



חוזה מכר "דירת מחיר למשתכן"

שנערך ונחתם בביתר עילית ביום _____

ב י ן

גאולה ביתר ח.פ. 515974731
מרחוב האדמור מסדיגורה 17/2 ירושלים
כתובת למשלוח דואר: ת"ד 50110 ביתר עילית
(להלן: "המוכר" / "החברה")

מצד אחד

ל ב י ן

1. ת.ז.
2. ת.ז.
שניהם ביחד וכ"א מהם לחוד,
שכתובתם _____
טלפון _____ טלפון נוסף _____
כתובת דוא"ל _____

מצד שני

(להלן: "הקונה")

הואיל: והחברה זכתה במכרז של משרד הבינוי והשיכון והמנהל האזרחי איו"ש במגרש מס' מע 1 לפי תוכנית מפורטת א/426/7 לבניית 33 יח' למגורים מתוכם 26 יחידות במחיר למשתכן ושטחי מסחר בשטח כולל של כ- _____ מ"ר בביתר עילית (להלן: **המכרז/המקרקעין**);

והואיל: והחברה התקשרה ביום _____ בהסכם חכירה עם המנהל האזרחי איו"ש (להלן: "המנהל");

והואיל: והחברה התקשרה ביום _____ בחוזה בנייה עם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משהב"ש");

והואיל: ובכוונת החברה להקים על המקרקעין פרויקט בניה המיועד לצבור החרדי, אשר יכלול, בין היתר, דירות מגורים, חנויות ושימושים מסחריים נוספים (להלן: "**הפרויקט**") ;

והואיל: והרשות התחייבה כלפי החברה כי היא תערוך ותחתום עם הרוכשים מטעם החברה חוזה חכירה מהוונים לתקופה של 98 שנים בתנאים ובנוסח המקובלים אצלה לגבי הדירות שייבנו בפרויקט ;

והואיל: ובמסגרת תכנית "מחיר למשתכן" זכה הקונה בהגדרת משהב"ש לרכוש מהחברה זכויות חכירה מהוונת בדירה בת _____ חדרים, המסומנת במס' _____ (מס' זמני) כאשר לדירה זו יוצמדו חניה אחת, כמפורט בתשריט ובתוכניות המצורפים כנספח א' להסכם זה (**מובהר בזה כי אי סימון חניה ו/או גינה בתשריט משמעה כי לדירה אין הצמדות**) (כל אלה יקראו להלן: "**הדירה**" ו/או "**הממכר**" ו/או "**הנכס**") ;

והואיל: ונכון למועד החתימה על הסכם זה טרם הוצא היתר בניה לפרויקט ו/או לדירה כאשר ברצון החברה לבנות את הדירה עפ"י התוכניות שתאושרנה ע"י הרשות המוסמכת ועפ"י מפרטים, תשריטים ותוכניות ובכפוף להוראות הדין ורשויות התכנון ;

והואיל: והחברה מסכימה למכור לקונה את הדירה, ולגרום לכך שהקונה ירשם כבעל זכות החכירה בדירה והכל בכפוף לתנאי הסכם זה ;

לפיכך הוסכם, הוצהר והוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לשם התמצאות בלבד ואין לעשות בהן שימוש כלשהו לצורכי פרשנות.

1.3. הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה :

נספח א'	-	תוכניות ותשריט הדירה וכן תוכניות הבניין.
נספח ב'	-	המפרט הטכני.
נספח ג'	-	נספח התמורה.
נספח ד'	-	ייפוי כוח בלתי חוזר.
נספח ה'	-	נספח בנק.
נספח ו'	-	נספח תצהיר התחייבות היעדר יחסים מיוחדים.
נספח ז'	-	כתב התחייבות משפר דיור.
נספח ח'	-	נספח כתב התחייבות מחיר למשתכן.
נספח ט'	-	נספח חניית נכה.
נספח י'	-	עדכון הרוכש לפי סעיף 2 א' (1) לחוק המכר (דירות).
נספח יא'	-	תצהיר חסר קרקע בייעוד למגורים.
נספח יב'	-	נספח הוצאת היתר בניה.

1.4. תנאי הסכם זה משקפים וממציים את המוסכם והמותנה בין הצדדים.

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

2. זכויות המוכר במקרקעין

2.1. הזכויות במקרקעין רשומות ברשות מקרקעי ישראל על-שם המוכר על-פי חוזה החכירה.

2.2. על המקרקעין רשומה משכנתא בדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק") ללא הגבלה בסכום.

3. הפרויקט, הבניין, הדירה ובנייתם

3.1. החברה מתחייבת כי הממכר והרכוש המשותף ייבנו, בהתאם למפרט הטכני המצורף בזה **כנספח ב'** (בהסכם זה - **המפרט**), ובהתאם לתוכניות הסופיות ולשינויים בהן על פי התוספת להסכם, ובהתאם לתשריט כהגדרתו לעיל, בכפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת התשריט והמפרט המותרים על פי כל דין וכאמור במפרט. למען הסר ספק מובהר כי החברה לא תהיה מחויבת לבנות לפי תנאים של כל מפרט אחר כלשהו מלבד האמור לעיל. מובהר כי שטח הממכר הוא בהתאם לתשריט המצורף כנספח א' להסכם, וע"פ המידות המצוינות בו. לא צוין שטח הממכר בתשריט, יהיה שטח הממכר ע"פ השטח המופיע במפרט הטכני

3.2. מוסכם בין הצדדים כי שעה שטרם ניתן היתר בניה לפרויקט הרי שעריכת תוכניות העבודה טרם הושלמה, ולכן ייתכנו סטיות ו/או שינויים המתחייבים מהנחיות תכנוניות ו/או שיקולי יעילות וכדאיות והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות) התשכ"ג – 1973.

3.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע שינויים בתכנון לפי דרישת רשויות התכנון ו/או דרישת תכנית המתאר וכן לבצע שינויים בלתי מהותיים בפרויקט ו/או בבניין ו/או בממכר ו/או במפרט הטכני וביצוע שינויים כאמור, לרבות שינויים שלא יחרגו מההיקף המותר לפי חוק המכר (דירות), התשכ"ג – 1973, ואלה לא יהוו הפרת הסכם זה על ידי החברה. אין באמור בכדי לפגוע בזכותו של הקונה לפנות לערכאות.

3.4. במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה ו/או כל חלק מהם בין אלה המופיעים במפרט הטכני לאלה המופיעים בתוכניות ובתשריט, יכריעו אלה המופיעים במפרט. להסרת כל ספק מובהר כי בתשריט ו/או בתוכנית יכול ותהיה הדמיה של רהיטים, חפצים, או פרטים נוספים כלשהם בדירה ומחוצה לה וכי כל אלו, ככל שאכן יהיו ובלבד שאינם מופיעים במפרט, הינם לצורכי המחשה בלבד, לא יהוו חלק מהדירה לעניין חוזה זה ולא ימכרו ו/או ימסרו לקונה.

3.5. הפרשים או סטיות בכמויות ו/או במידות פרטי הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה לעומת המפרט הטכני בגבולות סטיות או הפרשים שצוינו במפרט הטכני או בהערות לו, לא יחשבו כהפרת

גאולה ביתר מחיר למשתכן מהדורה 1.1.

התחייבויות החברה ובלבד שמדובר בסטיות שאינן עולות על ההיקף המותר בחוק המכר (דירות) ובצו המכר דירות.

3.6. עבודות הפיתוח בגבולות מגרש הפרויקט, לרבות בקומות המחסנים ובשטחי המסחר, שמבצעת החברה (להלן: "עבודות הפיתוח"), יושלמו תוך 6 חודשים מיום קבלת טופס 4, ובלבד שהדבר לא ימנע מהקונה גישה סבירה לממכר ו/או שימוש סביר בממכר ועבודות הפיתוח כאמור תתבצעה באופן שימנע, ככל האפשר ובגדר הסביר, הפרעה לשימוש סביר בממכר.

לחברה הזכות המלאה להמשיך לבצע כל פעולה הקשורה לבניה ו/או לפיתוח אף לאחר מועד המסירה ובלבד שלא ימנע מהקונה את השימוש הסביר בממכר ולרבות:

3.6.1. לתכנן ו/או להמשיך לבצע את הבנייה של יתר חלקי הפרויקט לרבות רכוש משותף ו/או להתקין תשתיות.

3.6.2. להסדיר את זכויות הדיירים בבניין ביחס לרכוש המשותף בגין תשתיות מים, ביוב, חשמל, טלפון, שבילים, גדרות, מתקנים ומערכות מרכזיות אחרות וכן ביחס לחלוקת זכויות בניה בעתיד, קביעת זיקות מעבר או הנאה והצמדת חניות ו/או מחסנים.

3.7. מוסכם כי לחברה תהא זכות להעביר דרך המגרשים, הבניין והממכר, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר - מתקנים ומערכות כגון צנרת מים, הסקה, קווי ו/או נקודות ביוב, ניקוז, גז, מיכלי גז, צוברי גז, כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, ותקשורת, מתקני מיתוג והסתעפות, להקים חדר טרנספורמציה וכיו"ב וכן למתוח כבלים וחוטים - וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים במגרשים ובין אם הם משמשים מקרקעין אחרים. הקונה יאפשר לחברה ו/או לרשויות או לגופים העוסקים בני"ל, לפקדיהם ולפועליהם, להיכנס לבניין ולממכר, ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל, לרבות עבודות תיקון ואחזקה ובלבד שהעבודות כאמור יאפשרו לרוכש שימוש סביר וגישה סבירה לממכר על הצמודותיו.

3.8. ידוע לקונה כי חל עליו ו/או על מי מטעמו איסור מוחלט לבצע עבודות מכל סוג שהוא בקשר עם הממכר במהלך הבניה ועד למועד קבלת החזקה בממכר בתקופת הבניה של הפרויקט, וכל עוד לא נמסרה לקונה החזקה בממכר בפועל עפ"י הסכם זה, מתחייב הקונה שלא להכניס לפרויקט ולממכר חפצים כלשהם, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים.

3.9. בכלל זאת, הקונה לא יהא רשאי להביא לאתר הבניה אביזרים ו/או פריטים משלו, לרבות אך לא רק, כלים סניטרים, ברזים, ריהוט, אריחי ריצוף וחיפוי קירות וכיו"ב אלא לאחר מסירת החזקה בממכר.

3.10. ידוע לקונה כי בהתאם לתנאי משרד השיכון הרי שבכל פרויקט המבוצע במסגרת פרויקט מחיר למשתכן לא יתאפשרו שינויים כלשהם בדירה טרם קבלת החזקה בדירה שינויים אלו לא יתאפשרו הן ע"י החברה והן ע"י הקונה.

3.11. בוטל.

3.12. בוטל.

3.13. מובהר ומוסכם בזאת כי במידה ולדירת הקונה מוצמדת גינה ו/או חניה, הרי קיימת אפשרות שבגינה יותקנו מתקנים שונים לשרות הבית המשותף לרבות מצבור גז, בורות ניקוז, כבל חשמל, צינורות מים, צינורות ניקוז וכדו' ובלבד שהכל בכפוף ובהתאם לתב"ע ולתוכניות.

3.14. הובא לידיעת הקונה, כי החברה רשאית למסור את ביצוע עבודות הבניה והפיתוח (לרבות בניית הבניין והדירה), ו/או כל חלק מהן, לכל קבלן מורשה כדין (להלן - "הקבלן"), אשר יתחייב לבצע את העבודות בהתאם למפרט ולתוכניות ויטול על עצמו את התחייבויות החברה בכל הקשור לבניה, למסירת החזקה, לבדק, לאחריות ולשינויים ובלבד שהמוכרת תיוותר ערבה כלפי הרוכש למילוי כל התחייבויותיה. הקונה נותן בזאת את הסכמתו למסירת ביצוע עבודות הבניה לקבלן כאמור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בהתחייבויות החברה כלפיו על פי תנאי חוזה זה.

3.15. הקונה לא יתערב ולא יפריע בכל דרך, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, לבניית הממכר, הבניין וכל חלק מהם, ובמשך כל תקופת בנייתם עד להשלמתם. כל מעשה התערבות, ו/או הפרעה או ניסיון להתערב, ו/או להפריע כאמור, יחשבו כהפרה של התחייבות יסודית מצד הקונה ובלבד שלא תוגבל זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

4. המכר והצהרות הקונה

גאולה ביתר מחיר למשתכן מהדורה 1.1.

4.1 הקונה ירכוש מאת החברה את הדירה והחברה תמכור לקונה את הדירה - הכל בתנאים כמפורט בהסכם זה.

4.2 בוטל.

4.3 בוטל.

4.4 ידוע לקונה והוא מסכים שלחברה הזכות למכור את יתר היחידות בפרויקט לרבות יחידות המגורים במחיר למשתכן לזכאי מחיר למשתכן ואת היחידות הנוספות אותם הוא רשאי למכור בשוק החופשי ולרבות יחידות המסחר לכל צד ג' שהוא. וכי ידוע לקונה כי חלק מהפרויקט נועד לבניית מרכז מסחרי כאשר יש הפרדה בין השטחים המשותפים של השטח המסחרי לבין השטחים המשותפים בשטחי המגורים וככל שיהיו שטחים שהם כן משותפים בין המגורים למסחר הרי שכל צד יישא בהוצאות הרכוש המשותף בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף. הובא לידיעת הקונה, כי כל זכויות הבנייה העתידיות שייכות לחברה והיא תוכל לניידן / להעבירן ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היוצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין, וכי החברה תהיה רשאית לעשות בהם כל שימוש חוקי בכפוף להוראות כל דין, ובכפוף לכך שזכויות הקונה בדירה גופא ובכל שטח שיוצמד לה, אם יוצמד, לא ייפגעו.

