



בס"ד

פרויקט "צרפתי TOWERS" - אשדוד

בנין: _____
דירה: _____ (מספר זמני)
קומה: _____
חניה: _____ (מספר זמני)
מחסן: _____ (מספר זמני)

הסכם מכר דירה - מחיר מופחת

שנחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת 2023

בין: **רמי צרפתי חברה לבניה בע"מ ח.פ. 514560515**
מרח' עובדיה 1, יד בנימין
(להלן: "המוכרת")

מצד אחד:

לבין:

1. _____ ת.ז. מס' _____
2. _____ ת.ז. מס' _____
אשר כתובתם לצורך הסכם זה הינה:
מרח' _____
טלפון: _____
(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני:

הואיל: והמוכרת זכתה בהצעה שהוגשה מטעמה במכרז מס' ים/166/2020 (להלן: "המכרז") לבניית יחידות דיור בהתאם לתנאים הקבועים על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") במסלול "מחיר מופחת", ע"פ החלטת מועצת ישראל מס' 1518 או כל החלטה שתבוא במקומה;

והואיל: ובהתאם למכרז, חתמה המוכרת על חוזה חכירה מול רמ"י, מכוחו המוכרת, הינה בעלת מלוא זכויות החכירה המהוונות בחטיבת קרקע הידועה כחלקה 35 (בחלק) (חלקה 31 (בחלק) לשעבר), בגוש 2065 עפ"י תוכנית מפורטת מס' 603-0461319, המסומנת כמגרש 11, במתחם ויצמן, בשכונת השקמים באשדוד (להלן ביחד: "התוכנית המפורטת" ו-"המקרקעין", בהתאמה);

והואיל: ובהתאם לתנאי המכרז המוכרת חתמה על הסכם בנייה מול רמ"י, במסגרתו המוכרת התחייבה למכור דירות במסלול "מחיר מופחת", והקונה מצהיר כי הינו בעל אישור זכאות מאת המשרד לרכישת דירה במסגרת מסלול מחיר מופחת, וכן זכה בהגרלה לרכישת יחידת דיור בפרויקט, וכי ידועות לו כל ההגבלות החלות עליו כפי שהוגדרו על ידי המשרד במסגרת פרויקט "מחיר מופחת";

והואיל: ובכוונת המוכרת להקים במקרקעין, שני בנייני מגורים, הכוללים יחידות דיור במסלול מחיר מופחת שימכרו לבעלי תעודת זכאות ו/או למשפרי דיור בהתאם להחלטת רמ"י והמשרד, וכן יחידות דיור מיוחדות לשיווק ל"שוק החופשי" (להלן: "דירות שוק חופשי"), וכמו כן ייבנו במקרקעין שטחים לרבות תת קרקעיים,

מחסנים, חדרי טכניים, חניות, שטחים משותפים, גני ילדים ומעון יום, ושטחים נוספים בהתאם להוראות והנחיות רמ"י והמשרד (להלן: "**בניין**") ;

והואיל : וברצון הקונה לרכוש מהמוכרת והמוכרת מסכימה למכור לקונה דירת מגורים בבניין, כהגדרתה להלן ואשר פרטיה וכל המוצמד לה, מפורטים בנספח התשלומים המצ"ב **כנספח ג'** להסכם זה (להלן: "**נספח התשלומים**") (הדירה וכל המוצמד לה, לרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף ייקראו להלן: "**הדירה**"), באופן, בתמורה ובתנאים כמפורט בהסכם זה להלן על נספחיו, לרבות בנספח התשלומים.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

1. **מבוא, נספחים ונותרות**
 - 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
 - 1.2 כותרות הסעיפים הן לצורכי נוחות בלבד לא יהיה להן ערך פרשני כלשהו ולא ישמשו לפרשנות ההסכם.
 - 1.3 מובהר בזאת כי ההסכם ייכנס לתוקפו אך ורק לאחר חתימתו כדן על ידי כל הצדדים.
 - 1.4 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם, מוסכם במפורש כי כל מסמך ו/או הצעה ו/או פרוספקט ו/או פרסום ו/או מודעה ו/או מכתב ו/או מצג ו/או הסכם ו/או התחייבות ו/או חילופי דברים בכתב או בעל פה, בין המוכרת ו/או עובדיה ו/או סוכניה ו/או שליחיה ו/או נציגיה ו/או כל מי מטעמה לבין הקונה ו/או כל מי מטעמו, בין אם נעשו או ניתנו לפני חתימת ההסכם לרבות בכל הקשור לשטח הדירה, מידותיה ו/או חומרי הבנייה, מועדי הבנייה, הבניין, סביבת הבניין, ו/או כל דבר הקשור במישרין ו/או בעקיפין לדירה ו/או למקרקעין ו/או לדירה ו/או לפרויקט ו/או להסכם זה (להלן: "**המסמכים המוקדמים**") הינם בטלים ומבוטלים בזה, ולא יהיה להם כל תוקף מחייב בין הצדדים והכל למעט אם הם מהווים חלק מהסכם זה ו/או נעשו לאחר חתימת ההסכם, ובלבד שנעשו בכתב ונחתמו בהתאם להוראות הסכם זה. אין באמור לעיל בכדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויותיו של הקונה על פי דין ו/או כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים בהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.
 - 1.5 הסכם זה אושר ע"י המשרד כהסכם העומד בכללים הקבועים במכרז "**דירה במחיר מופחת**". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם, להגביל את זכותו של הקונה לנהל מו"מ על ההסכם, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי ההסכם ע"פ כל דין, או כדי להקנות להסכם חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
 - 1.6 אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים, הסכם זה כולל את המסמכים הבאים, המהווים חלק בלתי נפרד הימנו:
 - 1.6.1 **נספח א'** - מפרט הדירה (להלן: "**המפרט**"), אשר לא יפחת מן המפרט המחייב בהוראות "**המכרז**" כהגדרתו לעיל.
 - 1.6.2 **נספח ב'** - תכניות הדירה והבניין.
 - 1.6.3 **נספח ג'** - נספח התשלומים והמועדים.
 - 1.6.4 **נספח ד'** - ייפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961.
 - 1.6.5 **נספח ה'** - נספח "**הבנק המלווה**", כהגדרתו להלן.
 - 1.6.6 **נספח ו'** - תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים עם המוכרת.
 - 1.6.7 **נספח ז'** - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.
 - 1.6.8 **נספח ח'** - כתב התחייבות של חסר דירה לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י.
 - 1.6.9 **נספח ט'** - ייפוי כוח לבחירת דירה בתכנית "מחיר מופחת".

- 1.6.10 **נספח י'** – ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'.
- 1.6.11 **נספח יא'** - נספח הצמדת חנית נכה.
- 1.6.12 **נספח יב'** – עדכון הרוכש בגין זכויותיו לפי ס' 1א2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
- 1.6.13 **נספח יג'** – עקרונות להסכם ניהול עם חברת אחזקה (ככל ותמונה ע"י המוכרת).
- 1.6.14 **נספח יד'** – היעדר היתר בניה.
- 1.6.15 **נספח טו'** – הודעת רשות המיסים בדבר עמלת ערבות חוק המכר.

2. **הגדרות**

למונחים המפורטים להלן תהא המשמעות לצורך פרשנות הסכם זה כמפורט להלן:

- 2.1 "ההסכם" ו/או - הסכם זה על כל נספחיו ;
- "הסכם זה"
- 2.2 "המקרקעין" - כהגדרתם במבוא להסכם זה/או כל מגרש ו/או רישום ו/או חלקה ו/או גוש שיבוא במקומם, יבנה הבניין והדירה אשר עליהם יוקם הפרויקט.
- המקרקעין כפופים לתוכניות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת ובכפוף לפרצלציה, רה פרצלציה, איחוד וכל פעולות תכנון ו/או רישום אחרות שיבוצעו על פי בקשת החברה ו/או בהתאם לדרישות המנהל ו/או הרשויות המוסמכות ועל פי כל דין ;
- 2.3 "התב"ע" - התוכנית המפורטת, כהגדרתן במבוא להסכם זה, לרבות כל תיקון ו/או הקלה ו/או שינוי שחלו ו/או שיחולו בהן, וכן, כל תכנית אחרת שתחול על המקרקעין ;
- 2.4 "הבניין" - בניין שייבנה על המקרקעין במסגרת הפרויקט בו ממוקמת "הדירה" כהגדרתה בנספח התשלומים ולהלן ;
- 2.5 "הדירה" - כהגדרתה בנספח התשלומים, לרבות חלקים מהרכוש המשותף אשר יוצמדו לדירה על ידי המוכרת ו/או על פי הוראותיה, הכל לפי התוכניות כהגדרתן בהסכם זה. יובהר כי ככל שהדירה כוללת הצמדות של חניה ו/או מחסן אזי מיקומם יהיה כמסומן בתוכניות הדירה והבניין ובהתאם להוראות הסכם זה ;
- 2.6 "הפרויקט" - פרויקט למגורים, אשר מוקם/יוקם על המקרקעין במספר שלבים, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, המתוכננים לכלול 2 בניינים ;
- 2.7 "הבנק המלווה" - בנק דיסקונט לישראל בע"מ עמו תתקשר / התקשרה המוכרת ב"הסכם ליווי", כהגדרתו בסעיף 3.24 להלן ;
- 2.8 "חוזה החכירה" - כמפורט במבוא להסכם זה במסגרתו התקשרה המוכרת עם רמ"י ומכוחו זכאית המוכרת למלוא זכויות החכירה במקרקעין כהגדרתן בהסכם זה ;
- 2.9 "חוק המכר" - חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 כפי שיהא בתוקף מעת לעת ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו ;

- 2.10 "חוק המכר הבטחת השקעות" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974;
- 2.11 "חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו;
- 2.12 "חסר דיור" - כהגדרתו בהחלטת מועצת ישראל 1518, או כל החלטה שתבוא במקומה;
- 2.13 "משפר דיור" - כהגדרתו בנספח ב' להחלטת מועצת ישראל 1518, או כל החלטה שתבוא במקומה;
- 2.14 "עורכי הדין של המוכרת" - עורכת הדין נטע גוטע מרחוב עובדיה 1, יד בנימין;

3. הצהרות הצדדים

המוכרת מצהירה ומאשרת בזה, כדלקמן:

- 3.1 כי היא זכאית להתקשר עם הקונה בהסכם זה.
- 3.2 כי היא בעלת זכויות החכירה המהוונות של המקרקעין וכי היא רשמה ו/או ירשם כתב התחייבות לרישום משכנתא ושעבודים לטובת הבנק המלווה ללא הגבלה בסכום, על זכויות המוכרת ביחס למקרקעין לבניין ו/או לפרויקט.
- 3.3 כי זכויותיה ביחס למקרקעין תהיינה נקיות מכל עיקול, שעבוד, זכות והערה לטובת צד שלישי, למעט: (1) כתב התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, שנרשמה ו/או שתירשם לטובת הבנק המלווה כהגדרתו בסעיף 2.7 לעיל, בגין מימון הנוגע לפרויקט, וכן, שעבודים מתאימים ונוספים ברשם החברות שנרשמו ו/או שיירשמו לטובת הבנק המלווה; (2) הערות תכנוניות ו/או זיקות הנאה ו/או הערות לרשויות מכוח התוכניות החלות על המקרקעין ו/או שתידרשנה לשם קבלת היתרי בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר ביחס לפרויקט.
- 3.4 כי היא תקים על המקרקעין את הפרויקט, כולו או חלקו, ובכלל זה את הבניין והדירה בהתאם להיתר בנייה שיופק (להלן: "היתר הבניה") ולתביע שתחול על המקרקעין, וכן לתוכניות ולמפרט הטכני המצורפים כנספחים להסכם זה, בהתאם להוראות חוק המכר והמכרז, כפוף לסטיות ושינויים המותרים לפי כל דין ו/או לפי הסכמות עם הקונה כמצוין בהסכם זה והכל בתמורה ובתנאים הקבועים בהסכם זה.
- 3.5 כי למיטב ידיעתה אין כל מניעה משפטית או כל מניעה אחרת להתקשרותה עם הקונה בהסכם זה. ככל שתחול מניעה משפטית מכל סוג שהוא על המקרקעין והדירה, המוכרת מתחייבת לפעול להסרת המניעה המשפטית בתוך 90 ימי עבודה ממועד גילויה ו/או עד למועד רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות הקונה בדירה, המאוחר מבניהם.

הקונה מצהיר ומאשר בזה כדלקמן:

כללי

- 3.6 כי הינו תושב ישראל, חסר דיור והינו בעל תעודת זכאות לרכישת דירה במסלול מחיר מופחת.
- 3.7 כי לא מתקיימים בינו ו/או בין קרובו לבין המוכרת ו/או קרוב של המוכרת, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף התשל"ו-1976. כמו כן, הקונה מצהיר כי אינו נושא משרה (לרבות דירקטור או מנהל כללי), בעל עניין ו/או בעל שליטה במוכרת ו/או קרוב של אף אחד מהנ"ל כהגדרת מונחים אלה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.
- 3.8 כי ניתנה לו האפשרות לבקר, לבחון, לראות ולבדוק כקונה סביר את המקרקעין ואת סביבתם, לרבות מצבם המשפטי, התכנוני והפיזי של המקרקעין, וכן לערוך כל בדיקה מוקדמת אחרת הנדרשת לצורך התקשרותו בהסכם זה, לרבות הוראות המכרז על נספחיו, הוראות התב"ע, התכניות והמפרט הטכני וכן את שטח ומיקום הדירה בבניין,

והקונה מצא את המקרקעין, הבניין, הדירה והפרויקט כמתאימים לו למטרותיו ודרישותיו, מכל הבחינות.

3.9 הודע לקונה כי למוכרת הזכות לבנות את הפרויקט ברציפות ו/או בשלבים עד ולא יאוחר ממועד המסירה הקבוע בהסכם זה, בכל צורה שהיא, ולפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז והחלטות המשרד וללא כל הגבלה שהיא מצד הקונה לגבי מספרן של הדירות בבנין ו/או בפרויקט, סוגן, צורתן, מקומן, גודלן והשימוש בהן, והקונה מתחייב לא להתנגד בקשר לבניה ו/או לאי בניה של כל חלק מהפרויקט, על כל שלביו, ובלבד שהדירה תיבנה לפי הוראות חוזה זה ועל פי כל דין. אין באמור כדי להגביל את זכות הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

3.10 הודע לקונה שעבודות הבנייה במקרקעין ו/או בדירה ו/או בחלקן תעשינה במקביל לעבודות הבנייה שיבוצעו בבניין ו/או בפרויקט, כולו או חלקו, ו/או שתבצענה, עבודות הפיתוח יסתיימו בתוך 6 חודשים מיום קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם, ובלבד שעבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה בלתי סבירה לקונה, לא תמנע מגורים סבירים בדירה ובאופן שתהיה גישה סבירה לבניין ולדירה, והכל בכפוף לאמור בסעיף 3.9 לעיל.

3.11 הובהר לקונה שביצוע עבודות הפיתוח הכללי בתחום המקרקעין לרבות ביצוע חיבורים למערכות התשתית שיותקנו מחוץ למקרקעין, ייעשו על ידי המוכרת ו/או מי מטעמה, ועבודות הפיתוח מחוץ לגבולות המקרקעין ייעשו ע"י המשרד ו/או מי מטעמו.

3.12 כי הובא לידיעתו, שהבניין ו/או הפרויקט המתוכנן במקרקעין לרבות כפי שהוצג, ככל שהוצג בהמחשות ו/או בדגמים ו/או בתיאור ויזואלי או מילולי על-ידי המוכרת או מי מטעמה, עשוי להשתנות עפ"י שיקול דעתה הסביר של המוכרת ו/או עפ"י קביעת רשויות שונות, לרבות, לעניין מיקום דרכים, שבילים, מיקום הבניינים, צורתם, משטחי חניה, וכן כל שינוי אחר שיהיה בפרויקט. כי המוכרת רשאית בכפוף להוראות המכרז והתב"ע, לא לבנות את הבניינים האחרים בפרויקט, להוסיף על מספר הקומות, להוסיף או לגרוע, לאחד או לפצל יחידות בבניין ו/או בפרויקט, לנצל ו/או לנייד זכויות בניה בתחום המקרקעין, בהתאם לייעודים המותרים עפ"י התב"ע ו/או תוכניות המתאר החלות ו/או שתחולנה על המקרקעין ו/או לשנות (להגדיל או לצמצם) את מספר יחידות הדיור בבניין ו/או בפרויקט, ו/או לשנות את שטחי יחידות הדיור בבניין ו/או בפרויקט, הכל לפי דרישות ו/או לשינויים שידרוש המשרד ו/או כל רשות מוסמכת, לתוכניות, אישורים, היתרים, ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראות כל דין והמכרז ובלבד שלא יחול שינוי בדירה עצמה, לרבות מיקומה, שטחה, תכנונה הפנימי של הדירה וכן זכויותיו של הקונה בדירה על פי הסכם זה לא תפגענה. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי מלוא זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכרת בלבד והיא תהיה רשאית לנהוג בהן, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות לניידן, להעבירן וכיוצא בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

3.13 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכרת רשאית, לפי דרישת הרשויות ובכפוף להוראות הדין והמכרז, לערוך שינויים במקומות החניה ו/או המחסנים בבניין ו/או בפרויקט, וכן להפריש חלקים מהמקרקעין לשם העברתם לצרכי ציבור, וכן תהיה רשאית בכל עת, עד לגמר בניית הפרויקט, להוסיף ו/או לשנות את מיקום ו/או את מספר החניות, להכניס שינויים בשטחים המשותפים, והכל בתנאי שהדירה תיבנה לפי הוראות הסכם זה. הובהר לקונה כי לא יהיה רשאי להתערב ו/או להתנגד בכל דרך לפעולות דלעיל, וכי המוכרת תהא רשאית לתבוע את הקונה בכל נזק שייגרם למוכרת כתוצאה מהפרת התחייבויותיו כאמור לעיל ובלבד שהדירה תיבנה בהתאם להוראות הסכם זה והכל בכפוף לסעיף 3.9 לעיל. מובהר בזאת כי הקמת חדר שנאים או מתקנים עבור חברת חשמל וספקיות התקשורת והגז יצוינו במפרט וכי ככל שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך המוכרת לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי כל דין.

3.14 כי הובהר לקונה שהמוכרת טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של המקרקעין וכי רישומה כפוף לקיומן של התחייבויות המוכרת כמפורט בחוזה החכירה וכי נכון למועד חתימת הסכם זה, המוכרת מקיימת את הוראותיו והתחייבויותיה מכוחו. הודע לקונה כי אין כל מניעה מבחינתו להשלמת העברת הזכויות נשוא סעיף זה וכי לא יתנגד להשלמת העברת הזכויות בכל אופן וצורה שהם וכי בחתימתו על הסכם

זה הינו מאשר באופן בלתי חוזר את העברת הזכויות במקרקעין למוכרת כאמור לעיל, אולם יובהר כי הקונה מתחייב לחתום מיד עם דרישת המוכרת על כל מסמך שיידרש לצורך העברת הזכויות במקרקעין על שמה של המוכרת והכל מבלי לגרוע מזכויות הקונה לפי הסכם זה.

3.15 כי ידוע לו שהזכויות הנמכרות לו במסגרת הסכם זה הינן זכויות חכירה מהוונות וכי הקניית זכות בעלות על הדירה תהיה באישור רמ"י, ככל וינתן, ובהתאם להנחיות שייקבעו בעניין.

