה, למנות חברת אחזקה לטיפול ברכוש המשותף כאמור בסעיף זה וכן ממליצה להתקשר ישירות עם הספקים שהתקינו מערכות אלו וזאת לשם שמירה וטיפול מטבי במערכות אלו.

## 12. הזמנת שינויים ו/או תוספות:

- 12.1 הודע הרוכש כי הדירה והבניין יבנו בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המחייב שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל. החברה מצהירה כי המפרט הטכני המצורף להסכם זה נוסח בהתאם למפרט המחייב.
- 12.2 הודע לרוכש כי חל איסור מוחלט לבצע שינויים ו/או תוספות בנכס וזאת החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד למועד מסירת הדירה לרוכש. הודע הרוכש כי חל איסור לפנות בדרך ישירה או עקיפה לחברה ו/או לקבלני המשנה המועסקים על ידה ו/או לכל גורם אחר העוסק בפרויקט בפניה שמטרתה לבצע שינויים ו/או תוספות בנכס בתקופה כאמור. הפרת סעיף זה תהווה הפרה של ההסכם.
- 12.3 על אף האמור בפרק זה, יהא רשאי הרוכש לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב (במפרט הטכני) והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי המפורט במפרט הטכני:
- 12.3.1 ארון מטבח ;
- 12.3.2 ארון אמבטיה.
- 12.3.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת) ;
- 12.3.4 נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון ;
- למען הסר ספק, מובהר בזאת כי פרט לאמור בסעיף זה, הרוכש אינו רשאי לערוך שינויים ו/או תוספות ואו ויתורים במפרט הדירה. שיעורן של הזיכויים מפורטים במפרט הטכני.

### 13. התמורה :

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

### 14. הבטחת השקעת הרוכש :

- 14.1 בהתייחס להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי (דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות"), מובהר בזה:
- א. החברה תבטיח לרוכש את התשלומים ששילם הרוכש ע"פ הסכם זה על חשבון מחיר הדירה למעט רכיב המע"מ לפי הוראות חוק הבטחת השקעות, בדרך של ערבות בנקאית (לעיל ולהלן – "הערבות").
- ב. מובהר כי כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש, לפי חוק הבטחת השקעות, יחולו על החברה. הוצאתם של מכתבי החרגה מותנים, ע"י בנק המלווה (להלן – "הבנק המלווה" או "הבנק") תוך 14 ימים מיום ביצוע התשלום הראשון ובלבד כי הפרויקט נכנס לליווי בנקאי. הוצאת מכתב החרגה סופי ע"י הבנק המלווה יימסר לרוכש בהתאם לתנאים הקבועים בחוק המכר.
- על אף האמור, מובהר בזאת כי ככל שהרוכש ישנה ו/או יחרוג מלוח התשלומים שנקבע בין הצדדים בהסכם זה על ידי הגדלת מספר התשלומים, אזי במקרה כאמור יישא הרוכש בעצמו בעלות הנפקת הערבויות הנוספות (ככל שהבטוחה הניתנת הינה ערבות בנקאית).
- ג. הודע לרוכש שהחברה פועלת מול הבנק להעמיד לחברה "לווי פיננסי" ו/או מימון לפרויקט הבניה כהגדרתם בחוק המכר.
- 14.2 תוקפה של הערבות בנקאית יפקע בהתקיים המוקדם מבין אלה: (א) עם התקיימותם של שלושת התנאים המצטברים הבאים: השלמת בניית הדירה, מסירת ההחזקה בדירה לרוכש וחתימת הסכם חכירה עם המנהל; או (ב) במועד מוקדם יותר ככל שיתיר הדין; או (ג) בנסיבות של ביטול ההסכם והשבת התמורה המגיעה לרוכש בהתאם להוראות הסכם זה, או אם נרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, בכפיפה לכך שהרוכש נותן את הסכמתו הבלתי חוזרת, לייחוד הערת אזהרה כאמור לדירה בלבד במידה והדירה תירשם כבית משותף.

- 14.3 הודע הרוכש כי לצורך מימון הבניה יצרה ו/או תיצור החברה שעבוד ו/או משכנתא על המקרקעין כהגדרתם לעיל לטובת הבנק. עוד הודע הרוכש כי נכון למועד חתימת הסכם זה טרם נחתם "הסכם לזכרון בנקאי", יחד עם זאת מצהירה החברה כי לפרויקט זה יהיה לזכרון בנקאי כאמור בהסכם זה.
- 14.4 הודע לרוכש כי החברה משעבדת וממחה על דרך השעבוד את כל זכויותיה כלפי הרוכש לפי הסכם זה לטובת הבנק המלווה, ונותנת לרוכש הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים שיגיעו לחברה מהרוכש לפי ההסכם אך ורק לחן החברה שפרטיו מצוינים בנספח התמורה להסכם זה.
- 14.5 הוראה זו בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק, ובחתימתו על הסכם זה אישר הרוכש כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.
- 14.6 מובהר בזה כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הרוכש בקשר לבנייה ולהסכם, ולרוכש אין ולא תהיינה כל טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק למעט זכויותיו על פי הערבות הבנקאית המפורטת לעיל, אם קיבלה הרוכש מאת הבנק.
- 14.7 הערבות כאמור לעיל, תימסר בכפיפה להתחייבויות הרוכש כלפי הבנק להעביר ולהמחות לבנק את זכויותיו על פי הסכם זה במידה ויממש את הערבות דלעיל.
- 14.8 כל העברת זכויות בדירה ע"י הרוכש לצד שלישי טרם רישום הזכויות על שמו מותנית באישור הבנק והחברה וכפופה בקבלת כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה והבנק, ובכפוף לכך שהעברת הזכויות נעשית לאחר חלוף 5 שנים מקבלת טופס 4 לדירה או בחלוף 7 שנים מיום ביצוע ההגדרה לפי המוקדם או לחילופין הרוכש שילם את התשלום הקבוע למשרד השיכון. החברה לא תסרב ליתן הסכמתה בלא סיבה סבירה ורלוונטית לעניין רישום הזכויות בלבד, באם יתקיימו כל התנאים שלהלן:
- א. אין מניעה חוקית לבצע את העברת הזכויות בהתאם לדין ו/או צו שיפוטי ו/או חוזה ו/או הגבלות מאת רשות מקרקעי ישראל וכיוצ"ב.
- ב. הרוכש ביצע את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה אשר היה עליו לבצען, עד למועד העברת הזכויות לד' ג'.
- ג. הרוכש וצד ג' יחתמו על כל המסמכים כפי שידרשו ע"י החברה לשם שמירת זכויות החברה על פי הסכם זה.
- ד. הרוכש וצד ג' מילאו בצורה מלאה ומוחלטת את כל חובותיהם מול שלטונות המס וכל הרשויות הרלוונטיות בגין העברת הזכויות.
- ה. הרוכש ביטל את הערת הזהרה שנרשמה לטובתו (אם נרשמה) והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונה של החברה, ובמקרה שקיבל בטוחה אחרת לפי חוק הבטחת השקעות- החזיר הבטוחה לחברה.
- ו. הרוכש או צד ג' ישלמו לחברה את כל התשלומים שתדרוש בגין העברת הזכויות וההתחייבויות כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדן בהוראה אחרת.
- ז. במידה שהרוכש קיבל הלוואה למימון רכישת הדירה - המלווה נתן הסכמתו בכתב להעברת הזכויות, וכן הערת הזהרה שנרשמה לטובת המלווה בוטלה.
- 14.9 במעמד חתימת הסכם זה יחתום הרוכש על נספח הבנק המלווה להסכם, כמתחייב מההסכם שבין הבנק לחברה, המצורף בזאת כחלק בלתי נפרד מההסכם.
- 14.10 מובהר בין הצדדים, והרוכש מתחייב, כי כל התשלומים שישולמו לחברה ע"י הרוכש על חשבון תמורת הדירה, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי התשלום שבפנקס השוברים אשר הונפק או יופק ע"י הבנק עבור הדירה (למעט במקרה וטרם התקבל פנקס שוברים תשלום המקדמה ו/או תשלום עד 7% המותר על-פי דין). הודע לרוכש כי תשלומים שלא באמצעות שובר תשלום עלול להותיר אותו ללא בטוחות המגיעות לו על פי חוק הבטחת השקעות וכן לגרום לכך שהיחידה הנרכשת לא תוחרג מתחולת השעבודים שלטובת הבנק.

