

חוזה מכר - מחיר מופחת

מגרשים: 249,250,251

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

חוזה מסטר דירה במחיר מופחת – "

שנעשה ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2024

שוכל מתחמי מגורים בע"מ ח.פ. 511712127

ב י נ

מרח' המסילה 18 נשר

(להלן: "המוכר", "החברה")

מצד אחד;

ל ב י נ:

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

ביחד ולחוד בערבות הדדית

מרח'

כתובת מייל:

פלאפון:

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

מצד שני ;

והחברה מצהירה, כי זכתה במכרז, "דירה במחיר מופחת" מס' ח.פ. 276/2021 (להלן: "המכרז"), שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ומשרד הביטוי והשיכון (להלן: "משב"ש"), במסגרתו התקשרה החברה בהסכם חכירה מהוון עם רמ"י, לתקופה של 98 שנים, שתחילתם ביום 14.12.2021 בקשר עם המקרקעין הרשומים בבעלות מדינת ישראל / רשות הפתוח הידועים כגוש 18058 חלקה 25 (בחלק) לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1042 מגרשים מס' 56, 63, 265, 281 במתחם מס' 71123 ובהסכם חכירה כאמור בקשר עם המקרקעין הרשומים בבעלות מדינת ישראל / רשות הפתוח הידועים כגוש 18058 חלקה 25 (בחלק) לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1042 מגרשים מס' 62, 266, 251, 250, 249 במתחם מס' 71122, בעכו; (להלן יקראו כלל המגרשים הנ"ל שבשני המתחמים: "המגרשים")

והחברה התקשרה עם משרד הביטוי והשיכון בחוזה בנייה בקשר עם מתחם מס' 71122 ובחוזה בניה בקשר עם מתחם 71123 (להלן: "המתחמים") וכן התקשרה החברה ו/או תתקשר עם חברת א. יתד מהנדסים ניהול, פיקוח וייזום פרויקטים בע"מ ו/או מי מטעמה בחוזה תשתית בקשר עם המתחמים לצורך ביצוע עבודות התכנון והביצוע של הפיתוח הכללי ביחס למתחמים בהם מצויים המגרשים (להלן יקראו חוזה הבניה וחוזה התשתית של המקרקעין יחדיו: "חוזה המשרד");

והודע לרוכשים, כי על המגרשים הנ"ל חלות בין היתר תוכנית מפורטת מס': תמל/1042 וכן תוכנית מפורטת מס' ו/או כל תוכנית אחרת שחלה ו/או שתחול על המגרש (להלן: "התב"ע");

והחברה יוזמת ומתעתדת להקים על מגרשים מס' 249,250,251 (להלן: "המקרקעין") פרויקט למגורים, אשר יכלול בין היתר 3 בניינים למגורים והכל כמתואר בתוכניות המכר ובמפרט המכר המצורפים להסכם זה (להלן: "הפרויקט").

והמוכר ימקם בכל מקום במקרקעין ובפרויקט, כפי שהמוכר ימצא לנכון ועל פי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להיתרי הבניה שיינתנו, חדרי מכוניות, משאבות, מאגרי מים, מאגרי גז, חדרי גנרטור, פילרים למתקני חשמל ו/או למתקני תקשורת, ו/או לטל"כ ו/או לבזק ו/או לאשפה ו/או למים ו/או תשתיות למיניהן ו/או שוחות ביוב ו/או שוחות ניקוז ו/או מתקנים לחברת הבזק ו/או לחברות הכבלים ו/או לחברת החשמל ו/או לחברת המים ו/או פחי אשפה ו/או פחי אשפה טמונים ו/או עמדות מחזור ו/או חצר מחזור ו/או רחבות גזם ו/או מרכזיות תאורה ו/או חדר טרנספורמציה ו/או חדרי חשמל ו/או חדרי גנרטור וכן כל מתקן ו/או תשתית ו/או מערכת אחרת (להלן יקראו כל הנ"ל: "המתקנים") כאשר ככל שיחול שינוי במיקומו של חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז לעומת המצוין

חוזה מכר - מחיר מופחת

במפרט המכר יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב כאשר יובהר, כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לרוכש על פי דין ככל שנתונה;

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

והואיל והודע לקונים והם מסכימים לכך, כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם זה ובין שיתווספו למקרקעין לאחר חתימת ההסכם, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר והוא יהיה רשאי להעבירם/ לניידם, להצמידם ולעשות בהם כל שימוש אחר, בכפוף להוראות כל דין, אך למעט זכויות בניה שיתווספו למקרקעין, ככל שיתווספו, לאחר שהחברה תמכור את כל הדירות המתוכננות להיבנות בפרויקט במועד חתימת ההסכם זה;

והואיל ולאחר רישום הבית המשותף לא ישאיר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עודפות במידה ונותרו במקרקעין אלא אם כן השאיר המוכר בחזקתו יחידת דיור ו/או יחידות דיור;

והואיל והקונה מבקש לקנות מהמוכר זכויות חכירה על פי הוראות רמ"י בדירת המגורים שתבנה על המקרקעין בבניין שיבנה על ידי החברה במקרקעין בקומה מס' _____ אשר מסומנת במספר זמני _____ כמסומן על גבי התשריט שכותרתו: "תשריט הדירה" (לעיל ולהלן: "הדירה"). לדירה זו תוצמד חניה שמספרה הזמני _____ ומחסן שמספרו הזמני _____ כמסומן בתשריטי המכר (אי-ציון הצמדות של מחסן וחניה בגוף ההסכם במפרט המכר והתשריטים, משמעו כי לדירה לא הוצמדו מחסן ו/או חניה כלשהן), (הדירה וצמודותיה המיוחדות (מחסן ו/או חניה), ככל שהוצמדו לה, יקראו ביחד: "הממכר", "היחידה");

והמוכר מסכים למכור לקונה את הממכר, בהתאם להוראות ההסכם זה;

והואיל וטרם ניתן היתר בניה לפרויקט לבניין בו מצוי הממכר ולממכר, אך ניתנה החלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר לבניית הבניין בו מצויה הדירה, מותנית ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965;

והואיל ובכל מקום בחוזה זה בו תכתב המילה "חוזה", הכוונה היא לגוף החוזה וכל הנספחים לו;

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

והואיל והודע לקונים, כי כל המגרשים המפורטים ברישא להסכם זה וכל שיבנה עליהם וכן המקרקעין יחידות המגורים שיבנו על המקרקעין וכל שיבנה על המקרקעין משועבדים יחדיו לבנק לאומי בע"מ (להלן: "בנק לאומי") בשעבוד בדרגה ראשונה הקודם לזכויות הקונים;

והואיל והודע לקונים כי המוכר חתם עם בנק לאומי בע"מ ו/או מתעתד לחתום עם בנק לאומי ו/או בנק ו/או עם מוסד פיננסי אחר (להלן: "הבנק המלווה") על הסכם ליווי בנקאי ו/או הסכם להעמדת אשראי לצורך הקמת הפרויקט, במסגרתו שועבדו ו/או ישועבדו המקרקעין וכל שיבנה עליהם וכן כל המגרשים בהם זכה המוכר במסגרת המכרז וכל שיבנה עליהם בשעבוד בדרגה ראשונה הקודם לזכויות הקונים;

והואיל ובמעמד חתימת ההסכם זה ו/או לאחר חתימת ההסכם הליווי עם הבנק המלווה, יחתמו הרוכשים על נספח הבנק המלווה, נספח ד' להסכם זה, כאשר מוסכם, כי ככל שלא צורף נספח ד' להסכם זה במועד חתימתו ו/או ככל שצורף נספח ד' להסכם זה אך המוכר החליף במהלך הפרויקט את הבנק שמלווה את הפרויקט, או ככל שלאחר חתימת ההסכם הליווי עם הבנק המלווה, ישונה נוסח נספח ד' להסכם, יחתמו הקונים לאחר חתימת ההסכם, במועד שהחברה תתאם עמם, על נספח הבנק המלווה בנוסח הבנק המלווה בכפוף לאישור נוסחו על ידי משב"ש ו/או מי מטעמו;

והואיל והמוכר שעבד את המקרקעין, הפרויקט והממכר וכל שיבנה על המקרקעין וכן את כל המגרשים המפורטים ברישא להסכם זה וכל שיבנה עליהם ו/או בכוונת המוכר לשעבד את המקרקעין, הפרויקט והממכר וכל שיבנה על המקרקעין וכן כל המגרשים המפורטים ברישא להסכם זה וכל שיבנה עליהם, לבנק המלווה ו/או לכל מוסד פיננסי אחר שיעמיד למוכר מימון

חוזה מכר - מחיר מופחת

לצורך בניית הפרויקט, בשעבוד בדרגה ראשונה הקודם לזכויות הקונים והקונים נותנים הסכמתם לכך;

והואיל ולשם קבלת מימון לפרויקט התקשר ו/או יכול ויתקשר המוכר עם מממן נוסף אחר לפי בחירתו הבלעדית (להלן: "המממן הנוסף") ולצורך כך שועבדו ו/או ישועבדו כל המגרשים המפורטים ברישא להסכם זה וכל שיבנה עליהם, המקרקעין, הפרויקט והממכר לטובת המממן הנוסף בשעבוד בדרגה שניה לאחר השעבוד לטובת הבנק המלווה, הקודם לזכויות הקונים והקונים נותנים הסכמתם לכך;

והואיל והקונים יקבלו ערבות חוק מכר או פוליסת ביטוח של הבנק המלווה לפי החלטת המוכר בגין כל תשלום שיועבר לחשבון הליווי באמצעות פנקסי השוברים שהונפקו ו/או יונפקו על ידי הבנק המלווה. הודע לקונים כי ערבויות חוק המכר ו/או פוליסת הביטוח לפי העניין שיונפקו על ידי הבנק המלווה בגין התשלומים שישולמו על ידם באמצעות פנקסי השוברים של הבנק המלווה לא יכללו את רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות").

והואיל והודע לקונים כי נחתם הסכם ליווי עם הבנק המלווה וכי בכל מקרה יהיה רשאי המוכר להחליף את הבנק המלווה בבנק מלווה אחר בכל שלב של הפרויקט.

אי לכך חוזה זה בא להעיד ולאמור:-

המבוא הכותרת ונספחי החוזה:-

1.

- א. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה, ומחייב את הצדדים.
- ב. כותרות המובאות בחוזה זה לא תפרשנה בשום צורה את האמור בחוזה זה, או את הסעיפים שמעליהם הן מובאות אלא באו לנוחיות הקורא בלבד.
- ג. לחוזה זה מצורפים הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה:

- | | |
|-----------|--|
| נספח א' - | מפרט מכר. |
| נספח ב' - | תשריטי מכר. |
| נספח ג' - | נספח תשלומים. |
| נספח ד' - | נספח הבנק המלווה. ככל שנספח זה לא צורף במועד חתימת הסכם זה ו/או ככל שהמוכר החליף את הבנק המלווה במהלך הפרויקט, או ככל שלאחר חתימת הסכם הליווי עם הבנק המלווה, ישונה נוסח נספח ד' להסכם, ייחתם על ידי הקונים במועד שיתואם עמם ולאחר אישור נוסחו על ידי משב"ש ו/או מי מטעמו. |
| נספח ה' - | הוראות בדבר ייצוג משפטי. |
| נספח ו' - | הודעה לרוכש בהתאם לסעיף 1א2 לחוק המכר הבטחת השקעות. ככל שבמועד חתימת הסכם זה טרם נקבע אם יינתנו ערבויות חוק מכר או פוליסת ביטוח תחתם על ידי הקונים במועד שיתואם עמם הודעה מתוקנת בה יקבע אילו מבטוחות אלו יימסרו לקונים. |
| נספח ז' - | כתב התחייבות חסר דיור/ משפר דיור לטובת משרד הבינוי והשיכון. |
| נספח ח' - | תצהיר חסר קרקע חסר דיור/ משפר דיור ביעוד מגורים. |
| נספח ט' - | ייפוי כוח בלתי חוזר, ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר. |
| נספח י - | עקרונות הסכם ניהול. |

התחייבויות המוכר:-

2.

- א. לסיים את בניית הממכר ולמסור את החזקה בו לקונים, בהתאם לתנאי חוזה זה כשהוא ראוי לשימוש למגורים עד ליום 30.4.27 (להלן: "יום המסירה") וזאת בכפוף להוראות הסכם זה ובפרט לאמור בסעיף ג2 להלן.

חוזה מכר - מחיר מופחת

- ב. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכשים שלא יעלה על חודש, לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכה את הרוכשים בסעד כלשהו.
- ג. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך עליו, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכשים לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין, במידת האפשר, את העיכוב בהשלמת הנכס.
- למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- ד. 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 לרוכשים על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.
- ה. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכשים על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.
- ו. 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 2ב לעיל), יהיו הרוכשים זכאים לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילמו על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- ז. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכשים לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, יהיו הרוכשים זכאים לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
 2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור תקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
 3. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור תקופה שתחילתה אחד עשר חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
- ח. הפיצויים הקבועים בסעיף 2 ו- 3 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- ט. הוראות סעיפים קטנים ז, ח לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת החזקה אחד מאלה (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18 (א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו הסעיף.

חוזה מכר - מחיר מופחת

י. הבהרה: הוראות סעיף 2 על תת סעיפיו כפופות להוראות סעיף 22 וככל שהמסירה תידחה על פי הוראות סעיף 22 ו/או כל הוראה חוזית אחרת בהסכם זה ימנה החודש האמור בסעיף 22 ממועד המסירה הדחוי.

התמורה להתחייבויות המוכר ומועדי תשלומים:-

3. תמורת קבלת הזכויות הנ"ל בממכר ותמורת כל יתר התחייבויות המוכר כמפורט בחוזה זה, ישלמו הרוכשים למוכר את הסכום המפורט "בנספח התשלומים" (נספח ג') להסכם זה (להלן: "**התמורה**") בצרוף כל סכום נוסף שעל הרוכשים יהיה לשלם למוכר או לרשות הרלוונטית לפי העניין, עבור כל המיסים, ההוצאות והתשלומים הנזכרים בחוזה זה, וכפוף לאמור בחוזה זה, בעת כל תשלום ותשלום כמפורט בחוזה זה, ישולם מ.ע.מ. (בין אם שיעור המע"מ יעלה או ירד) בשיעור שייקבע בחוק ליום התשלום בפועל של כל תשלום ותשלום. תשלום התמורה יבוצע על ידי הרוכשים אך ורק באמצעות שוברי התשלום של הבנק המלווה כמפורט בסעיף 19 להסכם ובנספח התשלומים, למעט סך של 7% ממחיר הדירה שישולם למוכר כאמור בנספח ג' להסכם זה, ככל שבמועד חתימת הסכם המכר לא יימסר לקונים פנקס שוברים.

תשלומי הצמדה וריבית פיגורים:-

4.

א. הקונים מתחייבים בזה לפרוע כל תשלום ותשלום המפורט בחוזה זה.

ב. תשלום כלשהו המפורט בחוזה זה ו/או בנספחים לו, אשר לא שולם בחלוף 7 ימים מהמועד שנקבע בהסכם זה לתשלום יישא ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) החל מהמועד שנקבע בהסכם זה לתשלום.

ג. למען מנוע ספק, הרי אין באמור בסעיף כדי לפגוע בזכויות המוכר לבטל את החוזה לפי סעיף 25 להלן.

בניית הממכר:-

5.

א. המוכר מתחייב כלפי הקונים לבנות את הממכר נשוא חוזה זה, בהתאם:-

1. להוראות חוזה זה.
 2. לתשריטי המכר המצ"ב (כפוף לכל שינוי שיחול בתכניות הבנייה והיתר הבנייה, כאמור להלן בחוזה זה).
 3. למפרט המכר לפי חוק המכר דירות תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר דירות**") ושלא יפחת מהוראות המפרט המחייב שצורף לחוברת המכר.
 4. לתנאי היתר הבנייה של הרשות המוסמכת, שנקבעו או שיקבעו (כפוף לכל שינוי שיחול בתכניות הבנייה והיתר הבנייה, כאמור להלן בחוזה זה).
- ב. בכל מקום שתהיה סתירה בין תשריטי המכר לבין מפרט המכר הרי האמור בתשריטי המכר יהיה הקובע, למעט במקרה של סתירה בין תשריטי המכר להוראות סעיף 9.8 למפרט המכר כאשר במקרה של סתירה כאמור יגברו הוראות סעיף 9.8 למפרט המכר.

ג. הודע לקונים כי טרם ניתן היתר בניה לבניית הפרויקט והממכר וכי יתכן ויחולו שינויים בתוכניות הפרויקט והממכר. ככל שבהיתר הבניה שיינתן, הסטייה בשטח הדירה ו/או מרפסת הדירה, ככל שמוצמדת לה מרפסת, ו/או סטייה בשטח המחסן, ככל שמוצמד לה מחסן, ו/או סטייה בשטח החניה, ככל שמוצמדת לה חניה, (וככל שיש גינה מוצמדת לדירה כמפורט במפרט המכר ובתוכניות גם בשטח הגינה) תהיה מעבר לסטייה המותרת על פי הוראות חוק המכר דירות על תקנותיו וצוויו ו/או ככל שיחול שינוי הקומה בה ממוקמת הדירה ו/או כיווניה (לשם הדוגמה כיוון הדירה במקום מערב צפון הפך לכיוון דרום מזרח) תהיה לקונה זכות ביטול לתקופה של 30 יום, מיום שיוצג לו היתר הבניה שניתן והצגת התשריט והמפרט המעודכנים והודיע בכתב על השינויים כאמור. כן מתחייבים הקונים (בכפוף לזכות הביטול שניתנת להם כאמור ככל שהסטייה בשטח הדירה תהיה מעבר לסטייה המותרת על פי הוראות חוק המכר דירות על תקנותיו וצוויו, כאמור ברישא לסעיף זה) כי ככל שיחולו שינויים בתוכניות הפרויקט ו/או הממכר לחתום על תוכניות מעודכנות ומפרט מעודכן שיאשרו בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות והגורמים המוסמכים במשרד הבינוי

חוזה מכר - מחיר מופחת

והשיכון, אשר יבואו חלף התוכניות והמפרט המצורפים להסכם זה, במועד שיתואם על ידי המוכר עם הקונים כאשר הקונים מתחייבים להיענות לפניית המוכר לתאום מועד ולתאם עם המוכר מועד לחתימה על התוכניות והמפרט המועדכן כאמור.

ד. מוסכם כי אם תוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם זה לא יינתן היתר בניה לבניית הממכר, יהיה הקונה רשאי לבטל הסכם זה באמצעות מתן הודעה בכתב למוכר עד למועד מתן היתר הבניה לממכר. בחר הקונה לבטל את ההסכם בהתאם להוראות סעיף זה, יחתמו הצדדים על המסמכים שידרשו לצורך ביטול ההסכם והמוכר ישיב לקונים את הכספים ששולמו על ידם לא יאוחר מ-45 ימים מיום הביטול בערכם הריאלי, כלומר, שהם צמודים למדד תשומות הבניה הידוע ביום חתימת הסכם זה ולצדדים לא תהיה כל טענה האחד כלפי משנהו.

ה. הודע לקונים ע"י המוכר כי כל עבודות הפיתוח מחוץ למקרקעין ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כבישים, מדרכות, חשמל, תקשורת, ביוב, מים, תאורת רחוב וכו' (להלן: "עבודות הפיתוח") מבוצעות ע"י הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ו/או חברת א. יתד מהנדסים ניהול, פיקוח וייזום פרויקטים בע"מ ו/או מי מטעמה ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם ולא ע"י המוכר, ולמוכר לא תהא כל אחריות בגין טיב ביצוע עבודות אלה, מועד ביצוען ו/או אחריות אחרת כלשהי בקשר אליהן.

6.

א. מבלי לפגוע באמור בשאר סעיפי חוזה זה, מתחייב המוכר לספק על חשבונו ולשלם בעד כל החומרים, העבודה של הפועלים (של בעלי המלאכה ויתר העובדים), ההובלה, הכלים, המכשירים, המים והכוח המניע הדרושים לביצוע עבודות בניית הפרויקט.

ב. מובהר כי המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור הבנין והדירה לתשתיות. עוד מובהר כי הקונה ישלם או ישיב למוכר, ככל שהתשלום שולם על ידי המוכר ובלבד שהמוכר הציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

מים - תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, ככל ששולם על ידי המוכר, יגבה מהרוכש, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים, ובכפוף להצגת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום לרוכש.

גז - חיבורי הגז יעשו על ידי הרוכש באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הרוכש, יוכל לגבות את אותו הסכום מהרוכש בכפוף להמצאת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום, ורק ככל והמוכר קיבל הסכמת הרוכש לביצוע התשלום בגין הפיקדון כאמור.

חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על המוכר בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחול על המוכר.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור ברישא לסעיף זה.