4.5 התמורה

5.1 תמורת מכירת הדירה ומילוי יתר התחייבויות המוכר על פי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם לחברה את התמורה הנקובה בנספח התמורה (להלן: "**התמורה**") במועדים בתנאים ובשעורים הנקובים בנספח התמורה של הסכם זה, הקונה יהיה זכאי להקדים תשלומים למוכר, בהסכמה מראש ובכתב של החברה כאשר במקרה זה ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל.

5.2 כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הקונה למוכר יהיה צמוד למדד תשומות הבנייה כאמור בנספח התמורה וישולם בצירוף הפרשי הצמדה.

5.3 החברה נותנת בזה לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק, ולא לגורם אחר כלשהו כל סכום המגיע או שייגיע מאת הקונה לחברה על פי הסכם זה או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלום, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים הנספח לחוזה זה. בכל מקום בהסכם זה בו נאמר כי הקונה ישלם תשלום כלשהו לחברה או לפקודתה, יראו את האמור כהתחייבות הקונה להעביר את התשלום לבנק, ישירות לחשבון שלהלן באמצעות פנקס שוברים.

5.4 כל התשלומים שמשולמים על-ידי הקונה לחברה בגין מכירת הדירה, לרבות תשלומים שמקורם בהלוואות ומשכנתאות שייטול הקונה לצורך רכישת הדירה, ישולמו על-ידי הקונה אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיונפקו על-ידי הבנק על-פי הוראות חוק המכר וימסרו לידי הקונה.

5.5 **תשלומים באמצעות שוברים יבוצעו לחשבון הליוי של החברה מס' 24594 של בנק הפועלים סניף 436 (להלן: "חשבון הפרוייקט"), הוראות אלו של החברה הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. בחתימתו על הסכם זה אישר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן. כל תמורה שלא הופקדה לחשבון הפרוייקט, באמצעות שוברים, לא תיחשב כחלק מהתשלומים ע"ח רכישת הדירה מבחינת הבנק.**

5.6 מובא לידיעת הקונה כי הוא רשאי לפנות לבנק על-מנת שהבנק יאשר לו כי מספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט שיש בידו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת בסניף בו מתנהל חשבון הפרוייקט סניף מס' 436 ו/או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק בכתובת www.bankhapoalim.co.il.

5.7 הוראות אלו של החברה הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן. הקונה יעביר לחברה בפקס או בדואר רשום או ב-e-mail אישור על כל הפקדה לחשבון הפרוייקט בתוך 3 ימים מיום ההפקדה.

5.8 הקונה הודע, שכל התשלומים שמשולמים על-ידי הקונה לחברה בגין מכירת הדירה ישולמו על-ידו באמצעות פנקס השוברים בלבד. כמו-כן מתחייב הקונה למלא בכתב יד קריא וברור על-גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו מספר תעודת זהותו, כמופיע בהסכם המכר, וכמו-כן את הסכום לתשלום. ידוע לקונה כי תשלום שלא ישולם לחשבון הפרוייקט באמצעות שוברי התשלום לא יחשב כתשלום ששולם ע"ח התמורה לכל דבר ועניין ולא יחייב את הבנק לשום דבר ועניין, לרבות התחייבות הבנק לתת לקונה ערבות בנקאית כאמור בסעיף 13 להלן.

5.9. התמורה הנקובה בנספח התשלומים כוללת גם את מס הערך המוסף המוטל על העסקה נשוא הסכם זה. סכום המע"מ מחושב לפי שיעורו ביום חתימת הסכם זה וכל שינוי בשיעור המע"מ, בין העלאתו ובין הפחתתו, יחולו על הקונה.

5.10. החברה תישא בכל הוצאות הפיתוח בגין חיבור הבניין לרשתות החשמל, המים, הביוב, הגז, כביש ומדרכה עד למועד המיועד למסירת החזקה בדירה לקונה. כל תשלום, הוצאה מס ו/או היטל בגין אלה, אם ובמידה שיוטל לאחר מועד מסירת החזקה, יחול על הקונה לבדו וישולם על ידו ובלבד שהיטל ההשבחה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא/יוצא ע"י החברה לבניית הממכר ו / או עקב שינויים שיזמה החברה בתב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרוייקט בגינו נבנה הבניין.

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

5.12. למען הסר ספק, התמורה והתשלומים האמורים בהסכם זה כוללים את כל ההוצאות, האגרות, המיסים, ההיטלים, הארנונות עד למועד המיועד למסירת החזקה בדירה לקונה וכן היטל השבחה או מס הכנסה, דמי הסכמה למנהל, תשלומים בגין היתרי בניה וכל ההוצאות בגין רישום זכויות החכירה ע"ש הקונה במנהל האזרחי אזור יהודה ושומרון - הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי, הוצאות הכרוכות בפרצלציה ורישום היחידה על שם הרוכש לרבות הכנת תשריטים, מדידות רווכיו"ב, ככל שיידרשו להליך הרישום עד לשלב הרישום, אך למעט מס רכישה, אגרות רישום משכנתא/ות, אם נטל הקונה הלוואה שתובטח במשכנתא. תשלומים אלה ישולמו ישירות לידי הרשויות ולא יראו בהם תשלום למוכר.

5.13. כל תנאי ומועדי התשלום בהסכם זה ובנספח התשלומים הינם תנאים יסודיים הירודים לשורשו של ההסכם.

6. שעבוד חוזה מכר לבנק

6.1. המוכר מצהיר שהוא מקבל אשראי מבנק הפועלים בע"מ לצורך בניית הפרוייקט, בשיטה של מימון בנייה שעיקריה הם:

6.1.1. החברה מודיעה בזה לקונה כי היא שיעבדה והמחנתה לבנק על דרך השעבוד את זכויותיה כלפי הקונה על פי הסכם זה. הובא לידיעת הקונה שהמגרשים והפרוייקט בשלמותם ממושכנים ומשועבדים לטובת הבנק וכי זכויות הבנק בהם עדיפות וקודמות בדרגה ראשונה ובלעדית. תשלומים שמשלם הקונה מופקדים בחשבון נפרד בבנק, **חשבון הפרוייקט**, המיועד אך ורק למימון הבנייה. הבנק משחרר לחברה כספים מחשבון הפרוייקט על פי אישורי התקדמות הבנייה שהומצאו לבנק על ידי מהנדס מפקח מטעמו.

6.2. הבנק נותן ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רכשי דירות), התשל"ה-1974, לקונה כנגד כל סכום המופקד על ידו בחשבון הפרוייקט, בכפוף להוראות החוק.

6.3. לאור האמור בס' 6.1, הקונה יחתום על נספח הבנק, נספח ה', במעמד חתימת חוזה זה.

6.4. לבקשת הקונה, יחתום המוכר על כתב התחייבות לרישום משכנתא, בנוסח שיאושר ע"י החברה, לפיו לא תירשום את זכויות הקונה בדירה אלא אם באותו מעמד תרשם אף משכנתא לטובת הבנק (להלן: "התחייבות לרישום משכנתא"). ההתחייבות תיכנס לתוקף רק לאחר שכספי ההלוואה כולם ללא יוצא מן הכלל, יופקדו לזכות החברה בחשבון הפרוייקט. התחייבות החברה תחול אך ורק לגבי כספים שהופקדו ישירות לחשבון הפרוייקט.

יובהר כי החברה תיתן את הסכמתה והתחייבותה לרישום המשכנתא כאמור לעיל, רק לאחר שהקונה שילם לפחות 10% ממחיר הדירה בכספים אשר בגינם לא הוצאו כל התחייבות לרישום משכנתא (הון עצמי).

6.5. הקונה ישא בכל האגרות וההוצאות הכרוכות ברישום המשכנתא ו/או ברישום משכון הזכויות, לרבות ההוצאות המשפטיות הכרוכות ברישומה.

6.6. בכל מקרה בו מתכוון הקונה ליטול הלוואה מבנק או מכל מוסד פיננסי אחר (להלן - המלווה) המובטחת במשכנתא לצורך תשלום חלק מהתמורה (להלן - הלוואה), יודיע הקונה לחברה 21 ימים טרם נטילת הלוואה את סכום הלוואה ואת מועד נטילתה על ידו.

6.6.1. הקונה מתחייב למסור למלווה הוראה בלתי חוזרת להעברת מלוא סכום הלוואה לחברה.

6.6.2. מוסכם בזה כי בכל מקרה או סיבה שהיא בהם הקונה לא יקבל את הלוואה, כולה או מקצתה, הקונה לא יהא זכאי או רשאי לטעון כלפי החברה טענה כלשהי ו/או לבוא בכל דרישה או תביעה מהחברה בקשר עם הלוואה ו/או אפשרות קבלתה על ידו והוא מתחייב לשלם לחברה את מלוא התמורה.

6.6.3. החברה ו/או באי כוחה יהיו רשאים להשתמש בייפוי הכח שניתן להם על ידי הקונה על פי הסכם זה לשם רישום משכנתא או משכנתאות על הדירה לזכות המלווה להבטחת הלוואה או הלוואות שניתנו על ידו לקונה, ככל שניתנו.

6.7. הקונה מתחייב להודיע לבנק, על כך שצד להסכם זה רוצה לבטלו וזאת בתוך 30 ימים מיום שנודע לו על רצונו של צד להסכם לבטלו וכן להודיע לבנק מידית עם ביטולו של ההסכם או בהגיע לידעתו טענה כי ההסכם בטל.

6.8. החברה מודיעה בזה לקונה כי כל עוד הבנק לא הסיר את השעבוד לטובתו על המגרשים והפרויקט, העברת זכויות הקונה בדירה תהיה כפופה להסכמה מוקדמת ובכתב של הבנק (מעבר להסכמת החברה) ועמידה בתנאיו ככל שיהיו. העברת זכויות של הקונה בדירה לצד שלישי, ללא הסכמת הבנק תגרום באופן מידי לביטולה של הבטוחה ככל שהיא עדיין מוחזקת על ידי הקונה.

6.9. הקונה מתחייב כי אם יממש את הבטוחה אזי הוא ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בדירה בהתאם להסכם זה.

6.10. ידוע לקונה כי אין לבנק כל התחייבות כלפיו, לא מפורשת ולא מכללא בקשר עם הפרויקט ו/או עם הדירה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מודגש בזה כי ידוע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפיו ו/או כלפי החברה להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את הדירה ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה אחרת.

7. מסירת החזקה

7.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה במלואן ובמועדן ובכפוף להוראות סעיף זה מתחייב המוכר למסור לקונה את החזקה בדירה עד לא יאוחר מיום 16/08/2022 (להלן: "מועד מסירת החזקה").

7.2. הדירה תימסר כשהיא ראויה למגורים, בנויה ומושלמת על פי החוזה והמפרט, ופנויה מכל אדם או חפץ.

7.3. דחיית מועד מסירה החזקה:

7.3.1. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהווה הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו.

7.3.2. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שבתות 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 החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, 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 רוכש לשלם

גאולה ביתר מחיר למשתכן מהדורה 1.1.

על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

7.3.3. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

7.3.4. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם) תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

7.3.5. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

7.3.6. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 7.3.1. לעיל יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדן. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

7.3.7. ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

7.3.7.1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב – 1.5 - בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום 8 חודשים מאותו מועד.

7.3.7.2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב – 1.25 - בעבור התקופה שתחילתה 9 חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

7.3.8. הפיצויים הקבועים בסעיף 7.3.7. ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

7.4. בוטל.

7.5. מוסכם בזאת, כי הקונה לא יהיה זכאי לפיצויים האמורים לעיל, ככל שהאיחור במסירה נגרם באשמתו ו/או כתוצאה מסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו, ובלבד שהוכח כי בפועל האיחור במסירה נגרם באשמת הקונה ובכפוף לאמור בסעיף 7.3 לעיל.

7.6. מובהר בזאת, כי החברה תהיה זכאית למסור את הדירה לידי הקונה, גם אם עבודות השייכות לרכוש המשותף לרבות השלמת הגיגון, המדרכות או עבודות הפיתוח לא הושלמו, ובתנאי שתאפשר גישה תקינה וסבירה לדירה ולבניין וניתן יהיה לעשות שימוש סביר בדירה ובהצמדותיה, עבודות אלו יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש הדירה ובכפוף לאמור בסעיף 3.6 לעיל.

7.6.1. קודם למסירת החזקה בדירה יאפשר המוכר לקונה ו/או למי מטעמו לבדוק את הדירה ואת התאמתה למוסכם על פי חוזה זה ונספחיו. בעקבות הבדיקה יערך פרטיכל שיחתם על יד הקונה ונציג המוכר בדבר מצב הדירה במועד זה. כל אי-התאמה שתהיה בין ההסכם על נספחיו לבין מצב הדירה, תצוין בפרטיכל זה (להלן: "הפרטיכל הראשון"). חתימת הקונה על הפרטיכל הראשון תהווה אישורו כי בדק את הדירה היטב וכי למעט המצוין מפורשות אין כל פגם/או ליקוי ו/או אי התאמה בדירה למעט פגם נסתר או אי התאמה שלא ניתן להתנות עליהם על פי החוק.