- 14.11 הודע לרוכש שהשוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים (פרט לבנק המלווה), זיכוי חשבון הפרויקט וזיכוי הרוכש יבוצעו לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום.
- 14.12 הודע לרוכש כי יהיה עליו לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו ע"י הרוכש, מכל סיבה שהיא. הובא לידיעת הרוכש כי בכל מקרה של ביטול הסכם זה, הוא ישיב לחברה את כל שוברי התשלום שהונפקו בקשר עם הדירה וטרם שולמו.
- 14.13 להלן מפורטות הדרכים שבאמצעותן יוכל הרוכש לפנות לבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט. ואלה הדרכים: (א) פניה לסניף שבו מתנהל הפרויקט; (ב) פניה למענה טלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום; (ג) פניה באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.
- 14.14 החברה מתחייבת לחתום עבור הרוכש על כל מסמך שידרש על ידי הבנק המעניק לרוכש הלוואת משכנתא וזאת עד 9 ימי עסקים מהמועד בו מסר את המסמכים במשרד החברה. על אף זאת מובהר להלן כי לחברה אין שום אחריות באם חל שינוי בתנאי המשכנתא שקיבל הרוכש מהמועד בו מסר המסמכים לחברה ועד למועד חתימתה. כן מובהר כי החברה תסכים לחתום על מסמכים בנוסח המקובל בבנקים ולצרף מסמכים לבקשת המשכנתא וזאת למעט אם יש בהם כדי להטיל על החברה חבות כספית ישירה מעבר להתחייבויותיה על פי דין או על פי הסכם זה..
- על אף האמור, הודע הרוכש כי במהלך חודשי חופשת הקיץ (יולי-אוגוסט) פרק הזמן להכנת מסמכי המשכנתא יכול להמשך עד 5 שבועות ממועד מסירת המסמכים. על הרוכש להביא עובדה זו במהלך שיקוליו.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החברה אינה צד ליחסים בין הרוכש לבין הבנק המעניק לו הלוואת משכנתא.
- למען הסר ספק, החברה תכין ותחתום על מסמכי משכנתא פעם אחת בלבד. ככל והרוכש יחליט לשנות את הגורם הממן ו/או ימציא מסמכים אחרים ו/או נוספים – במקרה כזה הפעולה תבוצע על ידי "החברה המשכנתא" והרוכש יישא בעלויות הקבועות בצו הפיקוח כאמור לעיל בגין הפעולות הנוספות המבוקשות על ידו.

#### 15. תשלומים נוספים:

- 15.1 הודע לרוכש כי, החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם ישירות ובעצמו או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.
- 15.2 הודע לרוכש כי הוא יידרש לשלם מס ערך מוסף בגין כל תשלום על פי הסכם זה אשר ישולם בד בבד עם ביצועו על פי שיעורו באותה עת על פי דין.
- למען הסר ספק יובהר כי בכול מקום בחוזה זה שלא נרשם במפורש שהסכום "כולל מע"מ" אזי יש להוסיף לסכום המצוין מע"מ כפי שיעורו במועד התשלום. עוד יובהר כי במקום בו יחול שינוי בשיעור המע"מ אזי שינוי זה יחול על כל תשלום שעליו חל השינוי בשיעור המע"מ (למען הסר ספק אין רלוונטיות למועד החתימה על ההסכם ו/או כל מועד אחר הקבוע בהסכם המכר וכי לעניין זה המועד הקובע הינו מועד ביצוע התשלום בפועל ושיעור המע"מ הידוע במועד זה).
- 15.3 הודע לרוכש כי יידרש לשלם חלק יחסי בהתאם לחלקו ברכוש המשותף מכל מס, אגרה וכל תשלום חובה בשיעור ו/או מסוג שלא קיים כיום שיוטל על המקרקעין ו/או הדירה ו/או בקשר לעסקה על פי הסכם זה על ידי הרשויות, ככל שמועד היווצרות החוב/המס/תשלום החובה/האגרה וכיוצ"ב הינו לאחר מועד המסירה. ולרבות היטל

השבחה, היטל פיתוח וכל עבודות פיתוח אשר יחולו על החברה עד מועד מסירת החזקה. היטל השבחה אשר העילה לתשלומו קמה לאחר מועד חתימת החוזה ואף לאחר מועד המסירה ואשר נובע מיוזמת היזם בין היתר בגין הקלה, ו/או בהיתר הבניה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ו/או כל פעולה אחרת שיזמה החברה ו/או כל מקרה בו נהנתה החברה - יחול על היזם, אלא אם לא נהנה מהתוספת בזכויות.

15.4 הרוכש יידרש לשלם ישירות לעוה"ד או לחברה בתשלום נפרד מהדירה (על פי החלטת החברה), במעמד החתימה על הסכם זה, שכר טרחת עו"ד בשיעורו כקבוע בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

15.5 הודע לרוכש כי יידרש לשלם עבור אגרות רישום "פרטיות" הנובעות מהרוכש ו/או מי מטעמו בשיעורן כפי שיהיה במועד ביצוע הרישום אגרות הקשורות ברישום המשכנתא (במידה ונלקחה על ידו). יובהר, החברה תישא בעלות האגרה לרישום הערת הזהרה לטובת הבנק ממנו נטל הקונה משכנתא.

15.6 החל מתאריך המסירה בפועל או באם מועד המסירה נדחה עקב מעשה ו/או מחדל של הרוכש, שאז החל מתאריך המסירה הנקוב בהודעת החברה כאמור בס' 8.2 לעיל, יחולו על הרוכש התשלומים כדלקמן:

א. כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, המלוות, תשלומי החובה, דמי השירותים עירוניים, ממשלתיים או אחרים (להלן: "המיסים") החלים או אשר יחולו על רוכשי דירות בכפוף להוראות כל דין הדירה.

ב. חלק יחסי מהמיסים ו/או התשלומים ו/או ההיטלים ו/או ההוצאות ו/או הוצאות האחזקה החלים או אשר יחולו על המקרקעין ו/או על יחידת המקרקעין בה מצויה הדירה או בקשר אליהם, כיחס שבין שטח הדירה לשטח כלל היחידות בבית המשותף ובלבד שמדובר בתשלום החל על רוכש דירה בכפוף להוראות כל דין.

15.7 החברה תדווח לרשויות מיסוי מקרקעין, במועד הקבוע לכך בחוק מיסוי מקרקעין, על ההתקשרות בהסכם זה. הן בשמה והן בשם הרוכש על העסקה נשוא הסכם זה. למען הסר ספק, המוכר יגיש דיווח מקוון על רכישת הדירה, באמצעות באי-כח המוכר, ובשל כך, הרי שיחולו ההוראות להלן: הקונה פוטר את המוכר מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו יימסרו למוכר באחריותו הבלעדית של הקונה, לרבות לנכונותם. מבלי לגרוע מאחריותו הבלעדית של הקונה לנכונות הפרטים שיימסרו על ידו לצורך ביצוע הדיווח באופן מקוון ע"י המוכר, הרי שהקונה ימסור למוכר אם מתקיימים כל התנאים בדין המזכים אותו בתשלום מס רכישה לפי מדרגות המס של דירה יחידה או כל פטור אחר המגיע לו על פי דין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת, כי ב"כ החברה אינו מייצג את הרוכש (למעט בעניין רישום הזכויות בדירה) ולפיכך וככל ויוזמן הרוכש לרשות המיסים ו/או יתבקש להמציא מסמכים נוספים ו/או לתת הסברים וכל פעולה אחרת הנדרשת על ידי רשות המיסים – יהיה עליו לבצע זאת בעצמו, לבדו ועל חשבונו.

## 16. פיגור בתשלומים:

16.1 מבלי לפגוע באיזה זכות מזכויותיה של החברה, על פי הסכם זה ועל פי הדין, הרי שבכל מקרה שהרוכש יפגר בתשלום סכום כלשהו מהתמורה אשר עליו לשלם לחברה או לפקודתה על פי הסכם זה, פיגור מעין זה יוכל להיחשב כהפרה יסודית רק אם המוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה. במקרה של הפרה כאמור יהיה הרוכש חייב לשלם לחברה ריבית שנתית בשיעור הקבוע בתקנות המכר לפי סעיף 5ב' לחוק המכר דירות. ריבית פיגורים לא תישא בעצמה הפרשי הצמדה (להלן: "ריבית פיגורים"). חיוב ריבית פיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הרוכש לשלם לחברה, מדי כל חודש שלאחר מועד התשלום ותצטרף לקרן, ביחד עם אותו תשלום, לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא. כל תשלום שיבצע הרוכש ייזקף קודם כל לחשבון ריבית הפיגורים, יתרתו תיזקף לחשבון הפרשי הצמדה ורק לאחר כל אלו תיזקף יתרת התשלום לחשבון הקרן. שיעור ריבית הפיגורים יחול גם על תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש.

- 16.2 מובהר כי פיגור בתשלום לחברה בו חייב הרוכש בהתאם להוראות הסכם זה, של מעל 10 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ובלבד שניתנה לרוכש התראה לתיקון ההפרה.
- 16.3 החברה רשאית (אולם לא חייבת) לשלם על חשבון ולחובת הרוכש כל תשלום מהתשלומים החלים על הרוכש וזאת בכפיפה לכך שהחברה דרשה מהרוכש לבצע את התשלום כאמור והוא לא עשה כן ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את היזם בביצוע התחייבויותיו. היה והחברה שילמה תשלום מהתשלומים החלים על הרוכש או חלק מהם, אזי יהא על הרוכש להחזיר לחברה כל סכום כאמור מיד עם דרישתה הראשונה של החברה, בכפוף לקבלת אסמכתא, ובתוספת ריבית פיגורים כהגדרתה לעיל. ובלבד שתעמודנה לו כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כנגד הנושה המקורי.

#### 17. תקנון הבית המשותף:

- 17.1 הודע לרוכש שבדעת החברה (אם כי אינה חייבת) להחיל על הבית המשותף את התקנון המצוי כמשמעו בסעיף 64 לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון המצוי"). סטייה מהוראות התקנון המצוי: בהתאם להוראות 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, שעניין בתקנון בבית המשותף, מוכר המבקש לשנות מהוראותיו של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969, באשר להוצאת חלקים מהרוכש המשותף, שיעור חלקו של הרוכש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיו"ב, חייב לפרט זאת במפרט הנספח לחוזה המכר. על כן, אין מוכר רשאי להסתפק בהוראה כוללת בחוזה המקנה לו זכות להסדיר עניינים אלה בעתיד, לפי ראות עיניו, בתקנון הבית המשותף. החברה תהיה רשאית לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות בדבר חדר טרנספורמציה בהתאם לדרישת חברת החשמל ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הרוכש בדירה והכל בכפוף להוראות כל דין.