3.16 הובהר לקונה ששטח המקרקעין וגבולותיהם אינם סופיים ועלולים לחול בהם שינויים בתב"ע ו/או בהסדר המקרקעין ו/או בתוכניות החלוקה ו/או בביצוע העבודות.

מסלול מחיר מופחת

3.17 הקונה מצהיר ומתחייב באופן בלתי חוזר, כי הינו "חסר דיור" או "משפר דיור" כהגדרת מונחים אלה לעיל, אשר זכה בהגרלה אשר נערכה על ידי המשרד לרכישת דירה בפרויקט וכי זכאותו הינה בתוקף מלא. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, כי במועד חתימת הסכם זה, הקונה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או משפר דיור שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחזרה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור, זכויותיו של הקונה בדירה תפקענה לחלוטין ותהיינה בטלות לחלוטין, והמוכרת תהיה רשאית לעשות בקשר עם הדירה כל פעולה שהיא, לרבות מכירתה לצד ג' בכל מחיר ותנאים כאילו הסכם זה לא נחתם מעולם וזאת בכפוף להוראות המכרז וקבלת אישור משרד השיכון.

3.18 הקונה מצהיר, כי ידוע לו שלא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא הסכם זה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף חמש (5) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או שבע (7) שנים ממועד ההגרלה במסגרתה זכה בזכות לרכישת הדירה לפי הסכם זה – לפי המוקדם (להלן: "תקופת הגבלת המכירה"), וזאת לרבות באמצעות הסכם להעברת זכויות לאחר תום תקופת המגבלה למכירה, אשר נכרת עובר לתקופת הגבלת המכירה. יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

3.19 בנוסף ולהבטחת האמור בסעיף 3.18 לעיל, וסעיף 3.21 להלן, יחתום הקונה על תצהיר וכתבי התחייבות לטובת המשרד ורמ"י בנוסחים המצורפים כנספחים ח'1-2 להסכם זה, ותירשם הערה בדבר הגבלת העברת הזכויות בהתאם לאמור לעיל, בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי המוכרת, בהתאם להוראות הסכם זה.

ידוע לקונה כי במקרה של הפרת ההתחייבויות המפורטות לעיל תהא המוכרת רשאית לתבוע את הקונה בגין כל נזק ו/או הוצאה שתיגרם לה כתוצאה מהפרת התחייבויותיו כאמור לעיל.

3.20 עוד ידוע לקונה והינו מאשר כי במקרה של הפרת התחייבויות זו ומכירת הדירה טרם חלוף תקופת הגבלת המכירה, יחויב לשלם סך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) לרמ"י.

3.21 ככל שהקונה הינו "משפר דיור" כהגדרתו לעיל, אזי הקונה מצהיר ומתחייב בזאת, כי ככל ובמועד החתימה על הסכם זה יש בבעלותו דירת מגורים נוספת (להלן: "הדירה הנוספת"), מתחייב הקונה למכור את הדירה הנוספת, עד ולא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לדירה, והכל בהתאם להוראות המכרז והדין.

3.22 הובהר לקונה כי במסגרת הפרויקט תבנה ותמכור המוכרת דירות לשוק החופשי

3.23 כי ידוע לו, שהדירה נמכרת לו למטרת מגורים והקונה מתחייב להשתמש בה אך ורק למטרה זו ובהתאם להוראות כל דין והמכרז. ויהיה אחראי לכל עבירה או נזק שהוכח כי נבעו משימוש בדירה על-ידי ו/או על ידי מי מטעמו בהתאם להוראות הדין.

בנק מלווה

3.24 כי המוכרת התקשרה / תתקשר עם הבנק המלווה בהסכם למימון הקמת הבניין ו/או הפרויקט (להלן: "הסכם ליווי"). כי ידוע לקונה כי במסגרת הסכם הליווי שועבדו ו/או ישועבדו המקרקעין לטובת הבנק המלווה לפיכך, מתחייב הקונה לחתום, על נספח הבנק המלווה (נספח ה') וכן הינו מתחייב לחתום על כל המסמכים כפי שיידרש ועל ידי הבנק המלווה, כמקובל בליווי פרויקט מסוג זה, והינו מתחייב לפעול על פיהם, ולקיים כל

תנאי נוסף שייקבע לפי דרישת הבנק המלווה, ככל שייקבע, לצורך הנפקת ערבויות לפי חוק המכר הבטחת השקעות.

3.25 כי המוכרת נתנה או תיתן התחייבות לרישום משכנתא ושעבודים לטובת הבנק המלווה כאמור בסעיף 3.2 לעיל.

3.26 המוכרת מתחייבת כי הבנק המלווה, ימציא לידי הקונה מכתב בו יפורטו התנאים, אשר בהתקיימם, במקרה של מימוש השעבודים והמשכנתאות, לא ימומשו אלה מהדירה, בנוסח ובמועד הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות (להלן: **"מכתב ההחלטה המותנה"**).

3.27 הודע לקונה שהשעבודים שנוצרו ונרשמו או יירשמו לטובת הבנק המלווה, גוברים על זכויותיו עפ"י הסכם זה, גם אם הסכם המכר נחתם בטרם נוצרו השעבודים הנ"ל.

4. הדירה

4.1 הקונה מתחייב בזה לרכוש מהמוכרת והמוכרת מתחייבת בזה למכור לקונה את הדירה, הכל באופן ובתנאים שבהסכם זה וכמתואר במפרט ובתוכניות הדירה המצורפים להסכם זה **כנספחים א' ו- ב'**, בכפוף להוראות הסכם זה הוראות הדין והמכרז ולשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט, הכל בכפוף לחוק המכר. במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הבניין ו/או הפרויקט ו/או הדירה, בין המפרט לבין התכניות המצורפות אליו, יגבר התיאור המילולי המופיע במפרט, שלא יפחת מן המפרט המחייב ושזכויותיו של הקונה בדירה בהתאם להסכם זה לא תפגענה.

4.2 מובהר בזה כי התחייבויות המוכרת כלפי הקונה על פי הסכם זה מתייחסות אך ורק לדירה ולהצמדותיה ככל שיש, כמפורט בהסכם זה, ולאותם חלקים בבניין שלגביהם ייקבע במפורש כי לקונה תהא זכות שימוש ו/או מעבר. לגבי יתר החלקים האחרים בבניין ו/או במקרקעין ו/או בפרויקט, ל בגין צורת הבניין, מספר הדירות ו/או מספר הקומות ו/או כל שינויים שיחולו לעומת התכנון הידוע במועד חתימת הסכם זה והכל בתנאי כי לא תיפגענה זכויות מהותיות של הקונה בדירה על פי הסכם זה, ובתנאי כי לא תיגרם לו כתוצאה משינויים כאמור הפרעה בלתי סבירה לשימוש בדירה או לדרכי הגישה אליה.

4.3 בכפוף ליתר הוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מכל הוראה בהסכם זה, המוכרת מתחייבת כי הדירה תיבנה במומחיות נאותה, מחומרים טובים בעלי תו תקן ישראל (ככל שקיים), בהתאם לתוכניות ולמפרט הטכני (בכפוף לשינויים המותרים על פי כל דין, אשר בכל אופן לא יפחתו מן המפרט המחייב) ובהתאם להוראות כל דין, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, התב"ע והיתר הבניה.

4.4 כאמור בהסכם זה, המוכרת תהיה רשאית לעשות שימוש ברכוש המשותף שבמקרקעין, לרבות במערכות ובמתקנים המשותפים, על מנת שישרתו את כל שטחי המקרקעין, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת (**"רכוש משותף"** בהסכם זה - כל אותם חלקים במקרקעין ו/או בבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף ולא הוצאו על-ידי המוכרת מכלל הרכוש המשותף וכן כל אותם חלקים בפרויקט שיוגדרו על-ידי המוכרת, מעת לעת, כרכוש משותף אגפי ו/או כללי והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין). מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המוכרת תהיה רשאית להציב, לפי שיקול דעתה הסביר, בתחום הרכוש המשותף, מערכות טכניות לרבות כאלה שעתידות לשמש שטחים אחרים בפרויקט ובסביבתו והכל כמפורט בסעיף 11 להלן.

5. ביצוע הפרויקט

5.1 המוכרת תקים על המקרקעין, בהתאם להיתר הבניה ולמפרט, את הפרויקט ובכלל זה, את הבניין והדירה באמצעות קבלן רשום כדין לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות, תשכ"ט-1969 בסיווג הדרוש לביצוע העבודות נשוא הסכם זה (להלן: **"הקבלן"**), מנוסה ובקיא בעבודות מסוג העבודות נשוא הסכם זה ויש לו כל הכלים, הציוד, צוות האנשים, הידע המקצועי, היכולת הניהולית והמיומנות הדרושים לביצוע העבודות נשוא הסכם זה.

5.2 כאמור בהסכם זה, למוכרת הזכות לבנות את הפרויקט, ברציפות או בשלבים עד ולא יאוחר ממועד המסירה הקבוע בהסכם זה, בין קודם לרישום זכויות הקונה בדירה ובין לאחר מכן, הכל לפי שיקול דעתה הסביר וללא כל הגבלה שהיא מצד הקונה לגבי מספרן

של הדירות במגדל, סוגן, צורתן, מקומן, גודלן והשימוש בהן, והקונה מתחייב לא להתנגד, על כל שלביו, ובלבד שהדירה תיבנה לפי הוראות הסכם זה ועל פי כל דין. אין באמור כדי לשלול מן הקונה את הזכות לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

5.3 למוכרת הזכות בכל עת להסדיר חניות ומעברים לכלי-רכב ולהולכי-רגל, כפי שתמצאנה לנכון או בהתאם לתכנית בנין-ערים שתחול אותה עת על המקרקעין ובהתאם להוראות הדין הרשויות והמכרז, ובלבד שהדירה תיבנה לפי הוראות הסכם זה ועל-פי כל דין.

5.4 "בכל עת" - לצרכי הסכם זה - לרבות גם לאחר מועד מסירת הדירה לקונה ורישום הזכויות בה על שמו בלשכת רישום המקרקעין והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז.

5.5 בכפוף להוראות הסכם זה, הקונה מתחייב לא להתנגד, לא להתערב ולא להפריע בכל דרך שהיא לפעולות, שהמוכרת זכאית לעשותן, לרבות לפי הסעיפים דלעיל ובלבד שלא תישלל זכותו לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון והכל בהתאם להוראות הסכם זה. החברה תהיה רשאית לתבוע מן הקונה בגין כל נזק ישיר ו/או עקיף, שייגרם לה עקב אותה התנגדות, התערבות או הפרעה מצדו של הקונה, ככל שיהיו.

5.6 הקונה יאפשר למוכרת ו/או למי מטעמה ולכל הפועלים מטעמה להיכנס לשטח הפרויקט כדי לבצע עבודות, אשר תידרשנה לבניית הפרויקט, לרבות לצורך כל עבודות האחזקה ו/או תיקון שידרשו בכל עת לטובת הפרויקט ובלבד שאלה ייעשו בשעות העבודה המקובלות ובכפוף לאופי העבודות הנדרשות.

5.7 הובהר לקונה שלא יהיה רשאי להביא לאתר הבניה אלמנטים ו/או פועלים ו/או פריטים משלו ו/או מטעמו מכל סוג שהוא וזאת עד למועד מסירת החזקה.

6. התמורה

6.1 הקונה מתחייב לשלם למוכרת את מלוא התמורה בהתאם לתשלומים, למועדים ולתנאים המפורטים בנספח התשלומים המצורף **כנספח ג'** להסכם (להלן: "התמורה").

6.2 מוסכם מפורשות כי התמורה המפורטת בנספח התשלומים אינה כוללת תשלומים נוספים, המפורטים בסעיפים 7 ו-16 להלן.

6.3 הובהר לקונה כי ביצוע תשלום בניגוד לאמור לעיל, לא רק שמהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה, אלא גם עלול שלא לחייב את הבנק המלווה לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו של הבנק המלווה לתת לקונה ערבות בנקאית בהתאם להוראות ההסכם.

6.4 מחיר הדירה כמפורט בנספח התשלומים כולל מס ערך מוסף (להלן: "מע"מ"), בשיעורו הידוע במועד חתימת ההסכם. היה ושיעור המע"מ ישתנה, הקונה ישלם למוכרת כל תשלום שעליו לשלם לרבות רכיב המע"מ החל בגינו, בהתאם לשיעורו כחוק ביום ביצוע כל תשלום בפועל, כנגד חשבונית מס כדין.

6.5 הקונה לא יהיה רשאי לדחות/או להקדים מועד ביצוע התשלומים החלים עליו על פי נספח התשלומים מהמועדים הנקובים שם, אלא בכפוף לקבלת הסכמת המוכרת, מראש ובכתב. פניית הקונה תהא בדרך של פניה בת 7 ימים מראש ובכתב למוכרת. מובהר כי המוכרת לא תידרש להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה לקונה, וזאת אף אם הוסכם ו/או אושר מכל סיבה שהיא כי הקונה יקדים את ביצוע תשלום התמורה. מובהר כי במקרה בו הקונה הקדים תשלום כלשהו על חשבון התמורה שלא באישור המוכרת ו/או מבלי לעמוד בתנאים המפורטים בסעיף זה לעיל, המוכרת תהא רשאית לחייב את הקונה בעמלת הנפקת הערבות הבנקאית בגין תשלומים שהוקדמו בניגוד להוראות סעיף זה וכן לחייבו בהצמדה בהתאם למועדי התשלום המקוריים שנקבעו עימו. יובהר כי במקרה שהקדים הרוכש תשלומים כאמור, בהסכמת החברה, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

6.6 תנאי התשלום בהסכם זה על נספחיו ומועדיהם הינם תנאים שהפרתם מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

6.7 כל התשלומים המפורטים בנספח התשלומים והחלים על הקונה על פי הסכם זה, יהיו צמודים למדד, ויישאו הפרשי הצמדה בתנאי ההצמדה, כמוגדר וכמתואר להלן, והקונה

מתחייב לשלם למוכרת כל תשלום, כמפורט בנספח התשלומים לפי חישוב ההצמדה דלהלן.

- 6.8 תנאי ההצמדה, לצרכי האמור בהסכם זה, הינם כדלקמן:
"מדד מחירי התשומה בבניה למגורים" או "המדד" פירושו:
 מדד מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במידה שיוחלף בסיס המדד או במידה שתוחלף שיטת חישובו או עריכתו, או במידה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל, תחשב המוכרת את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה, תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.
"המדד היסודי": מדד תשומות הבניה הידוע במועד החתימה על הסכם זה.
"המדד החדש": המדד הידוע בעת ביצועו בפועל של כל תשלום ותשלום.
- 6.9 אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהא הקונה חייב לשלם למוכרת תוספת לאותו תשלום, כשהיא מחושבת באופן יחסי למידת העלייה של המדד החדש לעומת המדד היסודי, אולם אם יתברר כי המדד החדש זהה למדד היסודי או קטן ממנו, ישלם הקונה למוכרת את התשלום בסכום הנקוב בנספח התשלומים, ללא שינוי. תשלום תוספת הפרשי ההצמדה בגין עליית המדד ייעשה בד-בבד עם ביצוע כל תשלום כנ"ל.
- 6.10 מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה, הקונה מצהיר כי ידוע לו שהמוכרת שיעבדה ו/או תשעבד המחאתה ו/או תמחה לבנק המלווה על דרך של שעבוד את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותן בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהקונה למוכרת על פי הסכם זה מעל 7% מתמורת המכר, אך ורק לחשבון המתנהל על שם המוכרת בבנק המלווה (להלן: **"חשבון הפרויקט"**), וזאת אך ורק באמצעות שוברי התשלום שיימסרו לקונה על ידי המוכרת במועד חתימת הסכם זה, (להלן: **"שוברי התשלום"**) והקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראה זו. כמו כן, הקונה מתחייב לפעול כמפורט בכתב ההתחייבות לבנק המצ"ב **כנספח ה'** או בכל נוסח אחר כפי שיידרש על ידי הבנק המלווה. חתימת הקונה על הסכם זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לפעול כאמור.
- 6.11 הקונה מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור את פרטיו (שם ותעודת זהות) על גבי כל אחד משוברי התשלום וכן את הסכום לתשלום, ככל שאלו אינם מוטבעים על גבי השוברים שנמסרו/ימסרו לו בהתאם להוראות והנתונים המצוינים בהסכם זה.
- 6.12 הובהר לקונה כי שוברי התשלום ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים שאינם הבנק המלווה, זיכוי חשבון הליווי יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך יום התשלום. הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ובמצב תקין ולהשיב למוכרת את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא.
- 6.13 הודע לקונה, כי תשלום באמצעות שוברי התשלום מפנקס השוברים מהווה הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה, להפיק לקונה, ערבות לפי חוק המכר הבטחת השקעות על אותו סכום לטובת הקונה, וזאת תוך 14 ימי עסקים מיום התשלום.
- 6.14 לא יהיה בתשלום על פי שובר התשלום, כדי להקנות לקונה זכות, מעבר לזכויותיו לקבל ערבות על פי חוק המכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות (לעיל ולהלן: **"ערבות המכר"** או **"הערבות"**), ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות המכר בעקבות זאת, כדי להקנות לקונה זכויות מעבר לזכויותיו על פי ערבות המכר ולזכויותיו עפ"י מכתב ההחרגה, ככל שהוצא על-ידי הבנק המלווה לרבות זכויות לשחרור הדירה שרכש מתחלת השעבודים שירשמו לטובת הבנק המלווה על הפרויקט והמקרקעין והכל כמפורט בהסכם זה.
- 6.15 הקונה מצהיר ומתחייב בזאת, כי הוא לא יעביר את פנקס שוברי התשלום (או כל חלק ממנו) לקונה אחר, מכל עילה שהיא, וזאת ללא קבלת אישור הבנק המלווה, מראש ובכתב.
- 6.16 הובהר לקונה כי ביצוע תשלום בניגוד לאמור לעיל, לא רק שמהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה, אלא גם עלול שלא לחייב את הבנק המלווה לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו של הבנק המלווה לתת לקונה ערבות בנקאית בהתאם להוראות ההסכם.

- 6.17 הובהר לקונה כי הוא לא יהא רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הקונה פרטי הדירה על ידו וסכום התמורה, יהא על הקונה להשלים פרטים אלו בעצמו.
- 6.18 הוראות סעיף 6 זה (על סעיפי המשנה שלו) הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול ו/או שינוי ובחתימתו על הסכם זה, מתחייב הקונה לפעול על פיהן והכל בכפוף להוראות כל דין.

7. תשלומים שונים

נוסף על התמורה והתשלומים האחרים, החלים על הקונה לפי הסכם זה, ישלם הקונה את המיסים ו/או התשלומים כדלקמן:

- 7.1 מע"מ החל על העסקה נשוא הסכם זה, חל על הקונה. אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו ישתנה שיעור המע"מ, ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ.
- 7.2 מס הרכישה, כאמור לעיל, וכן אגרת רישום משכנתא שניה (ככל ותהיה) שתירשם על הדירה, כנהוג בלשכת רישום המקרקעין.
- 7.3 המוכרת תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור הבניין 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: **מיס-** גביית תשלום בגין מונה המיס, שבוצע לרשות המיס או לתאגיד המיס, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המיס; **ג**- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכרת ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, לפי שיקול דעתה הסביר, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד, ככל שיחולו, בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל; **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 - **"סטטיס"** - יחולו על החברה.
- 7.4 מבלי לפגוע בזכויות המוקנות למוכרת על פי הוראות הסכם זה או בהתאם לדין, כל סכום, שהקונה יהיה חייב לשלמו למוכרת בהתאם להוראות סעיף 7.3 לעיל, ושלא ישולם במועדו, יישא ריבית פיגורים כאמור בסעיף 14.7 להלן והפרשי הצמדה כאמור בסעיף 6.8 לעיל.
- 7.5 הקונה ישלם לבאי כוח המוכרת, במועד הקבוע בנספח התשלומים, את הסכום הנקוב בנספח התשלומים כהשתתפות ב"הוצאות המשפטיות" (כהגדרתם בנספח התשלומים) של **"עוה"ד הרישומים"** כהגדרתם בסעיף 11.2 להלן, בגין רישום הבית המשותף ורישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין בכפוף להוראות הסכם זה.