ג. הקונים מתחייבים לחתום עם הגורמים המתאימים על הסכמים לאספקת מים וחשמל לדירה. חתמו הקונים על הסכמים כאמור, ימציאו אישור על החתימה כאמור לחברה. חל עיכוב בהתקנת המונים השונים והחברה נשאה בהוצאות המים, החשמל, הגז וכו' (לאחר שהדירה נמסרה לקונה), ישלם הקונה לחברה את חלקו היחסי בצריכה (כל צריכה שהיא שנצרכה על ידו) על פי תחשיב שתערוך החברה לפי חלקו ברכוש המשותף. ככל ולא יהיו קריאות מונים פרטניות והקונה ישלם חוב זה לחברה תוך 7 ימים ממשלוח מכתב דרישה לקונה. יובהר כי לקונים יעמדו כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו להם כלפי הנושה המקורי בקשר עם גובה החוב.

שינויים בממכר:-

7.

א. הקונים מתחייבים לא לעשות שינויים בממכר ו/או בבניין ו/או בכל חלק ממנו, ולא לבנות על המקרקעין ו/או בממכר מבנה כל שהוא, פרט לאלה שנבנו על ידי המוכר, וזאת כל עוד לא נמסרה החזקה בממכר לקונים. ככל שהקונים יעשו לאחר קבלת החזקה בממכר שינויים המצריכים קבלת היתר בניה ו/או שינויים שמשנים את חזיתות הממכר כולם ו/או חלקם, ו/או כל שינוי אחר שמחויב על פי התקנות ו/או החוק ו/או הדין להופיע בתוכניות רישום הבית המשותף, קודם לרישום הבית

חוזה מכר - מחיר מופחת

המשותף ו/או כל עוד לא החזירו הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון את פיקדון המוכר לבניית הפרויקט ו/או את הערבויות שניתנו על ידי המוכר לפי תנאי המכר ו/או היתר הבנייה ו/או תנאי קבלת טופס האכלוס של הרשות המקומית (טופס 4) מתחייבים הקונים לקבל היתר בניה כדין לשינויים המצריכים קבלת היתר בניה. כמו כן ככל שהשינויים כאמור בוצעו קודם לרישום הבית המשותף יישאו הקונים בהוצאות הכנת תוכניות רישום הבית המשותף המתוקנות שתנבע מהשינויים שבוצעו על ידם (במקרה כאמור יוצג לקונים ע"י המוכר שאכן התוכניות שונות בשל הפעולה שהקונה ביצע) וכן תהיה החברה רשאית לתבוע מהקונה כל הוצאה אחרת שתנבע מהשינויים שבוצעו על ידו.

ב. הפרו הקונים הוראות סעיף 7א' לעיל, מתחייבים הקונים להחזיר המצב לקדמותו מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר ו/או הרשות.

ג. לא החזירו הקונים המצב לקדמותו תוך המועד שנקבע ע"י המוכר ו/או הרשות, יהיה המוכר רשאי להחזיר המצב לקדמותו על חשבון הקונים. יובהר כי המוכר יהיה רשאי לתבוע את הקונים בשל הפרת הסכם זה ולקבל את הסעדים להם הוא זכאי בהתאם לחוק החוזים תרופות ו/או מכח הוראות כל חוק אחר.

ד. החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה לא יתאפשר לקונים לבצע תוספות ו/או שינויים ו/או שדרוגים בדירה וכן לא יקבלו הקונים זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט המכר זולת אלה המנויים בסעיף 7ה' להלן. יובהר כי מפרט הדירה והפרויקט לא יפחתו מהמפרט המכר המחייב המצורף למכר.

ה. גם אם הקונים ירצו לוותר על פרט זה או אחר מהמפרט המכר לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט. על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהיה רשאי לוותר על פריט מבין הפרטים הכלולים במפרט המחייב לגביהם מצוין במפרט שינתן לגביהם זיכוי, כנגד קבלת זיכוי כספי כמפורט במפרט המכר המצורף להסכם זה:

ו. לא התייצב הקונה לזיהוי פריטים ו/או לא בחר הקונה פריטים הניתנים לבחירה (כגון: ריצוף, קרמיקה, ארונות מטבח, שיש וכיו"ב), לאחר שקיבל הקונה הפניה מאת המוכר (הפניה מהמוכר יכולה אף להיות באמצעות משלוח מייל לכתובת המייל של הקונים המפורטת ברישא להסכם זה ובלבד שבידי המוכר יהא אישור הקונה על קבלת ההודעה) לפנות לספק הפריטים במועד אשר נקבע ע"י המוכר, (כאשר מוסכם כי תקופת ההפניה בה יוכל הקונה לבחור פריטים תהיה תקופה שלא תפחת מ- 30 יום), והמוכר נתן לקונה הודעה לאחר חלוף מועד זה, כי אם הקונה לא יבחר את הפריטים תוך 10 ימים מיום ההודעה יבחרו הפריטים על ידי המוכר, יהיה רשאי המוכר, אך לא חייב, לבחור את הפריטים בשם הקונה וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לתבוע מהקונה כל נזק, שנגרם ו/או יגרם למוכר ו/או למי מטעמו בשל העיכוב בבחירת הפריטים על ידי הקונה.

אחריות המוכר לתאונות עבודה ולנזק לפועלים:-

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

סיום עבודות בנייה, מסירת החזקה בממכר לקונים ועיכובים:-

9.

א. המוכר מתחייב למסור לחזקתם של הקונים את הממכר לאחר שניתן לו המאפשר את איכלוס הדירה (להלן: "טופס 4") כשהוא ראוי למגורים, פנוי מכל חפץ וחופשי מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכויות צד שלישי אחר, למעט השעבודים לטובת הבנק המלווה אשר בקשר עמם יינתן לרוכשים מכתב החרגה מותנה בנוסח הבנק המלווה וככל שקיים שעבוד לטובת מוסד פיננסי נוסף (להלן: "המממן הנוסף") יינתן אף מכתב החרגה מותנה מהמוסד הפיננסי הנוסף, ולמעט משכנתא שניתנה כבטחון להלוואה לרכישת הממכר או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה ו/או כל עיקול ו/או רישום אחר שנרשם בשל הקונה ו/או כל רישום אחר שיידרש לצורך רישום הבית המשותף ו/או קבלת טופס אכלוס כגון זכות מעבר, זיקות הנאה, הערות לעניין מים, חשמל וכדו', ו/או כל רישום אחר שיעשה בהתאם לתנאי חוזה זה, ובתנאי שקודם למסירת החזקה בממכר לקונים, ישלמו הקונים למוכר את כל התשלומים שהקונים חייבים בתשלומם בהתאם להוראות חוזה זה וכן יחתמו במעמד מסירת החזקה בדירה על מסמך בנוסח הבנק שילווה את

חוזה מכר - מחיר מופחת

הפרויקט בכפוף לאישור נוסח הנספח על ידי משרד הבינוי והשיכון. כן מתחייבים הקונים למלא כל התחייבויותיהם כלפי המוכר עד ל"יום המסירה". במעמד מסירת החזקה בדירה או קודם לכך ימסור המוכר לקונה הוראות שימוש ותחזוקה של הדירה כשהן חתומות על ידו והקונה מתחייב לפעול על פיהם.

ב. סמוך למועד השלמת הממכר, ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הממכר לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה.

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

ג. לא הופיעו הקונים לקבלת החזקה בתוך 21 יום מיום משלוח הודעת המוכר הראשונה בה הוזמן הרוכש לקבל את הממכר לרשותו או בתוך 10 ימים ממשלוח הודעת המוכר השנייה, לפי המאוחר או אם תפסו הקונים החזקה בממכר מבלי שנמסרה להם החזקה ע"י המוכר, ייחשב הדבר מבלי לפגוע בזכויות המוכר לכל סעד חוזי ו/או חוקי ו/או משפטי, כאילו נמסרה החזקה בממכר לקונים בהתאם לתנאי חוזה זה ועל המוכר לא תחול אחריות כל שהיא בקשר למצב הממכר, ובייחוד לנזקים שייגרמו עקב אי אחזקת או אי שמירת הממכר למעט אחריות המוכר כשומר חנם על פי חוק.

ד. במעמד מסירת החזקה בממכר לקונים, יחתמו הקונים על אישור, לפיו קיבלו את הממכר לחזקתם, בהתאם לתנאי חוזה זה.

ה. מועד מסירת החזקה בממכר לקונים בפועל ייחשב לתאריך התחלתה של תקופת הבדק והאחריות הנזכרת בסעיף 11 להלן, אלא אם כן נדחתה מסירת החזקה בממכר בשל מחדלי ו/או מעשי הקונים. נדחתה מסירת החזקה בממכר בשל מחדלי ו/או מעשי הקונים יהיה המועד הקובע המועד בו היה על הקונים לקבל את הדירה לחזקתם בהתאם להוראות הסכם זה.

ו. המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים אף ללא הסכמת הרוכש, ובלבד שמסר 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.

ז. איחור הקונה בביצוע התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו לפי ההסכם, אשר גרמה לעיכוב במסירה בפועל, הרי מבלי לפגוע ביתר הסעדים השמורים למוכר לפי הסכם זה ולפי כל דין, יהא רשאי המוכר לעכב את מסירת החזקה בממכר במניין הימים שגרמו לעיכוב במסירה בפועל כאמור ובלבד שהעיכוב הוכח על ידי המוכר. הסכמת המוכר לדחיית תשלום ו/או אי-נקיטת פעולה בגין איחור הקונה במילוי איזו מהתחייבויותיו על פי הסכם זה לא תתפרש בשום מקרה כוויתור על זכויות המוכר. בכל מקרה ומבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה מתחייב הרוכש לשלם את מלא התמורה קודם למסירת החזקה בדירה וכתנאי לקבלת החזקה בה.

ח. במידה ובעת מסירת החזקה בממכר טרם הושלמו עבודות הפיתוח אשר החובה לבצען חלה על המוכר, עבודות פיתוח אלו יעשו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונים ובכל מקרה אי השלמת עבודות פיתוח אלו לא תמנע מהקונים גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה ושימוש סביר בה, עבודות הפיתוח כאמור יושלמו לא יאוחר מ-12 חודשים מקבלת אישור אכלוס (טופס 4 או תעודת גמר) לפרויקט. מובהר בזה, כי האמור לעיל אינו חל על עבודות פיתוח שמחוץ למקרקעין המבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ו/או חברת עמק איילון ניהול תשתיות ופרוייקטים בע"מ ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם בזמן ובתנאים שיקבעו על ידם, יובהר כי לגבי עבודות הפיתוח שמחוץ למקרקעין כולל מועד ביצוען, המוכר לא אחראי בכל צורה שהיא.

פרוטוקול מסירה:-

10.

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

חוזה מכר - מחיר מופחת

- ב. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- ג. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- ד. אין בעריכת פרוטוקול מסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- ה. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- ו. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים קטנים ג', ד', ה' בפרוטוקול המסירה.

אחריות המוכר לטיב חומרים ועבודה:-

11.

- א. המוכר יהיה אחראי לליקויים ואי התאמות בכפוף ובהתאם להוראות חוק המכר דירות ולתקופות הקבועות בו ובכפוף להוראות הסכם זה.
- ב. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר דירות) (להלן: **"אי התאמה"**), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר דירות.
- ג. התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך, שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (בהסכם זה- **"הודעה בדבר אי התאמה"**).
- ד. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר דירות או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- הזרה והתגלתה 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.
- ה. הרוכשים מתחייבים לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות דיור אחרות במקרקעין, בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכשים.
- ו. הרוכשים מתחייבים לאפשר למוכר ו/או למי מטעמו לבצע מתוך הדירה וצמודותיה תיקונים שיידרשו בצמודיות משותפות ו/או ברכוש המשותף ו/או במתקנים משותפים ובלבד שתיקונים אלו יעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכשים.
- ז. 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.
- ח. המוכר יוכל להמציא לרוכשים כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בפרויקט או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכשים לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכשים כתבי

חוזה מכר - מחיר מופחת

התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

ט. על אף האמור לעיל ובכפוף להוראות חוק המכר, יובהר כי אחריות המוכר עפ"י חוק המכר דירות תחול אך ורק אם הליקויים יטופלו אך ורק ע"י המוכר ו/או מי מטעמו. תיקונים ו/או תוספות ו/או שיפוצים ו/או גרועות שיעשו על ידי בעלי מקצוע אחרים או כל גורם אחר מטעם הרוכשים בקשר עם הליקויים שעליהם אחראי המוכר בהתאם לחוק המכר יבטלו מידית את אחריות המוכר. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוק המכר דירות בקשר עם זכות הקונה לביצוע תיקון ולחייב המוכר בהוצאות התיקון בנסיבות הקבועות בחוק המכר דירות ובהם בלבד.

בדיקת התכניות, המקרקעין והשטחים, המתקנים והמערכות הגובלים בהם:-

12.

א. הודע לרוכש, כי ניתנת לו האפשרות לבדוק המקרקעין וסביבתם וכן את התוכניות השונות החלות על המקרקעין וסביבתם ובכלל זאת תוכניות התשתיות של חברת החשמל, הגז והמים וכן את התב"עות החלות על המקרקעין וסביבתם, את הוראות התב"עות החלות על המקרקעין וסביבתם כולל תקנוניהם ונספחיהם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל הודע לקונים, כי מגרש 835 (גובל במגרש 265 ומגרש 56) מגרש 832 הגובל במקרקעין (גובל במגרש 251) מגרש 831 ומגרש 838 מצויים בסביבת המקרקעין (הינם שצ"פ אשר השימושים המותרים בהם על פי הוראות התב"ע הינם בין היתר פארק וגינה ציבורית, מתקנים לחלוקת דואר, מתקנים הנדסים, שירותים ציבוריים, קיוסק, מסעדה, בית קפה, חניה ציבורית, שביל אופנים, שבילי הולכי רגל, ריהוט רחוב-פסלים, מתקני איסוף אשפה ומיחזור, ברזיות וכד', קונכייה אקוסטית, קיר אקוסטי, פינות חי, נחל, מבנים לצורך תחזוקה ואחסנה, טיפול נופי לדרך, כן הודע לקונים כי בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פים) תותר הקמת חדרי טרנספורמציה בהתאם להיתרי הבניה שיינתנו על ידי הועדה המקומית, כן הודע לקונים כי בשצ"פ 830 הגובל במקרקעין ובמגרשים 266 ו 62 (גובל במגרשים 266, 62, 249) יוקם חדר טרנספורמציה עילי של חברת החשמל בהתאם להיתרי הבניה של הועדה המקומית אשר יכול ויספק חשמל לבניינים שבפריקט ו/או לבניינים אחרים וכן הודע לקונים כי בסביבת המקרקעין יבנו מבני ציבור שונים וזאת בין היתר במגרש 631 (מול 63, 56) במגרשים 632 ו 633 בסביבת המקרקעין - 249, 250, 251) ובמגרש 642 (מול 281, 265) אשר יעודם על פי הוראות התב"ע הינם בין היתר מבנה ציבור כלל עירוני לרבות מוזיאון תאטרון וכו', מבני חינוך כשימוש ראשי ומבנים לצרכי דת, תרבות, ספורט, מבנים לצורך קהילה ורווחה כשימוש משני, מבנים ומגרשים לצרכי מוסדות קהילתיים, מגורי אנשים עם מוגבלויות, בריאות, רווחה, מחסני חירום של הרשות המקומית, מקלטים, תחנות שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדים של רשות מקומית, שימוש מסחרי נילוה לשימוש הציבורי, מתקנים הנדסיים. למען הסר ספק יובהר כי המגרשים והשצ"פים הנ"ל כולם ו/או חלקם גובלים אף במגרשים נוספים שאינם מפורטים לעיל.

ב. הרוכשים מתחייבים לרכוש את הממכר ולקבל את החזקה בו, כשהוא בהתאם לתוכניות המכר והמפרט המכר ועל פי תוכניות מצב סופי של הפרויקט והממכר.

ג. הודע לקונים והם נותנים הסכמתם לכך כי:-

1. המוכר עשוי להיות חייב להעביר לרשויות המוסמכות איזה שהם חלקים מהמקרקעין בדרך מכר, חכירה, ו/או בדרך אחרת, הכל בהתאם לתנאי היתר הבנייה, ו/או לתוכנית המפורטת, ו/או לפי דרישות הרשויות המוסמכות, הממשלתיות והעירוניות. למניעת ספק, הרי שאם בגין חתימת חוזה זה, תירשם לטובת הקונים הערת אזהרה בספרי המקרקעין, הרי הקונים נותנים בזה את הסכמתם להעביר לרשות המקומית, כל חלק מהמקרקעין ו/או מהפרויקט על פי האמור לעיל, והעברה כזו לא תהווה משום עסקה נוגדת ו/או סותרת להערת האזהרה. אישור אחד מעורכי הדין ממושרד עורך דין יובל הדס (להלן: "עוה"ד"), להעברת חלקים מהמקרקעין ו/או דרישה על פי תוכנית המתאר ו/או התוכנית המפורטת ו/או דרישת הרשויות המוסמכות הממשלתיות והעירוניות, הינה אישור מספיק לצורך ביצוע ההעברה הנ"ל. יובהר כי צמודותיה המיוחדות של הדירה לא יעברו לרשות.

2.

א. המוכר רשאי, להאריך תוקפם ו/או לחדש רישיונות בנייה שהוצאו ע"י הרשויות המוסמכות שתקפם פג, הרוכשים מתחייבים לחתום על כל תכניות ו/או מסמך שיידרש לצורך כך.

כן מאשרים הקונים לחברה ולעוה"ד ביחד וכל אחד לחוד לעשות שימוש באופן מידי וללא כל תנאי בייפוי הכח שבידם ולחתום בשם הקונים על כל מסמך שיידרש לצורך האמור לעיל.

ב. הודע לרוכש כי המוכר יהא רשאי לבנות את הפרויקט בשלבים כפי שימצא לנכון. מוסכם, כי ככל שבניית הפרויקט תימשך לאחר מסירת החזקה בדירה לקונים, תהיה לקונים גישה סבירה ובטוחה לדירה וצמודותיה המיוחדות וכן יתאפשר שימוש סביר ובטוח בדירה וצמודותיה המיוחדות בהתאם לטופס 4 שניתן לדירה.

ג. מוסכם במפורש כי המוכר ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או כל רשות אחרת יהיו רשאים לבצע כל פעולה במקרקעין, רישומית ו/או אחרת, אשר תידרש לשם הסדרת המקרקעין ולשם כך לבצע, בין היתר, הליך של פרצלציה, איחוד וחלוקה מחדש, הקונים נותנים הסכמתם לביצוע פעולות כאמור. יובהר, כי המוכר לא יזום שינויים בתב"ע בהתאם להוראות המכרז אלא אם יתן אישור ממשרד הבינוי.

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

4. כן יהיה המוכר רשאי להסיר, להחליף, לשנות, לתקן, להצטרף ולהתאים כל חיבור חשמל, טלפון, גז וכל חוטים, כבלים, חיבורי אינסטלציה מכל סוג שהוא, ולהשתמש במקרקעין בכל דרך שהיא לצורך ביצוע פעולות בניין כנ"ל. הקונים מתחייבים שלא להפריע לפעולות בניה כנ"ל בכל עת שהיא אף לאחר מסירת החזקה בדירה ובכל דרך שהיא. בעת ביצוע עבודות לפי סעיף זה, לאחר מסירת החזקה בדירה לקונים, ככל שיבוצעו, ובלבד שהחברה תפעל לכך שתהיה לקונים גישה סבירה ובטוחה לדירה וצמודותיה וכן יתאפשר שימוש סביר ובטוח בדירה. יובהר כי ככל ויהיה צורך בביצוע עבודות בדירת הקונים אלו ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

5. הודע לקונים והם נותנים הסכמתם לכך כי, בשטח ו/או בחלל היחידות כולם ו/או חלקם ובצמידותיהם המיוחדות כולן ו/או חלקן ו/או בצמידויות המשותפות כולם ו/או חלקם ו/או ברכוש המשותף כולו ו/או חלקו עשויים לעבור ו/או להימצא מתקנים משותפים שונים, לרבות צנרת מים, ביוב, ניקוז וכיוב', המשרתים אף את היחידות אחרות בפרויקט כולם ו/או חלקם ו/או את הפרויקט כולו ו/או חלקו ואף מגרשים סמוכים, כן הודע לקונים כי מערכות המים, הביוב, החשמל והגז הינן מערכות משותפות ליחידות כולם ו/או חלקם ו/או לפרויקט כולו ו/או חלקו. הרוכש מתחייב לאפשר נגישות במידת הצורך לאותם מתקנים משותפים ולהימנע מכל פעולה שעלולה לגרום נזק למתקן משותף העובר ו/או המצוי ביחידות ו/או בצמידותיהם המיוחדות ו/או בצמידויות המשותפות ו/או ברכוש המשותף והוא יהיה אחראי לכל נזק כאמור אשר ייגרם ממעשה ו/או ממחדל שלו.