#### 18. חברת ניהול והסכם ניהול:

- 18.1 הודע לרוכש כי בכוונת החברה למנות חברת ניהול והחזקה לפי בחירתה לתקופה שלא תעלה על 24 חודשים.
- 18.2 הודע לרוכש כי יהיה עליו לחתום במעמד מסירת הדירה על חוזה ישירות מול המתחזק בהתאם לתנאים הקבועים בחוזה.
- 18.3 הודע לרוכש כי אין באפשרות נציגות הבית להביא את החוזה עם המתחזק לסיום וזאת בטרם חלפו 24 חודשים מהיום שנכנס לתוקפו, אלא אם המתחזק הפר את ההסכם.
- 18.4 הודע לרוכש כי מאחר וחתומת חוזה מכר זה, נערכת זמן רב בטרם מסירת החזקה בדירה ובפרק זמן זה יכול ויחולו שינויים רבים במתחזק ו/או בענף התחזוקה לפיכך יחולו הוראות אלה:
- א. החברה רשאית למנות מתחזק אחר מזה הקבוע בחוזה זה וזאת עד למועד מסירת החזקה בדירה. במקום בו החליטה החברה למנות מתחזק אחר, יחולו הוראות פרק זה במלואן על המתחזק האחר.
- ב. מונה מתחזק אחר, הוראות החוזה עימו יכללו שרותים שלא יפחתו מהשירותים הכלולים בחוזה המחזק המצורף.
- ג. התמורה החודשית בה יישאו בעלי הדירות בעבור שרותי התחזוקה, תיקבע באופן סופי במעמד החתימה על חוזה התחזוקה (מועד מסירת הדירה). התמורה בעבור שרותי התחזוקה לא יחרגו מהנהוג והמקובל בענף זה באזור זה בהתחשב בתנאים הטכניים של בניין זה (מספר קומות, מספר דירות, מערכות וכד').
- 18.5 הרוכש מתחייב להשתתף ולפרוע ממועד המסירה ואילך חלק יחסי מההוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הבניין והרוכש המשותף שיקבע לבניין בו נמצאת הדירה ו/או שיקבע כרוכש משותף כללי, וכן הוצאות שתידרשנה לניהול, הפעלה, שימוש, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, שיפוץ, החלפה, השבחה, ניקיון, תאורה, שמירה וביטול מתקנים המשותפים, הציוד, הנכסים והמערכות המשותפות שבבניין ו/או בבניינים ושל כלל הרכוש המשותף שיקבע לפי חוזה זה.
- 18.6 הרוכש ימלא אחר התחייבויותיו שבחוזה הניהול, ולגרום לכך שכל מי שהרוכש יקנה ויעביר לו בעתיד את זכויותיו בדירה או חלקן יחתום אף הוא על חוזה הניהול. הרוכש יהיה אחראי לכך שכל מי שמחזיק ומשתמש בדירה מטעמו יכבד ויקיים אף הוא את חוזה הניהול, ואת ההנחיות וההוראות שתוציא חברת הניהול מפעם לפעם.

- 18.7 הודע לרוכש כי חוזה הניהול (או דבר קיומו) או תנאיו ירשמו בלשכת רישום המקרקעין ככל שהדבר יתאפשר.
- 18.8 חברת הניהול תחל במתן השירותים שיכולים ע"י הרוכש יקבע בדרך הנקובה בחוזה הניהול ובכפוף בהוצאות מתן השירותים שיכולים ע"י הרוכש יקבע בדרך הנקובה בחוזה הניהול ובכפוף להוראות כל דין וכמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור. חברת הניהול תהיה זכאית לספק שירותים שונים לרוכשי הדירות לפי צורכיהם, וכן תוכל לקבוע כי שירותים המיועדים לשרת רוכשי דירות מסוימות, ורוכשי דירות אלו יממנו שירותים מיוחדים אלו.
- 18.9 עם תחילת פעילותה של חברת הניהול (או אם נציגות הבית המשותף תפעל במקומה כפי שיפורט בהמשך), תמסור להן החברה (אם לא עשתה זאת לפני כן) את החזקה והשליטה ברכוש המשותף שבבניינים ובמקרקעין, ומסירת הרכוש המשותף לחברת הניהול (או לנציגות הבניין) תחשב לכל צורך שהוא כמסירת הרכוש המשותף לרוכשי הדירות. והחברה תהיה משוחררת מאחריותה לשמירתו ולאחזקתו בכפוף להוראות כל דין.
- 18.10 היה וחברת הניהול תפסיק לספק את השירותים (דרך קבע או זמנית) בין אם בתום תקופת ההתקשרות עמה ובין אם מטעם אחר, אזי תהיה החברה ו/או נציגות הבניין כשהסמכות תוקנה לה על ידי החברה, זכאיות, כדי לשמור על רציפות והענקת השירותים, להתקשר עם חברת ניהול חליפה שתסכים לקבל על עצמה את ההתחייבויות של חברת הניהול כלפי רוכשי הדירות על פי תנאי חוזה הניהול כפי שישונה מפעם לפעם, ולצורך זה תהיה החברה ו/או נציגות הבניין שלוחות של רוכש הדירה והוא נותן להן הרשאה בלתי חוזרת להתקשר בשמו עם חברת הניהול החליפה, וההתקשרות תחייב אותו. האמור בכפוף לכך שסך תקופת ההתקשרות המרבית לא תעלה על תקופה של שנה אחת זולת במקום בו החליטה נציגות הבית על הארכת ההתקשרות עם חברת הניהול והכל בכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה.
- 18.11 על אף האמור לעיל ובכדי להסיר ספק, מובהר כי החברה תהיה זכאית לקבוע כי הבניינים השונים שיכללו בבית המשותף יתוחזקו ויתנהלו ע"י חברות ניהול שונות ולא דווקא ע"י חברת ניהול אחת, ואם יחליטו כאמור יחולו הוראות חוזה זה על כל חברת ניהול בנפרד ובשינויים המחויבים.
- 18.12 למען הסר ספק, מתחייב הרוכש לקבל על עצמו את ניהול הבניין על ידי חברת ניהול בהתאם לתנאי חוזה הניהול ובכלל זה מתחייב הרוכש לשלם לחברת הניהול באופן ישיר את התמורה שתקבע בחוזה הניהול בדרך ובתנאים כאמור בחוזה.
- 18.13 החברה תישא בהוצאות שנקבעו בהסכם הניהול ו/או על ידי נציגות הבית, מוסכם כי לגבי דירות בבניין שטרם נמכרו ו/או שטרם נמסרו, תישא החברה בחלק היחסי מההוצאות השוטפות של אחזקת הרכוש המשותף בבניין עד למועד המסירה לגביהן. החברה רשאית לפטור את עצמה מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכולה החברה להוכיח שלא צרכה.
- 18.14 על אף האמור בפרק זה, אין החברה חייבת במינוי ו/או בהעסקת חברת ניהול ובמידה ולא תמונה חברת ניהול על ידי החברה לא יראה הדבר כהפרת הסכם מצד החברה.

### 19. חברה משכנת:

- 19.1 הודע לרוכש שבהתאם להוראות הדין, עד למועד השלמת רישום הדירה על שמו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, ירשמו זכויותיו ויתנהל תיקו ברשות מקרקעי ישראל ובמשרדי החברה בהיותה חברה משכנת (להלן: "**חברה משכנת**").
- 19.2 החברה תנהל במשרדה או במשרד עו"ד מטעמה לפי בחירתה כאמור בסעיף 19.5 לעיל, פנקס חברה משכנת על שמו של הרוכש ובו תירשם כל פעולה משפטית ו/או מעין משפטית אשר לפי טיבה וטיבעה צריכה להירשם בדומה לניהול מרשם הטאבו.
- 19.3 בכלל זה יבצעו רישומים בגין משכנתאות ו/או עיקולים ו/או משכונים ו/או זכויות ו/או העברת זכויות ו/או הערות וכיוצ"ב.

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

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

## 20 עורכי דין:

20.1 הודע לרוכש שעו"ד אסולין אליאב מרחוב משה דיין 2 שדרות או עו"ד הילה אליה מרחוב ההסתדרות 7 בשדרות או מי שימונה על ידם מייצגים את החברה בלבד ויטפלו ברישום הבית המשותף ורישום זכויות החכירה בגין היחידות שבו על שם הרוכשים ברשות מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעין (כשיתאפשר הדבר) וכי אין עוה"ד הנ"ל מייצגים את הרוכש בעסקת רכישת הדירה אשר בה רשאי הרוכש להיות מיוצג על ידי עו"ד אחר מטעמו, מבלי לפגוע בהחייבותו כאמור בסעיף 15.4 להלן.

20.2 הודע לרוכש כי יקבל את זכויות החכירה בדירה במועד שיתואם עימו על ידי עוה"ד הנ"ל וימציא לעוה"ד את האישורים והמסמכים וכן להגיש את כל הבקשות ולחתום על כל המסמכים וההצהרות הדרושים לצורך רישום הבית המשותף, רישום משכנתא ורישום זכויות החכירה.

20.3 הרוכש ישתתף בתשלום שכ"ט עו"ד בשיעור הקבוע בחוק שישולם ישירות לעוה"ד בנוסף למחיר הדירה, בעבור הטיפול ברישום הבניין כבית משותף וברישום הדירה על שם הרוכש ברמ"י ובשלב מאוחר יותר בטאבו בשיעור קבוע בחוק. מובהר להלן כי מחיר הדירה ו/או שכ"ט עו"ד אינו כולל תשלומים בגין: אגרות פרטיות (כמוגדר בסעיף 15.5) המוטלות על הרוכש. אגרת רישום משכנתא, הרוכש מתחייב לשלם את התשלומים הנוספים תוך 30 ימים ממועד דרישת החברה ו/או מי מטעמה. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.