- 7.6.2. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי – או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן "פרוטוקול המסירה").
- 7.6.3. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 7.6.4. 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.
- 7.6.5. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 7.6.6. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 7.7. במעמד מסירת החזקה בדירה לקונה תיערך בדיקה נוספת של הדירה וייערך פרטיכל נוסף (להלן: "פרטיכל המסירה") בו יציין הקונה כל ליקוי ו/או אי-התאמה חדשים ו/או כאלה שהופיעו בפרטיכל הראשון ושלא תוקנו לשביעות רצון הקונה. ליקויים שנתרו, אם בכלל, יתוקנו בתוך זמן סביר בכפוף להוראות חוק המכר. מובהר בזאת, כי הקונה יקבל את החזקה בדירה במועד מסירת החזקה גם אם נותרו בה ליקויים כלשהם, למעט אם ייקבע כי הליקויים הקיימים הופכים את הדירה ללא ראויה למגורים סבירים.
- 7.8. קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה בכפוף לאמור בפרטיכל הראשון ובפרטיכל המסירה, תהווה, אישור על קבלת הדירה כשהיא גמורה ותקינה בהתאם להוראות הסכם זה על נספחו בכפוף להוראות חוק המכר (דירות).
- 7.9. במקרה שהחברה תשלים את בניית הדירה לפני מועד המסירה, תהיה החברה רשאית להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על- 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה. הקונה הודע שבמקרה כזה הוא ישלם לחברה עד למועד המסירה הנקוב בהודעה את מלוא התמורה המגיעה ממנו על פי הסכם זה ויקבל את הדירה לחזקתו במועד הנ"ל בהתאם להוראות הסכם זה.
- 7.10. סמוך למועד השלמת הנכס תישלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה.
- 7.11. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו.
- 7.12. לא הופיע הקונה במועד המסירה כאמור, או לא קיבל את הדירה לחזקתו, או לא היה זכאי לקבל הדירה לחזקתו, עקב אי מלוי התחייבויותיו לפי הסכם זה, תהיה החברה רשאית להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה במועד המסירה, והחברה תהיה פטורה מאחריות לכל נזק שייגרם לדירה, לרבות נזקי גניבות ויחולו על הקונה כל החובות של מחזיק, כל זאת מבלי לפגוע בזכותה של החברה לראות במחדל זה הפרת הסכם ומבלי לפגוע ביתר זכויותיה עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין. במקרה זה יהיה הקונה חייב לשפות את החברה על כל הוצאותיה, עבור הטיפול בדירה והשמירה עליה בכפוף להוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967.
- 7.13. טרם מסירת החזקה חל איסור על הקונה להיכנס לפרויקט ו/או לבנין ו/או לדירה, אלא בתיאום עם החברה מראש ולשם הסתכלות בלבד. החברה תאפשר לקונה ביקורים סבירים לפי שיקול דעתה ובתיאום מראש כאמור. הביקורים יערכו בנוכחות נציג מטעם החברה. כניסה של הקונה לפרויקט ו/או לבנין ו/או לדירה ללא תאום מראש תהווה הסגת גבול והפרת הסכם זה מצד הקונה.
- 7.14. ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבנין, יהא על דיירי הבנין להציג בפני המוכרת את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, תהא זכאית המוכרת למנות את הנציגים בעצמה ולפחות 2 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "הנציגות הזמנית").

8. בדק ואחריות לליקויים

- 8.1 החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה - "אי התאמה", "אי התאמות" ו - "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 8.2 התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר בכתב ובדואר רשום 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 ההתאמה. (בהסכם זה "הודעה בדבר אי התאמה").
- 8.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בכתב ובדואר רשום בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש נתן לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 8.4 הקונה מתחייב להעביר את דרישתו לתיקוני בדק בכתב ובדואר רשום, עד ולא יאוחר מתום תקופת הבדק. במכתבו יתאר הקונה את הליקויים שאת תיקונם הוא דורש, את מהותם ואת המועד בו התגלו.
- 8.5 אי מתן הודעה לחברה כמפורט לעיל או בסמוך ככל האפשר למועד בו ניתן היה לגלות את אי ההתאמה בבדיקה סבירה, לפי המוקדם שביניהם, יביא להגבלת אחריות החברה לאי ההתאמה כפי שהיתה במועד בו היה על הקונה למסור לחברה הודעה כאמור בס"ק זה. אי מתן הודעה לחברה בכתב כאמור בסעיף 4א לחוק המכר דירות יפטור את החברה לחלוטין מאחריות לאי ההתאמה.
- 8.6 הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 8.7 החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 8.7.1 החברה תהא רשאית לתקן את כל אי ההתאמות עליהן יודיע הקונה לחברה לאחר תום שנה ממועד המסירה במועד שייקבע על ידי החברה מעת לעת מתוך מגמה לרכז תיקון אי התאמות בדירות שונות, והכל בכפוף לאמור בחוק המכר דירות.
- 8.7.2 אי התאמות שתיקונן אינו סובל דיחוי ו/או שאי תיקונן מונע שימוש סביר בדירה יתוקנו במועד סמוך ככל האפשר למועד ההודעה בכפוף לחוק המכר דירות.
- 8.7.3 החברה תהיה רשאית לדחות את המועדים המפורטים לעיל אם על פי שיקול דעתה המקצועי יש צורך בהמתנה ו/או בעריכת בדיקות נוספות לצורך קביעה האם יש כלל אי התאמה, היקפה, טיבה, מקורה וכו' בכפוף להוראות כל דין.
- 8.8 סירב הקונה לאפשר למוכר להיכנס לדירתו על מנת לבצע תיקונים, יישא הקונה בעלויות הנזקים הנובעים מסירובו זה, לרבות נזקים לבעל דירה אחרת בבניין שסירוב הקונה לאפשר את כניסת החברה כאמור מנעה ביצוע תיקונים בדירתו.
- 8.9 בוטל.

8.10 החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. 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 לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

8.11 בוטל.

8.12 אחריות המוכר לא תחול על עבודות שבוצעו ע"י צדדים שלישיים שלא מטעם החברה בין אם לפני מסירת החזקה בדירה לקונה ובין אם לאחריה. להסרת ספק מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי להתיר לקונה ביצוע עבודות שלא ע"י החברה טרם מסירת החזקה בדירה. החברה לא תהיה אחראית לכל אי התאמה שמקורה במעשה או במחדל של הקונה או של צד שלישי והכל בכפוף להוראות כל דין.

8.13 בוטל.

8.14 החברה רשאית למסור לקונה לא יאוחר מאשר במועד מסירת החזקה בדירה הוראות תחזוקה בדבר תכונות מיוחדות של הדירה והמערכות המותקנות והוראות תחזוקה ושימוש בהן (להלן: "ההוראות"). נתנה החברה הוראות, הקונה ינקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל הפעולות שאינן מתאימות, על מנת למלא אחר ההוראות ולשמור, לתחזק, לתקן לעשות בדירה ומערכותיה שימוש נאות ומתאים.

8.15 בוטל.

8.16 מוסכם בזאת כי במקרה שלא ניתן לתקן אי התאמה בדרך המקובלת בנסיבות העניין מהטעם שביצוע התיקון כרוך בכניסה לדירה אחרת או לרכוש המשותף, ובעל הדירה או הרוכש המשותף מסרב לאפשר לחברה להיכנס לנכסו לצורך ביצוע התיקונים בדירה, החברה לא תבצע את התיקון עד שיתאפשר לה לעשות כן.

8.17 הוראות סעיף 8 זה יחולו גם על אחריות החברה לרכוש המשותף בשינויים המחויבים.

9. רישום זכויות הקונה

9.1 המוכר ירשום את זכויות הקונה באופן ובמועדים הבאים:

9.1.1 ככל שהדבר אפשרי, ביו היתר בהתחשב במקרקעין עליהם בנוי הפרויקט ובצורת הרישום הנהוגה באזור בו מצויים המקרקעין, הרי שהחברה מתחייבת לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה, ולגרום לכך שייחתם בין הרוכש לבין המנהל האזרחי אזור יהודה ושומרון – הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי הסכם חכירה בגין הדירה הנמכרת, במועד המוקדם ביותר האפשרי.

9.1.2 החברה הודיעה לקונה, שאין כיום כל אפשרות מעשית וחוקית לרישום הבניין כבית משותף, בין היתר, בשל מיקום המקרקעין באזור יהודה ושומרון וכי הדבר ייעשה תוך זמן סביר לאחר שתאושר סופית ותרשם בלשכת רישום המקרקעין תכנית לצרכי רישום (פרצלציה) של המגרשים, אם וככל שתאושר תוכנית כאמור, ותוסרנה כל המניעות שבגינן לא ניתן לרשום את הבית המשותף כיום. מוסכם בזאת על הקונה כי כל עיכוב ו/או מניעה שייגרם ברישום הבית המשותף וברישום הדירה כיחידה נפרדת בו, כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה, בין אם נגרמו על ידי הקונה או על ידי קונים אחרים ו/או על ידי הרשויות השונות, ו/או כל גורם אחר, ידחה את מועד ביצוע הרישום ולא יקנה לקונה זכות לפיצוי והכל מבלי שזה יגרע מהתחייבותה של החברה לטפל בביצוע הרישומים הנ"ל תוך זמן סביר ובכפוף לכל דין אם וכאשר תיווצר האפשרות החוקית לביצוע הרישומים הנ"ל.

9.1.3 ככל ויתאפשר ביצוע הרישום בפנקסי רישום המקרקעין החברה תגרום לרישום הבניין, לבדו או יחד עם מבנים ו/או אגפים אחרים בפרויקט, כבית משותף בפנקס בתים משותפים (להלן - הבית המשותף), לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי

המקרקעין של החלוקה והאיחוד כאמור לעיל. היה הבית המשותף מורכב ממספר בנינים ו/או אגפים תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה, לגרום שכל אחד מהבנינים יהיה ככל האפשר יחידה עצמאית במובן הוראות סעיף 59 לחוק.

9.1.4 במקרה האמור מתחייבת החברה לגרום כי הדירה תרשם כיחידה נפרדת בבית המשותף על שם הקונה וזאת תוך 6 חודשים מיום שיירשם הבית בפנקס הבתים. לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף שיוצאו על ידי החברה ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו בצמידות מיוחדת ליחידה או ליחידות מסוימות של הבית המשותף. "יחסי" בסעיף זה ובסעיף 10 להלן פירושו קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות בפרויקט או הבית המשותף, לפי העניין, בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שיידרש על ידי המפקח על רישום המקרקעין. במועד רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה תהיה הדירה נקייה מכל שיעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתה ו/או משכון למעט כאלה שנרשמו על זכויות הקונה. בחישוב התקופות האמורות בסעיף 9.1.1-9.1.2 לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב סיבות שאינן בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן

9.1.5 לאור מבנה הפרויקט המשולב עם שטחים מסחריים מוסכם כי גם לאחר רישום הבניין כבית משותף, וכל עוד לא מכרה החברה את מלוא זכויותיה בפרויקט תהיה החברה רשאית להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ולשינוי המכנה המשותף של הרכוש המשותף וחלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים למסגרת הבית המשותף, ו/או את כל חלק מהאמור לעיל. החברה תהיה זכאית לעשות מבלי צורך בהסכמת הקונה לכך והכל בכפוף להוראות כל דין. זאת כל עוד השינויים שיתבצעו לא יפגעו בשימוש של הקונה בדירה הנרכשת ובגישה אליה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה ולא ישתנה שטח הדירה, מיקומה וכיווניה.

9.1.6 החברה תהיה רשאית לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על המגרשים ו/או החלקות ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, שתשמשה עפ"י שיקול דעתה ו/או על פי דרישת הרשויות, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בנינים ו/או אגפים אחרים או של בעלי יחידות אחרות בבנינים או של בעלי דירות אחרות בבנין או של בעלי מגרשים סמוכים למגרשים, או של בעלי חלקות סמוכות למגרשים, או של רשויות ציבוריות כגון העירייה, חברת החשמל וכיו"ב.

9.1.7 מוסכם בזה כי המחסנים, המרתפים, החניות, גגות, גגות המשמשים מרפסות של דירות, מרחבים מוגנים שאינם דירתיים, חללים, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית דירה או דירות מסוימות, חצרות, לרבות שטחי קרקע בבניין ובפרויקט, מקורים ולא מקורים, וכן כל חלק אחר שאינו הדירה ואינו נחוץ לצורך שימוש סביר בדירה, לא יהיו חלק מהרכוש המשותף, והחברה רשאית להצמידם בצמידויות מיוחדות ליחידות השונות בבניין, או לרושםם כדירות נפרדות או ליעדם לשימושים שישרתו מקרקעין מחוץ לבניין ולפרויקט, הכל על פי שיקול דעתה הסביר. אין באמור כדי לגרוע מזכות החברה לקבוע בכל עת כי כל חלק מהשטחים המפורטים לעיל יהוו רכוש משותף. הקונה מתחייב בזה לא להפריע, לא למנוע בכל דרך שהיא את פעולות החברה לחלוקת שטח הפרויקט לשם פיצול, איחוד, חלוקה, הפרדה, הצמדות של שטחים כאמור או הצמדות שיהיה ברצון החברה לבצע ולהוציא לפועל בשטח הפרויקט.