6. הודע לקונים ומוסכם כי ייתכן ויחולו שינויים בפרויקט ו/או בתוכניות הדירה ו/או בתוכניות הפיתוח של המקרקעין ובכלל זה בתוכניות החניות ו/או המחסנים שבפרויקט וזאת בין היתר, בשל כך שטרם ניתן היתר בניה לבניית הדירה והפרויקט במועד חתימת הסכם זה ו/או בשל דרישת רשויות ו/או גופים שאישורם נדרש לצורך קבלת היתר בניה ו/או טופס אכלוס, יובהר כי בכל מקרה הפרויקט יבנה על פי היתרי בניה שיינתנו כדין. ככל שבהיתר הבניה שיינתן, הסטייה בשטח הדירה ו/או מרפסת הדירה ככל שמוצמדת לה מרפסת ו/או סטייה בשטח המחסן ככל שמוצמד לה מחסן ו/או סטייה בשטח החניה ככל שמוצמדת לה חניה (וככל שיש גינה מוצמדת לדירה כמפורט במפרט המכר ובתוכניות גם בשטח הגינה) תהיה מעבר לסטייה המותרת על פי הוראות חוק המכר דירות על תקנותיו וצויו ו/או ככל שיחול שינוי הקומה בה ממוקמת הדירה ו/או כיווניה (לשם הדוגמה כיוון הדירה במקום מערב צפון הפך לכיוון דרום מזרח), תהיה לקונה זכות ביטול לתקופה של 21 יום ויחולו הוראות סעיף 5ג לעיל.

חוזה מכר - מחיר מופחת

7. הקונים מתחייבים לא למסור לאף אדם, או גוף משפטי כל שהוא, ייפוי כוח מכל סוג שהוא, על מנת שייעשה בו שימוש, כדי למנוע מהמוכר בכל דרך שהיא את ביצוע הפעולות הנזכרות בסעיף זה ובחוזה זה על כל נספחיו, שאותן זכאי המוכר לבצע.

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

רישום בית משותף:-

13.

א. המוכר מתחייב לגרום לכך, שהפרויקט שייבנה על המקרקעין, יירשם בפנקס הבתים המשותפים בכפוף ובהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") וכן כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה.

ב. המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום הפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של המקרקעין כאמור בסעיף 6ב(א)(2) לחוק המכר דירות או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש לפי המאוחר והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה וע"פ חוק המכר דירות.

ג. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הממכר בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הממכר לרשות רוכש הממכר, לפי המאוחר והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם לחוק המכר דירות.

ד. על אף האמור לעיל ו/או להלן בהסכם זה, מובהר כי במידה שתהיה מניעה לביצוע הרישומים ו/או עיכוב בביצוע הרישומים ו/או נסיבות שהוכיח המוכר שלא בשליטתו, ולא היה יכול למנוע את קיומם במאמץ סביר, יוארכו המועדים האמורים לעיל, בהתאם, ככל שיידרש, ובחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל ו/או להלן בהסכם זה לא יבואו במניין תקופות אלו. למען הסר ספק, לאחר הסרת המניעה של העיכובים בביצוע הרישומים, המוכר מתחייב לבצע את כל הפעולות בקשר עם רישום המקרקעין כאמור בסעיפים 13(ב) ו-13(ג) לעיל כאשר בכל מקרה כאמור בסעיף זה בחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל ו/או להלן בהסכם זה לא יבואו במניין תקופות אלו ומועדי הרישום יוארכו בהתאם.

ה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הרי דחיות בגמר פעולת רישום איחוד ו/או פיצול מחדש של השטח, רישום זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר ו/או זכויות שימוש בין החלקות כולן ו/או חלקן המהוות חלק מהמקרקעין ו/או בין המקרקעין כולם ו/או חלקם לחלקות אחרות ו/או בגין מערכות משותפות, מתקנים משותפים, פחי אשפה משותפים, מערכות ושוחות ביוב משותפות ומערכות אחרות המצויות בחלקות, תקופות בהם יהיו מסמכי הרישום אצל רשות מקרקעי ישראל ו/או המפקחת על רישום המקרקעין לצורך חתימתם ו/או סיבות אחרות שאין למוכר שליטה עליהן, תהיינה סיבה מספקת לדחיית מועדי הרישום. למען הסר ספק, לאחר הסרת המניעות כאמור בסעיף זה המוכר ינקוט בכל הפעולות בקשר עם רישום המקרקעין כאמור בסעיפים 13(ב) ו-13(ג) לעיל כאשר בכל מקרה כאמור בסעיף זה בחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל ו/או להלן בהסכם זה לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן ומועדי הרישום יוארכו בהתאם.

ו. הודע לרוכשים כי יתכן ויהיה צורך בביצוע פעולות רישומיות מקדמיות קודם לרישום הבית המשותף ואשר על כן, ידחה מועד רישום הבית המשותף ותהליך רישומו ומנין תקופת הרישום הקבועה בחוק המכר דירות, יחל אך ורק לאחר הסדרת כל נושא זיקות ההנאה ו/או זכויות המעבר ו/או זכויות השימוש ו/או כל זכות אחרת ו/או הערה אחרת אשר רישומם יידרש לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ו/או בהתאם להוראות והנחיות משב"ש ו/או עיריית עכו ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או המפקחת על רישום הבתים המשותפים ו/או כל גוף רגולטורי אחר.

ז. הודע לקונים כי לשם רישום הממכר על שמם כאמור לעיל, יהיה עליהם לשלם את כל התשלומים, המיסים והארנונות בהתאם להוראות סעיף 20 להלן הרובצים על הממכר, ולהמציא לעוה"ד במועד בו יתבקשו לעשות כן, את אישור הרשות העירונית ואישור הועדה המקומית לתכנון ובניה

חוזה מכר - מחיר מופחת

המיועדים ללשכת רישום המקרקעין, בו מאושר ששולמו כל המיסים החלים על הממכר עד לסוף שנת המס, וכי אין להם התנגדות שהממכר ירשם בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונים. תוקף האישורים יהיה לפחות 120 יום. במידה והקונים נטלו משכנתא לצורך מימון רכישת הדירה ו/או גררו משכנתא לדירה מתחייבים הקונים להמציא מיד לאחר קבלת ההודעה הנ"ל גם את השטרות הנדרשים לצורך רישום המשכנתא הנ"ל כשהם חתומים על ידם וחתימתם מאומתת ידנית ודיגיטלית כנדרש לשם הרישום. כן מתחייבים הקונים לחתום על המסמכים שיידרשו ע"י לשכת רישום המקרקעין ועל מסמכי רמ"י שיידרשו לצורך ביצוע הרישומים. לא מילאו הקונים את התחייבויותיהם כאמור, יחול סעיף 13.

ח. כן מתחייבים הקונים לחתום על המסמכים עליהם תידרש חתימתם, במידה ותידרש, לעניין רישום בית משותף, רישום פרצלציה, רישום החכירה ברמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין, זיקות הנאה, הפרשה לצורכי ציבור ו/או תיקונים ו/או השלמה של כל אלה.

ט. לא הופיעו הקונים כאמור ו/או לא חתמו כאמור ו/או לא המציאו את המסמכים ו/או האישורים הנדרשים כאמור, יהווה הדבר הפרת ההסכם מצד הקונים, וכל ההוצאות הנובעות מכך תחולנה על הקונים וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר או נוסף.

י. על אף האמור לעיל, תהא החברה ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם, רשאים (אך לא חייבים) לפעול על פי ייפוי הכוח שהופקד בידיהם כאמור בהסכם זה, ולהשלים את כל הפעולות הטעונות השלמה, כולן או חלקן, והכול לפי שיקול דעתם הסביר של החברה ו/או עורך הדין, לפי העניין והקונים נותנים הסכמתם לכך.

יא. בכל שלב, אף לאחר רישום הבית המשותף ורישום היחידות על שם רוכשיהן (לרבות הרוכש), תהיה החברה רשאית להגיש בקשות לתיקון ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף ולתיקון ו/או לשינוי התקנון ו/או החלקים ברכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות המיוחדות. כן תהא החברה רשאית להגיש בקשות לשינויים ו/או לתיקונים כאמור הנובעים מטעויות ברישום המקורי ו/או מהכללת יחידות ו/או מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, או שינויים במבנים קיימים, לרבות הוספת שטחים ו/או מתקנים לרכוש המשותף לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. האמור לעיל כפוף לכך שלא יהא באמור בסעיף זה, כדי להטיל על הרוכש חיובים נוספים ו/או אחרים הקבועים לפי הוראות חוזה זה, ובכפוף לזה שלא תיפגענה זכויות הרוכש ביחידה. מובהר כי שינוי החלק היחסי של הרוכש ברכוש המשותף ו/או חלקו בצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות המיוחדות (ללא שינוי שטח היחידה), לא ייחשב כפגיעה כאמור.

יב. את כל האמור או חלק מהאמור לעיל, תהיה החברה זכאית לעשות מבלי צורך בהסכמת הרוכש ובלבד שהדבר אינו נוגד את התחייבויות החברה על פי הסכם זה.

יג. כאמור לעיל המוכר מתחייב לגרום לכך, שהפרויקט שייבנה על המקרקעין יירשם בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה, כאשר בכוונת המוכר לרשום את כל הבניינים שיבנו על המקרקעין כבית משותף מורכב והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה לעיל ולהלן ובכפוף לאישור הרשויות שאישורן יידרש לשם ביצוע הרישום ובכלל זאת רשות מקרקעי ישראל והמפקחת על רישום המקרקעין.

יד. הודע לקונים כי השטחים המסומנים ו/או שיסומנו בתשריטי המכר, ככל שיסומנו, כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט יהיו רכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט וירשמו בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, כך שחלקה של כל יחידה ברכוש המשותף יהיה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח של כלל היחידות שבפרויקט, כאשר שטחה של כל יחידה לצורך הוראות סעיף 13 להסכם זה על תתי סעיפיו, יחושב כפי שמחושב שטח דירה במפרט המכר לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ד-1974 (תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה-2015) כאשר על אף ששטח הקירות החיצוניים נכלל בשטח הדירה לצורך חישוב שטח היחידה כאמור, הקירות החיצוניים של הבניין יהיו רכוש משותף של כלל היחידות המגורים שבפרויקט.

טו. הוצאות אחזקת הרכוש המשותף לכלל היחידות שבפרויקט יחולו על חוכרי כלל היחידות בפרויקט ויחולקו בין חוכרי כלל היחידות שבפרויקט, כך שחלקה של כל יחידה בהוצאות האחזקה יהיה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה, לשטח כלל היחידות שבפרויקט.

חוזה מכר - מחיר מופחת

טז. יודגש, כי הוצאות אחזקת הרכוש המשותף לכלל היחידות שבפרויקט יחולו על כלל חוכרי היחידות שבפרויקט באופן המתואר לעיל אף אם דרך רישומו תהא שונה.

יז. הרוכש מתחייב להשתתף החל ממועד המסירה, אף אם לא אכלס את היחידה בפועל, מכל סיבה שהיא הקשורה ברוכש, בכל ההוצאות החלות עליו על פי הוראות הסכם זה החל ממועד המסירה ובכלל זאת לשאת בתשלומים אשר עליו לשלם בקשר עם אחזקת רכוש משותף ו/או שטחים משותפים ו/או צמידויות משותפות לפי העניין ובהתאם להוראות הסכם זה.

יח. על אף האמור לעיל, מוסכם על הקונים, כי עד לאכלוס כלל היחידות שבפרויקט, יחולו הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף של כלל היחידות, אך ורק על חוכרי היחידות אשר להם נמסרה החזקה ביחידה אותה הם רכשו, והוצאות האחזקה יחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לה נמסרה לה החזקה לשטח כלל היחידות אשר להן נמסרה החזקה. המוכר יישא בחלקם היחסי של ההוצאות השוטפות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף אך ורק של יחידות הדיור שטרם נמסרו במועד מסירת החזקה בדירה לקונים, וזאת לגבי כל דירה ודירה עד למועד מסירתה. המוכר לא יישא באותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך.

יט. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי השטחים המסומנים ו/או שיסומנו בתשריטי המכר, ככל שמסומנים ו/או שיסומנו, כרכוש משותף של בניין מסוים יהיו רכוש משותף של כלל היחידות באותו בניין, וירשמו כרכוש משותף לכלל היחידות באותו בניין, כך שחלקה של כל יחידה בבניין ברכוש המשותף לבניין יהיה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה, לשטחי כלל היחידות שבבניין וזאת אף אם שטחים אלו ירשמו כצמידות משותפות ליחידות שבבניין ו/או בכל דרך רישומית אחרת.

כ. הוצאות אחזקת הרכוש המשותף לכל בניין כאמור יחולו על כלל חוכרי היחידות באותו הבניין ויחולקו בין כלל חוכרי היחידות שבאותו הבניין, כך שחלקה של כל יחידה בבניין בהוצאות האחזקה יהיה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה, לשטחי כלל היחידות שבבניין.

כא. יודגש, כי הוצאות אחזקת הרכוש המשותף לכל בניין כאמור יחולו על כלל חוכרי היחידות שבאותו בניין, באופן המתואר לעיל ולהלן אף אם דרך רישומם תהא שונה.

כב. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי השטחים המסומנים ו/או שיסומנו בתשריטי המכר, ככל שמסומנים ו/או יסומנו, כצמידות משותפות יוצמדו וירשמו בצמידות משותפת ליחידות להם הם הוצמדו בתשריטי המכר, כך שחלקה של כל יחידה בצמידות המשותפת יהיה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לה הוצמדה הצמידות המשותפת לשטח כלל היחידות להן הוצמדה הצמידות המשותפת.

כג. הוצאות אחזקת הצמידויות המשותפות יחולו על חוכרי היחידות להן הוצמדה הצמידות משותפת ויחולקו בין חוכרי היחידות להן הוצמדה הצמידות המשותפת כך שחלקה של כל יחידה בהוצאות האחזקה של הצמידות המשותפת יהיה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לה הוצמדה הצמידות המשותפת, לשטח כלל היחידות להן הוצמדה צמידות משותפת.

כד. יודגש, כי הוצאות אחזקת הצמידויות המשותפות יחולו על אותן היחידות להם הוצמדה הצמידות המשותפת, באופן המתואר לעיל ולהלן אף אם דרך רישומם תהא שונה.

כה. על אף האמור לעיל, מוסכם על הקונים, כי עד לאכלוס כלל היחידות שבפרויקט, יחולו הוצאות האחזקה של הצמידויות המשותפות שבפרויקט, ככל שקיימות צמידויות משותפות, אך ורק על חוכרי היחידות אשר להם נמסרה החזקה ביחידה אותה הם רכשו והוצאות האחזקה יחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה שנמסרה, לה הוצמדה צמידות משותפת, לשטח כלל היחידות להן הוצמדה הצמידות המשותפת והן נמסרו. המוכר יישא בחלקם היחסי של ההוצאות השוטפות הקבועות של אחזקת הצמידויות המשותפות כאמור אך ורק של יחידות הדיור להם הוצמדה הצמידות המשותפת ככל שהוצמדה שטרם נמסרו במועד מסירת החזקה בדירה לקונים, וזאת לגבי כל דירה ודירה עד למועד מסירתה המוכר לא יישא באותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך.

חוזה מכר - מחיר מופחת

כו. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכוונת החברה והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות בשטח הפרויקט, עמדות איסוף לפסולת למחזור, ו/או פילרים למתקני חשמל ו/או למתקני תקשורת, ו/או לטל"כ ו/או לבזק ו/או לאשפה ו/או למים ו/או לכל צורך אחר וכן מבנים אחרים אשר ישמשו את היחידות שבפרויקט כולן ו/או חלקן

כז. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכוונת החברה והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות ו/או להציב ו/או להקים מערכות ו/או מתקנים ו/או תשתיות אשר ישמשו את היחידות שבפרויקט כולן ו/או חלקן ובכלל זאת, בין היתר אף מתקני חשמל, בזק, תקשורת, מים וביוב, מערכות תאורה, מערכות גז, ומערכות טכניות אחרות, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר וכן בהתאם לנדרש על פי הנחיות חברת החשמל, חברת הגז, חברות התקשורת, המים והביוב, כיבוי אש, הג"א, איכות הסביבה, משרד העבודה (בעניין הגז), הרשות המקומית והרשויות השונות הרלוונטיות, בתוך הדירות, בשטח הצמידויות המיוחדות ובשטחים שהוצמדו ליחידות כולם ו/או חלקם ו/או בשטח הרכוש המשותף ו/או בכל שטח אחר במקרקעין.

כח. חוכרי היחידות ו/או מי מטעמם ו/או אנשי מקצוע שונים ו/או נציגי חברת החשמל ו/או נציגי תאגיד המים ו/או נציגי חברת בזק ו/או הכבלים ו/או כל גוף ו/או רשות אחרת שידרשו לצורך תחזוקת והתקנת מערכות ו/או תשתיות שיבנו ו/או יוצבו בכל שטח שהוא בפרויקט כאמור לעיל ולהלן בהסכם זה, יהיו רשאים לעבור בשטח הרכוש המשותף ו/או ההצמדות המשותפות ו/או ההצמדות מיוחדות לפי העניין ובכל שטח אחר בפרויקט לשם התקנת מערכות אלו ו/או תיקון ו/או תפעול. כן יאפשרו הקונים למוכר ו/או לבעלי יחידות אחרות ו/או למי מטעמם גישה לכל צמחיה שבשטח המקרקעין ככל שתהיה (למעט צמחיה בשטחים שהוצמדו ליחידה מסוימת בלבד ככל שהוצמדו) וכל מתקן הקשור בה דרך כל שטח הצמוד לממכר ו/או כל שטח אחר במקרקעין.

הוראה בעניין זכות המעבר של חוכרי כלל היחידות שבפרויקט כאמור תיכלל בתקנון הבית המשותף והכל בכפוף ובהתאם להוראות המפקחת על רישום המקרקעין.

על אף האמור לעיל ו/או בכל מקום אחר בהסכם זה, ככל שיחולו שינויים בתוכנית המצורפת להסכם זה ובפרט שינויים בדרכי הגישה ו/או ככל שהמפקחת על רישום המקרקעין ו/או כל גוף מאשר אחר ובפרט משרד הבינוי והשיכון, לא יאשר את רישום הבתים המשותפים בהתאם לאמור לעיל ו/או יבקש התייחסות במסמכי הרישום של הבית המשותף לנושאים נוספים ו/או הבהרות לנושאים הקבועים בהסכם זה, יהיה רשאי המוכר לרשום את הבתים המשותפים לפי שיקול דעתו הסביר ובכלל זאת לקבוע את אופן חלוקת הרכוש המשותף ואת אופן הצמדת ו/או חלוקת שטחי המקרקעין שנקבע בהסכם זה שיהיו וירשמו כצמידות משותפות, את אופן אחזקת הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או כבישי הגישה וכל שטח אחר, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר כך שיתאפשר רישום של הבית המשותף ע"י המפקחת על רישום הבתים המשותפים והקונים נותנים הסכמתם לכך.

כט. ככל שיבנו במקרקעין בשטח הרכוש המשותף ו/או בשטח הצמידויות משותפות ו/או בשטח שהוצמד ליחידה כלשהי בצמידות מיוחדת ו/או בכל שטח אחר במקרקעין תשתיות ו/או מערכות טכניות ו/או מערכות אחרות ו/או מתקנים ו/או פילרים למיניהן, אשר ישמשו גם חוכרי יחידות אחרים בפרויקט יובהר כי בכל מקרה תינתן זכות שימוש, זכות מעבר (בשטח הרכוש המשותף ו/או בשטח הצמידויות המשותפות ו/או בשטח הצמידות המיוחדות בו הן מצויות ו/או בשטח כאמור אשר יהיה צורך במעבר דרכו לשם הגעה אליהם) וזכות לתיקון וטיפול בהם גם לחוכרי היחידות האחרים שהשטח בו הם מצויים אינו שטח המשוך להן באופן מלא או חלקי. זכויות אלו ירשמו בתקנון הבית המשותף ו/או בכל דרך רישומית אחרת לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

ל. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי:

1. לכלל דירות שבבניין תהיה מערכת סולרית עם משאבת סחרור משותפת וחוכרי הדירות שבבניין יישאו בהוצאות אחזקתה ותיקונה של המערכת הסולרית ומשאבת הסחרור לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף. מערכת סולרית זו תהיה מחוברת ללוח החשמל המשותף לבניין, כאשר הודע לקונים והם מסכימים לכך כי הוצאות החשמל של משאבת הסחרור יחולו אף הן על כלל חוכרי הדירות שבבניין לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף.

חוזה מכר - מחיר מופחת

2. הזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן או לחילופין המחסן יחובר למונה הדירתי של הדירה אליה הוצמד / שויד המחסן לפי החלטתו של המוכר ועל פי בחירתו של המוכר. ככל שלמחסנים מסוימים יהיה מונה משותף כאמור החיוב עבור צריכת החשמל של מחסנים אלו יתחלק באופן שווה בין כל חוכרי היחידות להם שויד / הוצמד מחסן מבין מחסנים אלו.