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

## 21. הפרת ההסכם וביטול:

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

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

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

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

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

21.5 באם הרוכש קיבל הלוואה למימון רכישת הדירה וטרם החזירה אזי תחילה תשלם החברה למלווה את סכום החזר בגבול יתרת הלוואה, ואת היתרה אם תהיה, תחזיר החברה לרוכש.

21.6 נמחק.

21.7 בנסיבות של ביטול ההסכם ככל שקיימת לרוכש זכות לקבלת החזר כספים, ובשים לב לזכות הקיזוז, זכות זו תכלול את הכספים שהרוכש שילם בפועל לחברה (בערכם הראלי) על פי ההסכם. כל זאת, בכפוף להוראות המפורטות לעיל בהתייחס להלוואה שקיבל הרוכש למימון רכישת הדירה.

21.8 זכות הקיזוז או הפיצוי המוסכם אינה גורעת מזכויות מי מהצדדים לתבוע פיצוי ו/או שיפוי על כל הנזקים הממשיים שייגרמו להם כתוצאה מביטול ו/או הפרת ההסכם וזאת מבלי לפגוע בזכותם לכל סעד ותרופה אחרים ו/או נוספים לרבות ביטול ההסכם או ביצוע בעין. למען הסר ספק, הצדדים לא יהיו זכאים לכפל פיצוי בגין אותו ראש נזק, ובמקרה של תביעת נזק ממשי, ינוכה ממנו כל סכום ששולם או קוזז כפיצוי מוסכם בגין אותה הפרה.

21.9 לא יבוטל ההסכם על ידי הרוכש אלא אם הודיעו הצדדים על הביטול לבנק, לפחות 30 ימים מראש.

21.10 הפרה תחשב ליסודית רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב אשר תפרט את מהות ההפרה ותקצוב, במידה והדבר אינו מוסדר פרטנית בהוראות הסכם זה, לא פחות מ- 15 ימים לתיקונה לרוכש, ולאחר שהרוכש לא פעל לתיקונה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.

21.11 למען הסר כל ספק, מודגש כי בכל מקרה שהחברה תהיה זכאית לבטל הסכם זה לגבי אחד מיחידי הרוכש, היא תהיה זכאית לבטל את ההסכם ביחס לכל יחידי הרוכש גם יחד.

## 22. שונות:

22.1 החברה תאפשר לרוכש לכלול בהסכם נספח/סעיף היתר עסקא בנוסח המקובל בבנק המלווה של החברה או בנוסח אחר המקובל ע"י הצדדים.

22.2 שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תחשב כוויתור על איזה מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין ו/או כוויתור ו/או כהסכמה מצדו לאיזה הפרה או אי קיום תנאי הסכם זה ע"י הצד האחר או כנותנת דחייה או ארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, ביטול או תוספת של תנאי כלשהו, אלא אם הוויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב והכל בכפוף להוראות כל דין.

22.3 ביצוע כל אחת מהתחייבויות החברה על פי הסכם זה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו על פי הסכם זה.

22.4 החברה זכאית למנות כל גוף או אדם שתמצא לנכון כנציגה וכבאי כוחה (ובלבד שאין בכך כדי לגרוע מערבותה ואחריותה כלפי הרוכש) בכל הנוגע לעניינים כדלקמן:

- א. מסירת הדירה והרכוש המשותף.  
ב. שינויים ותוספות.  
ג. אחריות לפגמים.

ד. רישומים והעברות זכויות.

- 22.5 הוראות חוק הסכם קבלנות, תשל"ד-1974, במידה וניתן להתנות עליו, לא יחולו על היחסים בין החברה והרוכש על פי הסכם זה.
- 22.6 כלל הרוכש מספר יחידים, יחולו התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה במאוחד ובנפרד על כל יחיד הרוכש. הסכם זה מחייב את הרוכש ויורשיו ו/או חליפיו על פי דין.
- 22.7 במקרה והרוכש הוא תושב חוץ אזי יבוצע הסכם זה בהתאם ובכפופות להוראות מנהל (רשות) מקרקעי ישראל ולהוראות כל חוק ודין. במקרה כזה מתחייב בזה הרוכש כלפי החברה להמציא לחברה מיד עם דרישה ראשונה ולא יאוחר מתאריך המסירה את כל האישורים והתצהירים הדרושים על מנת לאפשר את ביצוע הקניית זכויות החכירה בדירה ורישום הדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, והאחריות הבלעדית לקבלת אישורים אלה חלה על הרוכש בלבד.
- 22.8 במידה והרוכש או מי מיחידו הינו קטין או פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי הסכם זה ומלוי כל התחייבויותיו, וזאת תוך 60 יום מתאריך חתימת הסכם זה. לא המציא הרוכש לחברה את האישור תוך המועד כאמור תהיה החברה זכאית לפנות למשרד הבינוי והשיכון בדרישה להורות על ביטול הזכיה של הרוכש.
- 22.9 במקרה שאחד מיחיד הרוכש יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע ממנו, למעט בקשה לביטול ההסכם, אשר תחייב חתימתו את כל יחיד הרוכש, וחתימת הסכם זה על ידי יחיד הרוכש מהווה ותחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחיד הרוכש בינם לבין עצמם ומאוחד למשנהו ו/או לזכות את יתר יחיד הרוכש כאמור לעיל.
- 22.10 הסכם זה יכנס לתוקף רק לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים, במלואם.
- 22.11 שום ויתור, ארכה או הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו, לא יהיה בר תוקף אלא אם יעשה בכתב, וכל הצהרה שתעשה על ידי כל אדם, לרבות עובדי/ים החברה ו/או שליחיה ו/או מי מטעמה בכל דבר הנוגע להסכם זה לא תחייב את החברה, אלא אם ניתנה על ידי החברה בכתב, בצירוף חותמת החברה וחתימות בהתאם לזכויות החתימה של החברה.
- 22.12 שום איחור על ידי מי מהצדדים בשימוש בזכויותיו לא יחשב כוויתור והוא יהיה רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או כל חלק מהן על פי הסכם זה ועל פי החוק, בכל מועד שימצא לנכון. האמור כאן לא יחול לגבי עניינים לגביהם נקבעו תקופות ו/או מועדים בחוק המכר (דירות), ובמיוחד לעניין חובת ההודעה על ליקויים ו/או אי התאמות.
- 22.13 הרוכש לא יהיה רשאי לקזז כל סכום שהוא מהתשלומים המוטלים עליו על פי הסכם זה, לרבות ממחיר הדירה, מחיר תוספות ו/או שינויים, חיובים כספיים כלשהם שהחברה תהיה חייבת לרוכש, אם בכלל, בין מכוח הסכם זה ובין מכוח עסקאות אחרות.
- 23.14 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כנקוב בכותרת ההסכם, או הכתובת עליה הודיע הרוכש לחברה בכתב לאחר החתימה על הסכם זה. כל הודעה תשלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר רשום על פי כתובות הצדדים הנ"ל תחשב כאילו נמסרה לתעודתה בתוך 4 ימים מיום מסירתה למשלוח בדואר. הרוכש מתחייב להודיע לחברה בכתב על שינוי כתובתו תוך 7 ימים מיום שכתובתו שונתה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום :**

נספח א' – הדירה והתמורה

פרויקט "נאות שקמה – מגרש 158A" שדרות

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

1. הדירה:

זכויות כמפורט במבוא להסכם.

2. תאריך המסירה: מועד המסירה בעבור דירות הינו: **01/09/2027**

מועד המסירה כפוף להוראות חוזה זה לרבות סעיף 8 בחוזה.

3. התמורה:

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

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

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

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

3.5 "חשבון החברה" - חשבון החברה מס' \_\_\_\_\_ בסניף 600 של בנק הפועלים בע"מ או בכל בנק או סניף אחר לפי החלטת החברה.

4. תשלומים:

4.1 ביום <חתימת ההסכם> סך של <<7% ממחיר הדירה כולל מע"מ>>. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

סך של ש"ח \_\_\_\_\_ (ש"ח \_\_\_\_\_), המהווה 13% ממחיר הדירה, ישולם ביום \_\_\_\_\_ (45 ימים ממועד חתימת ההסכם או ממועד קבלת פנקס השוברים לידי הרוכש, המאוחר מביניהם). תשלום זה ואילך כפוף לקבלת פנקס שוברים. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.

סך של \_\_\_\_\_ ש"ח \_\_\_\_\_ (ש"ח \_\_\_\_\_), המהווה 17.5% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום \_\_\_\_\_ 3) חודשים ממועד חתימת ההסכם).

סך של \_\_\_\_\_ ש"ח \_\_\_\_\_ (ש"ח \_\_\_\_\_), המהווה 17.5% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום \_\_\_\_\_ 6) חודשים ממועד חתימת ההסכם).

סך של \_\_\_\_\_ ש"ח \_\_\_\_\_ (ש"ח \_\_\_\_\_), המהווה 17.5% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום \_\_\_\_\_ 9) חודשים ממועד חתימת ההסכם).

סך של \_\_\_\_\_ ש"ח \_\_\_\_\_ (ש"ח \_\_\_\_\_), המהווה 17.5% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום \_\_\_\_\_ 12) חודשים ממועד חתימת ההסכם).