8. שינויים ותוספות בדירה

- 8.1 ידוע לקונה כי החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למסירת הדירה לחזקתו בהתאם לאמור בהסכם זה, הקונה אינו רשאי לבצע שינויים ו/או תוספות ו/או שדרוגים בדירה שאינם כלולים במפרט, למעט ויתור על ארבעת הפריטים כדלהלן, כנגד זיכוי כספי על פי המפרט: ארון מטבח, סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת), בית תקע דלת כניסה למרפסת שירות ((להלן: **"השינויים"**)).
- 8.2 לקונה לא תהא זכות לתפוס חזקה כלשהי בדירה, אלא בדרך הקבועה בסעיף 9 להלן. הקונה מתחייב כי עד למסירת החזקה בדירה כאמור, לא יתערב בדרך כלשהי בבניית הבניין ו/או הדירה, בעצמו ו/או באמצעות אחר מטעמו בכפוף לאמור בסעיף 3.9 לעיל, לא ייכנס ו/או ירשה לאחרים להיכנס לאתר הבנייה במקרקעין ו/או לבניין ו/או לדירה, ולא יכניס לדירה חפצים ו/או ריהוט ו/או ציוד כלשהו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, כל אלה למעט ביקורים באתר שיאושרו ויתואמו מראש עם המוכרת לצורך בירורים והבהרות, ובלבד שכל אלו ייעשו דרך הקבלן ובהתאם לשיקול דעתו הסביר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לא לבצע שינויים העלולים לפגוע במראה החיצוני של הבניין ו/או בקונסטרוקציה ו/או במתקנים ובמערכות של הבניין ו/או בקירותיו החיצוניים ו/או לפגוע בערכו ו/או לשינוי שיש בו כדי לפגוע בעמידות או בשלד הבניין,

וכן לא יבצע שינויים כלשהם בחזיתות הדירה או בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה מבלי שקיבל היתר כדין, ככל שיידרש. שינויים אלה כוללים: סגירת מרפסת (ככל שיש כזו), שינויים בצבע החיצוני או הציפוי החיצוני, שינויים בטיח החיצוני, שינוי במעקה, החלפה או שינוי התריסים החיצוניים של הדירה או המרפסות, התקנת סידור כביסה מחוץ למרפסות או מחוץ לחלונות הדירה, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי חשמל או דודי שמש, התקנת שלטים מכל סוג שהוא, התקנת מזגן אויר שלא במקום המיועד, וכל שינוי אחר. התחייבות זו של הקונה תעמוד בתוקפה המלא אף לאחר רישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ובכפוף להסכמת כלל הדיירים בבניין (ככל שתידרש הסכמת כלל הדיירים לאותו שינוי והכל לפי העניין).

8.3 הקונה מתחייב שלא לבצע בדירה תיקונים או עבודות, העלולים לפגוע ברכוש המשותף של הבניין או בדירה אחרת והכל בכפוף להוראות הדין.

8.4 אם, למרות האמור בסעיפים 8.3 לעיל, יבצע הקונה שינויים שלא בהתאם למפורט בהסכם זה, יהיה הקונה חייב להרוס כל שינוי או תוספת שבוצעו על ידו, ולהשיב את המצב לקדמותו, מיד עם דרישת המוכרת (ככל שנותרה בעלים של דירות שטרם נמכרו) ו/או הרשות (ככל ובוצעו ללא האישורים ו/או היתרים הנדרשים מהרשויות המוסמכות (ככל ונדרשים)). בכל מקרה בו בוצע שינוי כאמור ויש בשינוי זה כדי לעכב ו/או למנוע את רישומו של הבית המשותף או קבלת אישור אכלוס ו/או תעודת גמר לבניין או לפרויקט, מכל סיבה שהיא, תהייה המוכרת רשאית לתבוע מן הקונה כל נזק שייגרם, ככל שייגרם, הנובע מעיכוב כאמור, הנובע מהשינוי כאמור.

8.5 הובהר לקונה כי יהא חייב לסלק על חשבונו את כל הארזות והארגזים, בהם השתמש לצורך העברת מטלטליו לדירה. בכל מקרה - אסור באיסור מוחלט לרכוש באולם הכניסה או בכל שטח אחר בבניין, אלא יש להוציאם מיד משטח הפרויקט. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חל איסור מוחלט להשליך לפירי האשפה בבניין, ככל שיש כאלו, פסולת בנין והקונה מתחייב לפנותה מיד מחוץ לשטח הפרויקט.

9. מסירת החזקה

9.1 הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה בהתאם לכל ההוראות דלהלן.

9.2 בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, במלואן ובמועדו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, ביצוע מלוא תשלום התמורה כהגדרתה בסעיף 6.1 לעיל, במלואה ובמועדה, תימסר הדירה לקונה בתאריך 16.7.2027 (להלן: "מועד המסירה").

9.3 המוכרת מתחייבת להעביר את החזקה בדירה במועד המסירה כשהיא ראויה למגורים, פנויה מכל חפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כבטוחה להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על פי בקשת הקונה.

9.4 במועד המסירה יהא הבניין מחובר לרשת הביוב, המים, הגז והחשמל, תהיה מעלית אחת (לפחות) אשר תפעל. מובהר כי הדירה תיחשב ראויה למגורים בהיותה בנויה בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה וכשהיא במצב שניתן לחברה לרשתות החשמל, הגז והמים, אולם מובהר כי חיבור הדירה בפועל מותנה בהתקשרות הקונה עם הספקים הרלבנטיים בהתאם להוראות הסכם זה, וזאת גם אם עבודות הפיתוח במקרקעין ועבודות השלמה בחלקים אחרים בבניין ו/או במקרקעין ו/או בפרויקט לא תסתיימנה, ובלבד שהעבודות יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה.

9.5 מובהר לקונה, כי גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, תהא המוכרת רשאית לבצע עבודות פיתוח במקרקעין ו/או בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מהקונה שימוש סביר בדירה ובגישה אליה. המוכרת מתחייבת שעבודות הפיתוח סביב הבניין תסתיימנה עד לתום 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר המוקדם מבניהם, ובאופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה וללא מניעת גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה. להסרת ספק, מובהר, כי אין באמור לעיל משום התחייבות מצד המוכרת להשלים עד לאותו מועד את פיתוח הפרויקט או כלל הפרויקט המתוכנן במקרקעין, אשר הקמתם עשויה להיות מדורגת בקצב ובשלבם שיקבעו על ידי המוכרת, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז ועד ולא יאוחר ממועד המסירה הקבוע בהסכם זה.

- 9.6 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינו באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת הזמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה בהתאם לנספח התשלומים. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטלות על המוכרת, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 9.7 מבלי לגרוע מהוראת סעיף 9.6 לעיל, מוסכם במפורש, כי איחור בהשלמת הדירה ובמסירת החזקה בה לקונה, שלא יעלו על 30 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה (להלן: "**תקופת האיחור המוסכמת**") ולא יזכה את הקונה בסעד כלשהו.
- 9.8 בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות לעיל ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם) תודיע המוכרת לקונה על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד המצאת ההודעה מטעם המוכרת לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.
- 9.9 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לקונה 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, המוכרת לא תוכל לצפות באופן סביר, בעת כריתת ההסכם, התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.
- 9.10 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף 9.6 לעיל, תעלה על שישה (6) חודשים ממועד המסירה (למען הסר ספק תקופת האיחור בת שישה חודשים, כוללת את התקופה בת החודש כאמור בסעיף 9.7 לעיל), יהא הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם להוראות הסכם זה וריבית כדן. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 9.11 איחר הקונה במילוי איזה מהתחייבויותיו בהסכם זה, אשר גרמו לאיחור במסירת הדירה בפועל, כי אז תהיה המוכרת רשאית לדחייה מקבילה במסירת הדירה לחזקת הקונה ובלבד שהמוכרת הוכיחה את העיכוב כאמור וזאת מבלי לפגוע ביתר התרופות העומדות למוכרת על פי הסכם זה ועל פי כל דין.
- 9.12 **פיצוי בשל איחור במסירה:** לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: "**מועד המסירה החוזי**"), ישלם המוכר לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו:
- 9.12.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

- 9.12.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- 9.12.3 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
- 9.12.4 הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- 9.12.5 הוראות סעיפים קטנים 9.12.49.12.1 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:
(1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד;
(2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.
- 9.13 המוכרת תהא רשאית להקדים את מועד המסירה כך שיחול לפני מועד המסירה, לפי שיקול דעתה הסביר, בכפוף להודעה מוקדמת, בכתב, לקונה בהתאם למועדים כמפורט להלן, ומועד זה ייחשב, לכל דבר ועניין, "מועד המסירה":
- 9.13.1 הקדמת מועד המסירה בתקופה שאינה עולה על 60 ימים לפני מועד המסירה - בכפוף למסירת הודעה בכתב ומראש לקונה וזאת לא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה שהוקדם.
- 9.13.2 הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים לפני מועד המסירה, מותנית בהסכמת הקונה.
- הוקדם מועד המסירה, תחולנה כל הוראותיו של הסכם זה המתייחסות לחיוביו והתחייבויותיו של הקונה עד ובמועד המסירה, למועד המסירה המוקדם, לרבות חובת הקונה לקבל את הדירה לחזקתו בהתאם להוראות הסכם זה.
- התחייבויות הקונה למועד המסירה**
- 9.14 סמוך למועד השלמת הדירה תשלח המוכרת לקונה הודעה בכתב ובה תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו במועד שיתואם בינה לבין הקונה, שלא יהא מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה.
- 9.15 ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעת זימון למסירה נוספת, בה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, ושלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו.
- 9.16 במקרה שהקונה לא יופיע לקבל את הדירה לחזקתו תוך המועד הנ"ל, וזאת על אף שהדירה ראויה לשימוש סביר למגורים או במקרה בו תחול דחיה במועד המסירה בפועל בגין מעשה ו/או מחדל מצד הקונה, ייחשב הדבר, כאילו נמסרה הדירה לקונה לכל דבר ועניין, למעט ביחס לליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים. כן תהיה המוכרת רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות במחדל כאמור הפרת הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ממועד זה ואילך יהיה הקונה אחראי בלעדית למצבה של הדירה, אחזקתה, שמירתה וכיוצ"ב, וחייב בתשלום כל המיסים והתשלומים שהוא חייב בתשלוםם כאמור בסעיפים 6 ו-7 לעיל ואולם הקונה לא יהא זכאי בכל מקרה לתפוס בפועל חזקה בדירה לפני ששילם את מלוא הכספים המגיעים ממנו עבור הדירה. על אף האמור בסעיף זה, המוכרת תהייה אחראית על שמירת הדירה לפי הוראות חוק השומרים, תשכ"ז-1967.

- 9.17 הקונה לא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה, ולא יהיה רשאי להיכנס לדירה, אלא לשם בחינת מצבה בלבד, בתאום מראש עם המוכרת ובלוויו נציג המוכרת.
- 9.18 קודם למסירת הדירה ולא יאוחר מארבעה עשר (14) ימים מקבלת הודעת זימון למסירה, מתחייב הקונה להמציא למוכרת את כל הנדרש בהודעת הזימון למסירה וכמפורט בסעיפים 6 לעיל ו- 12.4 להלן.
- 9.19 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם ובה יצוין כל פגם, ליקוי, או אי התאמה אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול מסירה**") פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא ניתן היה לגלותן כאמור, ואין בכוחה כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה. אין בעריכת הפרוטוקול כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה. המוכרת תכלול סעיף זה בפרוטוקול המסירה. מובהר בזאת כי אין בחתימת הצדדים על הפרטיכל משום אישור או הודאה בכך שאיזה מהליקויים ו/או אי ההתאמות אשר פורטו ע"י הקונה, אכן קיימים או אינם קיימים בדירה והכל בכפוף להוראות הדין.
- 9.20 בכפוף להוראות החוק, נציג הקבלן ו/או המוכרת יבדוק את הליקויים הנטענים ע"י הקונה בפרטיכל ובמקרה שייזכר כי אלו קיימים, כולם או חלקם, תפעל המוכרת לתיקון כל הטעון תיקון בהתאם לפרטיכל בזמן סביר. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויות המוכרת לפי כל דין קוגנטי.
- 9.21 סרב הקונה לחתום על הפרטיכל, לא יהא בכך כדי לגרוע ממשקלו של הפרטיכל, אולם נציג המוכרת ו/או נציג הקבלן, לפי העניין, יציינו זאת על גבי הפרטיכל. בנוסף, במקרה כזה תהיה המוכרת רשאית לראות את הדירה כאילו נמסרה לקונה במועד שנקבע לעריכת הפרטיכל ויחולו בקשר לכך כל הוראות סעיף 9.16 לעיל.
- 9.22 הקונה יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה, גם אם ימצאו בה ליקויים, ובלבד שאין באלה כדי למנוע שימוש סביר של הקונה בדירה. יתרת הליקויים או עבודות ההשלמה, ככל שיהיו כאלה, יתוקנו ע"י המוכרת ו/או הקבלן תוך זמן סביר לאחר מועד המסירה, בכפוף למהות הליקוי ומידת דחיפותו ולהוראות חוק המכר.
- 9.23 במועד המסירה יכול שתימשכנה עבודות פיתוח בחלקים אחרים של הפרויקט, פרט לדירה עצמה ולא יהא בכך כדי לפגוע במסירת החזקה בדירה לקונה בהתאם להוראות הסכם זה ובלבד שאין בעבודות הפיתוח כדי למנוע את השימוש הסביר בדירה ושתאפשר לקונה גישה סבירה ובטוחה אל הדירה.
- 9.24 קבלת מפתחות הדירה ע"י הקונה תהווה ראייה לכאורה לכך, כי הקונה קיבל את הדירה במצב תקין וטוב כשהיא ראויה לשימוש וכי הדירה נבנתה ונמסרה לקונה בהתאם להוראות הסכם זה.
- 9.25 כתנאי לאכלוס הבניין לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, רוכשי הזכויות בשלוש הדירות, ראשונות בבניין בהן נמסרה החזקה, או בשלוש דירות אחרות בבניין, או לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, יהו נציגות זמנית של בעלי הדירות בבניין (להלן: "**הנציגות הזמנית**") עד לבחירת נציגות קבועה על ידי רוכשי הדירות שבבניין. הנציגות הזמנית כאמור תהיה חייבת להתקשר בחוזים בגין חיבור הבניין לחשמל, בזק ומים, וכן לבצע את ההתקשרות בהסכם שרות עם ספקי המתקנים, כגון: גנרטור, מעליות, משאבות, אינטרקום, טלוויזיה במעגל סגור, אנטנות וכל המתקנים האחרים, הדורשים תחזוקה שוטפת (ככל שקיימים). מועד ההתקשרות כאמור, יהיה בהתאם להוראות המוכרת ובסמוך לאחר שהתחבר הבניין למערכות הנ"ל.
- 9.26 המוכרת תבצע את מסירת הרכוש המשותף של הבניין, או כל חלק ממנו, לנציגות הזמנית כאמור לעיל או לנציגות בעלי הדירות, או לחברת הניהול, הכל כפי שתיקבע המוכרת לפי שיקול דעתה הסביר (להלן: "**מקבל הרכוש המשותף**").

- 9.27 קבעה המוכרת את הקונה כחלק מהנציגות המקבלת את הרכוש המשותף, או כל חלק ממנו, אזי יהא הקונה חייב לפי הודעת המוכרת, לקבל את החזקה באותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה.
- 9.28 בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף, כאמור, יפעל מקבל הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר רוכשי הדירות בבניין, וכל פעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשם ותחייבם.
- 9.29 ההוראות בהסכם זה המתייחסות לקבלת החזקה בדירה, יחולו בשינויים המחויבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף.
- 9.30 מסירת הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן, תקינותו, דרישות לתיקונו וכל עניין הקשור בו, יהיו מסורים לטיפול וניהול נציגות בעלי הדירות אשר תיקבע ע"י המוכרת, כאמור לעיל, שתשמש לעניין זה כנציגתם הבלעדית של כל בעלי הדירות בבניין.
- 9.31 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקונה לנקוט בכל האמצעים הדרושים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן, ושל המתקנים והמערכות המצויים בו במצב טוב ותקין וראוי לשימוש לייעודו וזאת בהתאם להוראות המוכרת דלעיל ו/או להוראות היצרנים ו/או הספקים של אותם המערכות והמתקנים ובהתאם להוראות חוברת התחזוקה והשימוש שיימסרו, על ידי המוכרת במעמד מסירת החזקה כשהיא חתומה על ידה.
- 9.32 הודע לקונה כי תנאי מוקדם לתוקף אחריות היצרנים והספקים לטיב המתקנים והמערכות (במיוחד לגבי מעליות ומתקני חימום או הסקה מרכזית, אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או טלוויזיה בכבלים וכיוצ"ב, ככל שמערכות אלה או איזה מהן יותקנו בבניין), הינו ביצוע האחזקה, התפעול והשרות של אותם מתקנים ע"י הספקים כנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם. לפיכך, מתחייב הקונה ביחד עם הקונים האחרים לגרום לכך שהקונים או נציגות בעלי הדירות בבניין יתקשרו עם הספקים הנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות האחזקה והשרות של המתקנים והמערכות, למשך כל תקופות הבדק והאחריות.
- 9.33 המוכרת לא תהיה אחראית לכל פגם שיתגלה בדירה ו/או בבניין ו/או ברכוש המשותף שהוכח כי נבע מאי מלוי ההוראות דלעיל ו/או עקב תפעול או שימוש לא נכון או לא מקובל במערכות או במתקנים או בשטחים הנ"ל והקונה ו/או מי מטעמו, לרבות נציגות בעלי הדירות בבניין, לא יהיו רשאים לדרוש תיקון כל פגם כנ"ל או לבוא בדרישה או בתביעה אחרת כלשהי כלפי המוכרת בקשר לכך.
- 9.34 חלקים ברכוש המשותף לרבות כאלה הנוגעים לחלקים נוספים בפרויקט, אשר נמסרו לפני מסירת החזקה בדירה לקונה לשלושת הרוכשים הראשונים בבניין (להלן: "הנציגות הזמנית"), ייחשבו ככאלה שנמסרו במועד בו נמסרו בפועל אף אם מועד זה מוקדם ממועד מסירת הדירה לקונה. הובהר לקונה כי החל ממועד מסירת אותם חלקים כאמור, אין המוכרת אחראית למצבם ותחזוקתם של אותם חלקים בכפוף להוראות הדין והוראות הסכם זה.
- 9.35 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל והדיירים ידרשו לנהל את הרכוש המשותף ו/או את השטחים המשותפים באמצעות חברת אחזקה, כי אז על אף האמור לעיל, נציגות הבית המשותף תתקשר עם חברת אחזקה לתקופה שלא תעלה על שנתיים. ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל על ידי רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- 9.36 הודע לקונה כי למרות האמור לעיל, המוכרת תהא רשאית לפי שיקול דעתה הסביר ובתיאום ואישור מראש של הנציגות הזמנית ו/או מקבלי הרכוש המשותף, ומבלי להטיל עליה חובה או אחריות כלשהי למנות חברת ניהול ואחזקה לבניין שתהיה אחראית לתפעול ותחזוקה שוטפת של כל המערכות המשותפות והרכוש המשותף בפרויקט. חברת הניהול והאחזקה תפעל במימון כספי משותף של כל רוכשי הדירות בבניין. הקונה יחתום על חוזה ניהול ותחזוקה שתמציא המוכרת, בהתאם לנספח העקרונות להסכם ניהול עם חברת האחזקה, נספח יג' להסכם זה.