לא. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה על נספחיו, הודע לרוכשים והם נותנים הסכמתם לכך כי הרכוש המשותף לא יכלול:-

1. מחסנים ו/או השטחים המיועדים לבניית מחסנים.
 2. משטחים המיועדים לחניית רכב, למעט חניות הנכים, חניות האופניים וחניות האופנועים המסומנות בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידויות משותפות, ככל שמסומנות.
 3. שטחים המיועדים לגינות פרטיות.
 4. שבילי גישה לדירות הקרקע המגיעים לדירות הקרקע כל וקיימים.
 5. חלקים ו/או משטחים במלואם ו/או חלקם בקומות המסד, חלקים בקומות הכניסה, מרפסות הגג (כולל שטחים שלא ירוצפו), וחלק/חלקים מהגג/גגות בכפוף לדרישת העירייה ובהתאם להיתר הבנייה וע"פ החלטתו של המוכר.
 6. מרפסות ומסתורי כביסה.
 7. שטחים המיועדים לבניית יחידות.
 8. שטחים המיועדים לבניית מתקני שירות ו/או פילרים משותפים ו/או חדרים טכנים לחלק מחוכרי היחידות.
 9. שטחים המיועדים להצמדה לחלק מחוכרי היחידות.
 10. המוכר יהא רשאי עפ"י שיקול דעתו הסביר להוציא חלקים כלשהם מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידה ו/או יחידות מסוימות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות הסכם זה.
- לב. דרך הרישום של הבית המשותף כמו גם דרך רישומו וחלוקתו של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות כמו גם חלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות תירשם ותיקבע על פי הוראות הסכם זה וזאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או עיריית עכו ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל גוף רגולטורי אחר.
- לג. יובהר כי כל האמור בהסכם זה לעיל ולהלן בקשר עם רישום הבית המשותף ו/או אופן חלוקת ואחזקת הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות כפוף לאישור המפקחת על רישום המקרקעין ויעשה בכפוף לכל תיקון ביחס דלעיל או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום הבתים המשותפים ו/או משרד הבינוי והשיכון. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי כל האמור בהסכם זה לעיל ולהלן בקשר עם דרך רישום הבית המשותף ובכלל זאת שיוך השטחים המשותפים והמתקנים השונים ליחידות שבפרויקט ואופן חלוקת הוצאות אחזקתם בין חוכרי היחידות בפרויקט, כפוף לאישור משרד הבינוי והשיכון ואישור המפקחת על רישום המקרקעין. ככל שדרך רישום זו לא תאושר על ידי המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או כל רשות אחרת לה סמכות בעניין, יבוצע הרישום על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר כך שיתאפשר רישומו של הבית המשותף ע"י המפקחת והקונים נותנים הסכמתם לכך.
- לד. למוכר הזכות להמשיך ולבצע כל פעולה הקשורה לבניה ו/או לפיתוח בפרויקט ו/או לרישום הפרויקט ברשויות השונות ובפנקס הבתים המשותפים אף לאחר מסירת החזקה ביחידה לרוכש, לרבות הזכות לתכנן ו/או להמשיך לבנות את יתר חלקי הפרויקט ובכלל זאת בניית ופיתוח הרכוש משותף, הזכות להתקנת ובניית תשתיות שונות בתחומי הפרויקט, ברכוש המשותף שבפרויקט, בצמידויות המשותפות, ביחידות ובצמוד להן, הזכות להסדיר את זכויות הדיירים בפרויקט בין היתר ביחס לרכוש המשותף, ככל שיהיה, וביחס לצמידויות המשותפות ככל שיהיו וביצוע כל

חוזה מכר - מחיר מופחת

פעולת בניה ו/או פעולה רישומית ו/או אחרת בגין תשתיות מים, ביוב, חשמל, גז, אשפה, תקשורת, טלפון, תאורה, שבילים, גדרות, גינות, מערכות השקיה, מתקנים ומערכות מרכזיות אחרות ככל שיהיו קיימים/ות בפרויקט, ובכלל זאת קביעת ורישום זיקות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או זכויות שימוש ו/או כל זכות אחרת לטובת חוכרי היחידות כולם ו/או חלקם בפרויקט ו/או לטובת צדדים שלישיים אחרים על חלק ו/או כל המקרקעין, על הרכוש המשותף, על הצמידויות המשותפות, על היחידות והצמוד להן כולן ו/או חלקן, ועל התשתיות והמתקנים שיוקנו בהן כולם ו/או חלקם, וכן העברת חלקים מהמקרקעין לבעלות ו/או חכירה של הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים ו/או כיבוי אש ו/או הג"א ו/או איכות הסביבה ו/או הרשות המקומית.

לח. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי יתכן וחלקים מהרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות האחרות, אשר מסומנים בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידויות משותפות ו/או אחרות ו/או מתקנים ומערכות שבפרויקט, יועברו לבעלות ו/או חכירה עיריית עכו ו/או הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים, בהתאם להנחיות מי מהם, ו/או בהתאם להנחיות המפקחת על רישום הבתים המשותפים, בין היתר כתנאי להתקנת מתקנים ותשתיות שונות בשטח המקרקעין ו/או כתנאי למתן אישורים למתן טופס אכלוס ו/או כתנאי למתן טופס האכלוס ו/או כתנאי לרישום הפרויקט בפנקס הבתים המשותפים. כן הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי על הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות האחרות וכל שטח אחר במקרקעין יבנו מתקנים שונים ויוקנו מערכות שונות לשירות כלל היחידות בפרויקט ו/או חלק מהיחידות שבפרויקט ו/או הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או חלקות סמוכות.

לו. למען הסר ספק ועל אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, יובהר כי חברת החשמל, תאגיד המים, חברת הגז, הרשות המקומית ו/או כל רשות אחרת, לא ישתתפו בכל הוצאה שהיא בקשר עם אחזקת הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות וזאת אף אם יוקנו להם זכויות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין וזאת בכפוף להוראות המפקחת על רישום המקרקעין.

לז. מבלי לגרוע מהאמור לעיל הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בשטח שצ"פ 830 הגובל בין היתר במקרקעין ובמגרשים 266,62 (גובל בין היתר במגרשים 249, 266, 62) יוקם מבנה אשר ישמש עבור חדר טרנספורמציה/ שנאים (להלן: "**חדר הטרפו**") אשר יספק חשמל עבור הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או עבור פרויקטים ומגרשים אחרים ו/או כל צורך אחר הכול לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם לדרישת הרשויות ו/או חברת החשמל ביחס לחדר הטרפו, הגישה אליו ותשתית כבלי החשמל אליו וממנו, תהיה החברה רשאית לבצע רישומים מתאימים בהתאם לבקשות חברת החשמל, ובכלל זאת יכול ובעת רישום הבית המשותף יצורף לתקנון הבית המשותף, תקנון חברת החשמל שינוסח על ידי חברת החשמל ו/או מי מטעמה שיכלול הוראות לפי דרישת חברת החשמל, בין היתר בקשר עם חדר הטרפו, השטחים המוצמדים לו, ככל שמוצמדים לו שטחים, הזכות של חברת החשמל להנחת צנרת כבלי חשמל, אביזרים ומתקנים אחרים בסביבת חדר הטרפו ובשטחים כפי שיקבעו על ידי חברת החשמל, הוראות בקשר עם הצנרת שתונח, הוראות בדבר איסור הנחת ציוד, מטענים בשטח החדר ובסביבתו, הוראה לפיה ניתנת לחוכרת/ בעלת החדר, לעובדיה, לשליחיה, לקבלניה ולכל בא כוח אחר מטעמה זכות מעבר חופשי וגישה חופשית ברגל או ברכב יום ולילה בכל עת אל החדר ואל הפיר שבתקרתו וכן אל הצנרת. כמו כן, בעת רישום הבית המשותף ייקבע בתקנון הבית המשותף כי חוכר/ בעלי חדר הטרפו יהיו פטורים מהשתתפות בתשלום מיסי וועד בגין הרכוש המשותף, ו/או כל חלק ממנו, הצמידויות המשותפות ו/או כל חלק מהן, לרבות מיסים לרשות המקומית ומהוצאות ההחזקה והניהול מכל מין וסוג שהוא של הרכוש המשותף ו/או כל צמידות משותפת ו/או כל שטח אחר בפרויקט, לרבות הוצאות שוטפות ו/או עתידיות ו/או חד פעמיות, וזאת אף אם בעת רישום הבית המשותף יוצמדו לחדר הטרפו חלקים מהרכוש המשותף ו/או כל שטח אחר והכל בהתאם לדרישות חברת החשמל. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה מוסכם כי ככל שלצורכי הרישום יוצמדו לחדר הטרפו חלקים ברכוש משותף או צמידויות משותפות יילקח שטח היחידה של חדר הטרפו בחישוב סך שטחי היחידות לשם קביעת חלקה של כל יחידה, כולל חדר הטרפו ברכוש המשותף/ צמידות משותפת, לפי העניין והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

לח. הקונים מתחייבים שלא להניח ולא להרשות לאחר להניח חומרים או חפצים כלשהם בקרבת החדר ותוואי המעבר והגישה אליו, וכן לא לחסום או להפריע את המעבר והגישה האוורור,

חוזה מכר - מחיר מופחת

ונותנים בזה לחברת החשמל את הזכות והרשות לסלק את החומרים או החפצים כנ"ל על חשבונם במקרה של הפרת ההתחייבות כאמור.

לט. הודע לקונים והם מסכימים לכך, שקווי החשמל, הטלפון, הגז, הטלוויזיה והכבלים, מערכות הביוב והמים, שוחות הביוב, בריכות למיניהן, ארונות חשמל והסתעפויות למיניהן, מערכות טכניות למיניהן, צינורות למיניהם, מעבים וכו' השייכים ו/או משמשים גם ו/או רק בעלי ממכרים אחרים בפרויקט ו/או ו/או את הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או חלקות אחרות, יעברו ו/או ימוקמו ברכוש המשותף ו/או בצמידויות המשותפות ו/או ביחידות ו/או בשטח הצמוד ליחידות ו/או בשטח בו יש להם זכות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או בכל שטח אחר במקרקעין בין בנוי ובין בלתי בנוי, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. הקונים יאפשרו למוכר ו/או לחוכרי יחידות אחרות ו/או למי שיבוא מטעמם, בכל זמן ומועד סביר, גישה לכל הנ"ל לצרכים כלשהם והוראה לפיה לחוכרי היחידות זכות גישה בכל זמן ומועד סביר כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף.

מ. המוכר יהיה רשאי לרשום שעבודים, הערות אזהרה, זיקות הנאה מכל מין וסוג שהוא וזכויות מעבר על המקרקעין כולם ו/או חלקם ולבצע כל פעולה רישומית על המקרקעין כולם ו/או חלקם ולהעביר זכויות בחלק מהמקרקעין, כפי שיידרש לפי שיקול דעתו הסביר, בין היתר, להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש כל שיבנה על המקרקעין ו/או חלקו ו/או של מי שהמוכר נתן לו זכויות במקרקעין ו/או של בעלי יחידות אחרות ולהבטחת זכויות דרך, זכויות מעבר, זכויות חניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרויקט ו/או לשימושם של הדירות שבפרויקט כולם ו/או חלקם ו/או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין ו/או כל זכות אחרת והקונים נותנים הסכמתם לכך.

מא. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי במקרקעין יבנו בין היתר, פילרים למתקני חשמל ו/או למתקני תקשורת, ו/או לטל"כ ו/או לבזק ו/או לאשפה ו/או למים, חדרי משאבות, מאגרי מים, פחי אשפה חדרי חשמל, צוברי גז וכן מתקנים ו/או מערכות ו/או מבנים אחרים והחברה תהא רשאית לפעול כאמור בסעיפים 13, לא 13 לב ובכל מקום אחר בהסכם זה בקשר אליהם ובכלל זאת לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות בקשר אליהם, ובכלל זאת לרשום זיקות הנאה, זכויות מעבר, איסור שימוש בשטח הסמוך אליהם. יובהר כי ככל שיחול שינוי במיקום חדרי החשמל ו/או תקשורת ביחס לתוכניות המכר המצורפות להסכם זה (ככל שייבנו חדרים כאמור), תודיע על כך החברה לרוכשים.

מב. הודע לרוכשים והם מסכימים לכך, שהחברה תציב במקרקעין, על חזית הבניין ו/או בכניסה לבניין ו/או בכל מקום אחר במקרקעין שאינו שייך באופן בלעדי לרוכש מסויים לרבות מרפסת המוצמדת לדירה, שלטים פרסומים ו/או שלטים אחרים הנושאים בין היתר את שמה של החברה ואת שמה של חברת הביצוע של הפרויקט ו/או כל חברה הקשורה בהם. באחריות החברה לקבל את אישור הרשות המקומית להצבת השילוט כאמור לעיל, והחברה לא תציב שלטים ללא אישור כאמור ככל שיידרש. גודל השלטים כמו גם מיקומם והכיתוב שיהיה עליהם יקבע לפי שיקול דעתו הסביר של החברה. הוצאות החשמל של השלטים ככל שיהיו וכן כל הוצאה אחרת הקשורה בהם לרבות בגין הצבתם, תשלום אגרות ומסים, תחול על המוכר בלבד. מובהר כי לאחר האכלוס תהיה החברה רשאית להציב אך ורק שלטים הנושאים את שמה ופרטיה ולאחר שנתיים ממועד האכלוס תהיה רשאית נציגות הרוכשים להורות על הסרת השלטים. מוסכם כי העלויות בגין התקנת והסרת השילוט יחולו על המוכר (שלעניין הסרת השילוט מובהר כי ככל שתתקבל החלטה כד"ן ע"י הנציגות להסרת השילוט, המוכר בלבד יהיה רשאי לפעול להסירו ובמקרה כאמור הסרת השילוט תהיה על חשבונם של המוכר), וככל שיחולו עלויות חשמל בקשר עם השילוט לתאורה יחולו אלו על המוכר.

מג. המוכר ירשום בתקנון הבית המשותף הוראות שידרשו, על פי שיקול דעתו הסביר לשם קיום הוראות הסכם זה כמפורט לעיל ולהלן, לרבות הוראות לקיום האמור בסעיף 13 להסכם זה על סעיפיו ותתי סעיפיו.

מד. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם זה ובין שיתווספו למקרקעין לאחר חתימת ההסכם, למעט זכויות בניה שיתווספו ככל שיתווספו לאחר מכירת כל היחידות שיבנו בפרויקט, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר והוא יהיה רשאי לצלן ולעשות בהן כל שימוש לפי שיקול דעתו הסביר. יובהר כי זכויות הבניה העתידיות (שלא קיימות ביום חתימת הסכם זה) יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/ להעבירן

חוזה מכר - מחיר מופחת

ולעשות בהם כל שימוש בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות שיבנו במקרקעין, כאשר מוסכם כי לאחר רישום הבית המשותף לא ישאיר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עודפות במידה ונותרו במקרקעין אלא אם כן השאיר המוכר בחזקתו יחידת דיור. הוראות סעיף זה גוברות על כל הוראה אחרת בהסכם זה.

מה. הקונים נותנים בזה את הסכמתם המפורשת והבלתי חוזרת לרישום ולהצמדות כמפורט בחוזה זה בכלל, ובסעיף 13 בפרט, ומתחייבים לחתום על כל מסמך לביצוע האמור בחוזה זה, כולל באמצעות יפוי כוח לפי סעיף 16.

מו. הרוכש מתחייב כי ביחסים שבינו לבין החברה, ובינו לבין רוכשי הזכויות ביחידות האחרות בפרויקט ו/או בכל חלק הימנו שיועד על ידי החברה להיכלל בבית המשותף, הוא ינהג בכל הנוגע לרכוש המיועד להיות רכוש משותף ו/או צמידות משותפת על פי הוראות הסכם זה וזאת כל עוד לא נרשם הפרויקט כבית משותף.

מז. כל עוד לא יירשם הפרויקט כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, יחולו הוראות סעיף 13 זה לעיל ולהלן בשינויים המחויבים.

מח. מבלי לגרוע מכלליות האמור, לחברה שמורה הזכות לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שבפרויקט, בין בנויים ובין בלתי בנויים, ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות אשר תמצא לנכון בכפוף להוראות המכרז והוראות כל חוק קוגנטי, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבנייה שתהיינה מעת לעת בשטחים הנ"ל, והכל ללא צורך בקבלת הסכמתו של מי מחוכרי היחידות בפרויקט לרבות הקונים.

מט. אם איזה מבין המחזיקים, אשר יבואו בנעלי הרוכש על פי הסכם זה, יפר הוראות הסכם זה, תהיה לחברה עילת תביעה כלפיו. עם זאת, מובהר כי החברה לא תהיה חייבת לממש את זכות התביעה בנסיבות אלו.

נ. הרוכש מתחייב בזאת באופן בלתי חוזר שלא להתנגד לכל מעשה ו/או פעולה שיבוצעו על ידי החברה בהתאם להוראות סעיף 13 זה בכל דרך שהיא, כל זאת מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם. ידוע לרוכש כי זכויות צדדים שלישיים תלויים במידת קיום כל הוראות סעיף 13 זה.

נא. רישום התקנון המוסכם בעת רישום הבית המשותף יעשה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ובכפוף לכל תיקון שיידרש בו בהתאם להוראות המפקחת על הבתים המשותפים ו/או מי מבין יתר הגופים המאשרים הרלוונטיים והקונים נותנים הסכמתם לכך.

הקונה רוכש את הממכר והצמוד לו בלבד:-

14.

א. הוסכם במפורש בין הצדדים, כי המוכר הסכים למכור את הממכר והצמוד לו בלבד, והמוכר יהיה רשאי לפי ראות עיניו למכור כל חלק אחר מהפרויקט והמקרקעין למי שימצא לנכון, בכפוף להוראות המכרז, ובתנאים שימצא לנכון בכפוף להוראות המכרז, מבלי שתהיה לקונים כל זכות קדימה או כל זכות התנגדות לפעולות אלה של המוכר.

ב. במידה והקונים רכשו מחסן מהמוכר (במידה והקונים רכשו מחסן, המחסן יצוין במפרט המכר ויסומן בתוכנית המכר) הודע לקונים כי בתוך המחסן יעברו צינורות ביוב וניקוז, הן בקירות והן ע"ג הקירות ובתקרה, והקונים נותנים הסכמתם לכך.

ג. לנכס נשוא חוזה זה תוצמד חניה, כמסומן בתשריט ובמפרט המכר, ובכפוף לשינויים, לפי החלטת המוכר, הנובעים מכך שטרם ניתן היתר בניה ו/או מדרישות הרשויות ו/או הגופים הרלוונטיים בין היתר כתנאי למתן טופס 4 / טופס אכלוס.

15.

א. הודע לקונים כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם זה ובין שיתווספו למקרקעין לאחר חתימת ההסכם, אך למעט זכויות בניה שיתווספו למקרקעין ככל שיתווספו לאחר שהחברה תמכור את כל הדירות המתוכננות להיבנות בפרויקט במועד חתימת הסכם זה, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר כאשר לאחר רישום הבית המשותף לא ישאיר המוכר בחזקתו

חוזה מכר - מחיר מופחת

כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עודפות במידה ונותרו במקרקעין, אלא אם כן השאיר המוכר בחזקתו יחידה/ות דיור.

ב. מוסכם במפורש, כי באם המוכר יקבל הרשאה או רישיון לבניית מבנה נוסף על החלקה ו/או דירות ו/או קומות ו/או תוספת בניה אחרת למגורים ו/או חניות ו/או מחסנים נוספים בבניינים שבפרויקט ובפרויקט נשוא חוזה זה, הרי בניה נוספת זו תהיה שייכת אך ורק למוכר, ולו הזכות לעשות בתוספת בנייה זו כרצונו כולל מכירתה כולה או חלקה ו/או מסירת חלקים ממנה, כל זאת מבלי להיזקק להסכמת ו/או חתימת הקונים.

ג. הודע לקונים כי לצורך קבלת היתרי בניה לפרויקט הוגשו ו/או יוגשו על ידי המוכר תכניות ובקשות מתאימות ובכלל זאת בקשות לתוספת יח"ד ו/או בקשות לתוספות קומות ו/או בקשות לשינוי תקן חניה ו/או כל בקשה תכנונית אחרת, כך שתתאפשר בניית הפרויקט בהתאם לתכנון שיקבע על ידי החברה ויאושר על ידי משב"ש ובכלל זאת יחידות הדיוור בהתאם לבקשות ותכנון החברה.