9.1.8 החברה תהיה רשאית להוציא חלקים מן "הרכוש המשותף" וחלקים אחרים בבניין ובקרקע ולהצמידם בצמידות מיוחדת ליחידות בבניין בכפוף לסעיף 55 לחוק המקרקעין והוראות כל דין, הכל לפי שיקול דעתה של החברה. מבלי לגרוע מכלליות האמור מצהירה המוכרת כי הוציאה מן הרכוש המשותף את החלקים שלהלן ותהיה רשאית להצמידם בצמידויות מיוחדות ליחידות אלו או אחרות: כל שטחי הגינות, כל המחסנים, כל החניות, חללים, גגות, חלקים מהקרקע לצורך מעברים ודרכים שירשמו בדרך של זיקות הנאה ו/או בדרך אחרת.

9.1.9 החברה תהיה זכאית, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת החלקות ו/או איחודן ו/או חלוקתן מחדש והפרשת חלקים מהן לצרכי ציבור, עפ"י הוראות התכניות.

9.1.10 החברה תהיה רשאית לגרום שירשם תקנון לבית המשותף ו/או לפרויקט בהתאם לחוק, ככל שהדבר אפשרי. התקנון ייערך על ידי החברה ו/או עו"ד שימונה על ידם. בהתאם לכך, תוכל החברה לגרום שתכללנה בתקנון, בין היתר, אותן הוראות שתבואנה לקבוע את היחסים בין בעלי הדירות בבית המשותף, הוראות בדבר

השירותים והפעולות המנויות בסעיף 10 להלן (להלן: "השירותים"), הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בבנין ובדירה לשם בדיקת תיקון או החלפת צנרת ומערכות, או כל חלק מהן העוברות בדירה, חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים, קביעת ההצמדות המיוחדות הנזכרות לעיל והתנאים הנלווים להצמדות, הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו, חבויות הקונה בהתאם לסעיף להלן, הבטחת זכויותיהם של צדדים שלישיים באשר לציוד ומתקנים בבנין אם יהיו כאלה, הבטחת זכויות החברה בהתאם להסכם זה וכיוצא בזה בהתחשב באופי של הפרויקט ובצרכים המיוחדים של הבית המשותף או הבתים המשותפים. היה והתקנון שיירשם יהיה שונה מהתקנון המצוי בחוק, תמסור החברה העתק ממנו לנציגות הבית המשותף כפי שתהיה באותה עת והחברה תציין במפרט הנספח לחוזה המכר את ההוראות כאמור והכל בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג 1969.

- 9.1.11 בתוך 24 חודשים לערך ממועד המסירה, החברה מתחייבת לגרום כי תינתן על ידי המינהל לזכות הקונה זכות חכירה ראשית מהוונת בדירה, בתנאים ובנוסח המקובלים במינהל האזרחי איזור יהודה ושומרון, בצרוף חלקו היחסי ברכוש המשותף, וכי ייחתם עמו חוזה חכירה מהוון כמקובל אצל המינהל, הכל כשהדירה משוחררת מכל שעבוד או זכות אחרת של צד שלישי, פרט לשעבודים שירשמו כתוצאה מהלוואות שייקח הקונה ובכפוף לאמור בהסכם זה. הקונה מתחייב בזאת לחתום על חוזה חכירה כאמור עם המינהל ולקבל עליו את כל ההתחייבויות הנובעות ממנו.
- 9.1.12 החברה תודיע לקונה בהודעה מוקדמת של שבעה ימים מראש על המועדים והמקומות בהם עליו להופיע כדי לחתום ולהצהיר ככל שיידרש לשם ביצוע הרישום בלשכת רישום המקרקעין ו/או החתימה על חוזה החכירה והקונה יופיע במקום ובמועד שיצוין בהודעת החברה, לחתום ולהצהיר ככל שיידרש לשם ביצוע האמור לעיל וכן להמציא את כל האישורים הנדרשים ממנו לצורך ביצוע האמור.
- 9.1.13 מוסכם ומובהר כי החברה רשאית לשעבד את המגרשים ו/או את הדירה ללא כל הגבלה בסכום ובאופן שזכויות הנהנה תהיינה קודמות ועדיפות על כל זכות אחרת, לטובת מי שהחברה תמצא לנכון מעת לעת ובלבד שהדירה תהא משוחררת מכל שעבוד כאמור במועד החתימה על חוזה החכירה במנהל ובשים לב להוראות הסכם זה והכל בכפוף לאמור בחוק המכר (דירות).
- 9.1.14 לבקשת הקונה, לאחר ביצוע מלוא תשלומי התמורה בהתאם לאמור בהסכם המכר, תמציא לו החברה אישור מהבנק כי הדירה אינה נכללת בשעבוד לטובת הבנק על המגרשים והפרויקט (להלן: "מכתב החרגה סופי"). תוקף האישור יהא בכפוף לתנאים האמורים בו.
- 9.1.15 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת כי היה ושעבוד המגרשים ו/או הדירה היו לצורך הסדרת הבטוחה להבטחת כספי רוכשי הדירות, אזי כל עוד הבטוחה האמורה בתוקף, לא תחול חובת החברה לשחרר את השעבוד והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 9.1.16 הקונה לא יפריע, ולא ימנע בכל דרך שהיא את פעולותיה אלו של החברה, ויסייע לחברה לבצע אותן.
- 9.1.17 הקונה ישתתף באופן יחסי בהוצאות לניהול הפעלה, תיקון, תחזקה, חידוש, בדיק, ניקיון, תאורה, שמירה וביטוח של הרכוש המשותף בבית, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בהוצאות הכרוכות בטיפול בשטחים ו/או בחלקי הפרויקט ו/או במערכותיו ו/או בעניינים אחרים המיועדים לשרת את כל בעלי הדירות בבניין ובפרויקט. ההשתתפות תהיה על פי הוראות התקנון ובהעדר תקנון על פי הוראות חוק המקרקעין.
- 9.2 הקונה יופיע לפני עורכי הדין המטפלים ברישום במועד שיתואם עמו מראש, לצורך ביצוע כל הקשור והכרוך ברישום הזכויות בבניין ובדירה.
- 9.3 ידוע לקונה, כי על גגות הפרויקט ו/או הבניין ו/או חלק מהם, המהווים רכוש משותף, יוצבו קולטי שמש. קוני הדירות בקומות העליונות, במידה ויוצמד לדירתם שטח בגג, אשר הוצא מהרכוש המשותף, יאפשרו, במידת הצורך, מעבר סביר לצורך כל תיקון שלביצועו דרוש מעבר כאמור.
- 9.4 לשם ביצוע כל האמור לעיל חתם הקונה במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ד', בו ייפה הקונה את בא-כוח החברה, לעשות כל הדרוש לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הכרוך בכך, לרבות רישום זכויות הקונה בדירה.
- 9.5 מתן יפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהן.

9.6. האמור בסעיף זה מהווה, בין היתר, הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכח לפעול על פי יפוי הכח, הוראות אלה הן בלתי חוזרות ולא ניתנות לשינוי בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי, בהן החברה, ו/או הבנק ו/או רוכשי דירות אחרים בבניין - תלויות בכך.

10. מסים ותשלומים

10.1. כל המיסים והארנונות למיניהם, הממשלתיים, העירוניים (להלן: "**המיסים**") הידועים במועד חתימת הסכם זה וחלים על הדירה, עבור התקופה עד למועד המיועד למסירת החזקה לפי הודעת החברה לקונה כאמור בסעיף 7 לעיל או עד למועד מסירת החזקה בדירה בפועל לפי המוקדם (להלן: "**המועד המיועד למסירת החזקה**") יחולו על החברה. מיסים שיחולו עבור התקופה מהמועד המיועד למסירת החזקה ואילך, יחולו על הקונה ובלבד שמדובר במיסים החלים על רוכשי דירות על פי דין. הקונה יחזיר לחברה מיד עם דרישתה כל סכום ששולם ע"י החברה עבור התקופה בה היה הקונה חייב בתשלומיו בכפוף להוראות כל דין והוראות המכרז.

10.2. למרות האמור בכל מקום אחר בהסכם זה אם לאחר חתימת הסכם זה יוטל ע"י רשות ממשלתית ו/או עירונית מס או היטל נוסף לאלה הקיימים כיום על מגרשים, דירות ובניינים ו/או על מכירתם (אך לא על הוצאות הבנייה) כי אז יחול מס או היטל כזה על הקונה ובלבד שהתשלום חל על הקונה על פי דין בהתאם לשיעור שיוטל ו/או באופן יחסי כקבוע בסעיף 10.1 לעיל. שילמה החברה מיסים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלומה, על מנת למנוע עיכובים בהתקדמות הבניה והשלמת הדירה או יתר התחייבויותיה כלפי הקונה, יחזיר הקונה לחברה את סכום המיסים הנ"ל מיד לדרישתה הראשונה בצירוף הפרשי הצמדה כבסעיף 11.5 לעיל. ואולם במקרה שזכויות בניה מכוח תוכניות בנין העיר ימומשו בפועל ע"י המוכר בבניית הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה, יישא המוכר בהיטלי ההשבחה בגינם מובהר,

10.3. הקונה יישא בהוצאות הכרוכות באחזקת הבית המשותף בין אם נירשם ובין אם לא נירשם כבית משותף החל מהמועד המיועד למסירת החזקה ואילך עפ"י חלקו היחסי ברכוש המשותף. מוסכם כי החברה לא תחויב בתשלום הוצאות אחזקת הרכוש המשותף ו/או תשלום לנציגות הבית המשותף בגין חלקן של דירות שטרם נמכרו או נמסרו, למעט תשלומים בגין שירותים שנצרכו בפועל ע"י דירות אלו. הקונה מצהיר ומסכים שמאחר ובדירות אלו לא נעשה שימוש למגורים הרי תשלומי ניקיון, אחזקת מעליות, גינון, חשמל, מים, וכיו"ב לא יחשבו כשירותים אותם צרכה בפועל החברה. תשלומים עבור ארנונה, אם תחול, יחשבו כשירותים אותם צרכה החברה.

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

10.5. היה ומכל סיבה שאינה תלויה בחברה ניתן יהיה לאכלס את הדירות ולא ניתן יהיה לחבר את הדירות במונים דירתיים לרשת החשמל ו/או המים ואספקת החשמל ו/או המים יבוצעו באופן זמני ע"י החברה, אזי הקונה ישלם לחברה עם דרישה את התשלומים בעבור השירותים הללו בכפוף לאמור בסעיף 10.4 לעיל.

10.6. בוטל.

10.7. מס רכישה בגין רכישת זכויות הקונה בדירה יחול על הקונה וישולם על ידו. ב"כ המוכר יגיש את את הצהרתו של הקונה לרשות המיסים כאשר הקונה הוא האחראי לתוכן הדיווח, וכי הקונה מודע לכך כי מעבר להגשת ההצהרה בתוך 30 ימים ממועד חתימת ההסכם אין ב"כ המוכר אחראי להפקת שוברים, הגשת השגות, פריסת תשלומים ביטול עיקולים וכדו'.

10.8. ידוע לקונה כי התמורה הנקובה בהסכם כוללת את עבודות הפיתוח המפורטות בו. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לרבות: כבישים, חשמל, מדרכות, נטיעות, ביוב, אבני שפה וכו' (להלן: "**עבודות הפיתוח הנוספות**") ואשר יוטלו לאחר המועד המיועד למסירת החזקה לידי הקונה כקבוע בהסכם זה לעיל, יחולו על הקונה בלבד והקונה ישלם במועד את כל התשלומים מכל סוג שהוא, שיוטלו ע"י הרשות המוסמכת בגין העבודות הנוספות, גם אם טרם נרשמה זכותו

של הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הוטלו תשלומים כנ"ל על יותר מאשר דירת הקונה בלבד, ישלם הקונה חלק יחסי מן התשלומים הנ"ל לפי קביעת הרשות המקומית או המוכר.