10. תיקונים

- 10.1 אחריות המוכרת, כאמור, ל"רכוש המשותף" תחול כלפי כל הקונים בפרויקט במאוחד, וזאת החל מהמועד בו נמסרה החזקה ברכוש המשותף. תיקונים ברכוש המשותף יבוצעו בהתאם לרשימת ליקויים שתוגש למוכרת ולקבלן, בד בבד, על ידי נציגות בעלי הדירות בבניין.
- 10.2 המוכרת מתחייבת לתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורם במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (להלן בהתאמה – "אי התאמה", "אי התאמות" ו- "חוק המכר") וזאת למשך התקופות האמורות בחוק המכר.
- 10.3 התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמה כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכרת על קיומו של כל אי התאמה תוך שנים עשר חודשים (12) ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותו בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה.
- 10.4 התגלתה אי התאמה כאמור לעיל, הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי ההתאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה איפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתיקון אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי ההתאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותו פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי התאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקן את אי ההתאמה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 10.5 הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו ועל מנת לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- 10.6 המוכרת תבצע את תיקון הליקויים שהיא חייבת בביצועם כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת ההודעה מהקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 10.7 המוכרת תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבויות 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 אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש או לספקים כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה 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 הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- מוסכם כי בכל מקרה בו תמסור המוכרת לקונה כתב ערבות או אחריות מקבלן המשנה או ספק כלשהו ביחס לעבודות שבוצעו על ידי אותו קבלן משנה או שסופקו על ידי אותו ספק, או אם תמציא המוכרת לקונה (או לכל ועד זמני של דיירים בבניין) מסמך כנ"ל בגין מעליות, מתקני חימום, משאבות, גז, גנרטור וכיוצ"ב, יהיו הקבלן או הספק האחראים לגבי אותן עבודות, חומרים, אביזרים וכיוצ"ב, שצוינו בכתב ההסבה או בתעודת האחריות ובכל אופן תיוותר המוכרת ערבה למילוי התחייבויותיה שהעבירה.
- 10.8 מוסכם בזה כי אם הקונה לא יאפשר ביצוע התיקונים, לא תבצע המוכרת את התיקונים להסרת אי ההתאמות בדירה עד להסרת המניעה כאמור ובכפוף לחוק המכר.

- 10.9 האמור לעיל לא יחול לגבי פגמים, שיתהוו בדירה או בבניין שהוכח כי נגרמו עקב שימוש בלתי סביר על ידי הקונה או עקב שינויים או עבודות נוספות שהזמין הקונה, או לגבי פגמים שיתהוו בתוספות ובשינויים עצמם, אשר הוזמנו על ידי הקונה ואשר כוללים חומרים ואביזרים שאינם כלולים במפרט - **נספח א'**, והמוכרת לא תהא אחראית בגין נזקים אלו והכל בכפוף להוראות חוק המכר, למעט אם השינויים ו/או התוספות כאמור לעיל, בוצעו על ידי המוכרת.
- 10.10 אחריות המוכרת לא תחול גם על כל אביזר או מתקן, שלא הותקנו או נבנו על ידי המוכרת, או לכל שינוי או תיקון, שנעשה בדירה או בבניין שלא על ידי המוכרת ו/או מי מטעמה.
- 10.11 למען הסר ספק, הודע לרוכש בזה כי:
- 10.12 התחייבותה של המוכרת לבצע תיקונים על פי חוק המכר ובכפוף להוראות המפורטות בהסכם זה.
- 10.13 המוכרת לא תהיה חייבת בתיקון או בשיפוי בגין כל ליקוי או נזק בדירה - על כל הכלול בה ו/או בבניין, אשר הוכח כי נגרמו בשל מעשה או מחדל של הקונה או של אדם אחר, או עקב תפעול ואחזקה בלתי נכונים במתקנים ובאביזרים בדירה או בבניין על ידי אחד או יותר מרוכשי הדירות. האמור בסעיף זה כפוף לאמור בסעיף 4 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.
- 10.14 המציאה המוכרת לקונה או לנציגות בעלי הדירות בבניין אישור מאת רשות מוסמכת אשר לא יהיה בטרם מסירת החזקה, כי המעליות או המשאבות, הגנרטור או יתר חלקי הרכוש המשותף נבדקו ונמצאו מתאימים וכשרים, כמוה כמסירת המתקנים ויתר חלקי הרכוש המשותף, שיושלמו עד אותה שעה, לקונה או לדירי הבניין, לפי העניין.
- 10.15 קבלת טופס 4/ תעודת גמר כאמור, מהווה ראייה לכאורה שהרכוש המשותף של הבניין גמור, ראוי לשימוש ומושלם, הובהר לקונה כי הפגמים או תיקונים - כאמור בסעיף המשנה של סעיף זה - עלולים לגרום לו לאי נוחות, לנזקים, להפסדים וכדומה הכל בכפוף לחובת המוכרת לבצע את תיקון הפגמים ו/או הליקויים ו/או אי ההתאמות ולהחזיר את מצב הדירה למצבה הקודם על פי ההסכם, וכי הוא מתחייב לנקוט בכל האמצעים הסבירים כדי לאפשר את התיקון תוך שמירה ו/או הזזת מיטלטלן שבבעלותו וכל דבר אחר העלול להינזק.

11. רישום הבית המשותף

- 11.1 הובא לידיעתו של הקונה כי ניתן יהיה להתחיל בביצוע הפעולות לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, רק בגמר רישום הבית המשותף וכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לרישום הנ"ל, בהתאם לאחת החלופות שבסעיף 11 להלן.
- 11.2 המוכרת תגרום לכך כי לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר, תרשום את הבניין כבית משותף או חלק מבית משותף בן מספר אגפים בפנקס הבתים המשותפים או בכל דרך אחרת שתקבע ע"י המפקחת על רישום המקרקעין (להלן: "**הבית המשותף**") לפי הוראות הפרק השישי של חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") או לפי כל הוראת חוק אחרת, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, וזאת באמצעות עוה"ד נטע גוטע או מי מטעמה אשר יטפלו בכל הרישומים בפרויקט לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת (להלן: "**עוה"ד הרישומים**"). בחישוב תקופות הרישום האמורות, לא יבואו במניין תקופת שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטת המוכרת ולא יכלה למנוע את קיומן.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הובא לידיעתו של הקונה, כי ככל שלא ניתן בהתאם לנסיבות לרשום את הבניין ו/או הפרויקט כבית/ים משותף/ים ובלבד שהסיבה לכך אינה נעוצה במוכרת והמוכרת עושה מאמצים כדי לרשום את הבניין כאמור לעיל, מוסכם בין הצדדים במקרה כזה, כי הזכות בדירה ובחלק היחסי של הקונה ברכוש המשותף מכל מין וסוג שהוא, תירשם כחכירה על פי תשריט בלשכת רישום המקרקעין והכל כאשר תיווצר האפשרות החוקית לכך ובמועד שיתאפשר רישום הבניין כבית/בתים משותף/ים תבצע המוכרת את הרישום במועד זה והכל בכפוף להוראות חוק המכר ובכפוף להוראות הרשויות המוסמכות, לרבות המפקחת על רישום המקרקעין.

- 11.3 המוכרת תהיה רשאית לקבוע, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות חוק המקרקעין, את חלקי הפרויקט והבניין ו/או חלקים בפרויקט המיועדים לשימוש משותף ו/או לשימוש לכלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם ואת ייעודם, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור (זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות לרבות חניות, חדרי טרנספורמציה וכיוצ"ב שנועדו לשימושן של דירות אחרות ושטחים אלה יהיו את הרכוש המשותף של הבית המשותף (לעיל ולהלן: "**הרכוש המשותף**"). כמו כן המוכרת תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר או בהתאם לדרישת הרשויות, להקנות ו/או להעביר לרשויות המקומיות זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה, על הצמודותיה ובדרכי הגישה אליהם. מבלי לגרוע מהאמור, המוכרת תהיה רשאית לרשום את הבניין כבית משותף יחד עם בניינים סמוכים במקרקעין, או עם בניינים נוספים שיוקמו על ידו במסגרת הפרויקט, או עם חלק מהבניינים לפי שיקול דעתה הסביר. המוכרת ו/או עורכי הדין של המוכרת רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח עליו חתם הקונה בהתאם להוראות הסכם זה, בין היתר, לצורך ביצוע האמור בסעיף זה.
- 11.4 המוכרת תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף לפי שיקול דעתה הסביר. שלא לכלול במסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בניינים של המקרקעין, שטחים בניינים, קירות חיצוניים, חצרות פרטיות, גינות, מרפסות מקורות ומרפסות לא מקורות, חדרי בזק ותקשורת, שטחי חניה, מחסנים ושטחי אחסון, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבניין, גגות (למעט החלקים המיועדים להתקנת מתקנים משותפים), שבילים, מעברים, דרכי גישה, שטחים בקומת הכניסה ובמרתפים התת קרקעיים, חדרי טרנספורמציה וכל שטח אחר הניתן להוצאה מהרכוש המשותף לפי חוק המקרקעין וכיוצ"ב.
- 11.5 המוכרת תגרום כי הדירה תירשם כדירה נפרדת בבית המשותף, וכי אליה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף. "**יחסי**" בסעיף זה משמעו: קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפות של כל הדירות האחרות בבניין או לכלל השטחים העיליים בפרויקט, לפי העניין ובכפוף להוראות החוק והדין, כפי שיהיו בעת רישומו של הבית המשותף. בחישוב החלק היחסי דלעיל, תהיה המוכרת רשאית להביא בחשבון, בין היתר, שטחם של מרפסות מקורות ולא מקורות, גגות וחצרות, חניות ומחסנים וכיוצ"ב שיוצמדו לדירות מסוימות, כולם או חלקם, בשיעור כפי שייקבע ע"י המוכרת, בכפוף לכל שינוי כפי שיידרש ע"י המפקח על רישום המקרקעין ובהתאם להוראות הדין.
- 11.6 למוכרת שמורה הזכות לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ולערך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות ניצול ומינצוי כל זכויות הבניה, אשר תהיינה מעת לעת ביחס לשטחים הנ"ל ולמקרקעין, והכל ללא צורך בקבלת הסכמתם של מי מבעלי הדירות בבניין, לרבות הקונה ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין.
- 11.7 במסגרת רישום הבית המשותף יירשם התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, ולכלול בתקנון, בין היתר, הוראות שתבואנה לקבוע ולהסדיר את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, שמירת אופיו של הבניין, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידות מסוימות, הוראות בדבר האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסוימות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך אשר תהיינה לפי חלקו היחסי של כל דייר, כהגדרת מונח זה בסעיף 11.5 לעיל, אך בשים לב למהות השטח המשותף, לנסיבות העניין, לנשיאה משותפת של בעלי הזכויות בבניין ושקלול שטחים עיליים בפרויקט ו/או מספר חניות וכד', לפי העניין, הוראות בדבר הצמידויות ליחידות השונות בבית המשותף ובדבר הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו.
- 11.8 המוכרת תהיה רשאית, גם לאחר מסירת הדירה לקונה וגם לאחר רישום זכויות הקונה בדירה, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות ולשינוי המכנה המשותף ברכוש המשותף וחלקה של הדירה ברכוש המשותף, הנובעים מהכללת שטחים ו/או מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף. המוכרת תהיה זכאית לעשות את כל האמור לעיל ו/או חלק ממנו, מבלי צורך בהסכמת הקונה לכך ובלבד שלא יהיה בשינוי כאמור כדי לפגוע ו/או לגרוע בזכויות הקונה בדירה על הצמודותיה על פי הסכם זה.

- 11.9 המוכרת תהיה זכאית, בכפוף להוראות הדין והמכרז, ככל שרלוונטיות בכל שלב ואף לאחר הרישום, כהגדרתו להלן, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה.
- 11.10 לאחר ביצוע הרישומים הנזכרים בהסכם זה בלשכת רישום המקרקעין, יחולו הוראות שטר חכירה שנרשם, ככל שנרשם והכל בכפוף להוראות הדין .

12. רישום הזכויות

- 12.1 המוכרת מתחייבת כי תפעל לרישום זכות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מתום שישה (6) חודשים ממועד רישום הבית המשותף, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה לפי המאוחר. המוכרת מתחייבת לרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שנים עשר (12) חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) בחוק המכר (דירות) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.
- 12.2 תנאי מוקדם לרישום זכויות הקונה כמפורט לעיל, שהקונה מילא במועדן ובמלואן אחר כל התחייבויותיו בהסכם זה, כשהדירה משוחררת מכל שעבוד או משכנתא או עיקול, פרט למשכנתאות שיירשמו להבטחת הלוואות שנטל/יטול הקונה. ופרט לכל שעבוד, חוב, זכות צד ג', עיקול ו/או משכנתא שיוטלו על זכויות הקונה, בגינו או לפי בקשתו ו/או הערת אזהרה ככל שתירשם (ככל שתהייה אפשרות חוקית לכך) על התחייבות הקונה בקשר עם אי מכירת הדירה בהתאם לתנאי המכרז והוראות הסכם זה (לעיל ולהלן: "הרישום").
- 12.3 המוכרת תהיה זכאית לדרוש מהקונה, בהודעה בכתב שתישלח לו טרם מועד הרישום שיקבע על ידה (להלן: "מועד הרישום") למלא, לפני מועד הרישום, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא, ככל שנותרו, בהתאם להסכם עד למועד הרישום. הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד הרישום ובכלל זה, לשלם את כל המגיע ממנו למוכרת ולהמציא את כל התעודות והאישורים המפורטים בסעיף 12.5 להלן והנדרשים לצורך הרישום, לרבות אישור מהבנק אשר נתן לקונה הלוואה מובטחת במשכנתא, לפי המוכרת פטורה מהתחייבות לרישום משכנתא בקשר עם ההלוואה הנ"ל או לחילופין, ימציא הקונה שטרי משכנתא, לפי העניין.
- 12.4 הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין או במשרד המוכרת או במשרד עוה"ד הרישומים, שיטפל מטעם המוכרת ברישום הדירה, הכל לפי הוראות המוכרת במועד שעליו יודיעו המוכרת או עוה"ד הרישומים בכתב שיישלח אליו, לפחות 14 יום מראש, בדואר רשום, לכתובת הדירה, נשוא הסכם זה, אלא אם הודיע הקונה בכתב, בסמוך לאחר מועד המסירה, על מען אחר לקבלת דואר עבורו, לשם חתימה על כל המסמכים, התעודות וההצהרות, שיהיו נחוצים, דרושים או מועילים לביצוע כל הכרוך והקשור ברישום הדירה על שמו של הקונה.
- 12.5 על הקונה להמציא למוכרת לפחות ארבעה עשר (14) ימים לפני מועד הרישום, את כל האישורים והתעודות שהמצאתם דרושה לשם הרישום האמור, כדלקמן: אישור מרשויות המס כי שולם מס הרכישה בקשר עם הסכם זה וכן אישור עירייה ואישור הועדה המקומית לתכנון, שיהיה תקף לחודשיים לפחות ממועד הוצאתו, מופנה לרשם המקרקעין, המאשר כי אין כל יתרה לתשלום בגין כל המיסים החלים בגין רכישת הדירה ו/או החלים על הדירה ועל החניה ו/או המחסן, ככל שנרכשו, לפי העניין. וכן יהא הקונה חייב להמציא שטרי משכנתא, חתומים ומאומתים ע"י הבנק, לטובתו נתנה המוכרת התחייבות לרישום משכנתא, ככל שהתבקשו לכך ע"י הקונה, וכל אישור שיידרש לצורך הרישום כאמור לפי דרישת המוכרת ו/או דרישת עוה"ד הרישומים.
- 12.6 לא הופיע הקונה, כמפורט בסעיף 12.4 לעיל, או לא המציא למוכרת את התעודות והאישורים כאמור, או לא הופיע לשם חתימה על המסמכים וההצהרות או לשם קבלת רישום הדירה כאמור, אף לאחר שתואם עימו מועד חדש, ידחה הרישום לאחר קיומו של הרוכש את כל ההתחייבויות כאמור. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכות החברה לתבוע את כל המוכרת במצב דברים
- 12.7 להסרת ספק, מובהר כי בחישוב תקופות הרישום כאמור בסעיף 12.3 לעיל, לא יבואו במניין תקופות בהן הוכיח המוכר כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה של המוכרת והיא לא יכולה למנוע את קיומן.

12.8 ככל שיידרש על פי נהלי רמ"י, הקונה יחתום עם רמ"י על חוזה חכירה פרטני בקשר עם הדירה במועד שייקבע על ידי המוכרת וימציא למוכרת אישור מאת רמ"י המעיד על חתימת החוזה הנ"ל. אין באמור בכדי לגרוע מזכות המוכרת לעשות שימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר (נספח ד') ולחתום השם הקונה על חוזה החכירה עם רמ"י במקרה הצורך.

13. ייפוי כח

13.1 הקונה מתחייב לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר, במועד חתימת הסכם זה, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ד'** ולהמציא למוכרת שני עותקים מקוריים מייפוי הכח.

13.2 ייפוי הכח ישמשו את המוכרת לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, רישום פרצלציות, בתים משותפים, הצמדות, תקנון, תיקון לתקנון, יחוד ומחיקת הערות האזהרה ככל שירשמו, ביטול הערות האזהרה וחתימה על הצהרה לשלטונות מיסוי מקרקעין - במקרה של ביטול ההסכם עקב הפרתו ע"י הקונה, רישום הזכויות בדירה בשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, רישום המשכנתא וכל פעולה אחרת, המפורטת בייפוי הכח.

13.3 למען הסר ספק מובהר, כי שימוש בייפוי הכוח לצורך מחיקת הערת האזהרה לאחר שתירשם לטובת הקונה, בכל מקרה שאינו במסגרת הליך רישום הזכויות על שם הקונה ו/או יחוד הערת האזהרה לדירה ולרבות במקרה של ביטול הסכם זה עקב הפרתו על ידי הקונה כאמור לעיל, ייעשה על ידי המוכרת רק לאחר שניתנה לקונה התראה בכתב של 7 ימי עסקים מראש.

13.4 מתן ייפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם.

13.5 האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכח לפעול על פי ייפוי הכח כמתחייב, לצורך ביצוע הוראות הסכם זה. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בכך.

13.6 הודע לקונה שעורכי הדין של המוכרת אינם מייצגים אותו בעסקה, למעט הטיפול אשר יבוצע ברישום הזכויות כאמור, וכי הוא רשאי להיות מיוצג במסגרת עסקה זו ע"י עורך דין מטעמו.

14. תרופות מיוחדות

14.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.