ד. הקונים מתחייבים שלא להפריע לכל תוכנית ו/או בקשה כאמור וכן ליתן הסכמתם ולחתום על כל מסמך עליו תידרש חתימתם, ככל שתידרש, לשם אישור התוכניות והבקשות התכנוניות השונות אשר יבוקשו על ידי החברה. על אף האמור בסעיף זה מוסכם כי לאחר קבלת היתר הבניה, החברה לא תיזום כל שינוי בדירת הקונים ולא תגיש כל תוכנית לשינוי דירתם ביוזמתה כאשר קודם לקבלת היתר הבניה יחולו הוראות סעיף 15, לעיל. אין באמור כדי לגרוע מהאמור בסעיף 12 ג 6

ה. הודע לקונים, כי על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה על נספחיו החברה לא תהא מוגבלת במספר הקומות ובמספר יחידות הדיוור שיבנו בבניינים שבפרויקט ובפרויקט ותהא רשאית לבנות יותר או פחות קומות בכל בניין ויותר יחידות דיוור או פחות מכך בשטח מקרקעין והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה והכל בכפוף להוראות המכרז.

ו. מוסכם כי בכל מקרה של סתירה (אם קיימת) בין האמור בחוזה זה על כל נספחיו לבין האמור בסעיפים 15, ג, 15, ד (לעניין סעיף 15 ד למעט האמור בסעיף 12 ג 6), 15 ו-15 להסכם זה, יגבר האמור בסעיפים 15, ג, 15, ד, 15 ו-15 להסכם זה.

ייפוי כוח בלתי חוזר:-

16. הקונים מוסרים עם חתימת חוזה זה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף בזה לשם מילוי הוראות הסכם זה, וכביטחון למילוי התחייבויותיהם כמפורט בחוזה זה. כמו כן מתחייבים הקונים להמציא לחברה 2 עותקים של ייפוי הכוח נוטריוני (מקור נוטריוני אחד והעתק נוטריוני אחד) בנוסח המצורף לחוזה זה חתום על ידם ומאומת על ידי נוטריון תוך 14 יום מיום חתימת הסכם זה עלויות ייפוי הכוח הנוטריוניים (העלויות לא יעלו על הסך הקבוע עבור מקור והעתק כאמור על פי תקנות הנוטריונים (שכר שירותים), תשל"ט - 1978) יחולו על החברה וישולמו על ידי החברה ישירות לנוטריון כנגד חשבונית מס כחוק, ככל שהקונים לא שילמו לנוטריון עבור ייפוי הכוח כאמור או יוחזרו לקונים על ידי החברה סמוך ולא יאוחר מ-7 ימים מיום בו הקונים ימציאו לחברה את ייפוי הכוח הנוטריונים ואת חשבונית המס שניתנה להם על ידי הנוטריון עבור התשלום כאמור. החברה תהיה רשאית בעצמה ו/או אמצעות באי כוחה לעשות שימוש בייפוי הכוח הנ"ל לשם רישום הבית המשותף, רישום זכויות הקונים בדירה על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות אחרת, חתימה על חוזה החכירה עם רמ"י בשם הקונים, חתימה על שטרי רישום הזכויות בשם הקונים רישום שעבודים ו/או הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה במקרקעין וכיוצא בזה וכן כל פעולה אחרת לשם קיום הוראות חוזה זה.

ליווי בנקאי:-

17.

א. ידוע לקונים כי הפרויקט כולו ילווה בליווי פיננסי ע"י הבנק המלווה (להלן: "הליווי הפיננסי") וכי במסגרת הליווי הפיננסי נוצרו ו/או ייווצרו שעבודים לטובת הבנק המלווה. להסכם זה מצורף ו/או יצורף נספח הבנק המלווה המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה אשר יתכן ויוחלף ו/או יתוקן לאחר חתימת הסכם הליווי עם הבנק שילווה את הפרויקט כאמור ברישא להסכם זה. ככל שצורף נספח ד' להסכם זה והמוכר החליף במהלך הפרויקט את הבנק שמלווה את הפרויקט, יחתמו הקונים לאחר חתימת ההסכם, במועד שהחברה תתאם עמם, על נספח הבנק המלווה בנוסח הבנק המלווה בכפוף לאישור נוסחו על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו. כמו כן ידוע לקונים כי בכוונת המוכר לשעבד ו/או למשכן את המקרקעין לצדדים שלישיים אחרים אשר ילוו לו כספים לצורך מימון הפרויקט והם נותנים הסכמתם לכך.

חוזה מכר - מחיר מופחת

הודע לקונים שהמוכר יהיה רשאי בכל עת לשעבד ו/או למשכן את המקרקעין מפעם לפעם לזכות בנקים ו/או צדדים שלישיים אחרים שילוו לו כספים ו/או לטובת בנקים ו/או גורמים מממנים אחרים שילוו כספים לרוכשי נכסים במקרקעין והם מתחייבים שלא לנקוט בכל צעדים שהם על מנת למנוע ממנו לשעבד את המקרקעין ולחתום על כל המסמכים שיידרשו לצורך כך במידה ותידרש חתימתם ולא ניתן יהיה לחתום עפ"י ייפוי הכוח. למען הסר ספק יובהר כי ליווי בנקאי יינתן אך ורק על ידי גורם שיש לו אישור חוקי ליתן ליווי בנקאי. יובהר כי מנגנוני ההגנה בגין כספי התמורה ששילם הקונה יובטחו על ידי המוכרת על פי חוק הבטחת השקעות, כמפורט בחוזה זה.

הקונים מסכימים שהמוכר יהיה רשאי לחתום על כתבי התחייבות לטובת מוסדות פיננסיים שילוו כספים לרוכשי נכסים במקרקעין למימון הרכישה בהתאם לנוסח שיוסכם בין המוסד הפיננסי הרלוונטי, לפי העניין, לבין המוכר, ולפעול על פיהם והם מתחייבים שלא לנקוט בכל צעדים שהם על מנת למנוע מהמוכר לשעבד את המקרקעין, וכן לחתום על כל המסמכים שיידרשו לצורך כך, במידה ותידרש חתימתם ו/או שלא ניתן יהיה לחתום עפ"י ייפוי הכוח.

ב. מוסכם כי הקונים יקבלו מכתב החרגה מותנה מהבנק המלווה ומהמממן הנוסף (ככל שהמקרקעין שועבדו למממן נוסף עד למועד זה) תוך 30 ימים מיום ביצוע התשלום הראשון על פי הסכם זה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה. כן מוסכם כי ככל שהמקרקעין ישועבדו למממן נוסף לאחר מועד זה יומצא מכתב החרגה מותנה מהמממן הנוסף תוך 30 יום מיום שעבוד המקרקעין למממן הנוסף.

18. הקונים מתחייבים לנהוג בדיוק כמפורט בנספח הבנק המלווה המהווה כאמור חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

19.

א. כאמור ברישא להסכם זה, הקונים יקבלו ערבות חוק מכר דירות או פוליסות ביטוח (להלן: "**הערבויות**") מהבנק המלווה ע"פ הוראות הסכם הליווי שייחתם ו/או נחתם בין המוכר לבין הבנק המלווה.

ב. המוכר יהא זכאי בכל עת להחליף את הערבויות שניתנו לקונים כולן או חלקן ובלבד שהחלפת הבטוחה תעשה על פי הוראות חוק המכר הבטחת השקעות ועל פי הוראות המכר. יובהר כי לא תושט על הקונה כל עלות כתוצאה מהחלפת הבטוחה בהתאם להוראות סעיף זה.

ג. תנאי למסירת החזקה בממכר לקונים הינו החזרת הערבויות או כל בטוחה אחרת שתמצא בידי הקונים והקשורה לחוזה זה, לידי המוכר ובלבד שהתקיימו התנאים בחוק המכר הבטחת השקעות, להחזרת הערבויות. דהיינו: ניתן מכתב החרגה בנוסח הבנק המלווה וכן נחתם חוזה חכירה בין הקונים לרשות מקרקעי ישראל או לחילופין נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונים בגין עסקה זו. במידה ובמעמד מסירת החזקה טרם התקיימו התנאים להחזרת הערבויות כאמור לעיל יופקדו הערבויות בנאמנות אצל עורך דין שזהותו תיקבע ע"י המוכר ויועברו לבנק המלווה לאחר התקיימות התנאים הקבועים בסעיף זה. יובהר כי עו"ד הדס, ב"כ המוכר, לא ישמש כנאמן לעניין האמור בסעיף זה. ביטול ערבות המכר ייעשה כנדרש על פי דין ועל פי כתבי הערבויות.

ד. פרטי הפרויקט בבנק המלווה: בנק לישראל בע"מ, מספר סניף: 800 מס' ח-ן: 774620/69 שם הפרויקט: "פארק צמרת עכו". הקונים מצהירים כי הובהר להם כי הם זכאים לפנות לבנק המלווה בדבר מתן הליווי הפיננסי לפרויקט, לצורך קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט תואמים את הפרטים בבנק וזאת בדרכים הבאות: פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט שכתובתו, אבא הלל סילבר 3, לוד 7129404 פניה באמצעות מענה טלפוני שמספרו מצוין על שוברי התשלום ו/או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה תוך הקלדת פרטי הזיהוי אשר יופיעו על שוברי התשלום. ככל שבמעמד חתימת הסכם זה טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי ו/או טרם נפתח חשבון הליווי של הבנק המלווה הפרטים המפורטים בסעיף זה ימסרו לקונים על ידי המוכר לאחר חתימת הסכם הליווי ופתיחת חשבון הליווי.

ה. תשלומים בגין מחיר הדירה הקבוע בנספח התשלומים יבוצעו על ידי הקונים אך ורק באמצעות שוברים שינפיק הבנק המלווה וזאת בכפוף להוראות נספח התשלומים להסכם זה. הקונים מתחייבים לשמור את פנקס השוברים של הבנק המלווה שיקבלו מהמוכר בשלמותו ולהשיב למוכר את הפנקס כולל כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידי הקונים מכל סיבה שהיא.

חוזה מכר - מחיר מופחת

ו. הודע לקונים כי על אף האמור בהסכם המכר על נספחיו, ככל ופנקס השוברים של הבנק המלווה לא יימסר לקונים במעמד חתימת הסכם המכר. הקונים יקבלו את פנקס השוברים לאחר שהחברה תקבל אותו מהבנק המלווה. הקונים מתחייבים לסור ולקבל את פנקס השוברים מהחברה במועד שיתואם עמם על ידי החברה עד ולא יאוחר מ-7 ימי עסקים מיום קבלת ההודעה מהחברה, כי פנקס השוברים נמצא אצל החברה (הקונים מתחייבים להיענות לפניית המוכר לתאום מועד ולתאם עם המוכר מועד כאמור).

ז. הודע לקונים כי עפ"י התחייבויות המוכר כלפי הבנק המלווה בהתאם לתנאי ההסכמים שנחתמו או שייחתמו בינו לבין הבנק, חל איסור על תשלום התמורה בגין מכירת יחידות בפרויקט שלא באמצעות שוברי התשלום. כל תשלום שלא ישולם על ידי הקונה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים, לא ייחשב כתמורה כלפי הבנק והקונה לא יהיה זכאי לקבל ערבויות בגין תשלום כאמור ו/או לקבל את החזקה בדירה אלא בכפוף לתשלום מלא התמורה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה כאמור לעיל. הודע לקונים כי תשלומים שלא באמצעות שובר תשלום עלולים גם להותיר אותם ללא בטוחות המגיעות להם על פי חוק המכר וכן לגרום לכך שהיחידה הנרכשת לא תוחרג מתחולת השעבודים שלטובת הבנק.

ח. הקונים מצהירים בזאת כי כתובתם וכן כתובת המייל למשלוח ערבויות חוק המכר/ פוליסות הביטוח שיונפקו לטובתם על ידי הבנק המלווה הינה כתובתם כפי שהיא מופיעה ברישאה להסכם זה, והם מתחייבים בזאת להודיע למוכר בכתב על כל שינוי בכתובתם ובכתובת המייל המצוינת ברישאה להסכם זה. יודגש כי החברה רשאית לשלוח את ערבויות חוק המכר לכתובת המייל של הקונים או לכתובת הקונים או לחילופין לזמן את הקונים למשרדה או לכל מקום אחר בו תיבחר לשם קבלת ערבויות חוק המכר לפי שיקול דעתה הסביר. בחרה החברה לזמן את הקונים למשרדה או לכל מקום אחר כאמור לשם קבלת ערבויות חוק המכר, מתחייבים הקונים להגיע למקום אליו זומנו על ידי החברה ולקחת את ערבויות חוק המכר במועד שתואם עימם.

ט. הקונים מתחייבים למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו להם את שמותיהם ומספרי תעודות הזהות שלהם בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם זה וכן את הסכום לתשלום.

י. הקונים לא רשאים לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הקונים, פרטי היחידה הנרכשת על ידם וסכום התשלום שמשולם באמצעות השובר, על הקונים יהיה למלא בכל שובר בו יעשה שימוש את פרטיהם וכן את סכום התשלום שמשולם באמצעות השובר.

יא. הקונים מתחייבים, כי במידה והם יהיו זכאים לממש את ערבויות חוק המכר/ פוליסות הביטוח שקיבלו על פי תנאי הערבויות/ הפוליסות ובהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה על נספחיו, והם יבקשו לממש את ערבויות חוק המכר שקיבלו, ומימושן יאושר ויבוצע, הם יאשרו בחתימתם את קבלת חשבונית הזיכוי (הודעת זיכוי) שיוציא להם המוכר, וזאת כנגד ביצוע התשלום על פי ערבויות חוק המכר.

יב. הקונים מאשרים שהוסבר להם אופן השימוש בשוברי התשלום שינפיק הבנק.

יג. מיד עם ביצוע כל תשלום ע"י הקונים באמצעות השובר המתאים, יעבירו הקונים למוכר בפקס, במייל, בדואר רשום עם אישור מסירה או במסירה ביד עותק מהשובר המשולם. הקונים מתחייבים לשמור את שוברי התשלום ולהחזירם למוכר במעמד מסירת החזקה בדירה. במקרה שהקונים איבדו ו/או הרסו את שוברי התשלום ישלמו הקונים לחברה את התשלום בו תחויב החברה בגין כך ו/או בגין הנפקת שוברים חדשים. לא יהיה בתשלום על פי השובר כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבל ערבות מכר/ פוליסת ביטוח על פי ערבות מכר/ פוליסת ביטוח מעבר לזכויותיו על פי ערבות חוק המכר, לרבות זכויות לשחרור היחידה שרכש מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט.

יד. הודע לקונים כי ערבויות חוק המכר/ פוליסות הביטוח שיונפקו על ידי הבנק המלווה בגין התשלומים שישולמו על ידם באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה לא יכללו את רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג לחוק המכר הבטחת השקעות. כן הודע לקונים הוראות תיקון 9 לחוק

חוזה מכר - מחיר מופחת

הבטחת השקעות, ובכלל זאת הדרך בה מובטח החזר רכיב המע"מ בנסיבות של מימוש ערבות המכר באמצעות קרן שבהתאם לחוק הבטחת השקעות הקים החשב הכללי של משרד האוצר, קרן שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לקונים בעת מימוש בטוחות.

טו. במקרה שהקונים יקבלו הלוואה ממוסד פיננסי, לצורך מימון רכישת הממכר, כנגד התחייבות המוכר לרישום שעבוד על זכויותיהם בממכר, מתחייבים הקונים ליתן הוראה בלתי חוזרת למוסד הפיננסי ממנו יקבלו את הלוואה כאמור: להעביר לחברה את מלוא סכום הלוואה אך ורק באמצעות שוברי התשלום, אותם הנפיק הבנק המלווה. ידוע לקונים כי קודם לקבלת הלוואה על הקונים לשלם לחברה 10% לפחות ממחיר הממכר, בהתאם לחוזה זה ולנספחיו. הקונים מתחייבים להמציא למוכר את המסמכים עליהם תידרש חתימת המוכר על ידי המוסד הפיננסי נותן הלוואה לפחות 30 ימי עסקים קודם למועד התשלום אשר בכוונתם לשלם באמצעות כספי הלוואה, אך לא לפני ששילמו לחברה סך של 10% לפחות ממחיר הממכר. המוכר יחתום על מסמכי הלוואה, בכפוף לכך ששולם לחברה סך של 10% לפחות ממחיר הממכר ובלבד שהמוכר הגיע לנוסח מוסכם של המסמכים עם הבנק נותן הלוואה. על אף האמור לעיל, המוכר רשאי להחליט לטפל במסמכי הלוואה שימסרו לו על ידי הקונים כאמור, אף קודם לתשלום 10% ממחיר הממכר, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, אך בכל מקרה זמן הטיפול יהיה לפחות 30 ימי עסקים מיום התשלום של 10% והמצאת מסמכי הלוואה. למען הסר ספק יובהר כי התשלום בסך של 10% ממחיר הממכר האמור בסעיף זה ישולם אף הוא אך ורק באמצעות שוברי התשלום, אותם הנפיק הבנק. איחור בתשלום שיגרם בשל עיכוב בחתימת החברה על מסמכי הבנק לא יהווה הפרה של הסכם זה ובלבד שהתשלום ישולם מיד לאחר חלוף תקופת העיכוב.

טז. ככל שייטלו הקונים הלוואה לצורך מימון רכישת הממכר כאמור, הם יהיו רשאים לעשות כן באמצעות כל מוסד פיננסי שיבחרו אין הם מחויבים ליטול משכנתא מן המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט. נטלו הקונים הלוואה כאמור ישלמו הקונים למוכר את האגרות הנדרשות לרישום התחייבות לרישום משכנתא ולרישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין וכל אגרה ו/או תשלום אחר שידרש בקשר עם הלוואה זו, ובכלל זאת עמלת הסבת הערבויות/ הפוליסות של הבנק המלווה לבנק נותן המשכנתא, וזאת לא יאוחר מ-30 יום קודם למועד מסירת החזקה בדירה הקבוע בהסכם זה או בסמוך למועד הרישום, לפי החלטת החברה.

יז. בכל מקרה שהבנק ישלם את הסכום המגיע לקונים על פי הערבות/הפוליסה, מורים בזאת הקונים לחברה בהוראה בלתי חוזרת להסיר במקרה כזה, באמצעות באי-כוחה הנזכרים בנספח ה להסכם זה, את הערת האזהרה שתירשם, אם תירשם, ליכותם בלשכת רישום המקרקעין בגין קיומו של הסכם זה. במקרה של מימוש ערבות חוק המכר יראו את ההסכם כבטל לעניין זה שהזכויות מכל מין וסוג שהוא, שהוקנו לקונים בדירה, יומחו לבנק לפי דרישתו או תחזורה לחברה ולחזקתה כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג' שאינו הבנק. הקונים מתחייבים לחתום על כל מסמך הנדרש לשם ויתור על זכויותיהם או המחאת זכויותיהם כאמור.

יח. הודע לקונים והם מסכימים כי החברה תהא רשאית, בכל שלב, להחליף כל ערובה שתינתן לפי חוק המכר הבטחת השקעות בערובה אחרת על פי דרישות החוק ובהתאם להוראות המכר, וכן לדרוש שהבטוחה שתינתן תפקע ו/או תבוטל לפני רישום זכויות הקונים בדירות בלשכת רישום המקרקעין. הקונים מתחייבים להחזיר לחברה את הערובה כנגד קבלת ערובה אחרת לפי דרישת החברה. הזכות להחליף הבטוחה תעמוד גם לבנק במקרה הצורך. ככל שהבטוחה תוחלף, תודיע על כך החברה לקונים. כן יובהר כי לא תושת על הקונה כל עלות כתוצאה מהחלפת הבטוחה בהתאם להוראות סעיף זה.

יט. מבלי לגרוע מהאמור בנספח הבנק (נספח ד') ובזכויות הבנק המצוינות בו, ובכפוף להסכמת הבנק מראש ובכתב, הקונים מסכימים שהמוכר יהיה רשאי בכל עת למשכן ו/או לשעבד את המקרקעין ואת הפרויקט כולו ו/או חלקו מפעם לפעם לזכות בנקים ו/או גופים אחרים וכן לשם הנפקת אגרות חוב לציבור. לגבי רישום השעבודים, יובהר כי ככל שהממכר ישועבד שעבוד נוסף (בנוסף לבנק המלווה) יקבלו הקונים מכתב החרגה מותנה מהמשעבד הנוסף לפיו עם קבלת מכתב החרגה סופי מהבנק המלווה תוחרג הדירה גם מהשעבוד לטובת הגורם המשעבד הנוסף.

חוזה מכר - מחיר מופחת

כ. מוסכם כי בכל מקרה של סתירה (אם קיימת) בין האמור בחוזה זה על כל נספחים, לבין האמור בנספח הבנק, נספח ד' לחוזה זה כי אז, רק האמור בנספח הבנק יגבר, ונספח הבנק הינו מהותי לחוזה זה.