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

- 4.2 כל התשלומים לחברה יבוצעו על פי המדד החדש.
- 4.3 למען הסר ספק, כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום חתימת ההסכם. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ תחול על הרוכש ותחושב לגבי כל תשלום על חשבון הדירה עליו חל שינוי כזה על פי הדין.
- 4.4 הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם, אם חל לגביו מע"מ, וזאת בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת הביצוע בפועל של כל תשלום כאמור.
- 4.5 הרוכש יבצע את התשלומים כאמור בנספח זה באמצעות שובר התשלומים שנמסר לו בלבד, במועדים ובשיעורים כפי שנקבעו בנספח זה.
- 4.6 למען הסר ספק מובהר בזאת כי מועד ביצוע כל תשלום הינו היום בו ביצע הרוכש התשלום בין אם ישירות לחברה (אך ורק במקרים המותרים) ובין אם באמצעות שובר לבנק המלווה.
- 4.7 **הודע לרוכש כי ביום 9.1.2025 התקבלה החלטת ועדת המכרזים של רמ"י בנוגע להוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות). החלטת ועדת המכרזים אימצה את מתווה הפשרה שנקבע בבג"ץ 4939/22 ומשכך, יעודכן הסכום במחיר הדירה בהתאם לנוסחה הקבועה בהחלטה.**
5. **הפרשי הצמדה:**
- 5.1 מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשלומים הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים במועד כריתת החוזה לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.
- 5.2 כל תשלום מהתשלומים המפורטים בסעיף 4.1 לעיל וכאמור בהסכם יהיו צמודים למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן – "הפרשי הצמדה").
- 5.3 למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד החדש אל מתחת למדד הידוע ביום החתימה על הסכם המכר לא יוקטן התשלום ויהיה לכל הפחות כשיעורו ביום חתימת הסכם זה.
- 5.4 למען הסר ספק, הצמדה למדד תבצע לפי מדד ידוע ביום התשלום.
6. **הקדמת תשלומים:**
- 6.1 הרוכש אינו רשאי להקדים מועד תשלום מהמועדים הקבועים בס' 4.1 לחוזה וזאת מבלי שפנה לחברה וקיבל ממנה אישור בכתב לעשות כן. ככל והרוכש פנה לחברה וקיבל את אישורה בכתב כאמור להקדמת התשלום, במקרה כזה, ישלם הרוכש את התשלום המוקדם בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום.
- 6.2 בכל מקרה שהרוכש קיבל את אישור המוכר להקדמת התשלום, ובוצעה הקדמה כאמור לא תוענק לרוכש הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הצמדה ו/או הטבה אחרת כלשהי.
7. **הוצאות משפטיות:**
- 7.1 במועד חתימת ההסכם ישלם הרוכש שכר טרחת עו"ד כהשתתפות בהוצאות רישום הדירה על שם הרוכש בהתאם לדין וזאת כאמור וכמפורט בסעיף 15.4 להסכם המכר.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

הרוכש

---

החברה

נספח ב' – יפוי כוח בלתי חוזר

פרויקט "נאות שקמה – מגרש 158A" שדרות

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

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

1. לרכוש בכל דרך חוקית שהיא בחכירה או בבעלות או בדרך אחרת דירה (להלן: "הדירה") בבניין שבמקרקעין הידועים כגוש 3210 חלקות: 20 (בשלמות), 19 (בחלק) מגרש: 158, 158A בשדרות (להלן: "המקרקעין"), או כל חלקה או חלקות אחרות בגוש זה או בגושים אחרים שתיוצרה כתוצאה מפעולות איחוד וחלוקה של החלקה הנ"ל, ובכלל זה גם ולרבות להתקשר בהסכם חכירה עם מנהל המקרקעי ישראל, לחכירת הדירה.
2. לחתום בתור בעלים או בעלי זכויות חוקיות אחרות כלשהן על שטרי עסקה מכל סוג, בלשכת רישום המקרקעין, לרבות שטרי מכר, שטרי חכירה ושטרות אחרים, וכן שטרי תיקון לשטרות אלה, ביחס לדירה.
3. א. לרשום הערות אזהרה על החלקה לטובתנו בקשר לזכותנו בדירה וגם/או לטובת בנקים ו/או חברות בטוח ו/או כל גופים או מוסדות אחרים בכל הנוגע לקבלת בטחונות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974-, וכן בכל הנוגע לשעבודים ומשכנתאות שיש לרשום על הדירה ו/או על החלקה.  
ב. לשנות או לבטל את הערות האזהרה שנרשמו לטובתנו לפי שקול דעתם של מיופי הכח הנ"ל.  
ג. להסכים להעברת הבעלות בחלקה, בשלמות או בחלק, לאשר רישום הערות אזהרה כנ"ל, על שמה או על שם אחרים, לפי שקול דעתה.  
ד. להסכים לרישום משכנתאות ו/או שעבודים אחרים על החלקה לאחר רישום הערת אזהרה לטובתנו מכל סיבה שהיא.  
ה. להסכים לייחוד הערות אזהרה שירשמו כנ"ל כך שהערת האזהרה תרשמה על הדירה לאחר שתשרשם כיחידה נפרדת בבית המשותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.  
ו. להסכים, בתור בעלי הערות אזהרה הרשומות כנ"ל לטובתנו ובקשר עם רכישת הדירה על ידנו כחלוקה, אחוד או כל טרנסאקציות אחרות במקרקעין.  
ז. להסכים בתור בעלי הערות האזהרה הרשומות כנ"ל לטובתנו ובקשר עם רכישת הדירה על ידינו, להעברת חלקים מהחלקה בבעלות או בחכירה או בדרך אחרת לעירייה או לכל רשות ציבורית אחרת לצרכי כביש, מדרכה, או שטחים ציבוריים, הן לפני רישום הבית המשותף והן לאחר מכן ובלבד שאין בפעולה זו בכדי לפגוע בזכויותינו על פי החוזה.
4. א. לחתום על בקשות לרישום בית משותף על החלקה וכן לחתום על כל המסמכים שידרשו בקשר לרישום הבית המשותף על החלקה, לרבות תקנון במקום התקנון המצוי שבחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "התקנון"), לפי שקול דעתה של מיופת כוחנו הנ"ל.  
ב. להסכים לכל בקשה לביטול צו רישום הבית המשותף, שהדירה תהיה חלקת משנה ממנו (להלן: "הצו") וגם/או לבקשות לרישום הבית מחדש כבית משותף וגם/או על בקשות לשינוי ו/או לתיקון צו רישום הבית משותף, כולו או חלקו, להסכים לרישום יחידות נוספות בבית הנ"ל וכן לשינוי ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או ביטול חלקי כלשהו של הצו, לחתום על כל הבקשות והמסמכים בקשר לכך כולל תיקון ו/או שינוי ו/או החלפה של התקנון.  
ג. להופיע במועד מתואם באסיפות כלליות ואסיפות שלא מן המניין בקשר לניהול הבית המשותף בין לפי התקנון המצוי ו/או לפי התקנון ו/או שינוי תקנון.
5. לחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים כלשהם בקשר לכל טרנסאקציות שיעשו על החלקה, לרבות איחוד, חלוקה, ריפרצליזציה, העברת חלק מהחלקה לעירייה ו/או לאחרים כתוצאה מפרצלציה או בדרך אחרת, בין על ידי העברת בעלות או העברת חכירה או מתן זיקת הנאה או זכות אחרת כלשהי, לפי שקול דעתם של מיופי כוחי הנ"ל.
6. למשכן בשמנו ובמקומנו או זכויותינו בחלקה ובדירה לבנקים ו/או לחברות בטוח ו/או לחברה או אגודה כלשהי ו/או לאדם אחר כלשהו, במשכנתא או במשכנתאות לפקודה בסכומים ובתנאים שידרשו על ידי הבנקים ו/או החברות ו/או האנשים כאמור, לקבל רישום זכויותינו בדירה כפוף למשכנתא, לאחד ו/או לתקן משכנתאות ולפדותן בתנאים שתמצא לנכון.

7. להופיע ולפעול בקשר לדירה הנ"ל בפני המפקח על חוק המקרקעין, בלשכות רישום הקרקעות במחלקת המדידות, במשרדי סדור הקרקעות, במשרדי המחוז, במנהל מקרקעי ישראל, בפני ועדות בנין ערים ובכל משרדים אחרים, בין ממשלתיים, מוניציפליים, מוניציפליים וציבוריים ואחרים.
8. לחתום בקשר לדירה הנ"ל על כל טרנסאקציות, פעולות, תוכניות, ניירות והתחייבויות למיניהן, תעודות, מפות, הצהרות בקשות ומסמכים מכל סוג שהוא, אשר לדעת המורשה או המורשים שלנו, ידרשו לשם ממוש הוראות ייפוי כח בלתי חוזר זה, ובכלל זה על שטרי מכר, שטרי מכר כפוף למשכנתא, שטרי משכנתא, העברת משכנתא, שטרי תיקון ו/או איחוד משכנתאות ושטרי פדיון משכנתא.
9. להשיג את כל האישורים והתעודות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע ההוראות הכלולות בייפוי כח זה.
10. הנני(ו) מסכים(ים) בזה כי מיופת כוחי/נו הנ"ל רשאית לייצגני (ו) לפי הרשאה זו וכן לייצג ולהופיע בשמה שלה בכל העניינים נשוא הרשאה זו.
11. מדי פעם בפעם להעביר את ייפוי הכח הזה כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, למנות עו"ד ו/או מורשים אחרים ולפטורם.
12. לעשות כל מיני פעולות ודברים אחרים באופן מוחלט וגמור, כפי שמורשנו (מורשינו) ימצא (ו) לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כח זה.
13. היות וזכויות צד שלישי, החברה הנ"ל, הבנק המלווה ורוכשי זכויות אחרים בחלקה הנ"ל תלויות בייפוי-כח זה, לכן יהא ייפוי-כח זה בלתי חוזר ולא תהיה לנו הרשות לבטלו או לשנותו.
14. במקרה שיפוי כח זה נחתם על ידי איש אחד ויקרא כאילו נחתם בלשון יחיד.
15. אין בייפוי-כח זה כדי לגרוע או לפגוע בזכויותינו על פי ההסכם לרכישת הדירה שנחתם עם החברה ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2026.
16. יפוי-כח זה הוא מיוחד ומתייחס אך ורק לחלקה ו/או לבתים ו/או לדירה הידועים כיום כחלקה הנ"ל שבנתיבות, או כל חלקה אחרות שיוצרו כתוצאה מפרצלציה של החלקה הנ"ל.