14.2 בנוסף לאמור לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מהסכומים שעליו לשלם למוכרת כאמור בהסכם זה במלואו ובמועדו, תהיה המוכרת רשאית, אך לא חייבת, לאחר שדרשה מהקונה בכתב לתקן את ההפרה והקונה לא עשה כן בתוך 14 ימים ממועד דרישת המוכרת, להתייחס לכך כאל הפרה יסודית אשר בגינה תהייה רשאית לעשות כל אחת מהפעולות הבאות: לבטל את ההסכם ולמכור את הדירה לאחר; לגבות ריבית פיגורים.

14.3 במקרה שהקונה לא סילק למוכרת את כל יתרת התמורה, שטרם סולקה כאמור, תהיה המוכרת רשאית לבטל הסכם זה על-ידי הודעה בכתב רשום לקונה, ובלבד שניתנה התראה לקונה על כך 14 ימים מראש ובכתב. מיום חלוף 14 ימים ממועד משלוח מכתב הביטול הנ"ל, ובכפוף לכך שהקונה לא תיקן את ההפרה בתקופה הנ"ל, זכויותיו של הקונה בדירה תפקענה לחלוטין ותהיינה בטלות לחלוטין, והמוכרת תהיה רשאית לעשות בקשר עם הדירה כל פעולה שהיא בכפוף לאישור משרד השיכון והוראות המכרז והדין. בכל מקרה של ביטול ההסכם, בין על פי ס"ק זה ובין ע"פ סעיפים אחרים בהסכם, מתחייב הקונה להשיב את כל הערבויות הבנקאיות שניתנו לו ו/או לכל בנק ו/או מוסד מממן מטעמו, לצורך השבתן לבנק המלווה, וביטולן על פי תנאיהן.

14.4 למען הסר כל ספק, מודגש כי בכל מקרה שהמוכרת תהיה זכאית לבטל הסכם זה לגבי אחד מיחידי הקונה, היא תהיה זכאית לבטלו ביחס לכל יחידי הקונה גם יחד.

14.5 במקרה שהמוכר יבטל הסכם זה עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכרת, סכום השווה ל- 2% (שני אחוז) מתמורת הדירה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום כפיצויים

קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהא רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם דלעיל מתוך הסכומים ששולמו על ידי הקונה.

14.6 בחרה המוכרת בביטול ההסכם, כאשר היא זכאית לכך בהתאם לאמור לעיל, תחזיר המוכרת לקונה את יתרת התשלומים ששולמו על ידי הקונה על חשבון התמורה בתוספת הפרשי הצמדה למדד, ככל שהתקבלו בהתאם להוראות הסכם זה, בערכם הריאלי, בניכוי הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 14.5 לעיל, וזאת לא יאוחר מ- 45 ימים ממועד פינוי הדירה על ידי הקונה ובמקרים שבהם שטרם נמסרה החזקה בדירה מיום הביטול. אם הקונה קיבל הלוואה למימון רכישת הדירה וטרם החזירה לבנק הקונה והמוכרת חתמה על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה, אזי תחילה תשלם המוכרת לבנק הקונה את סכום החוזר בגבול הלוואה מתוך סכום ההשבה ואת היתרה אם תהיה, בכפוף לאמור לעיל ולהלן, תחזיר המוכרת לקונה. המוכרת לא תהיה אחראית לנזקים כלשהם, העלולים להיגרם לקונה מסיבה כלשהי בגין ביטול כאמור והכל בכפוף להוראות הדין וקיום התחייבויותיה על פי הסכם זה. תנאי מוקדם להשבת הכספים לקונה ישיב הקונה למוכרת כל בטוחה שקיבל על פי הסכם זה, ויגרום למחיקת כל הערת אזהרה, שעבוד, משכנתא, עיקול וכל זכות צד ג', שנרשמו לטובתו ו/או לבקשתו ו/או בגינו וכן כנגד אישור הקונה כי קיבל את כל הכספים המגיעים לו.

14.7 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכרת על פי ההסכם ו/או על פי הדין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי ההסכם העולה על 7 ימים, או אי עמידת הקונה בתשלום הפרשי ההצמדה הקבועים בהסכם זה, העולה על 14 ימים מיום הדרישה מטעם המוכרת, ישלם הקונה למוכרת החל מיום האיחור הראשון ועד מועד התשלום בפועל, ובנוסף להפרשי הצמדה, ריבית פיגורים על סכום הפיגור, יותקנו בגובה הקבוע בחוק פסיקת ריבית והצמדה בתוספת מע"מ כדין על סכום הריבית, כפי שיעורו בעת התשלום בפועל וזאת עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי סעיף 5 ב לחוק המכר (דירות).

14.8 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי במקרה בו המוכרת לא קיימה התחייבויותיה להשיב לקונה את יתרת התשלומים ששולמו על חשבון התמורה בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 14.6 לעיל, תחויב המוכרת בריבית פיגורים בהתאם לסעיף 14.7 לעיל.

15. מימון ואשראי

15.1 ביקש הקונה לקבל מהמוכרת התחייבות לרישום משכנתא על זכויות הקונה בדירה, לכשתירשמה, לטובת בנק הקונה, ימלא הקונה אחר התנאים המפורטים להלן וימציא למוכרת את המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

15.2 אישור בנק הקונה כי קיבל הוראות בלתי חוזרות מהקונה להעביר למוכרת (לחשבון הפרויקט) את מלוא כספי הלוואה ע"ח התמורה וכי יפעל בהתאם.

15.3 בקשה חתומה ע"י הקונה, מופנית למוכרת, להתחייב כלפי בנק הקונה לרישום משכנתא כאמור, בנוסח שיקבע ע"י המוכרת.

15.4 שילם למוכרת, טרם קבלת הלוואה הנ"ל 10% לפחות מתמורת הדירה מהון עצמי ושלא באמצעות שעבוד זכויות כלשהן, בדירה.

15.5 מילא הקונה אחר ההוראות דלעיל, תחתום המוכרת על מסמכי התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה המוגבלת בסכום התואם האמור לעיל, בנוסח המקובל אצל המוכרת ובנק הקונה ובכפוף לעדיפות השעבודים שנרשמו/ ירשמו לטובת הבנק המלווה. ככל שתבקש התחייבות לרישום משכנתא ללא הגבלה בסכום – התחייבות המוכרת תותנה, בנוסף, בתשלום מלוא התמורה והכל בכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.

15.6 במקרה שהקונה יבקש לקבל מהמוכרת התחייבות לרישום משכנתא לטובת מוסד כספי שיעמיד לרשותו הלוואה, לאחר תשלום מלוא התמורה ומסירת החזקה בדירה לקונה, ועד למועד רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, תחתום המוכרת על מסמכי התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הכספי כאמור, בנוסח המקובל אצל המוכרת והמוסד הכספי, בכפוף לכך שלא תחול על המוכרת כל אחריות ו/או התחייבות בקשר עם הלוואה ופירעונה ו/או בקשר עם התחייבות להשבת סכום הלוואה למוסד הכספי.

- 15.7 למען הסר ספק, לא תירשם הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא, אלא בד בבד עם רישום הערת אזהרה לטובת הקונה, ככל ובמועד שתירשם בהתאם לקבוע בהסכם זה. האמור יפורט במפורש במסמכי ההתחייבות לרישום משכנתא, ויאושר על ידי בנק הקונה או המוסד הכספי אשר יעמיד מימון לקונה.
- 15.8 המוכרת לא תידרש ולא תיטול על עצמה כל אחריות (לרבות לעניין החזר הלוואה) כלפי בנק הקונה.
- 15.9 מובהר כי לא קיימת חובה שבנק הקונה יהיה הבנק המלווה של הפרויקט והקונה רשאי לפנות לכל בנק לפי שיקול דעתו.
- 15.10 להסרת ספק מוצהר בזה, שקבלת ההלוואה ו/או עצם השגתה או אי השגתה, אין בהן כדי להשפיע במאומה על התחייבויותיו היסודיות של הקונה לשלם למוכרת את כל התשלומים לפי הסכם זה במלואם ובמועדיהם.

מיסים .16

- 16.1 כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי חובה למיניהם (למעט היטלי פיתוח לגביהם יחול האמור בסעיפים 16.2 ו-16.3 ולמעט היטל השבחה לגבי יחול האמור בסעיף 16.2 להלן) וכן כל תשלום הכרוך באחזקת שטחים משותפים בבניין ו/או בפרויקט השתתפויות בתשלומים אחרים הן העירוניים והן הממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המקרקעין ו/או על הבניין ו/או על הדירה ועל בעליה, חוכריה ומחזיקיה באופן יחסי (להלן: "המיסים") לתקופה שעד מועד המסירה - יחולו על המוכרת ואילו המיסים כאמור שיחולו לגבי התקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך בין אם קיבל הקונה את הדירה ובין אם לאו (וזאת בשל נסיבות הנוצרות בקונה בלבד) - יחולו על הקונה וישולמו על ידו.
- 16.2 היטל השבחה בגין כל תכנית, הקלה או היתר לשימוש חורג, בקשר עם הדירה, ככל שאושרו וקיבלו תוקף קודם לחתימת הסכם זה (להלן: "השבחה") וכן בגין השבחה שיזמה המוכרת אף לאחר חתימת הסכם זה, ככל שיחול, יחול על המוכרת וישולם על ידה וכן בכל מקרה בו ניצלה ו/או מימשה ו/או נהנתה המוכרת מזכויות שניתנו מן האמור לעיל. היטל השבחה בגין השבחה שהמוכרת ו/או מי מטעמה לא יזמה, אשר אושרה לאחר חתימת הסכם זה, יחול על הקונה וישולם על ידו.
- 16.3 היטלי פיתוח ו/או דמי הקמה, לפי העניין, בגין עבודות פיתוח במקרקעין, שנתקבלה החלטה על תכנון ו/או ביצוען ו/או בוצעו בפועל קודם למועד חתימת הסכם זה הן בגין מרכיב הקרקע והן בגין רכיב הבניה המחייב תשלום כאמור באופן יחסי בגין הדירה, יחולו על המוכרת וישולמו על ידה. היטלי פיתוח ו/או דמי הקמה בגין עבודות פיתוח כאמור שנתקבלה החלטה על תכנון ו/או ביצוען ו/או תבוצענה בפועל לאחר מועד חתימת הסכם זה, הן בגין מרכיב הקרקע והן בגין רכיב הבניה המחייבת שלום כאמור וכן היטלי פיתוח ו/או דמי הקמה ו/או תשלום לתאגיד המים והביוב אשר נקבעו או יקבעו בחיקוק לאחר חתימת הסכם זה, ובפרט, לאחר קבלת היתר הבניה בקשר עם הדירה, גם אם עילתם או עבודות הפיתוח המגבשות עילה לחיוב בהם, החלו לפני חקיקתו, בגין הדירה, יחולו על הקונה וישולמו על ידו למעט כאלה שיידרש ובגין כל הבנוי בפועל ו/או שייבנה ע"י המוכרת בהתאם להוראות ההסכם והמפרט ו/או בקשר עם קבלת היתרי בניה בפרויקט ו/או בגין כל תוכנית ו/או כל בקשה אחרת שתאושר לבקשת המוכרת ושאותה תיזום המוכרת - אשר גם הם יחולו על המוכרת וישולמו על ידה.
- 16.4 ידוע לקונה שהתמורה בסעיף 6 לעיל, נקבעה בהתחשב במיסים, בהיטלים, ובשיעוריהם כפי שהינם ידועים ביום חתימת הסכם זה. הקונה יישא בכל מס, תשלום חובה, אגרה או היטל חדש שיוטל על פי חוק ו/או מכח תקנות על רוכשי דירות או בעלי זכויות בדירות שעילתם החל ממועד קבלת היתר הבניה ושאנינם קיימים ביום חתימת הסכם זה, ו/או בכל תוספת למיסים קיימים, החלים על רוכשי דירות, ככל שהם מתייחסים לבניין ו/או לדירה או למכירתה לקונה - וזאת גם עבור התקופה מיום קבלת היתר הבניה ואילך המועד לתשלומם יחול תוך ארבעה עשר (14) ימים מעת שנדרשו בכתב מהקונה.

16.5 הקונה ישא במס רכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה וישלמו ישירות לרשויות המס במועד הקבוע לכך עפ"י החוק. הקונה ימציא למוכרת אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו.

16.6 המוכרת או מי מטעמה תערוך את הדיווח (שומה עצמית) נשוא עסקה זו לרשויות מיסוי מקרקעין עבור הקונה לגבי מס הרכישה דלעיל, והקונה מסכים כי היא נערכה על פי בקשותיו והצהרותיו. בתוך כך על הקונה ליידע את המוכרת במועד החתימה על הסכם זה, על זכאותו לפטור חלקי ממס רכישה וכן בדבר היותה של הדירה הנרכשת נשוא הסכם זה – "דירה יחידה" כהגדרתה בחור מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963, ככל שזכאי לפטור כאמור. אי לכך הובהר לקונה כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. המוכרת אינה מקבלת על עצמה כל אחריות לגבי תוכן השומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפי המוכרת ו/או כלפי מי מטעמה בקשר עם כך.

16.7 המוכרת תישא בתשלום מס הכנסה וברשותה טופס 50 כללי והיא מתחייבת לקבל אישור מס שבח משלטונות מיסוי מקרקעין, המופנה לרשם המקרקעין, המאפשר את רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה לפיכך הקונה מתחייב לשלם באמצעות חשבון הפרויקט את כל כספי התמורה מבלי להפחית מהתמורה כל סכום כ"מקדמה" לרשויות המס.

16.8 הודע לקונה כי התמורה בהסכם זה כוללת אך ורק את החבויות, ככל שהיו, בגין עבודות הפיתוח שבוצעו עד למועד חתימת הסכם זה, ובכפוף להוראות המכרז ככל שהינן רלוונטיות. כל תשלום בקשר לעבודות פתוח נוספות ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, שאינן כלולות במכרז ו/או בהיתרי הבניה ו/או בתב"ע, לרבות, כבישים, שבילים, מדרכות, נטיעות, ניקוז, ביוב אבני שפה וכיוצ"ב (להלן: "**עבודות הפתוח הנוספות**") יחולו על הקונה בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין, והקונה מתחייב לשלם במועדס את כל התשלומים, שיוטלו ע"י הרשות המוסמכת בגין עבודות הפתוח הנוספות, גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין. הוטלו תשלומים כנ"ל על יותר מאשר על הדירה בלבד, ישלם הקונה חלק יחסי מן התשלומים הנ"ל לפי קביעת הרשות המקומית ו/או רשות מוסמכת האחרת כאמור, לפי העניין.

17. ייחוד ההסכם

17.1 הסכם זה מבטל כל משא ומתן מוקדם בין הצדדים וכל התחייבות אחרת, שנעשתה בין הצדדים לפני חתימת הסכם זה. רק תנאי הסכם זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו.

17.2 את הצדדים מחייבות רק הוראות הסכם זה על נספחיו וכן הודעות בכתב, החתומות על ידי הנהלת המוכרת שנחתמו אחרי חתימת ההסכם. למען הסר ספק את הקונה מחייבות אך ורק הוראות הסכם זה, הצהרות והודעות בכתב, החתומות על ידו.

18. הסבת זכויות

18.1 המוכרת תהיה זכאית להעביר את זכויותיה ו/או חובותיה לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי זולתה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הקונה על פי הסכם זה, וכן שתישאר המוכרת ערבה כלפי הקונה למילוי התחייבויותיה שהעבירה על פי הסכם זה.

18.2 הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא הסכם זה לצד שלישי כלשהו וזאת עד לתום תקופת המגבלה למכירה כהגדרתה בסעיף 3.18 לעיל.

18.3 ככל וחלף המועד הקבוע בסעיף 3.18 לעיל וטרם נרשמה זכות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות לצד שלישי כלשהו (להלן: "**מקבל ההעברה**"), את זכויותיו ו/או התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, למעט אם יקבל לכך את הסכמת המוכרת בכתב ומראש ויובהר כי המוכרת לא תסרב לביצוע ההעברה כאמור אלא מטעמים סבירים. להסרת ספק מובהר כי גם במקרה שבו המוכרת והבנק המלווה יאשרו לקונה להעביר את זכויותיו למקבל העברה כלשהו, אזי כל ההוצאות ו/או המיסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או תשלומים אחרים בגין העברת הזכויות של הקונה למקבל ההעברה ו/או שינבעו ממנה, תחולנה אך ורק על הקונה ועל מקבל ההעברה.

- 18.4 המוכרת תהא רשאית לסרב לבקשתו האמורה של הקונה מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות. ההעברה תהיה מותרת ותקיפה רק לאחר שהקונה ישלם למוכרת את מלוא יתרת התמורה המגיעה ממנו בגין רכישת הדירה ובתנאי שהקונה ומקבל ההעברה ימלאו אחר כל התנאים המוקדמים וימציאו את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן, במצטבר:
- 18.4.1 הקונה ומקבל ההעברה ימציאו למוכר את ההסכם שביניהם על כל חלקיו ונספחיו, או במקרה של העברה ללא תמורה, תצהירי העברה ללא תמורה (להלן: **"הסכם ההעברה"**) כשהוא חתום כדין.
- 18.4.2 הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת זכויות והחובות על פי הסכם זה לטובת מקבל ההעברה, בנוסח כפי שייקבע ו/או יאושר על ידי המוכרת או עורכי הדין של המוכרת, ואשר בו בין היתר יקבל על עצמו מקבל ההעברה את כל התחייבויות הקונה בהסכם זה ו/או מכוחו.
- 18.4.3 מקבל ההעברה ימציא ייפוי כח בלתי חוזר בנוסח דומה במהותו לנוסח ייפוי הכוח המצ"ב כ **נספח ד'** להסכם זה.
- 18.4.4 אישורים מקוריים שכל המיסים (רכישה, שבח, רכוש וכיוצ"ב), האגרות, והתשלומים, מכל מין וסוג שהם, שיחולו בגין העברת הזכויות או שינבעו ממנה שולמו על ידם.
- הקונה ומקבל ההעברה יישאו בהוצאות המוכרת עבור הטיפול המשפטי בהעברה.
- בצירוף מע"מ כדין, אלא אם נקבע אחרת בהוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לרבות צו הפיקוח על מחירים, מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) התש"ס-1999. מובהר כי הסך האמור לעיל ישולם במלואו בטרם תחל המוכרת בטיפול בהעברה כאמור לעיל ולהלן, וכתנאי לתחילת הטיפול האמור.
- 18.4.5 הקונה ימציא למוכרת אישור חברת הניהול ו/או ועד הבית, לפיו סולקו כל חובותיו כלפי חברת הניהול ו/או הועד בית עד למועד ההעברה.
- 18.4.6 אישורים מקוריים מהרשות המקומית והועדה המקומית, כי כל המיסים, ההיטלים, הארנונות ותשלומי החובה, המגיעים בקשר לדירה, שולמו עד למועד ההעברה, ואין לכל אחד מהם התנגדות להעברת הזכויות של הקונה בדירה למקבל ההעברה.
- 18.4.7 הקונה ומקבל ההעברה ימציאו למוכרת אישור בכתב של בנק הקונה, המעיד בין היתר כי ההלוואה, ככל שניתנה, סולקה במלואה, וכי בנק הקונה משחרר את המוכרת מהתחייבותה לרישום המשכנתא בגין ההלוואה וכי היא מסכימה להעברת הזכויות בדירה למקבל ההעברה – הכל לפי בחירת המוכרת ו/או עורך הדין של המוכרת. כמו כן תימחק הערת אזהרה שנרשמה, אם וככל שנרשמה, לטובת בנק הקונה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל מתחייב הקונה כי במידה וטרם פג תוקפן של הערבויות הבנקאיות שקיבל מהבנק המלווה בהתאם להוראות הסכם זה, תהא כל העברת זכויות בדירה כפופה להסכמת הבנק המלווה להעברה כאמור, מראש ובכתב. יובהר כי בכל מקרה, על הקונה יהיה להסדיר העמדת בטוחה למקבל ההעברה לפי חוק המכר הבטחת השקעות ממקורותיו וכתנאי להעברת הזכויות, מובהר כי הבנק המלווה לא ינפיק בטוחה למקבל ההעברה ולא יאשר הסבת הערבות ו/או פוליסת הביטוח שהונפקה לקונה לטובת מקבל ההעברה.
- 18.4.8 הקונה ימסור תצהיר בכתב המעיד שהזכויות של הקונה על פי ההסכם ו/או הזכויות שלו בדירה חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא ו/או זכות צד שלישי כלשהו וכן כי הסכם ההעברה הינו ההסכם היחיד והממצה את כל ההסכמות וההתחייבויות ההדדיות שלהם בקשר עם הדירה נשוא הסכם זה.
- 18.4.9 אישור על מחיקת הערת אזהרה שנרשמה לטובת הקונה ו/או לטובת בנק הקונה בלשכת רישום המקרקעין, אם וככל שנרשמו לטובתם.