מיסים והוצאות:-

20. כל המיסים ותשלומי החובה החלים על החלקה ו/או הממכר הנ"ל עד ליום מסירת החזקה ישולמו על ידי המוכר ומיום זה ואילך ישלמו הקונים חלק יחסי מהמיסים, האגרות וההיטלים שיחולו על החלקה הנ"ל ואת מלוא המיסים, האגרות וההיטלים שיחולו על הממכר. במידה ויוטלו לאחר חתימת הסכם זה קודם למסירת החזקה בדירה, מכוח הוראות כל חוק ו/או צו ו/או מכוח תקנה ו/או מכוח פסיקה, מיסים חדשים ו/או היטלים חדשים ו/או תשלומים חדשים אשר יוטלו על רוכשי דירות ו/או חוכרי דירות ו/או בעלי זכויות בדירה יחולו מיסים ו/או היטלים ו/או תשלומים אלו על הקונים ובלבד שאלו חלים על הקונים על פי דין. ככל ובהוראות הדין לא יקבע פוזיטיבית שהתשלומים כאמור חלים על הקונים או על המוכר (כמוכר בעסקה זו), אזי התשלומים יחולו על מי שנהנה בפועל מהדבר בגינו משולם תשלום זה.

השתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר, מס רכישה, מס שבח, מס הכנסה וחובת דיווח לפי סעיף 30 לחוק לצמצום השימוש במזומן:-

21.

א. הודע לקונים כי החובה לדווח על עסקה זו הינה תוך 30 יום מיום חתימת הסכם זה וכן כי החובה לשלם מס רכישה עפ"י שומה עצמית היא תוך 60 יום מיום חתימת הסכם זה ועל כן אם לא ידווחו על העסקה במועד, יהיו צפויים לתשלום ריבית פיגורים ו/או קנסות למיסוי מקרקעין בגין אי דיווח במועד ו/או אי תשלום במועד לפי העניין. ידוע לקונים כי מס הרכישה עפ"י שומה עצמית נעשה על פי הצהרתם ביחס למספר הדירות ו/או חלקי הדירות שברשותם ו/או השייכות להם ו/או שהם ירשו וכדו', ולאחר שהם סרו אישית לרשויות המס לבדיקת מספר הדירות ו/או חלקי הדירות השייכות להם, ועל סמך נתונים אחרים שנמסרו על ידם ויכול להשתנות במידה ויתגלה אחרת. הקונים מצהירים כי בכל מקרה תיעשה הערכת השומה על פי אגף מיסוי מקרקעין והשומה העצמית לא היוותה בסיס להתקשרות בהסכם זה. הקונים מתחייבים לדאוג לקבלת שובר מס הרכישה ולתשלומם במועד. במידה והקונים בקשו לקבל הטבה במס הרכישה ו/או הצהירו כי הם מתחייבים למכור את הדירה שבבעלותם, מחובתם האישית להמציא לרשויות המס את המסמכים הנדרשים לצורך קבלת ההטבה, ומחובתם האישית לדווח לרשויות המס על מכירת הדירה שבבעלותם בצירוף מס' השומה של עסקה זו, וזאת בין היתר לשם סגירת שומת מס הרכישה והימנעות מהטלת עיקולים על חשבונם בגין אי תשלום מס הרכישה. ידוע לקונים כי הקפאת שומת מס הרכישה הינה לזמן קצוב ומחובתם לברר ברשויות המס מתי מסתיימת תקופת ההקפאה. הומלץ לקונים לבדוק ברשויות המס את כל הנתונים שנמסרו על ידם לצורך ביצוע השומה העצמית ובכל מקרה לקונים לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או באי כוח החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור למס הרכישה. למען הסר ספק, עורכי הדין של החברה יגישו את הדיווח הטכני במערכת המקוונת לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסרו הקונים ובלבד שהקונים יחתמו במעמד חתימת ההסכם על טפסי הדיווח למיסוי מקרקעין. החברה תאפשר לקונים לחתום על טפסי דיווח במעמד החתימה על הסכם זה. מובהר בזאת כי עורכי הדין מטעם המוכר יבצעו את הדיווח הטכני המשותף לרשויות מיסוי מקרקעין מבלי שהדבר יטיל עליהם ו/או על החברה כל אחריות בכל הקשור לתוכן הדיווח מטעם הקונים וכי באחריות הקונים לדאוג לקבל לידיהם שובר לתשלום מס רכישה ולשלמו במועדים הקבועים בדין.

ב. מס שבח /מס הכנסה יחול על המוכר וישולם על ידו.

ג. הקונים ישלמו לעו"ד יובל הדס, ב"כ המוכר, במעמד חתימת הסכם זה סך של 5,114 ₪ בצירוף מע"מ או 1/2% מהתמורה בצירוף מע"מ (הנמוך מבניהם) עבור השתתפות בהוצאותיו המשפטיות של המוכר. ידוע לקונים, כי ב"כ המוכר אינו מייצגם, והוא לא יטפל עבורם בכל עניין הקשור בהסכם זה ובכלל זאת אף לא ברישום הבית המשותף, רישום הזכויות בממכר על שמם, רישום פרצלציה ו/או כל פעולה רישומית אחרת. לקונים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי ב"כ המוכר בכל עניין הקשור ו/או הנובע מהסכם זה ובכלל זאת רישום הבית המשותף ו/או רישום הזכויות בממכר על שמם ו/או רישום פרצלציה ו/או כל פעולה רישומית אחרת. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מאחריותו של המוכר לביצוע הרישומים כאמור בהוראות המכרז ובהסכם זה. כל פעולה שתבוצע על ידי ב"כ המוכר בכל עניין הקשור בהסכם זה תבוצע כשירות עבור המוכר בלבד. ידוע

חוזה מכר - מחיר מופחת

לקונים כי התשלום המשולם על ידם כאמור לב"כ המוכר, מבוצע עבור המוכר בלבד כהשתתפות בהוצאותיו המשפטיות של המוכר, והמוכר הוא שיקבע את זהות עורך הדין שיטפל עבורו בנושאים הקשורים בהסכם זה, ובכלל זאת רישום הבתים המשותפים ורישום הממכר על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין. מובהר כי החובה החוזית ו/או החוקית והאחריות לרישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות הקונים בממכר בלשכת רישום המקרקעין חלה על המוכר בלבד ואינה חלה על ב"כ המוכר. כן יובהר כי ככל ומסיבה כלשהי יהיו זכאים הקונים להשבת הסך ששולם על ידם עבור השתתפות בהוצאותיו המשפטיות של המוכר ישולם להם סך זה על ידי המוכר ולא על ידי ב"כ המוכר.

ד. הקונים מצהירים בזאת כי ידועות להם הוראות סעיף 30 לחוק לצמצום השימוש במזומן התשע"ח-2018, ומתחייבים לפעול על פיהם. הקונים מתחייבים להצהיר על פרטי התשלום באתר רשות המיסים בישראל במועדים הקבועים בחוק.

הקונים מצהירים בזאת, כי החברה ובאי כוחה אינם נושאים באחריות כלשהי בקשר עם חובת הדיווח של הקונים על פי החוק לצמצום השימוש במזומן ובאחריותם הבלעדית של הקונים לפעול על פי הוראות חוק זה.

הוצאות כספים ע"י המוכר עבור הקונים:-

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

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

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

ב. המוכר ינהל במשרדיו ספר זכויות ובו תרשמה זכויות רוכשים של נכסים בפרויקט.

ג.

(1) הקונים לא יהיו זכאים להעביר זכויותיהם בממכר לאחר, כל עוד לא שילמו כל המגיע למוכר ולא קיבלו החזקה בממכר, לא חתמו על חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל בגין הממכר ולא החזירו למוכר את הערבויות שקיבלו מהבנק המלווה.

(2) שילמו הקונים את כל המגיע מהם למוכר וקיבלו את החזקה בממכר, יהיו זכאים להעביר את זכויותיהם בממכר לאחר, בכפוף למילוי כל התנאים המצטברים הבאים:

(א) יודיעו למוכר מראש ובכתב, על העברת הזכויות.

(ב) ימציאו למוכר חוזה בינם ובין הרוכשים מהם.

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

(ד) הקונים ימציאו למוכר אישור עירייה ואישור הועדה המקומית להעברת הדירה מופנה לטאבו, בו ייכתב כי אינם חייבים מיסים, היטל השבחה, ארנונה, וכי אין התנגדות של הרשויות לרשום הממכר בטאבו ע"ש הקונים. תוקף האישורים יהיה לפחות 120 יום מיום המצאתם לחברה.

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

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

חוזה מכר - מחיר מופחת

(ז) ככל שמסיבה כלשהי טרם בוטלו ערבויות חוק המכר יחתמו הקונים והנעברים על המסמכים שידרשו על ידי הבנק המלווה וכן ימציאו את האישורים שידרשו על ידי הבנק המלווה ויישאו בכל תשלום הקשור בכך.

(ח) הקונים ימציאו הסכמה להעברת הזכויות מטעם רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי, אם הסכמה כזאת תהא דרושה במועד בו הם יבקשו להעביר את הזכויות.

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

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

(יא) ההוראות המפורטות בסעיף זה תחולנה מרוכש לרוכש עד לרישום הממכר בטאבו.

24.

א. משרד עו"ד יובל הדס, מייצג אך ורק את המוכר בחוזה זה ואין לו אחריות כלשהי כלפי הקונים.

ב. לקונים זכות להיות מיוצגים ע"י עו"ד מטעמם והם יישאו בשכר טרחתו.

הפרת התחייבות:-

25.

א. המוכר רשאי לבטל חוזה זה באם הקונים פגרו בתשלום סכום כל שהוא מהתמורה לפי חוזה זה ביותר מ-10 ימים והקונים לא תיקנו את ההפרה גם לאחר שקיבלו התראה מהמוכר, בדרך של הודעה בכתב, על ההפרה וארכה של 10 ימים לתיקון ההפרה. סעיף זה הינו אחד מהתנאים העיקריים לחוזה זה.

ב. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונים, ישלמו הקונים למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונים 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 הקונים. יובהר כי במקרה של ביטול ההסכם וגבית הפיצוי המוסכם כאמור ישיב המוכר לקונים את ההוצאות המשפטיות ששולמו על ידם לב"כ המוכר.

ג. מוסכם בזאת שכל המועדים לתשלום כספים הנזכרים בחוזה זה, מהווים תנאים עיקריים, והפרת תנאי עיקרי מזכה את המוכר לביטול החוזה. בחר המוכר לבטל הסכם זה עקב הפרה כאמור, יחזיר המוכר לקונים את הכספים שקיבל מהם בערכם הריאלי בניכוי הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 225 לעיל. על אף האמור לעיל הודע לקונים, כי ככל שלצורך ביטול הסכם זה, ינקוט המוכר הליכים משפטיים כנגד הקונים (הליכים משפטיים היינו – הגשת תובענה ו/או פתיחת הליכים בהוצל"פ), בשל סירוב הקונים לחתום על המסמכים שידרשו לביטול ההסכם ולפעול בהתאם להוראות הסכם זה, חלף הפיצוי המוסכם בגין הוצאות ביטול ההסכם, יהיה המוכר זכאי לתבוע מהקונים כל נזק והוצאה שנגרמה ו/או תיגרם למוכר עקב חתימת ההסכם וביטולו ובכלל זאת תשלומים ששולמו ו/או ישולמו על ידו לבנק המלווה, לבאי כוחו, ולמשווקי הפרויקט בקשר עם חתימת ההסכם, וכל תשלום נזק והוצאה שתהיה למוכר בקשר עם ההליך/ ההליכים המשפטיים שינקוט כנגד הקונה. הכספים יוחזרו לקונים תוך 45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש ומסירתה למוכר או תוך 45 יום מיום הביטול, במידה והדירה טרם נמסרה לרוכש. במעמד ביטול החוזה יחזירו הקונים למוכר את פנקס השוברים של הבנק המלווה ואת ערבויות חוק המכר שקיבלו. בכל מקרה, במקרה של ביטול חוזה יוחזרו הכספים אך ורק כנגד החזרת מלוא הערבויות ופנקס השוברים של הבנק המלווה וכנגד חתימה על מסמכי ביטול העסקה שידרשו לצורך ביטולה.

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

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

תנאים יסודיים:-

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

הוראות כלליות:-

27.

א. הקונים מתחייבים לשמור ולתחזק את הדירה ע"פ חוברת הוראות השימוש והתחזוקה שתימסר להם ע"י המוכר במעמד מסירת החזקה בדירה ו/או קודם לכך כשהן חתומות ע"י המוכר, כן מתחייבים הקונים בעת שימכרו את הדירה למסור את חוברת הוראות השימוש והתחזוקה למי שיקנה מהם את הדירה ולהורות לו לפעול על פיה.

ב. לא פעלו הקונים כאמור בסעיף 27א' לעיל באופן סביר, לא יחולו על המוכר הוראות חוק המכר דירות לגבי אחריות ובדק לממכר והכל בכפוף להוראות חוק המכר דירות.

28. הקונים מתחייבים כי עד למועד המסירה בפועל של הדירה, לא ייכנסו ולא ירשו לאחר מטעמם להיכנס לאתר הבנייה במקרקעין ו/או לממכר, לא יתפסו חזקה בממכר ו/או יעשו בממכר כל שימוש שהוא, ולא יכניסו חפצים אל הממכר ו/או יבצעו בו שינויים, הן בעצמם והן על ידי אחרים.

29. מסירת הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות והמערכות המשותפות למספר יחידות מגורים תעשה לנציגות המוסכמת של היחידות להן הוצמד הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ואשר אותן משמשות המערכות המשותפות לפי העניין וזאת בכפוף לכך שלפחות 90 יום קודם למועד הקבוע בהסכם זה כמועד המסירה יומצא למוכר כתב הסמכה המסמיך את הנציגות המוסכמת לקבלת הצמידויות המשותפות והמערכות המשותפות כאמור, חתום על ידי לפחות 51% מרוכשי היחידות להם הוצמדו הצמידויות המשותפות ואשר אותן משמשות המערכות המשותפות כאמור לפי העניין.

30. ככל שלא הומצא למוכר כתב הסמכה כאמור, ימסרו הצמידויות המשותפות והמערכות המשותפות לפי העניין לשלושה רוכשי יחידות אשר רכשו יחידת דיור אשר הצמידות המשותפות מוצמדת גם ליחידה שנרכשה על ידם והמערכות המשותפות משמשות גם את היחידה שנרכשה על ידם לפי העניין, אשר יבחרו ע"י המוכר ויהיו נציגים לעניין זה. האמור לעיל יחול גם ביחס לרכוש המשותף, כך שמסירת הרכוש המשותף תעשה לנציגות המוסכמת וזאת בכפוף לכך שלפחות 30 יום קודם למועד הקבוע בהסכם זה כמועד המסירה יומצא למוכר כתב הסמכה המסמיך את הנציגות המוסכמת לקבלת הרכוש המשותף כאמור, חתום על ידי לפחות 51% מרוכשי היחידות בבניין או בפרויקט לפי העניין (רכוש משותף בבניין – חתום על ידי 51% מרוכשי היחידות בבניין, רכוש משותף לפרויקט חתום על ידי 51% מרוכשי היחידות בפרויקט) וככל שלא הומצא למוכר כתב הסמכה כאמור, ימסר הרכוש המשותף לשלושה רוכשי יחידות אשר יבחרו ע"י המוכר ויהיו נציגים לעניין זה. הקונים בחתימתם על הסכם זה מייפים את כוחם של הרוכשים שיקבלו את הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או המערכות המשותפות לפי העניין כנאמנים שלהם לשם קבלת הנ"ל. כמו כן, מתחייבים הקונים לקבל לידיהם את הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או המערכות המשותפות לפי העניין ככל שיתבקשו לעשות כן על ידי החברה.

31. ככל שתהיה דרישה של הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית ו/או כל גוף אחר מהגופים המאשרים לחתימה על הסכם ניהול עם חברת ניהול לאחזקת וניהול הפרויקט, הקונים מתחייבים לחתום בעצמם ו/או באמצעות הנציגות המוסכמת על הסכם עם חברת ניהול לאחזקת וניהול הפרויקט כולו כולל מערכתיו וזאת לפחות 90 יום קודם למועד הקבוע בהסכם זה כמועד המסירה, כאשר הסכם הניהול יהיה לתקופה של לפחות שנתיים מיום מתן טופס 4 לדירות שבפרויקט, ולהמציא העתק ממנו לחברה. ככל שעד למועד זה לא יומצא לחברה הסכם עם חברת ניהול כאמור, וככל שתהיה דרישה של הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית ו/או כל גוף אחר מהגופים המאשרים לחתימה על הסכם ניהול/הצגת הסכם ניהול חתום כתנאי למתן אישור לאכלוס הדירות, מתחייבים הרוכשים לחתום בעצמם ו/או באמצעות הנציגות המוסכמת, שתיבחר על ידי החברה לפי שיקול דעתה הסביר, על הסכם עם חברת ניהול, במועד בו יתבקשו לעשות כן על ידי החברה, ככל שיתבקשו לעשות כן על ידי החברה, כאשר הסכם הניהול שינוסח על ידי חברת הניהול יהיה לתקופה של עד שנה מיום מתן טופס 4 לדירות שבפרויקט, במקרה כאמור תיתן החברה לרוכשים הודעה לפחות 30 יום קודם למועד בו יתבקשו הרוכשים ו/או הנציגות המוסכמת לחתום על הסכם ניהול על כוונתה להחתימם עליו.

32. הקונים נותנים הסכמתם לכך שהמערכות המשותפות שבשטח הפרויקט כמו גם הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות, ימסרו לחברת הניהול, ככל שייחתם כאמור בסעיף 31 לעיל הסכם עם חברת

חוזה מכר - מחיר מופחת

ניהול, כבאת כוח רוכשי היחידות והיא תקבל עבורם את המערכות המשותפות, הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות לפי העניין.

33. הקונים בחתימתם על הסכם זה נותנים לחברה הרשאה בלתי חוזרת לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן לה על פי הסכם זה ולחתום בשמם על הסכם מחייב עם חברת ניהול שתיבחר על ידי החברה, ככל שהם לא ימצאו לחברה הסכם חתום עם חברת ניהול כאמור בסעיף 31 לעיל. החברה תהיה רשאית אך לא חייבת לעשות שימוש בהרשאה שניתנה לה על פי הוראות סעיף זה.

34. הקונים מתחייבים כי הם ו/או חברת הניהול ו/או הנציגות המוסכמת (לפי העניין) יחתמו מול הגורמים המתאימים על הסכמי שירות הנדרשים לתחזוקת הרכוש המשותף/ הצמידויות המשותפות כולל מערכות משותפות וכן על הסכמים לאספקת מים, חשמל, לרכוש המשותף/ לצמידויות המשותפות.

החברה תהא רשאית אך לא חייבת לחתום בשם הרוכשים על ההסכמים הנדרשים בהתאם לקבוע בסעיף זה, בחתימתם על הסכם זה, הקונים מורים מראש לחברה ו/או למי מטעמה להסב לטובתם את הזכויות וההתחייבויות בהתאם להסכמים הנ"ל.

35. הקונים מתחייבים כי הנציגות המוסכמת תחתום על הסכם שירות תחזוקה ותיקונים עם מתקין המעליות תוך 60 יום מיום שניתן אישור בודק מעליות מוסמך כי מולאו דרישות פקודות הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) התש"ל – 1970. בחלוף שנה, הנציגות המוסכמת תחתום על הסכם שירות תחזוקה ותיקונים עם מתקין המעליות או כל מתקין מעליות אחר לפי בחירתה.

36. הרוכש מתחייב לסלק על חשבונו את כל הארזיות והארגזים בהם השתמש לצורך העברת מיטלטליו ליחידה. אסור באיסור מוחלט לרכזם בלובי או בכל שטח בנוי אחר ו/או בחצר אלא להוציאם משטח הפרויקט באופן שלא יהווה מטרד ו/או יגרום נזק.

37. כל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שיתהוו ביחידה ו/או שייגרמו לסביבתה ו/או לרכוש המשותף/ לצמידויות המשותפות ואשר ניתן היה למנעם על ידי שימוש סביר ו/או על ידי מילוי ההנחיות המפורטות בחוברת הוראות השימוש והתחזוקה באופן סביר שתימסר לקונים כאמור בסעיף 27 לעיל ו/או בשימוש סביר, יהיו באחריות הרוכש והכל בכפוף להוראות חוק המכר דירות.