ולראיה באנו היום \_\_\_\_\_ על החתום:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. : \_\_\_\_\_ חתימה :
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. : \_\_\_\_\_ חתימה :

### אישור

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו/ו בפני עו"ד אסולין אליאב, החתומים על יפוי כוח זה ולאחר שזהיציאתי אותם באמצעות תעודת זהות שהוצגה בפניי, חתמו על יפוי הכוח.

\_\_\_\_\_  
אסולין אליאב, עו"ד

**נספח ב' – בנק מלווה**

**פרויקט "נאות שקמה – מגרש 158A" שדרות**

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

**הצדדים מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:**

1. הוראות נספח זה ייחשבו כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור בגוף ההסכם, יהיה האמור בנספח זה עדיף.
2. ידוע לרוכש כי המקרקעין עליהם מוקמת הדירה שרכש על פי ההסכם (להלן: "המקרקעין") וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה עליהם (להלן: "הפרויקט") ממושכנים או מושכנו לטובת הבנק במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה, וכי זכויות הבנק על פי המשכנתא והשעבודים דלעיל עדיפים על פני זכויות הקונה בדירה שרכש על פי ההסכם, כל עוד לא אישר הבנק בכתב כי המשכנתא והשעבודים דלעיל לא ימומשו מתוך הדירה.
3. החברה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחברה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה.
4. החברה מצהירה כי הוראות בהתייחס לדירה שנרכשה על ידי הקונה חלות הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר דירות") לפיו הערביות הבנקאיות שיקבל הקונה לא יכללו את מס הערך המוסף שנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. מובא לתשומת לב הקונה כי בהתאם לאמור בחוק המכר דירות, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר, לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש הערבות הבנקאית שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק.
5. ידוע לרוכש כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו לחברה על פי ההסכם היא באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה. הקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום, וכי מלוא הכספים המגיעים לחברה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו לחברה באמצעות שוברי התשלום. ידוע לקונה כי אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון לחברה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין החברה והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בפנקסי השוברים.
6. החברה מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המיסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963, לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום מקדמה לרשות המיסים בקשר עם רכישת הדירה.
7. ידוע לרוכש כי יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף חולון (מס' סניף 600) שכתובתו הרוקמים 26 חולון, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא כמפורט להלן: [www.bankhapoalim.co.il](http://www.bankhapoalim.co.il)
8. הרוכש מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום. ידוע לקונה כי בגין ביצוע כל תשלום באמצעות שוברי התשלום תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
9. הרוכש מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח ערביות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא הכתובת המפורטת במבוא לנספח זה. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק בכתב (לידי מרכז עסקים דרום

באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת (mailbox.hozim-bashofar@mailpoalim.co.il) על כל שינוי בכתובתו המפורטת דלעיל.

10. הרוכש מתחייב כלפי הבנק, כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה שרכש, ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בדירה, או יבטל הסכם זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלותה של החברה - הכל לפי בחירת הבנק. כמו כן הקונה מתחייב כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כאמור – יחתום על הודעות זיכוי המבטלות את חשבוניות מס שקיבל מהחברה בקשר לרכישת הדירה.

11. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שאין לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת, למעט הערבות הבנקאית שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

מבלי לפגוע בכלליות פיסקה זו לעיל, מודגש בזה כי ידוע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית ו/או השלמת הבנייה של הפרויקט ו/או הדירה שנרכשה על ידו. ידוע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא בקשר לטיב הבניה ו/או איכותה ו/או קצב ביצוע הבניה ו/או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה.

כן ידוע לרוכש כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון לחברה ו/או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי החברה וכי כל הסכם שבין החברה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו ו/או יחתמו בין החברה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד הבנק לחברה.

12. כמו כן מצהיר בזה הרוכש כלפי הבנק כי ידוע לו שהפקוח על פרויקט הבניה נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של החברה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, נשוא הסכם זה, בכלל, כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע הבנק על הפרויקט.

13. הרוכש מאשר בזה כי ידוע לו באופן חד משמעי שהוא אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח.

14. לרוכש ידוע כי העתק או צלום מההסכם שבינו לבין החברה יימסר לבנק וכי חתימתו על נספח זה מהווה הסכמה והתחייבות מצדו לכל האמור בו לרבות לכך שזכויות הבנק על פי השעבודים גוברות על זכויותיו על פי ההסכם.

15. הרוכש מצהיר בזה כי כל האמור בנספח זה הודע לו מראש עוד לפני חתימת ההסכם, וכי ניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.

**ולראיה באו הצדדים על החתום :**

**נספח ג' – כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת**

**פרויקט "נאות שקמה – מגרש 158A" שדרות**

שנערך ונחתם בשדרות ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2026

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_ ת"ז: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת"ז: \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט "נאות שקמה מגרש 158A" בשדרות (להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכר **אסום חברה קבלנית לבנין בע"מ**. ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז בש/457/2019 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.
  - א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת. אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומדין בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית. כמו כן, חתמנו על התצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב. אני/נו מתחייבים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.
  - ב. עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכיה והחזרה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.
  - ב. כמו כן, אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.
2. בנוסף אני/אנו מתחייב שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.
3.
  - א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי תירשם לטובת המשרד ו/ו מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבותי/נו זו.
  - ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

**חתימת המצהיר/ים:**

\_\_\_\_\_ שם:

**אישור**

\_\_\_\_\_ שם:

הריני לאשר כי כתב התחייבות זה נחתם בפניי ביום \_\_\_\_\_ לאחר שזהיתי את החותמים  
באמצעות תעודת זהות שהוצגה בפניי.

---

אסולין אליאב, עו"ד

נספח ג' – כתב התחייבות משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת

פרויקט "נאות שקמה – מגרש 158A" שדרות

שנערך ונחתם בשדרות ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2026

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_ ת"ז: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ ת"ז: \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט "נאות שקמה מגרש 158A" בשדרות (להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכר **אסום חברה קבלנית לבנין בע"מ**. ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז ב/457/2019 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

4. ג. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת. אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומדי/ין בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית. כמו כן, חתמנו על התצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב. אני/נו מתחייבים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.
- ד. עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.
5. ד. כמו כן, אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם. בנוסף אני/אנו מתחייב שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
6. 5. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.
- ג. 6. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי תירשם לטובת המשרד ו/ו מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבותי/נו זו.
- ד. 7. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכייה וביטול חוזה המכר.

**חתימת המצהיר/ים:**

\_\_\_\_\_ שם:

\_\_\_\_\_ שם:

**אישור**

הריני לאשר כי כתב התחייבות זה נחתם בפניי ביום \_\_\_\_\_ לאחר שזהיתי את החותמים באמצעות תעודת זהות שהוצגה בפניי.

\_\_\_\_\_  
אסולין אליאב, עו"ד

נספח ג' 3 - תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

פרויקט "נאות שקמה – מגרש 158A" שדרות

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

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

הריני/ מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בדי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מופחת, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מופחת נשוא הזכייה.

**הגדרות:**

**תא משפחתי:**

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

- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מס' ת.ז. \_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מס' ת.ז. \_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_

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

**אישור:**

**אישור**

הריני לאשר כי כתב התחייבות זה נחתם בפניי ביום \_\_\_\_\_ לאחר שזהיתי את החותמים באמצעות תעודת זהות שהוצגה בפניי.

\_\_\_\_\_  
**אסולין אליאב, עו"ד**

**הסכם למתן שירותי אחזקה וניהול בית משותף**

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

<u>מצד אחד</u>	<b>בין:</b> <b>איתמר ח אחזקות וניקיון בע"מ</b> <b>ח.פ. : 516727989</b> רחוב יוסף סמילו 10 נתיבות 058-7030999/08-6913333 (להלן: "נותן השירות")
<u>מצד שני</u>	<b>לבין:</b> <b>נציגות ועד הבית _____ שדרות</b> ע"י נציגה המוסמך מר/גב' _____ ת"ז _____ כתובת: טלפון: (להלן: "הלקוח")
	<b>והואיל</b> ונותן השירות, עוסק בין היתר, במתן שירותי ניקיון, אחזקה וניהול בתים משותפים (להלן: "השירותים"), בין בעצמו ובין באמצעות צד ג' מטעמו;
	<b>והואיל</b> והלקוח הינו וועד הבית (להלן: "הבניין");
	<b>והואיל</b> והלקוח מעוניין בקבלת השירותים מאת נותן השירות
	<b>והואיל</b> ונותן השירות מעוניין במתן שירותים ללקוח
	<b>והואיל</b> ונותן השירות מצהיר כי הינו בעל הניסיון, האמצעים והיכולת לספק את השירותים, בין בעצמו ובין באמצעות צדדים אחרים שלישיים מטעמו
	<b>והואיל</b> והצדדים מעוניינים להסדיר את התחייבויותיהם וזכויותיהם על הכתב הסכם זה להלן:

**לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן**

**1. מבוא ונספחים:**

- 1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו, ויפורשו ביחד עמו.
- 1.2 בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או דו משמעות בין הוראות ההסכם לבין הוראה המופיעה בנספחי ההסכם, תהא הוראת ההסכם עדיפה וגוברת והוראת הנספח תפורש בהתאם להוראות ההסכם, אלא אם צוין אחרת במפורש.
- 1.3 כותרות ההסכם הינן לנוחות הצדדים בלבד ולא תשמשנה בכל מקרה פרשנות ההסכם.