- 18.4.10 אישור הבנק המלווה, להעברת הזכויות מקבל ההעברה.
- 18.4.11 הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו למוכרת ו/או לעורך הדין, מיד עם דרישה ראשונה, כל מסמך אחר ו/או נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 18.5 להסרת ספק מובהר כי המוכרת אינה אחראית בשום אופן להצהרות הקונה ו/או להתחייבויותיו כלפי מקבל ההעברה על פי הסכם ההעברה בין אם בדק ו/או קיבל איזה מהעניינים המנויים בסעיף זה לעיל ובין אם לאו, והקונה יהא אחראי הבלעדי בכל הקשור בהסכם ההעברה, למעט אם קיימת חובה של הקונה כלפי הנעבר על פי דין.
- 18.6 לאחר קבלת מסמכי ההעברה הנ"ל ובכפוף לקיום הוראות המוכרת בדבר העברת הזכויות תיתן המוכרת את הסכמתה לרישום הערת אזהרה לטובת מקבל ההעברה.
- 18.7 הובהר לקונה כי העברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי ההסכם לצד שלישי, כולן או מקצתן, ללא קבלת הסכמת המוכרת להעברה כמפורט לעיל בכתב ומראש, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, מהווה גם הפרה יסודית של ההסכם ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהמוכרת, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכרת על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.
- 18.8 מוסכם בזאת כי עד לרישום הבניין כבית משותף או בכל אופן אחר, כמפורט בסעיף 11 ועד לקבלת אישור המוכרת בכתב כי מלוא הזכויות בדירה הועברו על שמו של מקבל ההעברה, העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכרת וכן כי התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי המוכרת לא תשחררנה את הקונה מהתחייבויותיו הוא.
- 18.9 כמו כן יחתום מקבל ההעברה על אותם המסמכים שתורינה המוכרת לצורך ביצוע רישום הבית המשותף.
- 18.10 תוקפו של סעיף 18.4 לעיל, הוא עד למועד הרישום כהגדרתו בסעיף 12.3 לעיל.
- 19. בטחונות**
- 19.1 המוכרת מתחייבת להבטיח את הכספים, שמשלם לה הקונה על-חשבון "התמורה", כהגדרתה בנספח התשלומים, על-פי הסכם זה, למעט "ההוצאות המשפטיות", כהגדרתן בנספח התשלומים להסכם, בערבות בנקאית בנוסח של ערבות חוק המכר, בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות כאמור בסעיף 6.13 לעיל.
- 19.2 הובהר לקונה והקונה נותן הסכמתו לכך, כי בכל מקרה בו יידרש לכך ע"י המוכרת, תהיה המוכרת רשאית להחליף את הערבות הנזכרת לעיל בערבות מטעם הבנק המלווה, בהתאם למפורט בהסכם זה הכל בכפוף להוראות המכר.
- 19.3 סכומי "הערבות", כהגדרתה בסעיף 6.14 לעיל, יוצמדו בהתאם לתנאי ההצמדה כמפורט בסעיף 6.8 לעיל.
- 19.4 סכומי המע"מ שישולמו ע"י הקונה, יהיו מובטחים באמצעות קרן המע"מ וזאת לפי חוק המכר הבטחת השקעות. נכון למועד חתימת הסכם זה, המוכרת ממתינה לקבלת עמדת קרן מע"מ ו/או הגורמים המוסמכים כדין בנושא זה לגבי הבטחת המע"מ. מוסכם כי אין בהבטחת המוכרת ו/או הבנק המלווה את סכומי המע"מ באמצעות מתן בטוחות בגין חלק מהתשלומים שישולמו על ידי הקונה, כדי לחייב אותם בהבטחת כל סכומי המע"מ שישולמו ע"י הקונה והמוכרת ו/או הבנק המלווה יהיו רשאים, בכפוף להוראות הדין, שלא להבטיח באמצעות בטוחות את סכומי המע"מ, שישולמו ע"י הקונה לאחר קבלת החלטת קרן מע"מ ו/או הגורמים המוסמכים כדין, לפיה סכומי המע"מ מובטחים באמצעות קרן מע"מ. במקרה זה המוכרת ו/או הבנק המלווה יהיו רשאים גם לקבל חזרה את סכומי המע"מ שהובטחו קודם למתן ההחלטה הנ"ל באמצעות הפחתת הבטוחות או הנפקת בטוחות חדשות בסכומים ללא המע"מ, הנ"ל בכפוף לכך שכל סכומים אלה יובטחו באמצעות קרן המע"מ.
- 19.5 הקונה מצהיר בזאת, כי כתובתו למשלוח ערבויות חוק המכר שיופקו לטובתו היא הכתובת המופיעה בראש הסכם זה לעיל, וכן מתחייב הקונה להודיע למוכרת לבנק המלווה, בכתב, על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם זה.

- 19.6 הודע לקונה בזה כי המוכרת תהיה רשאית לשנות ו/או להחליף בכל עת, לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין והמכרז, את הערבות בבטוחה אחרת בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות. המוכרת תהיה רשאית להשתמש בייפוי הכח הנזכר בסעיף 13 לעיל, לשם החלפת הבטוחות כאמור (להלן: "**הבטוחה החלופית**").
- 19.7 הקונה הודע לקונה בזה כי המוכרת תהיה רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הסביר, לשנות ו/או להחליף את הבנק המלווה, ובמקרה כאמור, מתחייב הקונה להשיב לבנק המלווה, את שוברי התשלום ואת הערבויות שקיבל, כנגד ובתמורה להמצאת ערבות דומה, מהבנק החדש עימו התקשרה המוכרת.
- 19.8 הקונה לא יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בגין הסכם זה על הזכויות במקרקעין, אלא רק בכפוף למסירת החזקה בדירה לקונה כנגד תשלום מלוא התמורה ורק סמוך לפני השבת כל הערבויות שקיבל למוכרת. רישום הערת אזהרה לטובת הקונה כאמור, על זכויות המוכרת במקרקעין, יתבצע אך ורק על ידי המוכרת, כאחד התנאים המוקדמים להשבת הערבות על ידי הקונה למוכרת ובד בבד עם רישום הערת אזהרה בגין כתב ההתחייבות לרישום משכנתא בהתאם לסעיף 15 לעיל, ככל שניתן על ידי המוכרת עד לאותו מועד.
- 19.9 אם למרות האמור לעיל, ירשום הקונה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה, תהיה המוכרת רשאית (אך לא חייבת) לעשות שימוש בייפוי הכוח הנזכר בסעיף 13 לעיל, ולגרום לביטול ו/או למחיקת הערה האזהרה הנ"ל וכל ההוצאות בקשר לכך יחולו על הקונה, מבלי לגרוע מכל סעד נוסף אחר שיעמוד עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין למוכרת כנגד הקונה בשל הפרה כאמור.
- 19.10 המוכרת תישא עבור הקונה בתשלום ההוצאות והעמלות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, בסכום כפי שיידרש ע"י הבנק המלווה אשר הינם כלולים במחיר הדירה כהגדרתו בנספח התשלומים (נספח ג'). אם הקונה לא יחזיר למוכרת את הערבות או הבטוחה החלופית, לפי העניין, אף לאחר המועד בו התקיימו התנאים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות לביטולה, או במקרה שיעכב או ימנע את השלמת הדירה ו/או מסירת החזקה בדירה לידי, כי אז תהייה המוכרת רשאית לחייב את הקונה בכל הוצאות עלות הבטוחה בתקופת העיכוב או האיחור כאמור.
- 19.11 הודע לקונה כי לא ניתן להסב את הערבות לצד שלישי כלשהו (לרבות בנקים למשכנתאות), ואולם, בכפוף לקבלת אישור הבנק המלווה, יהא הקונה רשאי ליתן לבנק המלווה, הוראה בלתי חוזרת לשלם, תחילה, מתוך סכומי הערבות, בנסיבות של מימושה, סכומים שיקבעו, למוסד הכספי נותן ההלוואה לקונה הנזכר בסעיף 15 לעיל.
- 19.12 הודע לקונה והוא מסכים לכך שרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה ו/או כל הערה ו/או התחייבות כלשהי בספרי רמ"י יתאפשרו לאחר מסירת החזקה ובכפוף להוראות הדין.
- 19.13 הקונה מצהיר, כי ידוע לו כי לאחר חתימת הקונה ו/או המוכרת מכוח יפויי כוח בלתי חוזר על חוזה חכירה עם רמ"י או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה ככל וניתן לרשומה, קבלת החזקה בדירה וקבלת "מכתב החרגה סופי" מאת הבנק המלווה, יושלמו התנאים הקבועים לביטול הערבויות בחוק המכר הבטחת השקעות וערבויות חוק המכר ו/או כל בטוחה אחרת שקיבל הקונה מאת המוכרת, יהיו בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמת הקונה או באישורו. לפיכך הקונה מתחייב לחתום במועד המסירה על אישור לבנק המלווה, המאשר את האמור בסעיף זה לעיל ולהשיב למוכרת את כל הערבויות המקוריות או כל בטוחה אחרת שנמסרו לו, כנגד קבלת חזקה בדירה ורישום הערת אזהרה לטובתו כאמור בחוק המכר הבטחת השקעות.
- 19.14 בוטל הסכם זה כדין, לרבות בהתאם להוראות סעיף 14.3 לעיל, והמוכרת השיבה לקונה את הסכומים, ככל שמגיעים לו על פי הוראות הסכם זה, תהא ערבות חוק המכר ו/או כל בטוחה אחרת שניתנה לקונה, בטלה ומבוטלת על פי תנאיה והקונה מתחייב להחזיר למוכרת את הערבות ו/או כל בטוחה אחרת שקיבל, בצירוף מסמך חתום על ידו, מאושר על ידי עורך דין, המאשר כי הושבו לו הסכומים המגיעים לו על פי הוראות הסכם זה.
- 19.15 המוכרת מצהירה כי הובהרו לקונה זכויותיו על פי חוק המכר הבטחת השקעות כאמור וכמפורט ב**נספח ד'** המצורף להסכם זה.

20. הוראות נוספות

- 20.1 המוכרת שעבדה או תשעבד לטובת הבנק המלווה וכן, רשאית לשעבד ולהמחות על דרך שעבוד לבנק המלווה, את כל זכויותיה על פי הסכם זה. בהתאם לזאת, מורה המוכרת לקונה, בהוראה בלתי חוזרת, לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו לה ממנו על פי הסכם זה מעל 7% מסך התמורה - לחשבון הפרויקט, בהתאם לאמור בסעיפים 3.26 ו-6.10 לעיל. חתימת הקונה על הסכם זה מהווה הסכמה מצדו לפעול בהתאם לאמור לעיל.
- 20.2 מובהר בזה כי לבנק המלווה אין כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי המוכרת ו/או כלפי הקונה בקשר לבניין ו/או בקשר לדירה ולהסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אין לבנק המלווה כל מחויבות כלפי המוכרת ו/או כלפי הקונה להשלים את הקמת הפרויקט ו/או את בניית הדירה וכי ההתקשרות שבין המוכרת לבין הבנק המלווה אינה בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעותו בפרק ג' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.
- 20.3 לקונה אין ולא תהינה כל זכויות, כלפי הבנק המלווה, למעט זכויותיו על פי הבטוחה שהונפקה לו.
- 20.4 הובא לידיעת הקונה כי העתק מהסכם זה יימסר לבנק המלווה
- 20.5 בכפוף לרישום השעבודים על פי סעיף 3.27 לעיל, המוכרת מתחייבת כי בסמוך לאחר התקיימות התנאים כדלקמן: (1) תשלום מלוא התמורה ע"י הקונה במועדה על פי הוראות הסכם זה; וכן- (2) השלמת בניית הדירה ומסירת החזקה בדירה לידי הקונה; וכן- (3) חוזה חכירה חתום או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה ככל שניתן בהתאם להוראות הסכם זה והדין; וכן- (4) כל הערבויות הבנקאיות, שהוצאו ושיוצאו על ידי הבנק המלווה לטובת הקונה בגין רכישת הדירה, פקעו עפ"י תנאיהן; וכן- (5) חתימה על אישור לבנק המלווה, כאמור בסעיף 19.13 לעיל, תגרום המוכרת לכך הבנק המלווה, ימציא לקונה "מכתב החרגה סופי" לפיו, במקרה של מימוש השעבוד על המקרקעין על ידו, לא ימומש השעבוד מתוך הדירה, וזאת בכפוף לכך שהקונה חתם על אישור לבנק המלווה כאמור לעיל, וכן שהבנק המלווה לא נדרש לשלם כספים כלשהם בגין הערבויות כאמור. עם התקיימות התנאים המפורטים לעיל, כל הבטוחות שניתנו לקונה ע"י הבנק המלווה בטלות ומבוטלות (לעיל ולהלן): "מכתב החרגה סופי".
- 20.6 על אף האמור בס"ק זה לעיל, ככל שהקונה קיבל מהבנק המלווה ולהבטחת פרעונה שעבד או ישעבד הקונה את זכויותיו החוזיות ביחס לדירה לטובת הבנק המלווה, כי אז למרות כל האמור במכתב החרגה המותנה או מכתב החרגה הסופי, יתכן שיוותר בתוקף השעבוד אשר משמש כבטוחה לאשראי שהועמד לקונה, עד לפרעונה המלא של ההלוואה על ידי הקונה.

21. הוראות שונות

- 21.1 הובהר לקונה כי המוכרת תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, להתקין שילוט הנושא את השם: "רמי צרפתי חברה לבניה בע"מ ו/או "פרויקט צרפתי TOWERS" ו/או כלשם אחר ו/או לוגו הפרויקט, כפי שיקבע על ידי המוכרת, על גבי חזית הבניין, באופן, בצורה ובגודל ולפי בחירתה או להטביעו. במיקום שאינו בשטחו של הקונה (בין היתר לא על גבי מרפסות חיצוניות של דירות) ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. וזאת עד לתקופה של 24 חודשים מטופס 4 ו/או תעודת גמר המוקדם מבניהם. לאחר שנתיים ממסירת החזקה שנקבע לבניין בו מצויה בדירה, הדיריים יכולים להורות למוכר להסיר את השלט והמוכר יפעל כאמור. כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין השילוט וכן בגין הסרתו יחולו על המוכר.
- 21.2 הובא לידיעת הקונה כי המוכרת זכאית להשתמש בדירות ממלאי השוק החופשי בבניין ו/או בפרויקט למעט הדירה, כ-"דירות לדוגמא" שתשמנה למטרות תצוגה לקונים פוטנציאליים ו/או כמשרד מכירות ובמקרה כזה, המוכרת תישא בחלק היחסי בגין דירות אלה בתחזוקת הרכוש המשותף. הקונה מתחייב לא להתנגד ולא להפריע, לשימוש כאמור והכל בלבד שזכויותיו של הקונה בדירה לא תיפגענה לרבות דרכי הגישה אליה וכן שהאמור לעיל יתקיים בשעות סבירות ומבלי שתיגרם הפרעה לקונה בגין כך. יובהר כי לגבי דירה שטרם נמכרה בבניין או טרם נמסרה לרוכשיה המוכרת רשאית

לפטור עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך. אין המוכרת רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

21.3 ויתור, ארכה, הנחה וכיוצ"ב שניתנו על ידי צד להסכם זה למשנהו במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר, ולא יהיה תוקף לשום ויתור, ארכה, הנחה וכיוצ"ב אלא אם ניתנו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה במפורש אחרת.

21.4 כל סכום, שחובת תשלומו חלה על הקונה על פי הסכם זה, ושאי תשלומו מעכב או עלול לעכב את המוכרת בבצוע התחייבויותיה, אזי במקרה שהקונה לא ישלם תשלום כאמור במועדו, תהיה המוכרת רשאית, אך לא מחויבת, לשלמו במקום ועל חשבון הקונה, וזאת לאחר מתן הודעה בת שבעה (7) ימים מראש. במקרה האמור תעמודנה לקונה כלפי המוכרת אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

21.5 הקונה יהיה חייב להחזיר למוכרת כל סכום, שהמוכרת שילמה במקומו כאמור, תוך שבעה (7) ימים מקבלת דרישה ראשונה מהמוכרת בצרוף הפרשי ריבית והצמדה, כקבוע בסעיפים 6.9 ו-14.7 לעיל.

21.6 מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המוכרת על פי הסכם זה ו/או על פי הדין, תהיה למוכרת זכות קיזוז על כל הכספים, שיימצאו אצלה בכל זמן לזכות הקונה ביחס לפיצוי המוסכם.

21.7 לא השתמש צד להסכם זה בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כויתור מצדו על הזכות האמורה.

21.8 כל יחידי הקונה חבים ואחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד, והמוכרת רשאית לראות בחתימת אחד מיחידי הקונה על כל מסמך הקשור בהסכם זה כמחייבת את כל יחידי הקונה.

21.9 מסירת החזקה בדירה למי מבין יחידי הקונה תחשב כמסירת החזקה לכל יחידיו.

21.10 הקונה לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם המגיעים ממנו למוכרת כנגד סכומים שיגיעו לו, ככל שיגיעו לו, מהמוכרת.

21.11 על הסכם זה יחולו הוראות החוק הישראלי. מוסכם בזה כי בית המשפט המוסמך באופן בלעדי לדון בכל ענין הנוגע להסכם זה או הנובע ממנו ייקבע בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד 1984, לפי העניין.

21.12 במקרה שהתקשרות הקונה בהסכם זה טעונה אישור ו/או היתר על פי דין (להלן - "האישור"), כגון במקרה שהקונה הוא פסול דין וכיוצ"ב, מתחייב הקונה וכל מי שחותם על הסכם זה מטעמו, להמציא למוכרת את האישור, וזאת בתוך 60 יום ממועד חתימת הסכם זה. לא המציא הקונה את האישור במועד, תהיה המוכרת רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף לאישור משרד הבינוי והשיכון לכך, לבטל הסכם זה ע"י מתן הודעה בכתב לקונה, ובמקרה זה יהיה ההסכם בטל ומבוטל ולא תנבענה למי מהצדדים זכויות ו/או התחייבויות כלשהן על פיו. המוכרת תחזיר לקונה כל סכום ששולם לה על ידו עד אותו מועד לרבות בדרך של הפקדתו אצל הנאמן עבורו, וזאת כנגד ההחזרה והביטול של הבטוחות, ככל שיוצאו לטובת הקונה בהתאם להסכם זה, ככל שהונפקו וחתימה על כל המסמכים הדרושים לצורך דיווח לרשויות מיסוי מקרקעין על דבר הביטול, והקונה לא יהיה זכאי לכל תשלום נוסף מכל סוג שהוא בקשר לכך.