38. הצמידויות המשותפות, המערכות המשותפות והרכוש המשותף, ימסרו כאמור בבת אחת או בחלקים, לפי החלטת החברה, עם השלמת (השלמת – היינו קבלת טופס 4 לפרויקט כולו או חלקו הכולל את חלקי הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או חלקי הרכוש המשותף שהחברה תחליט למסור ומסירת לפחות שתי דירות בפרויקט) חלקי הרכוש המשותף ו/או הצמידות המשותפות ו/או המערכות המשותפות לפי העניין, ובמועד זה יחשב הרכוש המשותף ו/או הצמידות המשותפות ו/או המערכות המשותפות לפי העניין ו/או אותו חלק ממנו שהושלם כנמסר לחזקתם ולרשותם של כל רוכשי היחידות להם הוצמד רכוש זה. מוסכם כי במועד כאמור, תהיה החברה רשאית להסב לנציגות המוסכמת ו/או לרוכש היחידה כאמור לפי העניין ו/או לחברת הניהול את ההתחייבויות לתיקונים שתקבל מאת קבלני משנה ו/או מספקים או להמציא לרוכש היחידה כאמור או לנציגות המוסכמת או לחברת הניהול, התחייבות לתיקוני תקופת הבדק ו/או האחריות מטעם קבלני המשנה ו/או ספקים שסיפקו מתקן ו/או מוצר ו/או עבודה לגביהם נהוג לתת אחריות, כגון, מעליות, דודי חשמל, גנרטורים, משאבות מים, אביזרי אינסטלציה, מנעולים, דלתות וכד' והכל בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 11 לעיל. אין באמור בסעיף זה דלעיל כדי לגרוע מזכויותיו של הרוכש על-פי הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

39. הרוכש ינקוט את כל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות המוצמדות גם לו, במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד.

40. הרוכש מתחייב להשתתף החל ממועד המסירה, אף אם לא אכלס את היחידה בפועל, מכל סיבה שהיא הקשורה ברוכש, בכל ההוצאות החלות עליו על פי הוראות הסכם זה החל ממועד המסירה ובכלל זאת לשאת בתשלומים אשר עליו לשלם בקשר עם אחזקת רכוש משותף ו/או שטחים משותפים ו/או צמידויות משותפות לפי העניין ובהתאם להוראות הסכם זה.

41. המוכר יישא בחלקם היחסי של ההוצאות השוטפות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות, של יחידות הדיור שטרם נמכרו במועד מסירת החזקה בדירה לקונים, וזאת

חוזה מכר - מחיר מופחת

לגבי כל דירה ודירה עד למועד מסירת הדירה. המוכר לא יישא באותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך.

42. אנו הקונים נותנים בזאת את הסכמתנו לכך, כי העתק הסכם זה וכן שמונתנו, כתובתנו ומספרי הטלפון שלנו ימסרו לבנק המלווה ויוחזקו במאגרי המידע שלו.

43. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי החברה זכאית ורשאית בכל עת להמחות ו/או להעביר ו/או למכור ו/או לשעבד את זכויותיה במקרקעין ובפרויקט כולם ו/או חלקם לכל צד שלישי אחר בכל דרך שתבחר ובכלל זאת זכאית ורשאית החברה להמחות ו/או להעביר ו/או למכור את זכויותיה וחובותיה כלפי הקונים כולם ו/או חלקם לכל צד שלישי אחר בין בדרך של מכירת הפרויקט כולו /או חלקו בין בדרך של העברת מניות החברה ו/או הקצאת מניות בחברה ובין בכל דרך אחרת שתיבחר ללא צורך בקבלת הסכמת הקונים כאשר יובהר שככל שהמוכר יעביר את החוזה לאחר או זכויותיו וחובותיו על פיו, יוותר הוא ערב כלפי הרוכש למילוי התחייבויותיו שהעביר וזאת בכפוף להוראות המכרז כאשר ככל שהמקרקעין שועבדו לבנק ו/או למממן הנוסף תקבל החברה גם את הסכמת הבנק והמממן הנוסף לביצוע פעולה כאמור.

44. הודע לקונה כי על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון הוא אינו רשאי למכור את הדירה הנרכשת על ידו מיום הרכישה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 / 7 השנים, אשר נכרת לפני תום 5 השנים האמורות או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה) לפי המוקדם מבניהם. יחד עם זאת, יהיה הקונה רשאי להשכירה לצד שלישי למטרת מגורים בלבד. שהקונים יפרו את ההתחייבות האמורה בסעיף זה יהיה עליהם לשלם סך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת מבלי לפגוע ביתר הסעדים העומדים לזכות המשרד מכוח כל דין, חוק, פסיקה והסכם.

45. הודע לקונה כי להבטחת עמידתו בתנאי כתב ההתחייבות, נספח ז' להסכם זה, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או התחייבות לרישום הערת אזהרה בספרי החברה עד לרישום הערת האזהרה במרשם המקרקעין בנוסח שיקבע על ידי משרד הבינוי והשיכון.

46. הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בממכר, כי במועד חתימת הסכם זה, הוא לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שידוע לו והוא מסכים לכך שחוזה המכר שנחתם עמו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור.

47. הקונים מתחייבים להגיע למשרדי המוכר ו/או למשרדי עורך הדין מטעם המוכר במועדים בהם התבקשו לעשות כן על ידי המוכר ו/או עורך הדין מטעם המוכר ואשר יתואמו עימם כאשר הקונים מתחייבים להיענות לבקשת המוכר ו/או עורך הדין מטעם המוכר לתאום מועד עמם לצורך גמר חשבון ו/או לצורך חתימה על חוזה חכירה ו/או לצורך חתימה על שטרי העברת זכות שכירות ו/או לכל צורך אחר שיידרש לשם קיום הוראות הסכם זה.

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 מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

היתר עסקה:

48. מוסכם בזאת על הצדדים, שהתשלומים הניתנים למוכר, בין מה שכבר ניתן ובין מה שעתיד לינתן, יחולו עליהם תנאי היתר העסקה החתום ע"י המוכר בקניין ובאופן היותר מועיל. כמו כן כל שאר תנאים וההסכמים אשר יש בהם חשש איסור ריבית כפופים להיתר עסקה הנ"ל.

הודעות לצרכי חוזה זה:-

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

ולראייה באו הצדדים על החתום:-

_____ הקונים:-

_____ המוכרים:-

חוזה מכר - מחיר מופחת

נספח ג' – נספח תשלומים

פרויקט "פארק צמרת עכו"

נספח תשלומים זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה המכר ביחס למכירת דירה במקרקעין הידועים כגוש 18058 חלקה 25 (בחלק), מגרשים מס' 56, 63, 265, 281, לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1042 ו/או כל תוכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המגרשים, בעכו (להלן: "המקרקעין") מיום _____ והוא בא להוסיף על חוזה המכר ולא לגרוע ממנו.

ב י נ:

שובל מתחמי מגורים בע"מ ח.פ. 511712127
מרח' המסילה 18, נשר
(להלן: "המוכר", "החברה")

מצד אחד;

ל ב י נ:

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

מצד שני ;

1. מחיר הממכר:-

- מחיר הממכר נכון למועד חתימת הסכם זה הינו: _____ ש"ח (להלן: "מחיר הממכר").
- א. לתשלומים שישולמו למוכר על ידי הקונים תמורת מחיר הממכר קודם לקבלת היתר בניה לבניין בו מצויה הדירה לא יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה.
- ב. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים 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.
- ג. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.
- ד. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 2 (ג) להסכם המכר.
- ה. **יובהר כי הוגשה עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.**
- ו. "מדד הבסיס" פירושו:- מדד תשומות הבניה הידוע ביום חתימת הסכם המכר.
- ז. "המדד החדש" פירושו:- המדד הידוע בעת ביצוע כל תשלום ותשלום.
- ח. ירידת המדד ממדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכומים הנקובים.
- ט. במידה ויהא שינוי בשיעורי מע"מ הקיימים ביום חתימת חוזה זה במועד כל תשלום ותשלום יוסיף/יפחית הקונה את ההפרש שייווצר במע"מ בכל מועד חוקי שנקבע לפי העניין.
- י. כל התשלומים ישולמו בשקל חדש ואך ורק באמצעות שוברי התשלום של הבנק המלווה כאמור בהסכם המכר ובכפוף לאמור להלן.

2. פירוט התשלומים יהיה כדלקמן:

- א. 7% ממחיר הממכר כולל מע"מ ישולם ביום חתימת הסכם זה. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה. על אף האמור ברישא לסעיף זה ובכל מקום אחר בהסכם זה, ככל שבמועד זה לא יימסר לקונים פנקס השוברים ישולם תשלום זה לחשבון הליווי של הבנק המלווה באמצעות שובר מפנקס השוברים של הבנק המלווה תוך 3 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.
 - ב. 13% מהתמורה ישולם 45 ימים מיום חתימת הסכם המכר. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה. ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 15 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.
 - ג. 14% מהתמורה ישולם ביום 30.10.24. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה. ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.
 - ד. 14% מהתמורה ישולם ביום 30.4.25. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה. ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.
 - ה. 14% מהתמורה ישולם ביום 30.10.25. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה. ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.
 - ו. 14% מהתמורה ישולם ביום 30.4.26. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה. ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס שוברים ישולם תשלום זה תוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.
 - ז. 14% מהתמורה ישולם ביום 30.10.26. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה. ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס שוברים ישולם תשלום זה תוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.
 - ח. היתרה בשיעור 10% מהתמורה תשולם 7 יום קודם ליום מועד המסירה (ככל שמועד המסירה יוקדם או יאוחר כאמור בהסכם זה יבוצע התשלום בהתאם). התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה.
- מובהר ומוסכם, כי בכל מקרה תנאי למסירת החזקה בדירה הינו תשלום מלא תמורת הדירה קודם ליום מסירת החזקה בדירה.
3. במידה והקונים יהיו מעוניינים בקבלת משכנתא, הרי שהם יישאו בכל התשלומים מכל מין וסוג שהוא לבנק ו/או למוסד/רשות אחרת/הנובעים ו/או הכרוכים במשכנתא יובהר כי אגרת רישום משכנתא אחת בלבד תחול על המוכר ככל שהקונים יטלו משכנתא.
 4. הודע לקונים כי באם יחול עליהם מס רכישה יהא עליהם לשלמו תוך 60 יום מיום חתימת הסכם זה.
 5. מוסכם כי הקונים זכאים להקדים תשלומים ובלבד שישולמו באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה לכשיתקבל, הקדמת תשלומים כאמור, תבוצע בכפוף לכך שהקונה יעביר לחברה הודעה מראש ובכתב על הקדמת התשלום, לפחות 3 ימים מראש. מובהר בזאת כי גם לגבי התשלום כאמור "הממד החדש" פירושו הממד הידוע בעת ביצוע בפועל של תשלום זה,
 6. על אף האמור בכל מקום בהסכם זה על נספחיו לאחר שייחתם הסכם ליווי עם הבנק המלווה לא יבוצעו כל התשלומים על חשבון התמורה אלא אך ורק באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה.
 7. הקונים מתחייבים שלא לשלם תשלום העולה על 80% ממחיר הדירה עד לקבלת אישור טופס 50 לפרויקט ו/או אישור טופס 50 שנתי לחברה ו/או אישור טופס 50 פרטני לדירה.

חוזה מכר - מחיר מופחת

8. בגין איחור בתשלום כלשהו ע"י הקונים למוכר, המפורט בנספח זה ובחוזה, ישלמו הקונים למוכר ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) יובהר כי תשלום שתיגבה בגינו ריבית כאמור בסעיף זה, לא תשולם בגינו הצמדה בגין התקופה בגינה תגבה הריבית כאמור בסעיף זה.

9. אין נספח זה בא לגרוע מהוראות החוזה העיקרי שנחתם בין הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:-

שוכל מתחמי מגורים בע"מ
ח.פ. 511712127

ה מ ו כ ר :- _____ הקונה :- _____

חוזה מכר - מחיר מופחת

נספח ד' - נספח הבנק המלווה

פרטי הרוכש

שם: _____ ת.ז. _____, טלפון _____, כתובת _____, נניד: _____
(להלן: "הרוכש")

פרטי המוכר

שם: שובל מתחמי מגורים בע"מ, כתובת: בר יהודה 50 נשר (להלן: "המוכר")

נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הסכם הרכישה")

1 הגדרות

- 1.1 "הפרויקט" – פרויקט הכולל הקמת 13 בניינים הכוללים סה"כ 299 יח"ד, כאשר מתוכן 124 דירות מחיר מופחת ו-175 דירות שוק חופשי, המוקם או שיוקם על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "פארק צמרת עכו".
- 1.2 "המקרקעין" – מגרשים 249, 250, 251, 266, 62, 265, 281, 56 ו-63 לפי תכנית תמל/1042 בחלקה 25 (בחלק) בגוש 18058 בעכו.
- 1.3 "היחידה" – הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" – בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" – הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 774620/69 על שם המוכר בסניף 800 של הבנק.
- 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

2 מימון הבנק

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימושו הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחוייבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו

חוזה מכר - מחיר מופחת

נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.

2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.

2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.

2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.

3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.

3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחרגה.

3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.

תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.

3.5 הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:

3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.

3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.

3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מידי.

3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:

א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.

ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.

ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4 השעבוד

4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי

חוזה מכר - מחיר מופחת

- (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט).
- 4.2 במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכוונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.
- 4.3 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.
- 4.4 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

5 ערבות המכר

- 5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למדד התשומות בבניה למגורים¹ בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.
- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממזה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.
- 5.3 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

- 6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחלטה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.
- 6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שיינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.

7 ויתור על סודיות –

- הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי ;
- 7.1 הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק לאומי ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות, מידע כמפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם ההסכמה והויתור על סודיות כאמור בסעיף זה. הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן :
- 7.1.1 מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק : שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד : "המידע").
- 7.1.2 מסירת המידע כאמור לעיל לבנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, תתבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.
- 7.2 לעניין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיוור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.

חוזה מכר - מחיר מופחת

8 כללי

- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.3 במידה והיחידה הנרכשת במסגרת הסכם הרכישה היא "דירת מחיר מופחת"²: חלים לגבי היחידה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון, כמפורט במכרז מחיר מופחת מס' חי/276/2021 ו/או בהסכם הרכישה.
- 8.4 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 8.5 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכתרת הסכם הרכישה:

שובל מתחמי מגורים בע"מ

ח.פ. 511712127

המוכר

הרוכשים

² סעיף זה אינו רלוונטי במידה והיחידה אינה דירת "מחיר מופחת".

נספח ה

לכבוד:

עו"ד יובל הדס ו/או כל חברת עו"ד בה הנך בעלי מניות

הנדון: הוראות בדבר ייצוג משפטי

ה ו א י ל: והתקשרנו עם שובל מתחמי מגורים בע"מ ח.פ. 511712127 (להלן: "החברה") בחוזה לרכישת יחידת דיור המסומנת בספרי החברה במס' זמני _____ בגוש 18058 חלקה 25 (בחלק), מגרשים מס' 56, 63, 265, 281, 62, 266, 251, 250, 249 מתחמים מס' 71122, 71123 לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1042 וכל תוכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המגרש, בעכו והכל בתנאים המפורטים בהסכם הרכישה (להלן: "ההסכם");

ו ה ו א י ל: התבקשנו להעלות בנספח זה הבהרות בנוגע לייצוג המשפטי על ידך ו/או ע"י עו"ד ממושרדך המשמשים כעורכי דין של החברה בלבד;

אי לכך אנו מצהירים כדלקמן:

1. הננו מצהירים כי ידוע לנו שהחברה מיוצגת בעסקה נשוא הסכם זה ע"י עו"ד יובל הדס ו/או מי מטעמו (להלן: "עוה"ד"), וכי עוה"ד אינו מייצג אותנו וכי אנו זכאים להיות מיוצגים בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמנו, על חשבוננו.
2. כל התחייבויות בקשר לרישום הנכס על שם הרוכש הינן התחייבויות של החברה בלבד ואין להן כל קשר לעוה"ד.
3. לא נוצרים בינינו לבין עוה"ד יחסי עו"ד-לקוח.
4. אנו מסכימים כי החברה רשאית לקיים את חוביה על פי חוזה זה כלפינו ביחס לרישום זכויות הרוכש על פי הסכם זה ובכל הפעולות הנדרשות לשם כך באמצעות עוה"ד ו/או מי מטעמה.
5. בחתימתנו על מסמך זה אנו מצהירים כי אנו מסכימים לכך שעוה"ד מייצג את החברה בכל הליך הקשור בקשר לפרויקט ו/או בקשר להסכם הנ"ל ו/או בקשר לדירה לרבות הליכים משפטיים מכל סוג, ולרבות הליכים משפטיים כנגדנו.

ולראיה באנו על החתום:

חוזה מכר - מחיר מופחת

שם: _____, ת.ז. _____ חתימה: _____

שם: _____, ת.ז. _____ חתימה: _____

נספח ו

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

- אנו הח"מ מאשרים בזאת כי בהתאם להוראות חוק המכר הבהיר לנו המוכר קודם לחתימת חוזה המכר כי:
- המוכר מחוייב על פי חוק ליתן לנו בטוחה בגין הכספים שישולמו על ידינו בגין רכישת הדירה ואנו זכאים לקבלת בטוחה, בהתאם לאחת הבטוחות המפורטות בחוק המכר ומובאות להלן:
 - ערבות בנקאית** - ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ מהגדרתו בסעיף 133 לחוק המכר(דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974, הנכלל בכספים אלה במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לענין זה, השר בהסכמת המפקח רשאי לקבוע לענין זה את נוסח הערבות הבנקאית.
 - פוליסת ביטוח** - ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לענין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ מהגדרתו בסעיף 133 לחוק המכר(דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בסעיף 1(1) לעיל והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש שר האוצר רשאי לקבוע לענין זה את נוסח פוליסת הביטוח.
 - שיעבוד** - שיעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר בהתקיים הנסיבות כאמור בסעיף 1(1) לעיל;
 - רישום הערת אזהרה** - רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
 - רישום זכויות על שם הקונה** - העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
 - הובהר לנו על ידי המוכר, כי אם הבטוחה שתיתן על ידו היא אחת מהבטוחות המפורטות בסעיפים 1(3), 1(4), 1(5) לעיל אזי השיעור באחוזים מתמורת הדירה שישולם על ידינו יהיה 7% כנגד רישום השיעבוד ו/או הערת האזהרה ו/או העברת בעלות או זכות אחרת בדירה והכל כמפורט בסעיפים 1(3), 1(4), 1(5) לעיל והיתרה בהתאם למפורט להלן:

שלב הבניה	חלק הבניין שלגביו נדרש שיתקיים שלב הבניה	השיעור במחיר הדירה ממחיר הדירה
1 עם גמר יציקת רצפת מפלס תחתון	כלל הבניין	31% (כולל הסכום של 7% המפורט בסעיף 2 לעיל).
2 עם גמר עבודות שלד, ובכלל זה עבודות חשמל ואינסטלציה בשלד, מחיצות פנים ומסגרות פתחים במרחב מוגן דירתי	כלל הקומה שבה הדירה והקומות שמתחתיה	25%
3 עם גמר עבודות שלד, ובכלל זה עבודות חשמל ואינסטלציה בשלד, מחיצות פנים ומסגרות פתחים במרחב מוגן דירתי	כלל הבניין	5%
4 עם גמר חיפוי חוץ	כלל הבניין	6%
5 עם גמר טיח וריצוף	הדירה	10%
6 עם גמר חיפוי פנימי, הרכבת חלונות ומעקות, דלתות כניסה ודלתות אש	הדירה	13%
7 עם גמר מערכות משותפות, לרבות מעליות וכיבוי אש, ופיתוח חצר ושטחים משותפים כנדרש לקבלת אישור איכלוס	כלל הבניין	5%
8 עם קבלת אישור איכלוס ומסירת הדירה בהתאם לחוזה המכר		5%

חוזה מכר - מחיר מופחת

3. הובהר לנו על ידי המוכר ואנו מסכימים לכך, כי, כפי שנכתב בחוזה המכר, הבטוחה שתינתן לנו היא הבטוחה המפורטת בסעיף 1 (1) לעיל וכן, כי כפי שנכתב בחוזה המכר, המוכר רשאי להחליף את הבטוחה הנ"ל בכל בטוחה אחרת מהבטוחות המפורטות לעיל בכפוף לחיוב המוכר להודיע לנו מראש על ביצוע החלפת בטוחה זו ובלבד שעד למסירת החזקה ככל שתוחלף הבטוחה היא תוחלף בבטוחה המפורטת בסעיף 1(2) או 1(1) לאחר מסירת החזקה יהיה רשאי המוכר להחליף את הבטוחה בכל אחת מהבטוחות המפורטות לעיל בסעיפים 1 ו- 2.

נספח ז

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת

אני/ אנו החתומים מטה :

_____, ת"ז _____

_____, ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת": בפרויקט "פארק צמרת עכו" בעכו (להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכר, שובל מתחמי מגורים בע"מ ח.פ. 511712127.

ידוע לי/ לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז ח/276/20221 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 וההתחייבות 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/נו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירת 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 עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

כמו כן, חתמנו על תצהיר "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.

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

ב. כמו כן, אני/אנו 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 הדירה), המוקדם מביניהם.

בנוסף אני/אנו מתחייב/ים 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 פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

.3

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבותי/נו זה.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר את התחייבויותי/התחייבויותינו זו, או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שליית הזכאות, ביטול הזכייה וביטול חוזה המכר.