**2. הצהרות והתחייבות נותן השירות:**

- 2.1 נותן השירות מצהיר ומתחייב בזה, כדלקמן:

- 2.1.1 נותן השירות ו/או מי מטעמו ראה ובדק את כל הבניין, והוא מסוגל לספק את השירותים בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 2.1.2 נותן השירות ו/או מי מטעמו הינו בעל הידע, המומחיות הדרושים למתן השירותים נשוא ההסכם.
- 2.1.3 נותן השירות מצהיר כי הבין את הדרישות ומתחייב לבצע את השירותים כמפורט בהסכם, בתמורה ובתנאים שלהלן, בצורה הטובה ביותר לשביעות רצון הלקוח.
- 2.1.4 נותן השירות יספק את השירותים כאמור בהסכם זה, תוך שמירה על התקנים ואמצעי המיגון והביטחון המרביים בבניין.
- 2.1.5 העבודות תבוצענה ע"י עובדי נותן השירות ו/או ע"י העסקת כח אדם מספיק לביצוע ההסכם על נספחיו, בצורה נאותה ומשביעת רצון, בהתאם לנדרש לשם ביצוע מחויבויותיו על פי ההסכם.
- 2.1.6 נותן השירות יעסיק רק בעלי מקצוע בעלי הסמכה מתאימה לביצוע העבודה.
- 2.1.7 הפיקוח, התיאום ועדכון הלקוח בסיום על כל עבודת אחזקה שנעשית במתחם, הינם באחריות החברה המתחזקת, ללא קשר אם הוזמנו ע"י המתחזקת או הלקוח

### 3. הצהרות והתחייבויות הלקוח:

- 3.1 הלקוח מצהיר ומתחייב בזה, כדלקמן:
- 3.1.1 הלקוח מצהיר כי הינו הנציגות הרשמית של כלל דיירי הבניין.
- 3.1.2 הלקוח מצהיר כי חתימתו על הסכם זה, הינה חתימה כדין, וכי חתימתו על הסכם זה מחייבת לכל דבר ועניין את כלל דיירי הבניין.
- 3.1.3 מר/גב' \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_  
מר/גב' \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_
- מצהירים ומתחייבים בחתימתם על הסכם זה, כי מוסמכים הם לחתום על הסכם זה, וכי חתימתם מחייבת לכל דבר ועניין את הלקוח ו/או את כלל דיירי הבניין.
- 3.1.4 הלקוח ו/או מי מטעמו יעשה את הדרוש, ויספק לנותן את השירות מפתחות, תוכניות חשמל ואינסטלציה, ספרי אחזקה, קוד לכל כניסה, מקום אחסון כלי עבודה, מידע רלוונטי לביצוע עבודות.
- 3.1.5 הדיירים מתחייבים להודיע למתחזקת על כל תקלה/בעיה מיד לאחר שנודע להם.
- 3.1.6 הדיירים מתחייבים לשמור על הסדר והניקיון ולהימנע מפעולות העלולות לגרום למטרד ו/או נזק לרכוש המשותף.

### 4. תקופת ההתקשרות וההתחייבות:

- 4.1 תקופת ההתקשרות הינה של עד 24 חודשים.  
הסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים (רוב דיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין).

### 5. השירותים:

- 5.1 בכפוף להצהרות והתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה, נותן השירות יספק ללקוח את השירותים כמפורט בנספח א' להסכם זה.
- 5.2 מועדי השירות יפורטו בהסכם.
- 5.3 חומרי העבודה יסופקו על ידי נותן השירות.

- 5.4 נותן השירות ישתמש בכל המכשירים והציוד הדרושים בזהירות ובמיזמנות ע"מ להימנע מכל נזק ו/או פגיעה בכל רכוש ו/או גוף.
- 5.5 מוסכם כי הלקוח ימסור לנותן השירות, עם תחילת תוקפו של ההסכם, סט מפתחות לדלתות הבניין הראשיות והפנימיות לעליית הגג ותא דואר של הוועד.
- 5.6 שעות העבודה יהיו גמישות וניתנות לשינוי לפי החלטת הדיירים ונותן השירות.

**5.7 עבודות ניקיון + תחזוקה שוטפת:**

- ניקיון הבניין יבוצע שלשה פעמים בשבוע (תכנית מפורטת בסוף החוזה).  
חומרי הניקיון וכלי העבודה יסופקו ע"י מספקת השירות.  
נותן השירות ימנה מפקחות ניקיון על בסיס שבועי במתחם שתבצע סריקות במתחם ואם תמצאנה תקלות תיפתח קריאה לצוות האחזקה כל התקלות שנמצאו בסיור יובאו לידיעת הלקוח ויתוקנו רק לאחר אישור הלקוח.
- תיקוני חשמל** – השירות כולל תיקוני מפסקים, החלפת מנורות, כיווני שעונים והדלקות. (לא כולל תיקוני ארון חשמל). בנוסף הבניין יקבל תקציב של 1500 ש"ח שנתי על חלקי חילוף כגון: מתגים, מנורות, צילינדרים, ידיות מחזירי שמן וכו'. במידה וישאר סכום הסכום יצטבר לשנה הבאה.

**5.8 גינון:**

- הגינה תתוחזק ע"י גנן מקצועי מטעם החברה פעמים בחודש הגינון יכלול: גיזום, קלטור אדמה, בדיקת טפטפות, דישון, ע"פ צורך, שתילת פרחי עונה פעמיים בשנה(מלבד שנת שמיטה). אחריות על שעון ההשקיה פתיחה וסגירת המים.

**5.9 ביטוח:**

- עריכת ביטוח לבניין יהיה בתיאום ובהסכמת נציגות הדיירים.

**הגג:**

- ניקיון הגג, קולטים ומרזבים פעם בשנה במהלך חודש נובמבר, לא כולל איטום וזיפות ונזקי רטיבות (על אחריות הדיירים) במידת הצורך נותן השירות ייתן מענה ע"י אנשי מקצוע חיצוניים וידאג לביצוע הגביה.

**5.10 חשמל:**

- באחריות המתחזקת מיום תחילת ההסכם ביצוע תשלום חשמל ע"י המקובל בשוק לדירה דומה ובאותו אזור (לכל בניין כולל חשמל ציבורי (תהינה שקיפות מלאה מול הדיירים בכל נושאי התשלומים והאישורים הדרושים).

**5.11 מעליות:**

- תשלום חודשי על המעליות באחריות המתחזקת.  
ביטוח מקיף למעלית, חילוף מקרי חירום 724 (אדם תקוע) למעט נזקי מים או קריאת שירות מחוץ לשעות הפעילות שהוא לא מקרה חירום  
תשלום לבזק בגין קו חירום פעם בחצי שנה תבוצע בדיקה בטיחותית של מהנדס מוסמך. הזמנת שירות לילה מחברת המעליות – יחויב הדייר.

**6. מאגרי מים:**

תתבצע בדיקה שנתית ניקוי וחיטוי מאגר מים תחתון ע"י בודק מוסמך .  
דגימת מים לבדיקה שהמים עומדים בתקן והוצאת תעודה ניקוי וחיטוי המאגר נעשה לפי הוראת  
משרד הבריאות וראויים לשימוש למי שתיה .

#### 7. תוספות לבניין:

1. מפיץ ריח אדים י 24/7 בלובי הראשי.
2. מסך טלוויזיה כלוח מודעות דיגיטלי
- 3 . מתקני שילוט לאזורי הבניינים.
4. מוזיקת רקע בלובי .
5. כדי נוי בלובי הבניין.
6. פח מעוצב ללובי הבניין/לחוץ.
7. שטיח בכניסה ללובי.

#### 8. התמורה:

- 8.1 התשלום הינו סכום אחיד וידוע מראש על שירות שיפורט בהסכם זה.
- 8.2 תמורת ביצוע עבודות ומילוי יתר התחייבויות נותן השירות לפי הסכם זה, ישלם הלקוח לנותן השירות סך של \_\_\_\_\_ לכל דירה בבניין. יובהר, שווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.
- 8.3 התשלום יבוצע ע"י חברת הניהול ישירות מול הדיירים.  
אופן התשלום יהיה ב 12 ציקים. הו"ק בנקאית . הו"ק אשראי(בעמלת סליקה של 2% מזומן ל3 לחודשים מראש.
- 8.4 בכל מקרה של איחור בתשלום לנותן השירות, יחויב הדייר בתשלום ריבית שבועית בשיעור ריבית והפרשי הצמדה כמקובל במשק.
- 8.5 היה והלקוח יזמין מאת נותן השירות, שירותים אשר אינם כלולים בהסכם זה ו/או בנספחים לו, הלקוח ישלם לנותן השירות בהתאם להצעת מחיר בגין אותו השירות.