11. הפרות

- 11.1. לא שילם הקונה במועד הקבוע בנספח התמורה תשלום מתשלומי הקונה או כל חלק מהם – (לרבות הפרשי הצמדה), או תוך 7 ימים לכל המאוחר ממועד זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של הסכם זה.
- 11.2. הפר הקונה התחייבות מהתחייבויותיו האמורים בסעיפים 3,4,5,6,7,8,15 או כל חלק מהן, ולא תיקנה בתוך 10 ימים ממועד משלוח הודעת המוכר על כך, תיחשב ההפרה להפרה יסודית של הסכם זה.
- 11.3. מבלי לגרוע מהוראת סעיף 11.2 לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם לחברה כבהסכם זה במלואו ובמועדו, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, לבטל את ההסכם ולמכור את הדירה לאחר. במקרה זה ובכל מקרה של הפרת ההסכם על ידי הקונה המזכה את החברה בביטול ההסכם, ישלם הקונה לחברה את הסכום שנקבע בהסכם זה כפיצויים קבועים ומוערכים מראש, והחברה תהיה רשאית לחלט לטובתה סכום זה מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה. בחרה החברה בביטול ההסכם כאשר היא זכאית לכך, תחזיר החברה לקונה את יתרת הכספים המגיעים לו (בערכם הריאלי) לאחר החילוט כדלעיל ולאחר סילוק ההלוואה/ות כמפורט להלן וזאת בתוך 45 ימים מיום ביטול העסקה.
- 11.4. בכל מקרה בו קיבל הקונה הלוואה/ות כאמור בהסכם זה לעיל, רשאית החברה לשלם ולסלק למלווה את כל הסכומים שהקונה חייב למלווה בקשר להלוואה/ות, עבור הקונה ועל חשבונו, וזאת מתוך הכספים שיתקבלו ממכירת הדירה לאחר.
- 11.5. בנוסף ובלא לפגוע בכל האמור בסעיף 11 זה, כל תשלום או חלק ממנו החל על הקונה על פי הסכם זה ואשר ישולם באיחור ישולם בצירוף ריבית והצמדה בשיעור הריבית המקסימלית המותרת בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה (להלן: "ריבית פיגורים") מהיום שהיה מיועד לתשלום ועד לתשלומו בפועל וזאת בלא לפגוע בכל סעד אחר העומר למוכר על פי הסכם זה ו/או הדין. מוסכם כי תשלום הריבית כאמור אינו מהווה פיצוי ולפיכך יהא המוכר זכאי לקבל בנוסף את הפיצוי המוסכם או פיצוי בגין נזקי המוכר בפועל.
- 11.6. המוכר רשאי לבצע תשלומים עבור הקונה ובמקומו, בגין חוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו.
- 11.7. כל תשלום שישולם ע"י המוכר ושחובת תשלומו חלה על הקונה, יוחזר למוכר בצירוף הפרשי הצמדה וריבית פיגורים בתוך 7 ימים ממועד קבלת דרישה ראשונה מאת המוכר וזאת על פי קבלות שיוצגו לקונה ע"י המוכר, אך מבלי לפגוע בטענות הקונה, אם ובמידה שעמדו לו, כלפי הנוסה המקורי.
- 11.8. במקרה של הפרה ו/או אי קיום של תנאי מתנאי החוזה על ידי הקונה, ישלם הקונה למוכר פיצויים בגין הנזקים שנגרמו למוכר בעטייה של אותה הפרה ו/או אי קיום כאמור. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של המוכר לדרוש ביצוע בעין של חוזה זה ו/או לתבוע כל סעד אחר הניתן לו עפ"י חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א – 1970, ואין באמור לעיל כדי לפגוע בהוראות סעיף 11 זה.
- 11.9. "במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל – 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש".
- 11.10. הפר הקונה הסכם זה בהפרה יסודית כאמור בסעיפים 11.1 ו- 11.2 לעיל, יהיה המוכר זכאי לבטל את ההסכם.

12. העברת זכויות

- 12.1. עד לרישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין על שמו, ככל שיתאפשר רישום כזה, לא יהא הקונה רשאי להעביר זכויותיו על פי הסכם זה לצד שלישי כלשהו (להלן: "הנעבר") אלא אם הוא מילא אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכר, לרבות תשלום מלא התמורה והתשלומים האחרים החלים עליו על פי הסכם זה ורק לאחר שקיבל את הסכמתו של המוכר לכך והכל בכפוף לאמור בסעיף 14.3 להסכם זה. המוכר ייתן את הסכמתו להעברה אך ורק בחלוף המועד האוסר על

מכירת הדירה כאמור בסעי' 14 להלן וזאת לאחר שהקונה והנעבר ימלאו אחר התנאים המפורטים להלן:

- 12.1.1. יעבירו למוכר הסכם חתום כדין בין הקונה לנעבר בדבר העברת הזכויות לנעבר.
- 12.1.2. יעבירו למוכר אישורים על תשלום המיסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג הוא החלים לפי הסכם זה ולפי הסכם ההעברה על הקונה ו/או על הנעבר, לרבות אישור מס רכישה, מס שבח, ואישור עירייה לרבות אישור על תשלום ו/או אישור על פטור מתשלום היטל השבחה.
- 12.1.3. יעבירו לחברה שחרור מהתחייבות לרישום משכנתא המעיד שהלוואה שנטל הקונה, אם הייתה כזו, סולקה במלואה ו/או נגררה לנכס אחר.
- 12.1.4. הקונה יחזיר למוכר כל ערבות או בטוחה שקיבל מהחברה.
- 12.1.5. הנעבר יחתום על יפוי כוח בנוסח זהה לייפוי הכוח הנזכר בסעיף 9.4 לעיל או נוסח שיהיה נהוג באותה עת אצל החברה על פי בחירת החברה.
- 12.1.6. הקונה והנעבר יחתמו על בקשה להעברת זכויות הקונה לנעבר בנוסח שתקבע החברה.
- 12.1.7. הקונה ומקבל הזכות ימלאו אחר כל דרישה חוקית של החברה לצורך ביצוע ההעברה לרבות חתימת הסכם חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל, המצאת יפוי כח בלתי חוזר ממקבל ההעברה וכל כיוצא באלו.
- 12.1.8. ישולמו דמי טיפול כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת..
- 12.1.9. תצהיר הקונה המעיד שאין לו חובות ו/או שעבודים כלשהם על הדירה.
- 12.1.10. אישור מוועד הבית ו/או חברת הניהול על תשלום כל החובות לוועד.
- 12.1.11. נמחקו הערות אזהרה לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק ממנו נטל הלוואה, אם נרשמו, והומצא נסח רישום מלשכת רשום המקרקעין המעיד על כך.
- 12.1.12. הקונה ישלם את כל ההוצאות, האגרות, המסים והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במידה ויהיו כאלה, וכן יסלק את כל התשלומים, האגרות, המסים, וההוצאות המגיעים ממנו בהתאם להסכם זה ועפ"י כל דין ובכלל אלו ארנונות, משכנתאות וכיו"ב.
- 12.1.13. מבלי לפגוע באמור לעיל, יהיה המוכר רשאי לדרוש כל מסמך נוסף הדרוש לדעתו לביצוע ההעברה.
- 12.1.14. ככל שבמועד ההעברה ערבויות חוק המכר יהיו עדיין בתוקף העברת הזכויות תהיה כפופה גם לקבלת הסכמת הבנק להעברה.
- 12.1.15. תוקפו של סעיף זה הוא עד לרישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין ובכפוף לאמור בסעיף 14 להסכם זה.

13. ערבויות חוק מכר

- 13.1. החברה מתחייבת לתת לקונה בטוחה (להלן: "**הבטוחה**") בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של קוני דירות) תשכ"ח-1974 (להלן: "**חוק המכר**"), באחת האפשרויות הבאות: ערבות בנקאית, פוליסת ביטוח, הערת אזהרה, הכל בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות. סוג הבטוחה יהא לפי שיקול דעת החברה.
- 13.2. עד ולא יאוחר ממועד קבלת החזקה בדירה, מתחייב הקונה להחזיר לחברה כל בטוחה שקיבל. הבטוחה תוחזק בנאמנות עד לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין או חתימה על הסכם חכירה ומסירת חזקה. הנאמן לא יחזיר הבטוחה למבטח בטרם נחתם הסכם חכירה.
- 13.3. עם מסירת החזקה, תחשב כל בטוחה שנתן המוכר לקונה עפ"י הסכם זה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.
- 13.4. מוסכם בזאת כי במידה והבטוחה שתינתן על יד החברה כאמור לעיל תהיה מסוג ערבות בנקאית, אזי כל עוד הערבות בתוקף לא יהיה הקונה רשאי, והנו מתחייב שלא לרשום כל הערת אזהרה מכל סוג שהוא על המקרקעין בגין זכויותיו על פי הסכם זה ללא הסכמת החברה מראש ובכתב. מבלי לגרוע מן האמור, הרי שעם רישום הערת אזהרה לטובת הקונה, ככל שכזו תירשם, יחזיר הקונה לחברה את כל הערבויות הבנקאיות שקיבל מן המוכר מיד עם דרישה. לא החזיר הקונה את הערבויות עם דרישה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של הסכם זה, עקב הפרת הוראת סעיף זה על ידי הקונה והכל בכפוף להוראות הדין.
- 13.5. הפר הקונה את התחייבויותיו בסעיף זה לעיל, ונרשמה הערת אזהרה בדבר קיומו של הסכם זה, תהיה החברה זכאית לדרוש את מחיקתה ו/או למחקה בעצמה בכל עת על ידי שימוש בייפוי הכח

גאולה ביתר מחיר למשתכן מהדורה 1.1.

שנתן לה הקונה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומכל סעד המוקנה לחברה בקשר לכך, לא יהיה בהערת האזהרה כדי לפגוע או לגרוע באופן כלשהו מזכויות החברה לרשום את השעבודים הנזכרים לעיל בזכויות קודמות ועדיפות על פני הערת האזהרה. להבטחת קיום התחייבויות הקונה כבסעיף זה לעיל, מיפה בזה הקונה את כוחם של מיופי הכח הנזכרים בייפוי הכח נספח ד' ומורה להם הוראה בלתי חוזרת, לעשות את כל הפעולות שתידרשנה לפי שקול דעתם כדי לגרום לבטול כל הערת אזהרה שתירשם, אם תירשם, בקשר עם הסכם זה ולצורך זה לחתום על כל בקשה, או כל מסמך אחר שיידרש.

13.6. הקונה יחתום במעמד חתימת הסכם זה על כתב התחייבות בלתי חוזרת לבנק, בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ה' (או בדומה לו), והוא מסכים לנכות מהכספים שיגיעו לקונה על פי הערבות כל סכום אותו יהיה הקונה חייב לבנק או לבנק אחר ממנו קיבל הקונה כספים לצורך מימון רכישת הדירה.

13.7. ידוע לקונה כי ערבות חוק המכר תינתן בגין התשלום ששולם בפועל בניכוי המע"מ.

13.8. הקונה מאשר כי כתובתו לצורך משלוח הערבות הבנקאית שתונפק לטובתו על-ידי הבנק, היא כמופיע בכתורת הסכם זה, והוא מתחייב להודיע למוכרת ו/או לבנק על כל שינוי בכתובת האמורה.

14. הוראות בדבר מחיר למשתכן

14.1. הקונה מצהיר ומאשר כי הנו "חסר דיור" כהגדרת מונח זה לפי הנחיות משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משהב"ש") וכי הוא מחזיק אישור זכאות בתוקף לצורך רכישת הדירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" עוד מצהיר הקונה כי לא רכש דירה אחרת במסגרת מכרזי מחיר למשתכן.

14.2. מובהר כי היה ויתברר בכל עת ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, כי נכון למועד חתימת הסכם זה, לא עמד הקונה בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, אזי הסכם זה יבוטל מעיקרו, מבלי שהקונה יהיה זכאי לקבל כל פיצוי מהמוכר בגין הסכם זה. במקרה זה, כל ההוצאות הכרוכות בביטול ההסכם לרבות פיצוי המוכר בגין כל נזקיו והפסדיו, הישירים והעקיפים, יחולו ויושטו על הקונה בלבד.

14.3. הקונה מצהיר ומתחייב כי לא יעביר ו/או ימכור את הדירה לצד שלישי כלשהו, בכל צורה שהיא, החל מיום רכישתה עד לחלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד לחלוף 7 שנים ממועד ההגבלה של רכישת הדירה, לפי המוקדם מבין המועדים (להלן: "תקופת ההגבלה") לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים האמורות אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות אולם הוא יהיה רשאי להשכירה למטרת מגורים בלבד.

14.4. למען הסר ספק מובהר כי הקונה לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר לאחר בכל צורה שהיא את זכויותיו בדירה גם בתקופה שממועד החתימה על הסכם זה ועד למועד מסירת החזקה בדירה. הפרת הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם

14.5. ידוע לקונה כי בגין הגבלת העברת הזכויות האמורה לעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת משהב"ש. מובהר כי כל עוד לא תירשמה זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין תירשם ההערה בספרי המוכר

14.6. מבלי לגרוע מכל סעד הקיים למוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, ידוע לקונה כי במידה והוא יפר את הוראות סעיף 14.3 לעיל, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪. להבטחת האמור, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משהב"ש ו/או מי מטעמו בנוסח המצ"ב כנספח ז' להסכם זה

14.7. לאחר תום "תקופת ההגבלה" וכל עוד לא נרשמה הדירה על שם הקונה, לא יהא רשאי הקונה להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיו מכוח ההסכם לאחר (להלן: "מקבל הזכויות") בלא קבלת אישור המוכר בכתב, אשר לא יסרב להעברת הזכויות אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד, ובכפוף לכך שהקונה סילק את כל חובותיו הכספיים למוכר ויתמלאו במלואם כל התנאים האמורים בסעיף 12 לעיל.

15. הוראות כלליות

15.1. הובא לידיעת הקונה, כי נתנה לו שהות מספקת לראות את הקרקע, את התב"ע, את תכנית הפרויקט, הבניין והדירה ואת המפרט הטכני, את הנתונים בקשר למתקני העזר השונים, החניות, החצרות וכו' וכי נמסרו לו כל הנתונים העובדתיים והמשפטיים בקשר לחתימתו על הסכם זה.