שם:

שם:

אישור

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

עו"ד

חוזה מכר - מחיר מופחת

נספח ח - תצהיר- חסר קרקע בייעוד מגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה, מצהיר/ים בזה כי-

אין לי/נו ואו לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו זכויות, בחלק שעולה על שלישי, 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, התשל"ב-1972.
- זכות על פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה-קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/ פטור ממכרז.
- זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

הגדרות:

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

"תא משפחתי"-

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

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר: _____
שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר: _____

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____, המוכר/ת לי באופן אישי ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישור/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם עורך הדין	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
--------------	------------	-------	--------------

נספח ז - כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו החתומים מטה :

_____, ת"ז _____

_____, ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט "פארק צמרת עכו" בעכו (להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכר, שובל מתחמי מגורים בע"מ ח.פ. 511712127.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז חי/276/20221 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 עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו 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/נו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירת 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 עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

כמו כן, חתמנו על תצהיר "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.

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 כמופרט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

בנוסף אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר 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 פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר את התחייבויותי/התחייבויותינו זו, או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שליית הזכאות, ביטול הזכייה וביטול חוזה המכר.

שם:

שם:

אי שור

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

עו"ד

חוזה מכר - מחיר מופחת

נספח ח - תצהיר- חסר קרקע ביעוד מגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה, מצהיר/ים בזה כי-

אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו זכויות, בחלק שעולה על שלישי, 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, התל"ב-19723.
- זכות על פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה-קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/ פטור ממכרז.
- זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

הגדרות:

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

"תא משפחתי"-

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

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר: _____
שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר: _____

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____, המוכר/ת לי באופן אישי ולאחר שהזהרתי/ה אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם עורך הדין

נספח ט

ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אני הח"מ :-

1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____

כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את ה"ה עוה"ד יובל הדס ו/או אלי הדס ו/או ליאור הדס ו/או אביעד כץ ו/או נוי כהן וכן את שובל מתחמי מגורים בע"מ ח.פ. 511712127 את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוק/ים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות וכל אחת מהן בנפרד:

1. לרשום הערות אזהרה, למחוק הערות אזהרה, לייחד הערות אזהרה, לרשום בית משותף, לתקן צו רישום בית משותף, לרשום זיקות הנאה, לרשום זכויות מעבר, לרשום התחייבות לרישום משכנתא, לרשום משכנתא, למחוק התחייבות לרישום משכנתא, למחוק משכנתא, להעביר חלקים מהמקרקעין לבעלות ו/או חכירת כל רשות שהיא וכל צד שלישי אחר ולבצע במקרקעין ובלשכת רישום המקרקעין בנוסף לפעולות המפורטות ברישא לסעיף זה כל פעולה רישומית וכל פעולה אחרת במקרקעין המוגדרים להלן בסעיף זה והכל באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו/ו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם.

המקרקעין: המקרקעין הידועים כגוש 18058 חלקה 25 (בחלק) מגרשים מס' 56, 63, 265, 281, 62, 266, 251, 250, 249 מתחמים מס' 71122, 71123 לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1042 ו/או כל תוכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המגרשים, בעכו, כל חלק מהם, כל חלקת קרקע אחרת שתיווצר עקב פיצול חלקת/ות הקרקע שבגושים הנ"ל למספר חלקות חדשות, כל צירוף של חלקות וצירוף של חלקי חלקה/ות הקרקע שבגושים הנ"ל כולם ו/או חלקם לגושים חדשים, כל חלקת משנה או חלקה שתיווצר בין היתר מרשום בית משותף ו/או מאיחוד ו/או חלוקה ו/או הפרדה ו/או פרצלציה ו/או כל פעולה אחרת שתעשה בהם ו/או בחלקם, כל שיבנה עליהם ובכלל זאת כל דירה, חנות וכל מבנה ו/או מתקן ו/או מערכת אחרת (להלן: "המקרקעין").

2. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע למקרקעין לרשום ירושה ביחס למקרקעין ו/או חלק מהם, לרשום משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ביחס למקרקעין ו/או חלק מהם לרשום את המקרקעין או חלק מהם על שמי/נו, לרשום את המקרקעין וכל שיבנה עליהם בתור בית משותף או מספר בתים משותפים, לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969). לתקן כל מני רישומים בנוגע למקרקעין, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד, וכל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע למקרקעין ו/או חלק מהם.

3. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הטלת עיקול, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, תשלום דמי חכירה וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע למקרקעין וכן ליתן הסכמה לכל הנ"ל. להתנגד לחלוקה ו/או לבצע ו/או ליתן הסכמה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות בקשר עם המקרקעין, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות במקרקעין, להתפשר, לבוא וליתן הסכמה לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים במקרקעין.

4. להופיע במשרד ספרי האחוזה, רשות המסים, מחלקת הסדר ורישום קרקעות, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, שטרות טאבו, הסכמים, חוזים הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה במקרקעין ו/או בחלק מהם או איזו שהיא פעולה הקשורה במקרקעין וכל דבר ופעולה שבעל המקרקעין או חלק מהם ו/או מייפה הכוח רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד משפטי ו/או מעין משפטי ו/או כל גוף ו/או רשות שלטונית ו/או אחרת.

5. לחתום על כל המסמכים לרבות שטרי מכר ו/או שטרי חכירה ו/או חכירת משנה ו/או בדרגה אחרת בתמורה ו/או שלא בתמורה בתור בעלים או קונה או חוכר או חוכר משנה לדרגותיו של דירה וכל הצמוד לה (להלן: "הדירה") שתמצא בבית (להלן: "הבית") בין שהוקם ובין שיוקם בעתיד על המקרקעין או חלק מהם בין שהבית רשום לפי חוק המקרקעין כבית משותף, ובין שירשם לפי חוק המקרקעין כבית משותף, ובין שהדירה הינה בית בודד בנוי או שייבנה על הקרקע, ובין שהדירה הינה יחידה למטרה אחרת כגון חנות או תא לכל מטרה שהיא, שנבנתה או אשר תיבנה על המקרקעין, וזאת כשהדירה חופשית ממשכנתא/ות או כפופה לה/ן וכשהדירה כפופה לשעבודים – לרבות זיקת הנאה לעניין חוק המקרקעין – הכול בתנאים שכל אחד מבאי/י כחי/נו ימצאו/ו לנכון.

6. לבקש או להסכים (כשאחרים בקשו/ו) בשמי/נו ובמקומי/נו לרישום הבית שבו הדירה, כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהבית שבו הדירה לבדה יהיה בית משותף או כשהבית ביחד עם בית/ים ו/או בניין/ים אחר/ים יהיו ביחד בית משותף אחד, לפי חוק המקרקעין: להוציא חלקים מן הרכוש המשותף של הבית המשותף

חוזה מכר - מחיר מופחת

ולהצמיד/ם לכל דירה או יחידה אחרת שבבית המשותף: לבקש או להסכים כשאחרים בקשו – להצמדות של חלק או חלקים מהרכוש המשותף שבבית המשותף לכל דירה או יחידה אחרת בבית המשותף ולרישומן בפנקס הבתים המשותפים, לבטלן או להעבירן מיחידה אחת לאחרת, לרשום שעבוד, זיקת הנאה, על המקרקעין לרבות חלקים ממנה לזכות ו/או לחובה, ובין אלה, זיקת הנאה לשימוש להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות בתים ולרחובות: לרשום את תקנון הבית המשותף ולקבל כל החלטה לגבי תוכן תקנון הבית המשותף או להסכים לרישום תקנון כנ"ל בין בעלי הדירות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחליפו, מדי פעם בפעם – הכול כאמור בסעיף זה, בכל עת ובתנאים כפי שימצא לנכון כל אחד מבא/י – כח/נו.

7. לבקש או להסכים כשאחרים בקשו/ו – רישום ו/או מחיקה של הערות אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין בגין הסכם או חוזה בדבר בניית הדירה שלגביה ארכוש/נרכוש הבעלות ו/או החכירה או בגין הסכם או חוזה על פיו אהיה/נהיה זכאי/ם להירשם בפנקסי המקרקעין כבעל/י או חוכר/י דירה, או בגין ההלוואה שקבלתי/נו ואשר להבטחתה תירשם משכנתא על הדירה, ולרבות לבקש או להסכים כשאחרים בקשו/ו – רישום בפנקסי המקרקעין על עסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה – וכל זה כפי שכל אחד מבא/י כח/נו ימצאו לנכון.

8. לביצוע כל מעשה, פעולה או עסקה לפי הסעיפים הקודמים יהיה/יהיו זכאי/ם בא/י כח/נו, להופיע בשמי/נו ובמקומי/נו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על מרשם, (הכול – במובן חוק המקרקעין) מנהל מקרקעי ישראל ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני, ולחתום בשמי/נו על כל הצהרה, בקשה (לרבות בקשות והצהרות לעניין קבלת היתרי בנייה להקמת בניינים ו/או בתים נוספים על הקרקע, שטרי מכר, שטרי חכירה, שטרי משכנתא, שטרי וויתור, תכניות, מפות, הסכם בין בעלי דירות שבבית משותף, תקנון לפי חוק המקרקעין, או כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש למען תת תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות, המעשים והעסקות הניתנות ביפו כוח זה, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, התשכ"ה 1965 (ללא כל הגבלה) והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.

9. להעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים. בא/י כח/נו רשאים להעביר הסמכויות הניתנות ביפוי כוח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידום ולמנות אחרים תחתיו/ם.

10. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ויישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי וכל מי שיבוא תחתיו ו/או תחתיהם, ואין אני/נו וכל מי שיבוא במקומי/נו או תחתיו/נו זכאי/ם לבטל, לשנות או לתקנו והוא יחייב אותי/נו או הבאים במקומי/נו או תחתיו/נו הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, ובכלל זאת זכויותיהם של בעלי / חוכרי המקרקעין הרשומים כעת או שירשמו בעתיד, זכויותיה של **שוכל מתחמי מגורים, ח.פ. 511712127**, זכויותיהם של בנק וכל מוסד כספי אחר שהלווה לנו כספים לרכישת דירה ו/או חנות ו/או כל חלק אחר במקרקעין, זכויותיהם של רוכשי דירות ו/או חלקים ו/או זכויות אחרות במקרקעין, זכויותיהם של כל מי שירכוש מאיתנו את זכויותינו במקרקעין וזכויותיו של כל מי שירכוש בעתיד זכויות במקרקעין.

ולראיה באתי/נו על החתום

חתימה

חתימה

* אם ייפוי הכח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה

אני, _____, עו"ד, מאשר בזה החתימות הנ"ל.

חתימה:

תאריך:

נספח ט ייפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ :- 1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____

כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחד, ממנה/ים בזה את ה"עוה"ד יובל הדס ו/או אלי הדס ו/או ליאור הדס ו/או אביעד כץ ו/או נוי כהן את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחד, להיות לב"כ החוק/ים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות וכל אחת מהן בנפרד :

1. לרשום הערות אזהרה, למחוק הערות אזהרה, לייחד הערות אזהרה, לרשום בית משותף, לתקן צו רישום בית משותף, לרשום זיקות הנאה, לרשום זכויות מעבר, לרשום התחייבות לרישום משכנתא, לרשום משכנתא, למחוק התחייבות לרישום משכנתא, למחוק משכנתא, להעביר חלקים מהמקרקעין לבעלות ו/או חכירת כל רשות שהיא וכל צד שלישי אחר ולבצע במקרקעין ובלשכת רישום המקרקעין בנוסף לפעולות המפורטות ברישא לסעיף זה כל פעולה רישומית וכל פעולה אחרת במקרקעין המוגדרים להלן בסעיף זה והכל באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו/ו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם.

המקרקעין: המקרקעין הידועים כגוש 18058 חלקה 25 (בחלק, מגרשים מס' 56, 63, 265, 281, 62, 266, 251, 250, 249 מתחמים מס' 71122, 71123) לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1042 ו/או כל תוכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המגרשים, בעכו, כל חלק מהם, כל חלקת קרקע אחרת שתיווצר עקב פיצול חלקות/ות הקרקע שבגושים הנ"ל למספר חלקות חדשות, כל צירוף של חלקות וצירוף של חלקי חלקה/ות הקרקע שבגושים הנ"ל כולם ו/או חלקם לגושים חדשים, כל חלקת משנה או חלקה שתיווצר בין היתר מרשום בית משותף ו/או מאיחוד ו/או חלוקה ו/או הפרדה ו/או פרצלציה ו/או כל פעולה אחרת שתעשה בהם ו/או בחלקם, כל שיבנה עליהם ובכלל זאת כל דירה, חנות וכל מבנה ו/או מתקן ו/או מערכת אחרת (להלן: "המקרקעין").

2. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע למקרקעין לרשום ירושה ביחס למקרקעין ו/או חלק מהם, לרשום משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ביחס למקרקעין ו/או חלק מהם לרשום את המקרקעין או חלק מהם על שמי/נו, לרשום את המקרקעין וכל שיבנה עליהם בתור בית משותף או מספר בתים משותפים, לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969). לתקן כל מני רישומים בנוגע למקרקעין, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד, וכל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע למקרקעין ו/או חלק מהם.

3. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הטלת עיקול, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, תשלום דמי חכירה וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע למקרקעין וכן ליתן הסכמה לכל הנ"ל. להתנגד לחלוקה ו/או לבצע ו/או ליתן הסכמה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות בקשר עם המקרקעין, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות במקרקעין, להתפשר, לבוא וליתן הסכמה לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים במקרקעין.

4. להופיע במשרד ספרי האחוזה, רשות המסים, מחלקת הסדר ורישום קרקעות, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, שטרות טאבו, הסכמים, חוזים הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה במקרקעין ו/או בחלק מהם או איזו שהיא פעולה הקשורה במקרקעין וכל דבר ופעולה שבעל המקרקעין או חלק מהם ו/או מייפה הכוח רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד משפטי ו/או מעין משפטי ו/או כל גוף ו/או רשות שלטונית ו/או אחרת.

5. לחתום על כל המסמכים לרבות שטרי מכר ו/או שטרי חכירה ו/או חכירת משנה ו/או בדרגה אחרת בתמורה ו/או שלא בתמורה בתור בעלים או קונה או חוכר או חוכר משנה לדרגותיו של דירה וכל הצמוד לה (להלן: "הדירה") שתמצא בבית (להלן: "הבית") בין שהוקם ובין שיוקם בעתיד על המקרקעין או חלק מהם בין שהבית רשום לפי חוק המקרקעין כבית משותף, ובין שירשם לפי חוק המקרקעין כבית משותף, ובין שהדירה הינה בית בודד בנוי או שייבנה על הקרקע, ובין שהדירה הינה יחידה למטרה אחרת כגון חנות או תא לכל מטרה שהיא, שנבנתה או אשר תיבנה על המקרקעין, וזאת כשהדירה חופשית ממשכנתאות או כפופה לה/ן וכשהדירה כפופה לשעבודים – לרבות זיקת הנאה לעניין חוק המקרקעין – הכול בתנאים שכל אחד מבאי/י כחי/ינו ימצאו/ו לנכון.

6. לבקש או להסכים (כשאחרים בקשו/ו) בשמי/נו ובמקומי/נו לרישום הבית שבו הדירה, כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהבית שבו הדירה לבדה יהיה בית משותף או כשהבית ביחד עם ביתים ו/או בניינים אחרים

חוזה מכר - מחיר מופחת

יהיו ביחד בית משותף אחד, לפי חוק המקרקעין: להוציא חלקים מן הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידם לכל דירה או יחידה אחרת שבבית המשותף: לבקש או להסכים כשאחרים בקשו – להצמידות של חלק או חלקים מהרכוש המשותף שבבית המשותף לכל דירה או יחידה אחרת בבית המשותף ולרישומן בפנקס הבתים המשותפים, לבטלן או להעבירן מיחידה אחת לאחרת, לרשום שעבוד, זיקת הנאה, על המקרקעין לרבות חלקים ממנה לזכות ו/או לחובה, ובין אלה, זיקת הנאה לשימוש להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות בתים ולרחובות: לרשום את תקנון הבית המשותף ולקבל כל החלטה לגבי תוכן תקנון הבית המשותף או להסכים לרישום תקנון כנ"ל בין בעלי הדירות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחליפו, מדי פעם בפעם – הכול כאמור בסעיף זה, בכל עת ובתנאים כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי/י – כחינו.

7. לבקש או להסכים כשאחרים בקשו/י – רישום ו/או מחיקה של הערות אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין בגין הסכם או חוזה בדבר בניית הדירה שלגביה ארכוש/נרכוש הבעלות ו/או החכירה או בגין הסכם או חוזה על פיו אהיה/נהיה זכאים/ם להירשם בפנקסי המקרקעין כבעל/י או חוכר/י דירה, או בגין ההלוואה שקבלתי/נו ואשר להבטחתה תירשם משכנתא על הדירה, ולרבות לבקש או להסכים כשאחרים בקשו/י – רישום בפנקסי המקרקעין על עסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה – וכל זה כפי שכל אחד מבאי/י כחינו ימצאו לנכון.

8. לביצוע כל מעשה, פעולה או עסקה לפי הסעיפים הקודמים יהיה/יהיו זכאים/ם באי/י כחינו, להופיע בשמי/נו ובמקומי/נו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על מרשם, (הכול – במובן חוק המקרקעין) מנהל מקרקעי ישראל ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני, ולחתום בשמי/נו על כל הצהרה, בקשה (לרבות בקשות והצהרות לעניין קבלת היתרי בנייה להקמת בניינים ו/או בתים נוספים על הקרקע, שטרי מכר, שטרי חכירה, שטרי משכנתא, שטרי וויתור, תכניות, מפות, הסכם בין בעלי דירות שבבית משותף, תקנון לפי חוק המקרקעין, או כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש למען תת תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות, המעשים והעסקות הניתנות ביפו כוח זה, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, התשכ"ה 1965 (ללא כל הגבלה) והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.

9. להעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים. באי/י כחינו רשאים/ם להעביר הסמכויות הניתנות ביפוי כוח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידום ולמנות אחרים תחתיהם/ם.

10. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ויישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי וכל מי שיבוא תחתיו ו/או תחתיהם, ואין אני/נו וכל מי שיבוא במקומי/נו או תחתיו/נו זכאים/ם לבטלן, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותי/נו או הבאים/ם במקומי/נו או תחתיו/נו הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, ובכלל זאת זכויותיהם של בעלי / חוכרי המקרקעין הרשומים כעת או שירשמו בעתיד, זכויותיה של **שוכל מתחמי מגורים, ח.פ. 511712127**, זכויותיהם של בנק וכל מוסד כספי אחר שהלווה לנו כספים לרכישת דירה ו/או חנות ו/או כל חלק אחר במקרקעין, זכויותיהם של רוכשי דירות ו/או חלקים ו/או זכויות אחרות במקרקעין, זכויותיהם של כל מי שירכוש מאיתנו את זכויותינו במקרקעין וזכויותיו של כל מי שירכוש בעתיד זכויות במקרקעין.

ולראיה באתי/נו על החתום

חתימה

חתימה

* אם ייפוי הכח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה

אני, _____, עו"ד, מאשר בזה החתימות הנ"ל.

חתימה: _____

תאריך: _____

נספח י

עקרונות הסכם ניהול

בהמשך להוראות סעיף 31 להסכם המכר הודע לקונים כי ככל והתקיימו הנסיבות האמורות בסעיף 31 להסכם והחברה תיבחר את חברת הניהול אזי בהסכם הניהול יכללו בין היתר הנושאים הבאים :

1. תקופת ההתקשרות בהסכם הניהול תהיה לתקופה של עד שנה מיום קבלת טופס 4 לפרוייקט.
2. גביית דמי הניהול וההוצאות השוטפות מכל בעלי הדירות תעשה על ידי חברת הניהול או באמצעות נציגות הבית לפי החלטת חברת הניהול וכפי שיקבע בהסכם הניהול בתיאום עם הנציגות.
3. השירותים שניתנו על ידי חברת הניהול יכללו תחזוקה (כולל ניקיון, תאורה) של הרכוש המשותף של הפרוייקט ובין היתר מעברים משותפים ומערכות טכניות שונות.
4. חברת הניהול רשאית לקבוע הוראות ונהלים לאופן ומועדי השימוש ברכוש המשותף.
5. חברת הניהול תדאג לבטח את הרכוש המשותף בביטוח צד ג' בפוליסה מתאימה.
6. תשלומי החשבונות של הרכוש המשותף (חשמל, מים וכו') יבוצעו על ידי חברת הניהול או באמצעות נציגות הבית המשותף, לפי החלטת חברת הניהול וכפי שיקבע בהסכם הניהול בתיאום עם הנציגות.

_____הקונים:-

_____המוכרים:-