#### 9. אחריות:

- 9.1 יובהר כי, הבניין ו/או המקרקעין ו/או הצמוד להם נשואי הסכם זה, אינם בשליטת ו/או בחזקתו, למעט במועד מתן השירותים ובתחומי מתן השירות בפועל.
- 9.2 יובהר כי, הסכם זה איננו מקנה כל זכות שהיא לנותן השירות לתחזקה ו/או כל זכות אחרת בבניין ו/או במקרקעין ו/או בצמוד להם נשואי הסכם זה.
- 9.3 יובהר כי, נותן השירות איננו אחראי כלפי הלקוח ו/או כל צד שלישי אחר לכל נזק מכל מין וסוג שהוא, שייגרם לכל אדם ולכל רכוש שהוא, הנובע מנזקי טבע ו/או טרור/ונדליזם ו/או שיתרחשו בו.
- 9.4 יובהר כי נזקים אשר יגרמו על ידי החברה או מי מטעמה יהיו תחת אחריותה .
- 9.5 יובהר כי, נותן השירות מוסמך לבצע כל פעולה שהיא כדין בשם הלקוח, בכדי לבצע את התחייבויותיו האמורות בהסכם זה, וללקוח לא תהיה כל טענה שהיא כלפי נותן השירות לעניין.
- 9.6 אין בכל האמור בסעיף זה בכדי לגרוע מאחריות נותן השירות בכפוף להוראות כל דין.

**שונות:**

.10

- 10.1 מובהר, מוצהר ומוסכם בזאת בין הצדדים, כי בגין מילוי התחייבויותיו של נותן השירות ע"פ הסכם זה משמש נותן השירות כקבלן עצמאי המעניק שירותי ניקיון, ולפיכך לא יחולו יחסי עובד ומעביד בין נותן השירות ו/או מי מטעמו לבין הלקוח, על כל המשתמע מכך.
- 10.2 הסכם זה מבטל כל מו"מ או הסכמה קודמת בין הצדדים וכל שינוי ו/או הוספה על הוראות הסכם זה לא יעשו אלא במפורש, בכתב ובחתימת שני הצדדים.
- 10.3 על הוראות הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות) תשל"א – 1970.
- 10.4 . נמחק
- 10.5 שום ויתור ו/או ארכה ו/או הימנעות מפעולה במועדה מטעם אחד הצדדים לא יחשבו כויתור על זכויותיו על פי הסכם זה או על פי דין ולא ישמשו מניעה לכל תביעה ו/או זכות לכלל סעד.
- 10.6 מובהר כי הציוד אשר החברת המתחזקת הכניסה לבניין רכוש אישי שלה .
- 10.7 היה ואחד הצדדים לא ישתמש בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה ו/או לפי כל דין, לא יחשב הדבר כוויתור על אותו צד על זכויותיו אלה, לא לגבי המקרה המסוים ולא לגבי מקרים שיקרו לאחר מכן.
- 10.8 כתובות הצדדים הינן כמפורט במבוא להסכם זה.
- 10.9 כל הודעה שתישלח מצד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובת הנ"ל, תיחשב כאילו נתקבלה ע"י הנמען תוך 72 שעות מהישלחה, ובמידה ונשלחה בפקסימיליה ו/או באמצעות דואר אלקטרוני – תוך 24 שעות, ואילו אם הונחה במען הרשום לעיל – במועד בו הונחה כאמור.
- 10.10 המתחזקת אינה אחראית על חובות העבר ו/או נזקי עבר.
- 10.11 המתחזקת עשתה סיור ובדקה את תקינות כל הציוד בבניין..
- הליקויים אשר ימצאו בסיור או לאחר מסירה לדיירים ימסרו לוועד הבית .להמשך טיפול.
- .11 קריאות:**
- 11.1 המתחזקת מתחייבת להיענות ולשירות מהיר ומידי ככל האפשר.  
(48 שעות לקריאה. 3 שעות למקרה חירום)

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**


---

הלקוח

---

נותן השירות

על הסכם למתן הסכם למתן שירותי אחזקה וניהול בית משותף, להלן רשימת השירותים אותם יספק נותן השירות ללקוח, הכל בכפוף להוראות ההסכם.

#### השירותים:

- לובי ראשי - ימים א ג ה.
- חצרנות- פעמיים בחודש.
- רחבת דיירים - ימים א ה
- מראות - ימים א ג ה.
- ויטרינות - ימים א ג ה.
- תיבות דואר - ימים א ג ה
- פינוי פחי אשפה - ימים א ג ה
- דלתות מעלית + פנים המעלית והמסילות - ימים א ג ה.
- מדרגות - פעם בשבוע
- חניית הדיירים - פעמיים בחודש.
- ריסוס והדברה - פעם בשנה - ריסוס שבילים נגד עשבים/חרקים ובביוביס מסביב לבניין.
- ניקיון בגרניק - פעמיים בשנה .

1. ניקיון הבית המשותף ייעשה בכל ימות החול, כל בניין לפי דרישותיו ובקשותיו, למעט שבתות יום העצמאות וחגי ישראל.

מסמכים הדרושים לתחילת ההתקשרות:

1. ייפוי כוח מוועד הבניין כלפינו לצורך ההתנהלות מול חברות החשמל/המעלית. טופס ייפוי הכוח ימסר בעת חתימת ההסכם.
2. טופס שבו רשום כל שמות הדיירים ובאיזה קומה ודירה הם גרים ומספר פלאפון.

#### בברכה

איתמר ח אחזקות והקעות בע"מ

**נספח העדר לזוי בנקאי**

**אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ ח.פ. 511775090**

מרח' משה דיין 2 שדרות

מצד אחד

ביחד וכל אחד מהם לחוד

מצד שני

הואיל ובין הצדדים נחתם במעמד חתימת נספח זה הסכם לרכישת הנכס (להלן – "ההסכם העיקרי"); והואיל והודע לקונה, על אף כל דבר נוגד האמור בהסכם, ככל ואמור, כי במועד חתימת ההסכם, טרם נחתם בין החברה לבנק ו/או למוסד פיננסי הסכם לזוי בנקאי, ולפיכך טרם נמסר לקונה פנקס שזורים.

לפיכך:

1. הודע לרוכש כי במעמד החתימה על הסכם המכר יפקיד הקונה בחשבון הבנק של החברה סכום המהווה שיעור של לא יותר מ-7% מהתמורה כהגדרתה בהסכם (להלן: "התשלום הראשוני") בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.
2. במקרה שייחתם הסכם לזוי בנקאי בין החברה לבנק המלווה ו/או למוסד ביטוחי/פיננסי תודיע על כך החברה לקונה ולאחר מכן תעביר החברה את התשלום הראשוני לחשבון הלזוי, כנגד קבלת שזורים התשלום, בהתאם להוראות ההסכם.
3. לאחר וככל שייחתם הסכם לזוי כאמור, מתחייב הקונה להגיע למשרדי החברה כפי שתורה לו החברה תוך 10 ימי עסקים מקבלת הודעת החברה על חתימת הסכם לזוי ולקבל לידי את פנקס השזורים, ולשלם באמצעות פנקס השזורים את יתרת התשלומים בהתאם למפורט בנספח התמורה. כמו כן, באותו מועד, מתחייב הקונה לחתום, ככל שיידרש, על כתב התחייבות ו/או כל מסמך אחר לדרישת הבנק המלווה בנוסח הבנק המלווה והמקובל לגבי רוכשי דירות אשר אושר בידי משהבי"ש ו/או חברת הבקרה מטעמו. אי עמידה במועדים כאמור תיחשב כהפרה יסודית של הסכם המכר, ובכלל זה, כאיחור בביצוע התמורה ויחולו הוראות ההסכם והדין בקשר לכך.
4. אין באמור בנספח זה, כדי לגרום לדחייה כלשהי במילוי התחייבויותיו של הקונה עפ"י הסכם המכר, והקונה מתחייב למלא אחר תנאי ההסכם ונספח א' להסכם במלואם ובמועדם.
5. נמסרה הודעת החברה על חתימת הסכם הלזוי, ימשיכו לחול הוראות ההסכם לכל דבר וענין והוראות תוספת זו, יהיו בטלות ומבוטלות.
6. לכל המונחים שהוגדרו בהסכם המכר העיקרי תהיה משמעות זהה גם בתוספת זו אלא אם צוין אחרת.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

אסום חברה קבלנית לבנין בע"מ

הקונה

נספח ד' – נספח הצמדת חניית נכה

פרויקט "נאות שקמה – מגרש 158A" שדרות

- הואיל** והקונה רכש דירה בפרויקט אותו משווק המוכר והידוע בשמו בשם " נאות שקמה – מגרש 158A" (להלן: "הדירה ו- "הפרויקט" בהתאמה);
- והואיל** ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה ייתכן והוצמדה חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "החניה" או "החניות");
- והואיל** וטרם נמכרו הדירות בבנין כולו ולנכים שירכשו דירות בבנין, ככל שיהיו רוכשים שכאלה, קיימת זכות לרכוש חניית נכה;
- והואיל** והקונה עשוי להידרש להחליף את החנייה ו/או החניות על מנת שניתן יהיה להעמידן לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה/חניות חליפיות;

**לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כלהלן:**

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הדירה והכלול במבוא לנספח זה. נספח זה הובא לידיעתו של הרוכש בטרם בחרה את הדירה.
2. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי ייתכן והחניה הצמודה לה מסומנת כחניית נכה.
3. הודע לקונה כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה בעל תו כדין לרכוש חניית נכה, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום החניה/ות המוצמדות/ות לקונה (שתיהן או אחת מהן – ככל והוצמדו לו שתיים) לחניות אחרות בפרויקט (להלן: "החניה/ות החליפית/ות") בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למצאי החניות שיהיה קיים באותה עת.
4. אין הקונה ולא תיהיה לו כל טענה דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כנגד משהב"ש ו/או כנגד מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החניה/ות הצמודה/ות לחניות החליפית/ות.

**לראיה באנו על החתום:**