- 15.2. הודע הקונה, כי ניתנה לו שהות מספקת לעיין בהסכם על נספחיו ולהכיר את תוכנם. עוד הודע הקונה כי ניתנה לו שהות מספקת לערוך כל בדיקה שביקש בקשר עם העניינים נשוא הסכם זה.
- 15.3. מיום מסירת הדירה לקונה ועד לרישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, הרוכש רשאי לבצע שינוי חיצוני או תוספת בדירה ובלבד שניתן לו היתר בניה כדן, ככל ונדרש היתר. ככל והקונה פעל ללא היתר כאמור, יהא חייב להרוס כל שינוי ו/או תוספת כזו, ולהשיב את המצב לקדמותו ולפצות את החברה ו/או רוכשי דירות אחרות על כל נזק שיגרם למי מהם עקב מעשה כאמור של הקונה היה וכתוצאה מביצוע פעולות הקונה כאמור לעיל, תידרש המוכרת לשאת בהוצאות נוספות בקשר עם שינוי ו/או תיקון הרישום, אזי הקונה יישא בהוצאות אלו, לרבות בגין עיכוב שייגרם בפועל ברישום הבית המשותף כתוצאה מהשינוי ובשל האמור לעיל.
- הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית המזכה את המוכר בכל הסעדים המוקנים בהסכם או בדין לרבות בזכות לביטול החוזה ובפיצוי המוסכם.
- 15.4. הובא לידיעת הקונה, כי עוה"ד ממושרד ברזסקי ושות' משרד עורכי דין (לעיל ולהלן: **"עורכי הדין"** או **"עוה"ד"**) הנם עורכי הדין של המוכר ומייצגים את החברה בלבד בכל הנוגע לעסקה נשוא הסכם זה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו, ואין עוה"ד של החברה ו/או מי מטעמם חבים לו חבות כלשהי, ואין הם אחראים כלפיו באחריות כלשהי, למעט חובתם לבצע את רישום הזכויות בכפוף לאמור בהסכם זה.
- 15.5. הקונה מסכים שהחברה באמצעות עורכי הדין או מי שימונה על יד מי מהם לעניין זה יטפל בעבור החברה בהליכים הקשורים ברישום זכויות הקונה בדירה והקונה יופיע לפי דרישת עוה"ד כאמור בכל משרד ממשלתי ו/או עירוני ו/או כל מקום אחר, ובלבד שתואם עימו מראש, להמציא את האישורים והמסמכים הדרושים וכן לחתום על כל המסמכים הדרושים לרישום זכויות הקונה כאמור.
- 15.6. לא מילא הקונה אחרי ההוראות המפורטות בסעיף 15.5 לעיל, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה והקונה יישא בכל ההוצאות והנזקים שייגרמו לחברה כתוצאה מכך.
- 15.7. כל ההוצאות, התשלומים, המיסים, האגרות, הנזקים שיחולו כתוצאה מאי מילוי הוראות הסכם זה ע"י הקונה, יחולו על הקונה.
- 15.8. שום ויתור ו/או ארכה ו/או שינוי בתנאי כלשהו של הסכם זה על נספחיו לא יהיו בני תוקף אלא אם ייעשו בכתב בחתימת שני הצדדים.
- 15.9. מוסכם כי לקונה לא תהא זכות קיזוז כלפי החברה והנו מוותר על כל זכות לקזז כל סכום מן התשלומים בהם הוא חייב על פי הסכם זה.
- 15.10. התחייבויות הקונה ע"פ הסכם זה, במידה והוא מורכב מיותר מאדם אחד, ואחריות האנשים המהווים את הקונה הינה במאוחד ובנפרד כלפי המוכר. מילוי התחייבויות המוכר כלפי אחד מיחיד הקונה תחשב כמילוי התחייבויותיו כלפי יחיד הקונה כולם. חתימת אישור ו/או הפטר של אחד מיחיד הקונה כמוה כחתימה ו/או הפטר של כל יחיד הקונה. להסרת ספק מובהר בזה כי מסירת החזקה בדירה לאחד מיחיד הקונה תחשב כמסירתה לכל יחיד הקונה.
- 15.11. הסמכות המקומית לדון בכל מחלוקת הנובעת מהסכם זה תהיה בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדרי הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.
- 15.12. חוזה זה נערך עפ"י היתר עיסקה כתקנות חז"ל, כמפורט בספר "חכמת אדם" כלל קמ"ג.
- 15.13. הצדדים מודים בזה בהודאה גמורה, דכל הנ"ל נעשה בקאג"ס בבד"ח מעכשיו דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרא, באופן המועיל ביותר ובכל דבר ודבר כפי קניינו הראוי לו עפ"י ד"ת, ובאופן המועיל ביותר.
- 15.14. החברה תהיה זכאית להעביר את זכויותיה או חובותיה לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי וזולתה, בתנאי שבמקרה של העברה כזו היא תישאר ערבה למילוי התחייבויותיה על פי ההסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום

(הקונה)

(המוכר)

בס"ד

נספח ג' (נספח התמורה)

לחוזה (להלן: "החוזה"), שנערך ונחתם בביתר עילית ביום _____

בין

גאולה ביתר ח.פ. 515974731
מרחוב האדמו"ר מסדיגורא 17 ירושלים
(להלן: "המוכר" / "החברה")

מצד אחד

לבין

1. ת.ז.
2. ת.ז.
שניהם ביחד וכ"א מהם לחוד,
שכתובתם _____
טלפון _____ טלפון נוסף _____
כתובת דוא"ל _____

מצד שני

(להלן: "הקונה")

תאור הממכר

מס' בנין: _____
מס' דירה: _____
שטח: _____
קומה: _____

הצמדות: _____
חניה מס' _____
מחסן מס' _____
מועד המסירה: 20/11/2022

התמורה ותנאי התשלום

1. הקונה מתחייב לשלם למוכר את מחיר הדירה בסך של _____ ₪ (_____) ₪, בתוספת מע"מ בסך של _____ ₪ (_____) ₪, ובסה"כ _____ ₪ (_____) ₪ ש"ח, (להלן - "התמורה"), באופן כדלהלן –
- 1.1 סך של _____ ₪ (_____) ₪ השווה ל-7% מסכום התמורה ישולם במעמד חתימת החוזה.
- 1.2 סך של _____ ₪ (_____) ₪, השווה ל-13% מסכום התמורה ישולם עד ל-45 ימים מיום חתימת חוזה זה בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 3 להלן.
- מובהר ומוסכם כי תשלום זה ישולם אך ורק בכפוף לקבלת הודעה מאת המוכר כי התקבל פנקס שוברים של הבנק המלווה וכי הקונה רשאי לקבלו ולשלם באמצעותו את התשלום הנקוב בסעיף קטן זה ובסעיפים שלהלן. מובהר, כי המדד בגין התשלומים יוקפא עד לאחר שבעה ימי עסקים ממועד מתן ההודעה על קבלת פנקס השוברים.
- 1.3 סך של _____ ₪ (_____) ₪, השווה ל-14% מסכום התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 3 להלן, ישולמו תוך 5 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

- 1.4. סך של _____ נ"ח (_____) נ"ח, השווה ל-14% מסכום התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 3 להלן, ישולמו תוך 8 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 1.5. סך של _____ נ"ח (_____) נ"ח, השווה ל-14% מסכום התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 3 להלן, ישולמו תוך 11 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 1.6. סך של _____ נ"ח (_____) נ"ח, השווה ל-14% מסכום התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 3 להלן, ישולמו תוך 14 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 1.7. סך של _____ נ"ח (_____) נ"ח, השווה ל-14% מסכום התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 3 להלן, ישולמו תוך 17 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 1.8. היתרה בסך של _____ נ"ח (_____) נ"ח, השווה ל-10% מסכום התמורה תשולם במועד המסירה, בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 3 להלן.
2. התמורה הנקובה בסעיף 1 לעיל כוללת מע"מ בשיעור של 17%. אם יחול שינוי בשיעור המע"מ יותאמו התשלומים שטרם שולמו על ידי הקונה, בהתאם לשיעור המע"מ החל ביום התשלום בפועל.
3. לכל תשלום מתשלומי התמורה דלעיל וכן לכל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה על פי חוזה זה, יתווספו (ישולמו ביחד עמו), הפרשי הצמדה ל- "מדד מחירי התשומה בבנייה למגורים" (בצרוף מע"מ) שיחושבו יחסית לעליה שתחול במדד הני"ל, בין המדד הבסיסי הידוע ביום חתימת הרוכש על הסכם זה דהיינו המדד בגין חודש _____ שפורסם בחודש _____ שהינו _____ נק' (להלן – "המדד הבסיסי") לבין המדד שיפורסם לאחרונה לפני מועד פרעונו של כל תשלום ותשלום בפועל.
- 3.1. למען הסר ספק מובהר כי, ירידה במדד הבסיסי לא תזכה את הרוכש לדרוש הפחתה בתשלומי התמורה כנקוב בסעיף 1 לעיל, ומחיר הדירה לא יפחת בשום מקרה מסך התמורה הנקובה בסעיף 1 לעיל, גם ולרבות במקרה שיהיה מדד ו/או יהיו מדדים שליליים.
- 3.2. "מדד מחירי התשומה בבנייה למגורים" – לצורך סעיף זה פירושו מדד מחירי התשומה בבנייה למגורים, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי שיבוא בעתיד במקומו.
- 4.
- 4.1. כל התשלומים כאמור בסעיף 1 לעיל, ישולמו אך ורק לחשבון הליווי של הפרויקט מספר 24594 בבנק הפועלים בע"מ, סניף 436 ברחוב הרוקמים 26 בחולון, באמצעות שוברי תשלום כאמור בסעיף 6 בחוזה ובנספח ו' לחוזה.
- 4.2. מיד עם ביצוע כל תשלום כאמור בס"ק (4.1). לעיל, ידאג הקונה להעביר למוכר את העתק שובר התשלום שבוצע, בפקס מספר 02-5802260
5. היה והקונה יפגר בפירעון תשלום מתשלומי התמורה או חלקו ו/או בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים החלים עליו על פי החוזה, או חלקם, מעל ל- 7 ימים, אזי יהיה הוא חייב לשלם למוכר עם דרישה, בנוסף לכל תשלום כאמור או חלקו שבפיגור, גם ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, וזאת לגבי התקופה שבין מועד הפירעון המוסכם של התשלום שבפיגור ולבין מועד פירעונו המלא בפועל. האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות כלשהי לאחר בתשלומיו והוא בא בנוסף ולא יגרע מזכות המוכר לתבוע, ו/או לממש כל סעד ותרופה נוספת, או אחרת, העומדים למוכר מפאת הפרת החוזה עקב אי פירעון תשלומים במועד על ידי הקונה לרבות ביטול ההסכם.

6. הפרת התחייבות הקונה לשלם למוכר את התמורה בתנאים ובמועדים המפורטים בנספח זה כולו, תחשב להפרה יסודית של החוזה.
7. בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוזה לבין הוראות נספח זה יחולו ויחייבו הוראות נספח זה.
8. למניעת ספק מובהר כי הקונה יישא בנוסף לתמורה עבור רכישת הדירה כאמור לעיל, גם בכל התשלומים וההוצאות הנוספות כמפורט בחוזה.
9. כל הוראה בדבר תשלום הפרשי הצמדה ו/או ריבית ו/או פיצויים בחוזה ובנספחו, היא לפי היתר עסקא עפ"י תקנות מהר"ם ז"ל כמפורט בספר "חכמת אדם" סימן קמ"ג.
10. בנוסף ישלם הקונה במעמד חתימת הסכם זה שכר טרחה עבור ההוצאות המשפטיות לצורך רישום הזכויות בדירה על שמו, בשיעור של 0.5% מתמורת הדירה או בשיעור הנקוב בסעיף 2 לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, הנמוך מבניהם, בהמתאה לפקודת ב"כ המוכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום היום _____

הקונה

המוכר

נספח ד'

בס"ד

יפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ, _____ ת.ז. _____, ו _____ ת.ז. _____, ו _____ ת.ז. _____, ו _____ ת.ז. _____.

ממנה/ממנים בזה את חברת גאולה ביתר בע"מ ח.פ. 515974731 ו/או את עוה"ד חיים ברזסקי, ו/או אסף קאופמן, ו/או שמעון גוטליב כולם ביחד וכל אחד לחוד, (להלן: "מיופה/מיופי הכח"), להיות באי כחי/כחנו ובשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו לעשות את כל המעשים ו/או הפעולות המפורטים להלן אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה זה, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, דהיינו:

1. לרכוש ו/או לקבל בשמי/בשמנו ו/או על שמי/שמנו - כל זכות (ובכלל זה זכויות שבהנאה) ביחס ליחידה שתבנה על המקרקעין הידועים כגוש 30750 מגרש מע 1 (להלן: "המקרקעין"), ו/או במספר אחר שיתקבל לאחר איחוד וחלוקה, והידועה כדירה מס' _____, (להלן: "היחידה"), בבנין מס' _____, (להלן: "הבנין"), שרכשתי/רכשנו על פי חוזה מיום _____ (להלן: "החוזה"), וזאת באופן, בדרך ובהתאם לאותם תנאים שייקבעו על ידי מיופה הכח.

הביטוי "יחידה" כולל גם את כל הקשור לזכויות/זכויותינו ו/או התחייבויות/התחייבויותינו בקשר ליחידה הנ"ל, והן בבנין בו היא תוקם ו/או הוקמה או בחלק ממנו ו/או בכל יחידה בבית המשותף (אם מיופי כחי יחליטו, לפי שיקול דעתם המוחלט לרשמו כבית משותף) או בחלק ממנו, והכל בין שהפרייקט ו/או שהיחידה כבר נבנו ובין שהם עומדים להבנות בעתיד.

2. לעשות בשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו כל חוזה ו/או חוזה עם חברת החשמל ו/או עיריית ירושלים ו/או עם כל אדם, חברה, אגודה או אישיות משפטית אחרת שהיא, ביחס ליחידה ו/או לרכישה ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בה ו/או ביחס לכל ענין הקשור לרישום זכויות/זכויותינו ו/או חובות/חובותינו בקשר ליחידה ו/או ביחס לחיבורה לרשת המים ו/או החשמל ו/או הגז, ולחתום על כל מסמך שיהא דרוש בהקשרים אלו.

3. לרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או במרשמי המנהל האזרחי איו"ש בשמי/בשמנו זכויות ביחידה הנרכשת על ידי/ידינו בהתאם לחוזה וזאת באופן, בדרך ובהתאם לאותם תנאים שייקבעו על ידי מיופי הכח.

4. לבקש לרשום את היחידה ביחד עם המבנה בו היא מצויה, ו/או ביחד עם בנינים אחרים או כל חלק מהם, אשר גאולה ביתר בע"מ, ח.פ. 515974731, (להלן: "המוכרת"), תקים/מקימה על המקרקעין, כבית משותף, (להלן: "הבית המשותף"), ובמקרה זה לבצע גם כל אחת מהפעולות המפורטות להלן:

א. לקבוע את הרכוש המשותף של היחידה ושל הבנין לפי שיקול דעתם הסביר של מיופי כחי/כחנו הנ"ל, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לכל יחידה או למספר יחידות שבפרייקט המוקם על המקרקעין, (להלן: "הפרייקט"), או להצמידם לבנין או למבנה או לקבוצת בנינים או מבנים בבית המשותף, לבטל את ההצמדות שירשמו ליחידה אחרת או למספר יחידות ו/או לבנין ו/או למספר בנינים או מבנים ו/או להעבירם מיחידה ליחידה שבפרייקט, והכל בכפוף להוראות החוזה.

ב. לבקש ו/או להסכים לתיקון צווי רישום שניתנו לגבי הבית המשותף ו/או לרשום בית משותף.

ג. לערוך ו/או להסכים לעריכת תקנון מוסכם כמשמעותו בחוק המקרקעין, לשנותו או להחליפו לפי שיקול דעתם הסביר של מיופי כחי/כחנו הנ"ל. בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יוכל התקנון לכלול הצמדת כל חלק מהרכוש המשותף ולרבות זכויות בניה, ליחידה או למספר יחידות או לבנין או למבנה או לקבוצת בנינים או מבנים של הבית המשותף, וכן לקבוע את שעור ההשתתפות בנשיאת הוצאות הבית המשותף.

ד. ליחד את היחידה כיחידת רישום נפרדת בצרוף חלק יחסי ברכוש המשותף לפי החוזה, ליחד כל הערת אזהרה שתירשם לטובתנו על המקרקעין, ליחידה, והכל לצורך רישום היחידה כחלק מהבית המשותף ולקיום הוראות המפקח על רישום מקרקעין ו/או מי מטעמו, בגין רישום היחידה ו/או יחידות אחרות בבנין ו/או הבנין ו/או הבנינים ו/או המבנים כבית משותף ולשם קביעה סופית של גבולות ליחידה וקביעתה כיחידה נפרדת בבית המשותף, והכל בלי לפגוע בזכויותינו על פי החוזה.

ה. במקרה שרשומה משכנתא, או שיש התחייבות לרישום משכנתא או שרשומה הערת אזהרה בגין התחייבות כאמור או הערת אזהרה לטובת/לטובתנו בגין החוזה, על זכויות/זכויותינו

במקרקעין, ליחד את המשכנתא ו/או ההתחייבות לרשום משכנתא ו/או הערות האזהרה הנ"ל ליחידה ו/או לפדות ו/או לסלק את המשכנתא ו/או את ההתחייבות לרישום משכנתא ולצורך זה לחתום על כל הצהרה, הסכמה, בקשה, תשריט וכל מסמך אחר שידרש לצורך כך.

1. לבקש תיקון או שינוי כל צו רישום שניתן או שינתן עפ"י החוק לגבי הבית המשותף שעל המקרקעין, לקבל ולהוציא צווים מהפקיד המוסמך לפי החוק או מכל רשות אחרת בקשר לרישום לפי חוק המקרקעין, לתקן או לשנות כל צו רישום כנ"ל וכל צו רישום מתוקן, לחתום על תקנון מוסכם ו/או חוזה בין בעלי היחידות בבית המשותף לפי הנוסח שייקבע על ידי מיופה הכח ולהכניס כל תיקון וכל שינוי בתקנון ו/או בחוזה הנ"ל ו/או לרשום במקומם תקנון ו/או חוזה/חוזהים אחרים. לשנות הצמדות בבית המשותף, לשנות חלקים ברכוש המשותף, להוסיף יחידות, לגרוע יחידות, לבטל יחידות, לבנות בבית המשותף ובמקרקעין מבנים, תוספות או להרוס מבנים ולעשות בדרך כלל פעולות בניה בבית המשותף ובמקרקעין, לצמצם ולהגדיל את הרכוש המשותף והכל בכפוף לזכויותינו על פי החוזה.

5. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון, ו/או כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, ו/או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות ו/או רישום הערות אזהרה ו/או ביטולן ו/או מחיקתן, לדרוש רשום הנכסים ו/או רשומם ו/או הפרדה ו/או אחוד. לבקש צו רשום בפנקס בתים משותפים ו/או תקונו ו/או ביטולו. לתבוע חלוקה, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר-דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים, ו/או לפרק שותפות ו/או לייצגנינו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומנו.

6. למשכן בשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו את הזכות מכל מין וסוג שהוא שתהיה לי/לנו ביחידה בסכום או בסכומים, במשכנתא ו/או במשכנתאות בכל דרגה/דרגות שהן, שתשמש/תשמשנה כבטחון/בטחונות יחידים, יסודיים, עיקריים, מקבילים, ו/או נוסף/ים לכל משכנתא/משכנתאות אחר/אחרות המוטל/המוטלות או שתוטל/שתוטלנה על היחידה ו/או על כל זכות שהיא בהם; בין שהמשכנתא/משכנתאות תרשם/תרשמנה באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא/הן תרשם/תרשמנה בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, לטובת ממשלת ישראל ו/או לטובת בנק/בנקים ו/או בנק/בנקים למשכנתאות ו/או לטובת כל אדם, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת אשר תלווה לי/לנו כספים, והכל בתנאים ובהוראות אשר מיופי כחי/כחנו ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם הסביר והכל בתנאי שמדובר בהלוואות שאנו בלבד נטלנו או ניטול.

7. לבקש רשיונות בניה, תב"ע, שינוי תב"ע, תכנית שינויים וכיוצא בזה, לבקש שינוי תכניות ולחתום על תכניות, לחתום על תכניות פרצלציה וריפרצלציה, תכניות הפרדה, תכניות איחוד חלקות, להעניק זכויות חכירה, בעלות זכויות הנאה ו/או זיקות הנאה, להגיש בקשות, הצהרות ומסמכים מכל מין וסוג שהוא ובדרך כלל לעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל שזכאי/שזכאים רשאי/רשאים אני/אנו לעשות בקשר עם המקרקעין, היחידה, הבית המשותף, אם ירשם, הרכוש המשותף וכל חלק מהם.

8. לרשום בספרי המקרקעין, אם ירשם, או בפנקס הבתים המשותפים, אם יהיה בו רישום, הערות אזהרה, זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם ו/או הערות על הצורך בהסכמה מכל מין וסוג שהוא בגין או בקשר ליחידה ו/או לבנין ו/או לפרוייקט ו/או בגין התחייבויות/התחייבויותינו בהתאם לחוזה ו/או בקשר להגבלות הקשורות להעברת זכויות/זכויותינו ביחידה לאחרים, כפי שהגבלות אלה באו לידי ביטוי בחוזה ו/או למחוק הערות כאמור.

9. לסחור ו/או להחכיר ו/או לבנות ו/או לעשות במקרקעין שמסביב ליחידה ו/או הבנין וכן בשטח שמתחת למקרקעין, כראות עיניהם ולפי שיקול דעתם הסביר של מיופי הכח, וכן לעשות במקרקעין וביחס אליהם וביחס לבנין/בנינים, כל מיני דיספוזיציות ו/או רישומים ו/או עסקאות, לרבות חליפין, איחוד, פיצול, הפרדה בלשכת רישום המקרקעין לטובת כל מי שיחליטו כפי שיקבעו על ידי מיופי כחי/כחנו עפ"י שיקול דעתם הסביר.

10. לשלם בשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו, ועל חשבוני/חשבונו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלי/עלינו ו/או על היחידה ו/או על הבנין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה ולרבות לצורך תשלום חובות/חובותינו בגין הארנונה לעירית ירושלים בכפוף לאמור בחוזה המכר.

11. להופיע בשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ולרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או עיריית ירושלים ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות רישום

המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות תכנון ובניה למיניהן ו/או הרשות המקומית ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקאות, תקנון בית משותף, שטרות פעולה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או חכירת משנה, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף, חוזה ניהול, ביטול ו/או שינוי של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל, לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כח זה (לפי קביעת מיופי כחי/כחנו) והכל בין בשלמות ובין חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת שיש להם ענין בפעולה או במעשה כנ"ל.

12. בדרך כלל ובלי לפגוע באמור ביפוי כח זה, לפעול בשמי/בשמנו, במקומי/במקומנו על מנת לתת ביטוי ותוקף להתחייבויות/התחייבויותינו בהתאם לחוזה בכל אופן ודרך שמיופי כחי/כחנו ימצאו לנכון.

13. לכלול בתקנון המוסכם תנאים והוראות על פי הוראות החוזה.

14. בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הנני/הננו מיפה/מיפיים בזאת את כחם של באי כחי/כחנו או המוכרת, לפעול בכל דרך וענין בקשר עם היחידה כחברה משכנת ובכלל זה לבצע כל פעולה בקשר עם רישום זכויות/זכויותינו ביחידה, לרבות רישום ו/או ייחוד עיקולים, שעבודים, משכנתאות בקשר עם היחידה ו/או הבנין ולרבות ביצוע כל פעולה משפטית שהיא אשר מתבצעת על פי הנוהג המקובל על ידי חברה משכנת.

15. מדי פעם בפעם להעביר את הסמכויות לפי יפוי כח והרשאה זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירם מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או אדריכל או שמאי או מעריך או מורשים אחרים, ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עינינו/הם של מיופי כחי/כחנו הנ"ל.

16. כח הרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכח הרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיהן של גאולה ביתר בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ו/או בנק המזרחי המאוחד בע"מ ו/או בנק עצמאות למשכנתאות בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ ו/או בנק ירושלים לפתוח ולמשכנתאות בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות בע"מ ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ ו/או בנק אגוד לישראל בע"מ ו/או מינהל מקרקעי ישראל וגם/או אישיות משפטית אחרת (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן - "צד ג' ו/או בהתייחס לבנקים הנזכרים לעיל יקראו להלן - "הבנק"). כח הרשאה זה ישאר בתוקף גם לאחר מותינו ויחייב את יורשינו ויורשי יורשינו.

17. כל אחד ממורשינו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי כח הרשאה זה עם מורשינו האחרים. על פי כח הרשאה זה או כל כח הרשאה אחר שניתן ו/או ינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשית כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.

הנני/הננו מאשר/מאשרים ומסכים/מסכימים בזה מראש לכל המעשים ו/או הפעולות שיעשו על ידי מיופי הכח או מי שיתמנה על ידם על פי יפוי כח זה בכפוף להוראות הסכם המכר.

18. בכל מקרה של ספק, יש לפרש כל מונח או כח הניתן למיופי הכח הנ"ל כבא להרחיב סמכויותיהם ולא לצמצמן.

19. למען הסר ספק, מובהר בזה כי אין ביפוי כח זה כדי להטיל על מיופי הכח התחייבות כלשהי לפעול על פיו ובכלל.

ולראיה באתי על החתום היום _____

אני עו"ד _____, מאשר את חתימת מרשי הנ"ל, לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי דין, תשכ"א-1961.

תאריך _____.

נספח ה' (נספח ליווי בנקאי)

לכבוד
בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

ג.א.נ.,

**הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "גאולה בית"ר";
כתב התחייבות בלתי חוזרת**

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולחוד: "הקונה") לבין **גאולה ביתר בע"מ (מס' חברה: 515974731)** ("הלווה") הסכם לרכישת דירה ב"פרויקט", כהגדרתו להלן ("ההסכם");
והואיל וכחלק מהתחייבויות הלווה כלפי הבנק התחייבה הלווה כי הקונה והלווה יחתמו על כתב התחייבות זה כלפי הבנק באופן שהוא יהווה חלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם, והקונה והלווה הסכימו לחתום על כתב התחייבות זה, הכל כמפורט להלן;

לפיכך, הלווה והקונה מאשרים ומתחייבים בזה באורח בלתי חוזר, כדלקמן:

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו- "הדירה", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "השעבודים"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישומם), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2(ג) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
3. הלווה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ללווה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי הלווה ("השוברים") בהתאם לחוק המכר דירות.
4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו ללווה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים ללווה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו ללווה באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות שוברי התשלום, הלווה והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו _____ בסניף _____ בבנק _____ אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
5. אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון ללווה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין הלווה והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהלווה או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק.
6. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף מרכז שרות חולון (מס' סניף 436) שכתובתו רחוב הרוקמים 26, בנין c, קומה 10, חולון באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il.
7. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
8. הבנק ישלח לקונה את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("ערבויות חוק המכר") בדואר רשום. לחלופין הבנק ימסור את ערבויות חוק המכר ללווה על מנת שתמסור אותן לקונה.
9. מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.
10. כפי שהוצהר על ידי הלווה, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("קרן המע"מ הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה ללווה על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על גאולה ביתר מחיר למשתכן מהדורה 1.1.

פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.

9. העמלות בגין ערבויות חוק מכר יחולו על הלווה וישולמו על ידה והיא לא תשית את העמלות כאמור על הקונה ולא תפעל בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות.
10. הקונה ישיב לבנק את פנקס השוברים עם דרישת הבנק במקרה של מימוש ערבות חוק מכר כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה.
11. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" שהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.
- מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי הלווה או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדין או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות הלווה כלפי הקונה על פי ההסכם.
12. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון ללווה או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי הלווה וכי כל הסכם שבין הלווה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין הלווה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק ללווה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר ללווה (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף ללווה במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.
13. הפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של הלווה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.
- הקונה אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.
14. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות להוצאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.
15. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק ללווה, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למימון כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.
- במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק ללווה אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לקונה, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.
16. הלווה מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.
17. אם וככל שהלווה תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף ("הנושה הנוסף") את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק ("השעבוד הנחות") ואם הבנק יתן את הסכמתו לבקשת הלווה כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה הלווה תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הנוגע לשעבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויהיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הנוגעת לאמור לעיל.
18. כל האמור בכתב זה הודע לקונה מראש עוד לפני חתימת ההסכם וניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.
19. הלווה והקונה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.
20. חיובי הלווה והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.

21. כתובתנו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

22. אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיור (משכנתה) - המופנה לבנק וללווה:

בכפוף לאישור הקונה, כמפורט להלן, תוכל הלווה למסור את פרטי הקונה לבנק על מנת שהבנק יפנה אל הקונה בהצעה להלוואה לדיור (משכנתה) לרכישת הדירה. הקונה מאשר, כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצונו החופשי וידוע לו, כי אין לו חובה חוקית או חוזית למסירתם. כמו כן, מאשר הקונה כי הפרטים ישמרו במאגרי המידע של הבנק ויעשה בהם שימוש לצורך פניה אליו בהצעת משכנתה.

אישור הקונה:

מסכים למסור את הפרטים שמסרתי ללווה לבנק הפועלים בע"מ על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

בנוסף לפרטים שמסרתי ללווה ניתן לפנות אלי גם בטלפון _____.

לא מסכים למסור את הפרטים שמסרתי ללווה לבנק הפועלים בע"מ, על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום _____:

הקונה

הלווה - גאולה ביתר בע"מ

נספח ו' – תצהיר התחייבות היעדר יחסים מיוחדים - פרויקט גאולה ביתר

אני/הח"מ:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות גאולה ביתר ח.פ. 515974731 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "גאולה ביתר בביתר עילית", המוקם על מגרש מע 1 לפי תוכנית מפורטת 426/7א לבניית 33 יח' בהתאם למכרז _____ במסלול מחיר למשתכן (להלן: "הפרויקט"). 2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:

א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976. ובסעיף 129 לפקודת המכס (נוסח חדש) (להלן יחד: "החוק").

ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;

ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק "קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.

3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

שם וחתימה

שם וחתימה

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת

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

המוכר/ים לי באופן אישי/אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד,

נספח ז'

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו, הח"מ, _____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "גאולה ביתר בביתר עילית" בביתר עילית (להלן: "דירת מחיר למשתכן"), עם החברה **גאולה ביתר ח.פ. 515974731**.

הודע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מושג זה במכרז רמ"י מס' **יש/2017/23** בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

1.

- א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי/ דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז וכי אני/אנו מחזיקים באישור משפרי/ דיור הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.
- ב. אני/נו מתחייבים שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה – לפי המוקדם מבניהם. כמו כן, אני/נו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 או 7 השנים האמורות לעיל בהתאמה, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 או 7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המבוססת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

- א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותי/נו זו.
- ג. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/נו זו אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם הקונה _____ שם הקונה _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, עו"ד _____, בכתובת _____, _____ הרוכשים _____ ת.ז. _____, ו _____ ת.ז. _____ אשר הזדהו בפניי ע"י תעודת הזהות שלהם ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפניי.

נספח ח'
כתב התחייבות חסר קרקע

אני/אנו החתומים מטה:

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "גאולה ביתר" (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר חברת גאולה ביתר בע"מ ח.פ. 515974731.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת ידי על המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז יש/2017/23 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה ידי עלי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז אני וכי, אנו מחזיק/ים באישור זכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מבניהם (להלן: "תקופת ההגבלה").

כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים האמורות הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן ידי על בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות אי של פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3. א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/מים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

ב. ידוע לי /לנו ואני/נו מסכים/מים כי ככל /אפר/נפר את התחייבויותי/התחייבויותינו זו אחויב/נחויב בתשלום של בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת

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

ת.ז. _____ אשר זיהיתי אותם לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני, ולאחר שהזהרתי/ה אות/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי אם לא י/תעשה כן יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

עו"ד

גאולה ביתר מחיר למשתכן מהדורה 1.1.

בס"ד

נספח ט – הצמדת חניית נכה

ג.א.נ.,

הנדון: פרויקט "מחיר למשתכן – גאולה ביתר"

אנו הח"מ,

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

אשר רכשנו מאת החברה את דירה מס' _____ לרבות חניה מס' _____ (להלן: "החניה"), בבניין מס' _____ בפרויקט שבנדון.

1. מסכימים בזאת באופן בלתי חוזר, כי ככל ותימכר דירה בבניין לדייר עם מוגבלות הזכאי על פי כל דין לקבלת חנית נכה, אנו נחליף את החניה בחניה פנויה אחרת שטרם נמכרה ע"י החברה, אשר אינה חניה המיועדת לדייר עם מוגבלות כאמור (להלן: "החניה החלופית") ובלבד שהחניה החלופית תהיה באותו גודל ובאותו חניון ולא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה.

ועל זאת באנו על החתום היום _____

נספח יי-עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות)
הבטחת השקעה של רוכשי דירות (תשל"ד – 1974)

לכבוד

גאולה ביתר ח.פ. 515974731

ג.א.ג.

הנדון: חוק המכר דירות הבטחת השקעות של רוכשי דירות התשל"ה - 1974

לבקשתכם אנו מאשרים כדלקמן:

הובהרו לי זכויותיי בכתב, על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 (להלן: "החוק")
בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הדירה, ועל הדרכים שנקבעו בחוק להבטחת השקעתי
לרבות:

1. כי על פי סעיף 2 לחוק נקבע, כי לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על 7% מהמחיר, אלא אם כן מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים (לא כולל מע"מ) ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בהסכם המכר מחמת אחת האפשרויות המפורטות בסעיף.
2. על פי סעיף 2ב לחוק, נקבע כי הבטחת כספי הקונה של דירה המצויה בקרקע ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק – יסוד: מקרקעי ישראל, תימשך עד תום התקופה שתסתיים בכל אלה:
(א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:
 1. הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;
 2. נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;
 3. נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.
3. על פי סעיף 2 א לחוק, נקבעו הוראות לעניין זכות הקבלן להחליף את הערובה שניתנה לקונה, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה.
4. כמו-כן אני מאשר כי נמסר לידי פנקס שוברי תשלום לחשבון הליווי של הפרוייקט בבנק הפועלים בע"מ – חשבון מס' _____ המתנהל על שמכם בסניף _____ של הבנק.
5. כמו-כן נמסר לי כי עליי לבצע את התשלומים עבור מחיר הדירה/הממכר אך ורק באמצעות פנקס השוברים שנמסר לי, לאחר בדיקת הפרטים שבשובר בקפדנות.
6. ידוע לי כי בנק הפועלים בע"מ הוא הבנק המלווה אשר מפיק ערבויות חוק המכר.
לראיה באנו על החתום היום _____

נספח יא' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו "יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 12 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם, זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

-בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר נוסח משולב תשל"ב-1972.

-זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).

-זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

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

הגדרות:

תא משפחתי:

-זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

-זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.

-הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 12 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

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

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

חתימה

חתימה

*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' _____ ת.ז. _____ ו _____ ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן

אישי, ולאחר שהזהרת/ה אות/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.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת

בס"ד

**נספח היתר בנייה
נספח יב'**

לחוזה (להלן: "החוזה"), שנערך ונחתם בביתר עילית ביום _____

ב י ן

גאולה ביתר ח.פ. 515974731
מרחוב האדמור מסדיגורא 17 ירושלים
(להלן: "המוכר" / "החברה")

מצד אחד

ל ב י ן

שם _____ ת.ז. _____
שם _____ ת.ז. _____
שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד
שכתובתם _____
טלפון _____
כתובת _____ דוא"ל _____

מצד שני (להלן: "הקונה")

1. הובא לידיעת הקונה, כי הקמת הבניין ומכירת הדירה הכלולה בו בהתאם להסכם המכר, וכן תוקפו של הסכם המכר, מותנים וכפופים בקבלת היתר/י בניה לבניית הבניין שיאפשרו את הקמת ובניית הבניין והדירה שעל פי חוזה המכר במתכונת המפורטת בחוזה המכר כאמור לעיל (ביחד להלן: "היתר הבניה").
 2. היה ובתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר לא יתקבל היתר הבניה, יוכל הקונה להודיע, בהודעה בכתב על רצונו לבטל את החוזה, ביטול החוזה, תקום לקונה, כסעד יחיד, סופי וממצה, הזכות לבטל את החוזה בכפוף להתקיימות כל ההוראות הבאות במצטבר:
 - 2.1 הקונה הודיע למוכר על ביטול הסכם המכר בדרך של משלוח הודעת ביטול בכתב, בלתי מסויגת ובלתי מותנית למוכר, חתומה על ידי כל יחידי הקונה, בדואר רשום, והודעה זו התקבלה אצל המוכר (להלן: "הודעת הביטול");
 - 2.2 הקונה חתם על כל המסמכים שיידרשו על ידי הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול חוזה המכר ועל תצהירי ביטול חיובי מס רכישה ו/או מס שבח/הכנסה.
 - 2.3 הקונה השיב למוכר את כל הביטחונות שקיבל, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974, אם וככל שקיבל.
 - 2.4 הקונה השיב לבנק את פנקס השוברים אשר נמסר לקונה בקשר ליחידה, ככל ונמסר, וכל שוברי התשלום אשר טרם נעשה בהם שימוש.
 3. ניתנה הודעת ביטול והקונה קיים את כל התנאים המפורטים בסעיף 2 לעיל, אזי כנגד ביטול הסכם המכר וכל זכויות הקונה (לרבות כל רישום שבוצע לטובתו, אם בוצע), אם וככל שהקונה שילם למוכר עד לאותו המועד תשלומים על חשבון מחיר היחידה או בקשר אליו ישיב המוכר ראשית למוסד הכספי המלווה את הסכומים שיהא על המוכר להחזיר לו בגין הלוואה שקיבל הקונה, אם קיבל, מהמוסד הכספי המלווה, על פי התחייבות המוכר כלפי המוסד הכספי המלווה, אם ניתנה, ובהתאם לסכום שיקבע המוסד הכספי המלווה, ויתרת הכספים, אם וככל שתהיה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה, יושבו לקונה בערכם הריאלי.
- גאולה ביתר מחיר למשתכן מהדורה 1.1.

4. מוסכם כי ככל שבמסגרת הליך אישור התוכניות למתן היתר הבניה יחולו שינויים כלשהם בתכניות, כי אז המוכר בכל מקרה ייתן הודעה על כך לקונה בכתב, תוך צירוף תכנית ו/או מפרט עדכניים.
5. על אף האמור בסעיף 4 לעיל, במקרה של סטיה בהיתר מעבר לסטיה המותרת בחוק המכר בין התכניות והמפרט הזמניים שצורפו לחוזה המכר לבין התכניות הסופיות יהיה רשאי הקונה, כסעד ממצה ויחיד, בתוך 30 יום מקבלת התכניות הסופיות, לבטל את הסכם המכר (בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 2 לעיל) ויהיה זכאי להשבה בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 3 לעיל. לא הודיע הקונה בכתב על ביטול חוזה המכר בתוך 30 הימים הנ"ל, יראו אותו כמסכים למפרט ולתכניות הסופיות ולבניית היחידה, ובלבד שנתנה לו האפשרות לעיין במפרט ובתוכניות הסופיות והעדכיות, הבניין והפרויקט בהתאם להם, חרף השינויים המהותיים לעומת התכניות הזמניות.
6. בוטל.
7. בוטל.
8. בוטל.
9. בוטל.
10. הקונה מאשר ומצהיר בזאת כי חתם על נספח זה לאחר שהובהר והוברר לו כי ניתנה לו האפשרות והזמן הנדרש להיוועץ עם עו"ד מטעמו וכי הוא הבין ומסכים לכל הנאמר לעיל.
1. מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי הוראות נספח זה גוברות על הוראות חוזה המכר עד למועד מתן היתר הבניה.

ולראיה באו הצדדים על החתום היום _____

_____ הקונה

גאולה ביתר בע"מ
ח.פ. 515974731
ה מ ו כ ר