21.13 הקונה מצהיר שידוע לו כי עורכת הדין נטע גוטע או מי מטעמה מייצגים את המוכרת בעסקה נשוא הסכם זה, והם אינם מייצגים את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד לפי שיקול דעתו.

21.14 למרות האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים כי עוה"ד הרישומים, יטפלו בביצוע הרישום בלבד כאמור בהסכם זה לעיל.

21.15 מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה על נספחיו משקפים במלואם את כל המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע מכך. פרסום, פרוספקט, הצהרה, מצג, זכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב, ככל שנעשו כאלה לפני חתימת הסכם זה, ושלא נכללו במפורש בהסכם זה וכן גם הצהרות ו/או הודעות, שנכללו בעיתון ו/או בפרסומים שונים ו/או בכל אמצעי המחשה אחר לרבות במסגרת הדירה לדוגמא, יהיו בטלים ומבוטלים, לא תהיה להם כל נפקות משפטית ולא יחייבו את הצדדים או מי

מהם באופן כלשהו. אין באמור לעיל כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים בהם ההסכם או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה וכן, כדי לשלול מן הקונה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים מטעם המוכר ערב חתימת הסכם זה.

21.16 מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבות המוכרת לפי הסכם זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה ובמלואן ובמועדן, בכפוף להוראות הדין.

21.17 כל שינוי של הסכם זה חייב להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.

21.18 הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר, חתימתו על ידי מורשיי החתימה של המוכרת על הסכם זה.

21.19 הודע לקונה כי על הבנק המלווה ליתן מידע לקונים פוטנציאלים של דירות בפרויקט, בדבר מתן הליווי הפיננסי, שם הפרויקט ולרבות בדבר פרטי חשבון הפרויקט בו על הקונים להפקיד את התמורה בגין רכישת הדירות וזאת באמצעות מענה טלפוני ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה. כמו כן ליתן מידע כאמור לתאגיד בנקאי שיציג עצמו כמי שעומד לתת לקונה דירה בפרויקט הלוואה למימון הרכישה ושיפנה לבנק המלווה לשם העברת כספי הלוואה לחשבון הפרויקט.

21.20 בכפוף לחוק הגנת הפרטיות, הודע לקונה כי הבנק המלווה יהיה רשאי ליתן המידע לכל צד שלישי שיפנה אליו לצורך קבלתו, וזאת מבלי שיהא על הבנק המלווה לבדוק ולברר את זהות הפונה ו/או לוודא באם הפונה התקשר או מתכוון להתקשר עם המוכרת בהסכם לרכישת דירה ו/או שטח בפרויקט.

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

22. כתובות

22.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן הכתובות, שצוינו בכותרתו, או כל שינוי בהן, שנמסר לצד השני, וכל הודעה, שתשלח בדואר רשום בישראל מצד אחד למשנהו לפי הכתובות דלעיל, יראו אותה, כאילו נתקבלה על-ידי הצד, שאליו נועדה, שבעים ושתיים (72) שעות לאחר משלוחה.

22.2 לאחר מועד המסירה תהיה לקונה כתובת נוספת - כתובת הדירה.

22.3 שינה צד את כתובתו, יהיה חייב להודיע על כך לצד השני תוך שבעה ימים ממועד שינוי הכתובת ובמקרה זה תחשב כתובתו של אותו צד לצורך משלוח הודעות - הכתובת שנמסרה על ידיו כאמור לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____	_____
הקונה	הקונה	רמי צרפתי חברה לבניה בע"מ

אישור

אני, הקונה, מתחייב בזה, כי לפני חתימת ההסכם, על נספחיו, נמסר לי ההסכם, על נספחיו, על מנת לאפשר לי לבדוק את תוכנו, או, לפי העניין, על מנת שתוכנו יתורגם לי לשפה הידועה לי.

כמו כן, הנני מתחייב בזה, כי המוכרת הודיעה לי, כי עורכת הדין נטע גוטע או מי מטעמה מייצגים אך ורק את המוכרת בעסקה זו וכי אני רשאי להיות מיוצג על-ידי עורך-דין אחר בעסקה של רכישת הדירה שביני לבין המוכרת.

_____	_____	_____
הקונה	הקונה	רמי צרפתי חברה לבניה בע"מ 514560515 פ.ח

כמו כן הודע לי שעורכת הדין גוטע ו/או כל משרד עו"ד אחר, לפי החלטת המוכרת, יבצעו את רישום הבית המשותף ו/או רישום הדירה, שרכשתי מהמוכרת, על שמי, ולפיכך, בין היתר, הסכמתי להשתתף בהוצאות המשפטיות הכרוכות ברישום הבית המשותף וברישום זכויותיו ביחס לדירה, בלשכת רישום המקרקעין, בסכום המפורט בנספח התשלומים והמועדים (נספח ג').

הקונה

הקונה

פרויקט "צרפתי TOWRS" באשדוד

נספח א'

מפרט הדירה - יצורף בנפרד

פרויקט "צרפתי TOWRS" באשדוד

נספח ב'

תוכניות הדירה – יצורפו בנפרד

פרויקט "צרפתי TOWRS" באשדוד

נספח ג'

נספח תשלומים

להסכם שנחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת 2023 (להלן: "הסכם")

בין: **רמי צרפתי חברה לבניה בע"מ ח.פ. 514560515**
מרחי' עובדיה 1, יד בנימין
(להלן: "המוכרת")

מצד אחד;

לבין:

1. _____ ת.ז. מס' _____

2. _____ ת.ז. מס' _____

אשר כתובתם לצורך הסכם זה הינה:

מרחי' _____

טלפון: _____

מצד שני;

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

1. תיאור הדירה

דירה מס' (זמני) _____ הנמצאת בניין מספר _____ בקומה _____ הפונה לכיוונים (כמפורט במפרט הטכני המצורף **כנספח א'** להסכם ובתכניות המצורפות **כנספח ב'** להסכם), לה יוצמדו חניה מס' (זמני) _____ ומחסן מס' (זמני) _____ (הדירה, וכל שיוצמד לה, לרבות החניה והמחסן יקראו יחד להלן: "הדירה").

2. מסירת הדירה

הדירה תימסר לחזקתו של הקונה, כמפורט בסעיף 9 להסכם המכר על תתי סעיפיו, ובכפוף לאמור בו ביום 16.7.2027 (להלן: "מועד המסירה") והכל בכפוף להוראות הסכם המכר והמכרז.

3. התמורה

3.1 הקונה מתחייב לשלם למוכרת סכום של _____ ש"ח (הכולל מע"מ) ובצירוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט להלן (להלן: "תמורת הדירה"), באופן המפורט להלן.

הודע לקונה, כי תמורת הדירה אינה כוללת תשלומים נוספים שעל הקונה לבצע לצדדים שלישיים ובכללם: תשלום מס רכישה, תשלומים לרשות המקומית או תאגיד מטעמה, חברת החשמל וחברת הגז עבור הזמנת והתקנת מונים, אך בכפוף ובהתאם לאמור בסעיפים 7.3

להסכם, פיקדונות וכיוצ"ב וכמו כן, תשלומים נוספים הנזכרים בסעיפים 7 ו-8 להסכם, החלים על הקונה.

בנוסף לתמורת הדירה, ישלם הקונה, כהשתתפות בהוצאות המוכרת בגין תשלום שכר טרחת עורכי הדין, לרבות עבור רישום זכויות הקונה עפ"י הוראות ההסכם, בפנקסי לשכת רישום המקרקעין, בסך של 5,374 ₪, בתוספת מע"מ – קרי, סכום בסך של 6,287 ₪ ש"ח כולל מע"מ אן סך השווה ל - 0.5% בתוספת מע"מ, מתמורת הדירה (כולל מע"מ), בסך של _____ ₪ (סכום כולל מע"מ), לפי הנמוך מבניהם והכל בהתאם לתקנות חוק המכר (דירות) הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות נכון למועד חתימת ההסכם (להלן: "**ההוצאות המשפטיות**") אשר ישולמו במועד חתימת חוזה זה, באמצעות המחאה לפקודת המוכרת, "רמי צרפתי חברה לבניה בע"מ".

מובהר כי תמורת הדירה כוללת סכומי מע"מ שחושבו במועד חתימת ההסכם עפ"י שיעורו התקף במועד זה. ככל שיחול שינוי בשיעור המע"מ, יותאם סכום של תשלום לשיעור המע"מ החוקי החל במועד ביצוע כל תשלום בפועל.

3.2 את התמורה ישלם הקונה למוכרת בתשלומים כדלקמן, כשלכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 3.7 להלן (לעיל ולהלן): "**הפרשי הצמדה למדד**":

3.2.1 סך של _____ ש"ח (כולל מע"מ), המהווה 7% מתמורת הדירה (בהפחתת 2,000 ₪ אשר שולמו למוכרת) ישולם במעמד חתימת ההסכם לחשבון המוכרת מספר 639230 בבנק הבינלאומי (בנק 18), סניף 118, על שם רמי צרפתי חברה לבניה בע"מ, וכן, ישלם הקונה במועד החתימה את ההוצאות המשפטיות, באמצעות המחאה המשוכה לפקודת: "רמי צרפתי חברה לבניה בע"מ" או העברה לחשבון האמור. יובהר כי בגין תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

3.2.2 יתר התשלומים ישולמו לחשבון מספר 123793 בסניף ראשי ת"א (10), של בנק דיסקונט לישראל בע"מ, על שם המוכרת (להלן: "**חשבון הפרויקט**"), וזאת באמצעות שובר מפנקס שוברים מתאים שיקבל הקונה מהמוכרת.

3.2.3 סך של _____ ₪, המהווה 13% מתמורת הדירה (ומהווה השלמה ל- 20% מן התמורה), ישולם בתוך 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה. יובהר כי בגין תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

3.2.4 סך של _____ ₪, המהווה 14% מתמורת הדירה (ומהווה השלמה ל- 34% מן התמורה), בצירוף הפרשי הצמדה למדד, ישולם תוך 10 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

3.2.5 סך של _____ ₪, המהווה 14% מתמורת הדירה (ומהווה השלמה ל- 48% מן התמורה), בצירוף הפרשי הצמדה למדד, ישולם תוך 17 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

3.2.6 סך של _____ ₪, המהווה 14% מתמורת הדירה (ומהווה השלמה ל- 62% מן התמורה), בצירוף הפרשי הצמדה למדד, ישולם תוך 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

3.2.7 סך של _____ ₪, המהווה 14% מתמורת הדירה (ומהווה השלמה ל- 76% מן התמורה), בצירוף הפרשי הצמדה למדד, ישולם תוך 32 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

3.2.8 סך של _____ ₪, המהווה 14% מתמורת הדירה (ומהווה השלמה ל- 90% מן התמורה), בצירוף הפרשי הצמדה למדד, ישולם ביום תוך 40 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

3.2.9 יתרת התמורה, בסך של _____ ש"ח, המהווה 10% מתמורת הדירה וכן כל חוב נוסף כאמור בהסכם זה, בצירוף הפרשי הצמדה למדד, ישולם עד 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירה כהגדרתו בהסכם (להלן: "**התשלום האחרון**").

א. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבניה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו

- למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.
- ב. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.
- ג. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 9(12) לעיל.
- 3.3 **יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.**
- 3.4 הקונה יפקיד את כל התשלומים האמורים בסעיף 3.2 לעיל, אך ורק באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט.
- 3.5 המוכרת לא תהיה חייבת לקבל מהקונה תשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף 3.2 (על תתי סעיפיו) לפני המועד הקבוע לתשלום, ובכלל זה, במועד כלשהו שבין היום הראשון ליום החמישה עשר (כולל) של חודש לועזי, אלא אם ניתנה הסכמת המוכרת לפי שיקול דעתה הסביר, בכתב ומראש בהתאם להוראות הסכם המכר. במקרה שהקדים הרוכש תשלומים כאמור בהסכמת החברה, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.
- 3.6 אם הקדימה המוכרת את מועד המסירה בהודעה שתשלח לקונה בכפוף לאמור בסעיף 9.13 להסכם, ומועד המסירה שאותו תציין המוכרת בהודעה שתשלח לקונה יהיה לפני מועד כלשהו ממועדי התשלומים הקבועים בנספח התמורה להסכם, ישלם הקונה את מלוא התמורה, על אף קביעת מועדי התשלומים הנ"ל, לא יאוחר מ-7 ימים לפני מועד המסירה. מובהר כי האמור בסעיף זה מתייחס אך ורק להקדמת מועד מסירה על ידי המוכרת, ואין בו הרשאה לאיחור או לדחייה כלשהם במועדי התשלומים הקבועים בנספח התמורה להסכם והכל בכפוף להוראות סעיף 9.13 להסכם.
- 3.7 כל התשלומים והסכומים המצוינים בנספח זה יישאו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, בהתאם למפורט להלן, ומדד הבסיס בהקשר זה הינו מדד תשומות הבניה, הידוע במועד חתימת ההסכם לעיל ולהלן: **"מדד הבסיס"**.
- תנאי ההצמדה, לצרכי האמור בחוזה, הינם כדלקמן:
- "מדד מחירי התשומה בבניה למגורים" או "המדד" פירושו:**
- מדד מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במידה שיוחלף בסיס המדד או במידה שתוחלף שיטת חישובו או עריכתו, או במידה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל, תחשב המוכרת את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה, תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.
- "המדד החדש":**
- המדד הידוע בעת ביצועו בפועל של כל תשלום ותשלום.
- היה ותשלום ישולם בימים ה-1 עד ה-15 לחודש, יישא התשלום הפרשי הצמדה בהתאם למדד החדש שיפורסם בחודש הקלנדרי בו בוצע התשלום (וזאת על אף שהתשלום בוצע לפני פרסומו).
- אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת מדד הבסיס, יהא הקונה חייב לשלם למוכרת תוספת לאותו תשלום, כשהיא מחושבת באופן יחסי למידת העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס, אולם אם יתברר כי המדד החדש זהה למדד הבסיס או קטן ממנו, ישלם הקונה למוכרת את התשלום בסכום הנקוב בנספח התשלומים, ללא שינוי. תשלום תוספת הפרשי ההצמדה בגין עליית המדד ייעשה בד-בבד עם ביצוע כל תשלום כנ"ל.
- 3.8 תשלומי התמורה המשולמים על ידי הקונה למוכרת הנקובים בס"ק 3.2 לעיל כוללים מע"מ אשר חושב לפי שיעורו החוקי במועד חתימת ההסכם (17%). ככל שיחול שינוי בשיעור המע"מ יותאמו סכומי תשלומי התמורה בהתאם לשיעור המע"מ שיחול במועד ביצוע כל תשלום

בפועל. בנוסף, גם תשלומי הפרשי ההצמדה למדד, ישולמו על ידי הקונה בצירוף מס ערך מוסף בגינם כנדרש עפ"י דין.

המוכרת תמסור לקונה חשבונית מס ערוכה כדין בגין כל תשלום.

- 3.9 בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכרת על פי ההסכם ו/או על פי הדין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי ההסכם העולה על 7 ימים, או אי עמידת הקונה בתשלום הפרשי ההצמדה הקבועים בהסכם זה, העולה על 14 ימים מיום הדרישה מטעם המוכרת, ישלם הקונה למוכרת החל מיום האיחור הראשון ועד מועד התשלום בפועל, ובנוסף להפרשי הצמדה, ריבית פיגורים על סכום הפיגור, יותקנו בגובה הקבוע בחוק פסיקת ריבית והצמדה בתוספת מע"מ כדין על סכום הריבית, כפי שיעורו בעת התשלום בפועל וזאת עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי סעיף 5 ב לחוק המכר (דירות).
- 3.10 הקונה מתחייב לשלם למוכרת את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.
- 3.11 למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה הנו גמר תשלום עפ"י חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הקונה המפורטים בהסכם ובנספח זה, לרבות הפרשי הצמדה למדד.
- 3.12 התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של ההסכם. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של ההסכם. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות ההסכם, יקבע האמור בנספח זה.
- 3.13 הקונה מאשר כי ידוע לו שמכירת הדירה ע"י המוכרת פטורה מתשלום מקדמה על ידו לרשויות המס כאמור בהוראת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 70), התשע"א-2011, ועל כן הוא מתחייב לא לנכות מהתמורה כל מקדמה ו/או תשלום לרשויות המס.
- 3.14 כל יתר ההוראות הקבועות בהסכם בקשר לתמורה ובקשר לתשלומים החלים על הקונה, יחולו במלואן ואין בהוראות נספח זה לגרוע מהאמור בהסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ רמי צרפתי חברה לבניה בע"מ
_____ הקונה
_____ הקונה

הקונה

הקונה

רמי צרפתי חברה לבניה בע"מ

פרויקט "צרפתי TOWRS" באשדוד

נספח ד'

יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד :

_____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____

ממנים בזה את רמי צרפתי חברה לבניה בע"מ ח.פ. 514560515 (להלן יחד: "החברה") ו/או את רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י" או "הרשות") ו/או את עוה"ד נטע גוטע ו/או אסף פרקש ו/או מיטל אשרי ו/או כל עו"ד אחר שימונה על ידם או כ"א מהם לחוד, להיות באי כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את הפעולות הבאות, הכל ו/או כל אחת מהן לחוד לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויותינו בדירה :

1. להעביר על שמנו את זכויות הבעלות/החכירה בדירת המגורים שמספרה (הזמני) _____ בבניין מס' _____ (זמני), על כל הצמוד לה, אותה רכשנו מהחברה במקרקעין הידועים כחלקה 35 (בחלק) (חלקה 31 (בחלק) לשעבר), בגוש 2065 עפ"י תוכנית מפורטת מס' 603-0461319, המסומנת כמגרש 11, במתחם ויצמן, בשכונת השקמים באשדוד (להלן: "המקרקעין"), או כל יחידות רישום חדשות שתיווצרנה בעתיד כתוצאה מפעולות הסדר ורישום ו/או מפעולות איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין (הדירה על הצמודותיה יכונן יחד להלן: "הממכר").
2. לקבל ו/או לגרום כי הממכר יועבר וירשם על שמנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או לעשות כל פעולה אחרת בקשר לכך בממכר ו/או בזכויות שיש לנו ו/או שיהיו לנו בממכר ובקשר אליו, וכן לחתום על כל מסמך כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון בקשר לביטול, צמצום, שינוי של כל בטוחה, אם ככל שתינתן לנו.
3. לרשום, לבטל רישום, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה וזיקות הנאה, בשמנו ובמקומנו, לרבות רישום הערות אזהרה לטובת צדדי ג', ומבלי לפגוע בכלליות האמור ליחד ו/או לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו.
4. להסכים או לגרום לפיצול המקרקעין, איחודם, פיצולם מחדש וכן להמשך הבנייה עליהם ולביצוע כל פעולה אחרת בהם או בחלק מהם לפי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה"), וכן לבצע כל עסקה ו/או להקנות כל זכות במקרקעין.
5. לבקש ו/או להסכים לרשום את הממכר, כולו או חלקו, לבדו או יחד עם יחידה/יחידות נוספות שייבנו במקרקעין, כבית משותף, וכן לרשום תקנון לבית המשותף וכן לבקש מדי פעם לתקן ו/או לשנות את צו רישום הבית המשותף, לרבות איחוד תתי חלקות ו/או פיצול תתי חלקות שאוחדו או שלא אוחדו, וכן לרבות באופן שיגדל ו/או יקטן מספר היחידות בבית המשותף, על כל המשתמע מכך, וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), לרבות הוצאת חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף, הצמדתם ליחידה או ליחידות שבבית המשותף, העברתם מיחידה אחת לאחרת, רישום הערות אזהרה, שעבוד, זיקת הנאה, לזכות הממכר ו/או לחובתם, ובין אלה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים, לרחובות ולמתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, לרבות לזכות צדדים שלישיים.
6. לבקש או להסכים לרישום הערת אזהרה (להלן: "הערת האזהרה") בפנקסי המקרקעין, לפי חוק המקרקעין, בגין חוזה לרכישת הממכר, על פיו נהיה זכאים, בין היתר, להירשם בפנקסי המקרקעין כבעלים של הממכר, וכן לבקש או להסכים ליחד או לבטל או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה בפנקסי המקרקעין, ולרבות לבקש או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תבצע לפי חוק

- התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כתנו ימצא לנכון.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיו רשאים באי כוחנו לחתום בשמנו על כתבי הסכמה, מופנה/ים לרשם המקרקעין, לפיו הננו נותנים הסכמתנו לביצוע עסקאות ו/או דיספוזיציות מכל מין וסוג שהוא ביחס למקרקעין (לרבות מכירת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום הערות אזהרה לזכות צדדים שלישיים/בנקים שיעמידו משכנתאות לרכישת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה ו/או זכויות בעלות לזכות צדדים שלישיים).
7. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לממכר, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות בממכר, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים בממכר הנ"ל.
8. לרשום בלשכת רישום המקרקעין כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.
9. לחתום בשמנו ובמקומנו, להגיש, לבקש ולקבל בקשות להיתרי בנייה על המקרקעין מהוועדות לתכנון ובנייה מקומית ו/או מחוזית ו/או כל ועדה אחרת על פי חוק התכנון והבניה על כל תיקונו (להלן: "ועדות התכנון"); לפנות לוועדות התכנון, ללא צורך בהסכמתנו, בכל בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבנייה המתייחסים לממכר, התנגדויות, תשובה להתנגדויות, תיקון ו/או כל הליך תכנוני אחר המתייחס למקרקעין ו/או לממכר.
10. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין עיר למיניהן ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פעולה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי הכח וההרשאה הנוכחי (לפי קביעת מורשיי (והכל בין בשלמות ובין חלקים חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או תאגיד משפטי אחר שיש להם ענין בפעולה או המעשה הנ"ל).
11. לבקש או להסכים לרשום זיקות הנאה על הממכר, ככל שתידרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך, מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש בעלים של יחידות אחרות במקרקעין ו/או של החברה ו/או של צדדים שלישיים.
12. להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או בעל זכות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של התקשרות ו/או מכר ו/או העברה ו/או חליפין ו/או שעבוד ו/או הקניית זכויות מכל מין וסוג, לרבות זיקות הנאה, שעבודים, הערות אזהרה ו/או הערות אחרות מכל מין וסוג עם ו/או לטובת כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות העתיקות, רשויות מקומיות, ועדות לתכנון ולבניה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיבוא במקומה, בזק בע"מ, וכל חברת תקשורת אחרת, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל.

13. למשכן ו/או לשעבד את זכויותינו בממכר בשעבוד ו/או במשכנתא בכל דרגה שהיא בסכום ובתנאים שייקבעו ע"י מי שילוו לנו כספים ו/או שיעמידו לרשותנו אשראי בקשר עם הממכר, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972, ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין הקיים היום ו/או שיהיה בעתיד, בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או במקומם.
14. לחתום על כל מסמך באשר לצמצום, שינוי, ביטול, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של בטוחה אחרת שניתנה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות") כפי שהוא כיום או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם; כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, בטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה.
15. להעביר ולהסב לחברת הביטוח, ככל שתוציא לנו פוליסה או פוליסות ביטוח ו/או לבנק, ככל שיתן לנו ערבות או ערבויות להבטחת הכספים שנשלם לחברה עבור רכישת הממכר לפי חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "חברת הביטוח" ו/או "הבנק", לפי העניין), את כל זכויותינו בממכר וכן את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו על הממכר.
16. לחתום על כל מסמך עם הרשות בקשר עם הממכר, לרבות חוזה חכירה ו/או שטרי שכירות ו/או ייחוד חכירות וכל מסמך בקשר עם כל שינוי ו/או תיקון במסמכים אלו ו/או ביטולם, וכן לחתום על כל מסמך בקשר עם שעבוד ו/או רישום משכנתא על הממכר, ובכלל זה לחתום על בקשה/ות לרמ"י להנפקת כתב/י התחייבות לרישום משכנתא ביחס לממכר ועל כל מסמך אחר שיידרש בקשר עם השעבוד ו/או המשכנתא, רישום, ביטולם, ייחודם וכל שינוי שיידרש בהם.
17. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כח זה לעיל ולפי חוזה המכר, יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המירשם, המנהל הכללי (הכלל כמובנם בחוק המקרקעין), העירייה ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני לרבות ועדות בנין ערים (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, משרדי מיסוי מקרקעין ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותוכניות לעניין קבלת היתרי בניה להקמת מבנים נוספים על המקרקעין) שטרי ויתור, שטרי חכירה, שטרי משכנתא, טופסי מס שבח מקרקעין, הסכם, תקנון ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, תשכ"ה-1965 והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.
18. להוציא על חשבונו את כל ההוצאות והמיסים הדרושות לפי ראות עיניכם ולהשיג את כל האישורים והתעודות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע ההוצאות הכלולות בייפוי כח זה.
19. כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות בייפוי הכח הזה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה על ידו כלעיל ולמנות אחר תחתיו ואנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף ייפוי כח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל וכל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו יחייב אותנו ואת הבאים במקומו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידנו.
20. כמו כן אנו מסכימים בזה כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את החברה בעסקה זו, לרבות בהליכים משפטיים שבין הצדדים.
21. ייפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו וכל מי שיבוא במקומו או תחתנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומו או תחתנו, הואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים תלויות בו, בין היתר, של בנק או כל מוסד כספי שהסכימו ו/או יסכימו להלוות לנו כספים ו/או להעמיד לזכותנו אשראי בקשר עם הממכר. כוחו של ייפוי כח זה יהיה יפה גם לאחר פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשנו,

אפוטרופסנו, ומנהלי עיזבוננו ובמקרה שיפוי כח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה.

22. אין במתן ייפוי זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתנו הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת 2023

אני הח"מ, עו"ד _____, מ.ר. _____, מאשר את חתימת הנ"ל.

חתימה

תאריך

פרויקט "צרפתי TOWRS" באשדוד

נספח ה'

נספח הבנק המלווה להסכם המכר שנחתם ביום

בין:

רמי צרפתי חברה לבניה בע"מ ח.פ. 514560515
מרח' עובדיה 1, יד בנימין
(להלן: "המוכרת")

מצד אחד;

לבין:

1. _____ ת.ז. מס' _____
2. _____ ת.ז. מס' _____
אשר כתובתם לצורך הסכם זה הינה:
מרח' _____
טלפון: _____
(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני;

לכבוד

בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "בנק דיסקונט")

1. ידוע לקונה כי לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין הידועים כחלקה 35 (בחלק) (חלקה 31 (לשעבר), בגוש 2065 עפ"י תוכנית מפורטת מס' 603-0461319, המסומנת כמגרש 11, במתחם ויצמן, בשכונת השקמים באשדוד, בשטח של כ- **5.038 דונם**, מתחם מס' **66917** בעיר **אשדוד** (להלן: "המקרקעין"), תקבל המוכרת **מבנק דיסקונט לישראל בע"מ** (להלן: "הבנק") אשראי ושירותים בנקאיים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן ביחד: "האשראי" ולהלן: "חוק המכר"), כי העמדת האשראי למוכר מותנית בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכר מותנה בעמידת המוכר בהתחייבויותיו כלפי הבנק, וכי להבטחת האשראי יצרה ו/או תיצור המוכרת, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתא על הפרויקט ועל המקרקעין כולל על כל זכויות הבניה קיימות ועתידיות, לטובת הבנק, שזכויות הבנק על פיהם גוברות לכל דבר ועניין על זכויות הקונה בין אם מועד יצירתם מאוחר למועד חתימת הסכם המכר ובין אם קודם לו (להלן: "השעבודים לטובת הבנק"). הדירה הנמכרת לקונה בכפוף לשעבודים לטובת הבנק וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת השעבודים שלטובת הבנק, הדירה משועבדת לבנק.

2. ידוע לרוכש, כי הדירה במקרקעין שרכש מאת המוכרת על פי חוזה הרכישה (להלן: **"הדירה"/"הסכם המכר"**) הינה חלק מן הפרויקט והמוכרת ממחה לבנק על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים תשכ"ט 1969, את כל זכויותיו כלפי הקונה בפרויקט.
3. **בחתימתו על נספח זה מאשר הקונה כדלקמן:**
 - 3.1 ידוע לו כי כל סכום שמעל 7% מסך התמורה בגין רכישת הדירה ישולם אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן: **"שוברי תשלום"**).
 - 3.2 לקבל מהמוכרת פנקס שוברי תשלום במעמד חתימת הסכם המכר.
 - 3.3 חתם על הדף המלווה המצורף לפנקס שוברי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטים כנדרש בו.
 - 3.4 פרטי חשבון הפרויקט המוטבעים על שוברי התשלום הינם- חשבון מס' 123793 המתנהל בסניף ראשי ת"א (10) של הבנק (להלן: **"חשבון הפרויקט"**).
 - 3.5 הקונה לא יהיה רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הקונה (שם ותעודת זהות), פרטי הדירה הנרכשת ושכומי התשלום, יהא על הקונה להשלים פרטים אלה בעצמו.
 - 3.6 הקונה רשאי לפנות לבנק ולוודא האם מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שימסור הקונה לבנק תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט, באמצעות מענה טלפוני אשר מספר הטלפון המאפשר גישה אליו מופיע בשוברי התשלום, ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.
4. ידוע לקונה, כי הערבות על פי חוק המכר שעליו לקבל מאת המוכרת (להלן: **"כתב הערבות"**) כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת הדירה (להלן: **"התמורה"**) תופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותנת בזאת המוכרת לקונה הוראה בלתי חוזרת, לשלם את מלוא סכום התמורה בקשר עם רכישת הדירה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרויקט. ידוע לקונה כי לא יקבל כתב ערבות בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.
5. ידוע לקונה כי עם תשלום השובר יהיה זכאי לקבל מהבנק כתב ערבות בסכום השווה לתשלום ששולם באמצעות השובר ללא מס הערך המוסף הנכלל בכספים אלה, בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 במועד תשלום השובר (להלן: **"מס הערך המוסף"**).
6. ידוע לקונה כי בהתאם לחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לקונה באמצעות הבנק. מובהר כי הבנק יעביר את כספי מס הערך המוסף רק ככל ויתקבלו מהקרן ואין לבנק כל אחריות כלפי הקונה במידה ולא הועברו אליו הכספים כאמור.
7. ידוע לקונה שהוצאת כתב הערבות על ידי הבנק מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על פי מסמך זה בלבד, ובפרט בביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לפיכך הקונה מתחייב לשלם למוכרת את התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט. ביחסים שבין הקונה לבין הבנק תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט – לא יחשב כתשלום למוכרת עפ"י הסכם המכר ולא יוצא כתב ערבות בגינו ולא יזכה את הקונה בקבלת חזקה בדירה ובהחרגת הדירה שרכש משעבוד הבנק. כמו כן מובהר בזה לקונה כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר תשלום. למען הסר ספק, עסקת ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרויקט ולא תזכינה את הקונה בקבלת כתב ערבות ובקבלת חזקה בדירה.
8. כפוף לפניה בכתב של המוכרת לבנק, יפיק הבנק לקונה מכתב חרחה מותנה (להלן: **"מכתב ההחרחה"**), בנוסח ובתנאים על פי הוראות חוק המכר.

9. המוכרת והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת להסכם המכר, שיש בה כדי לפגוע ו/או לסתור את איזו מהתחייבויות ו/או חובות המוכרת ו/או הקונה כלפי הבנק, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
10. הקונה מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט לאחר ולהמשיך לפי בחירתו בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהמוכרת לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלעדי ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק ואין לקונה כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.
11. במקרה של מימוש כתב הערבות, יראו את הסכם המכר כבטל ו/או והזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לקונה בדירה יוחזרו למוכרת ולחזקתו או יומחו לבנק כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן נקייה מכל עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.
12. מובהר בזאת, שבהתקיים התנאים הקבועים בכתב הערבות לביטולו ו/או לפקיעתו, יהיה כתב הערבות שניתן לקונה בטל ומבוטל וחסר כל תוקף, בין אם החזירו הקונה ובין אם לא, ולא יהיו לקונה כל זכויות על פיו.
13. ידוע לקונה כי לא ניתן להסב את כתב הערבות לצד ג' כלשהו.
14. הקונה מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתירשם משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק. בכל מקרה זכויות הבנק עדיפות לגבי הדירה כל עוד לא התקיימו במלואם התנאים שיצוינו במכתב ההחרגה, והערת האזהרה ככל שתירשם לא תקנה לקונה זכות להתנגד למימוש השעבודים לטובת הבנק ו/או למימוש זכויותיו על פי ההסכמים בינו לבין הקונה.
15. הקונה מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול הסכם המכר מכל סיבה שהיא וזאת, מיד עם ביטולו.
16. למניעת ספק מובהר בזאת כי לבנק אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הקונה, לא במפורש ולא מכללא, בקשר עם הקמת הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה. כמו כן מובהר בזה לקונה כי אין בתשלום שובר תשלום כדי להקנות לקונה זכות מעבר לזכות לקבלת ערבות מכר בסכום השווה לסכום השובר ששולם בהפחתת רכיב מס הערך המוסף כהגדרתו לעיל ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר בעקבות זאת, כשלעצמם, כדי להקנות לקונה זכויות מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת הדירה שרכש מתחולת השעבודים לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם. אין באמור כדי לגרוע מהוראות תיקון 7 לחוק המכר.
17. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרויקט ו/או על קיום התחייבויות המוכרת לבנק ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרויקט, נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפרויקט, שניתן ו/או ניתן על ידי הבנק, בלבד ואין בו בכדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הקונה.
18. כל אמצעי פיקוח ו/או ביטוח ו/או זהירות בו נוקט הבנק בקשר עם הפרויקט, אם יינקט, אין בו כדי להטיל על הבנק חבות ו/או חובת זהירות כלשהי כלפי הקונה ו/או כלפי מי מטעמו ו/או כלפי מי בנעליו, לרבות אין בכך כדי לחייב את הבנק בפיקוח לטובת הקונה על האשראי, אין בכך כדי לחייב הבנק לפקח על קצב שחרור הכספים ו/או כי הכספים מיועדים לבניית הפרויקט בלבד, אין לבנק מחויבות להסתמך על מנגנון הפיקוח כאמור והוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הקונה על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הקונה הסתמכות כאמור.

19. אם ובמידה והקונה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו, עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכרת והקונה מאשר כי הוא אינו רואה ולא יראה את הבנק כאחראי כלפיו באחריות כלשהי מעבר לאחריות הבנק על פי ערבויות המכר שהוצאו ו/או יוצאו לטובת הקונה ובכפוף לתנאיהן.

20. כמו כן, ולמרות האמור בהוראות כתב זה, מודגש בזאת, כי ידוע לקונה שלבנק אין מחויבות כלפי המוכרת ו/או כלפי הקונה להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את הדירה שנרכשה ע"י הקונה ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין המוכרת, בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרויקט על כל צרופותיו ונספחיו והנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973 ואין בהם כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הקונה לגבי השימוש בכספים ומטרתם, אופן וקצב שחרורם מחשבון הפרויקט, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/א עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא. התחייבויות המוכרת ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.

21. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה ותנאי מתנאיו.

22. הקונה והמוכרת מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות לבין הסכם המכר, יגברו ויחולו לגבי העניין שבסתירה ו/או אי התאמה, תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות, בהתאמה לעניין.

23. ידוע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור במסמך זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

הקונה

המוכרת

פרויקט "צרפתי TOWRS" באשדוד

נספח ו'

תצהיר והתחייבות - העדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת.ז. _____
 _____, ת.ז. _____

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות לרמי צרפתי חברה לבניה בע"מ ח.פ. 514560515 (להלן: "החברה") כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "פרויקט TOERS" בשכונת השקמים באשדוד, שיוקם בחטיבת קרקע הידועה כחלקה 35 (בחלק) (חלקה 31 (בחלק) לשעבר), בגוש 2065 עפ"י תוכנית מפורטת מס' 603-0461319, המסומנת כמגרש 11, במתחם ויצמן, בשכונת השקמים באשדוד, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1518 במסלול מחיר מופחת (להלן: "הפרויקט").

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר מופחת הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:

2.1 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").

2.2 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;

2.3 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' _____, אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים

לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרת/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד,

פרויקט "צרפתי TOWRS" באשדוד

נספח ז'

תצהיר חסר קרקע בייעוד 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 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם) זכויות (בחלק שעולה על שליש) 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 שנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.
הריני/ מצהירים כי ככול ויהיה/ בדינו 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 דירה במחיר מופחת, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן יהיה לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

-זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
-זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.

-הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

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

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

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ו- _____, _____, ת.ז. _____ ולאחר _____

שהזהרת/יה 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
_____	_____	_____	_____

בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

ג. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

שם הרוכש וחתימה

שם הרוכש וחתימה

אישור

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

עו"ד

פרויקט "צרפתי TOWRS" באשדוד

נספח י'

יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד :

_____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז.

ממנים בזה את _____ ת.ז. _____, להיות באי כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את הפעולות הבאות, הכל ו/או כל אחת מהן לחוד לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויותינו בדירה :

23. לרכוש בשמנו את זכויות הבעלות/החכירה בדירת המגורים שמשפרה (הזמני) _____ בבניין מס' _____ (זמני), על כל הצמוד לה, אותה רכשנו מהחברה במקרקעין הידועים כחלקה 35 (בחלק) (חלקה 31 (בחלק) לשעבר), בגוש 2065 עפ"י תוכנית מפורטת מס' 603-0461319, המסומנת כמגרש 11, במתחם ויצמן, בשכונת השקמים באשדוד (להלן: "המקרקעין"), או כל יחידות רישום חדשות שתיווצרנה בעתיד כתוצאה מפעולות הסדר ורישום ו/או מפעולות איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין (הדירה על הצמודותיה יכונן יחד להלן: "הממכר").

24. לקבל ו/או לגרום כי הממכר יועבר וירשם על שמנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או לעשות כל פעולה אחרת בקשר לכך בממכר ו/או בזכויות שיש לנו ו/או שיהיו לנו בממכר ובקשר אליו, וכן לחתום על כל מסמך כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון בקשר לביטול, צמצום, שינוי של כל בטוחה, אם ככל שתינתן לנו.

25. לרשום, לבטל רישום, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה וזיקות הנאה, בשמנו ובמקומנו, לרבות רישום הערות אזהרה לטובת צדדי ג', ומבלי לפגוע בכלליות האמור ליחד ו/או לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו.

26. להסכים או לגרום לפיצול המקרקעין, איחודם, פיצולם מחדש וכן להמשך הבנייה עליהם ולביצוע כל פעולה אחרת בהם או בחלק מהם לפי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה"), וכן לבצע כל עסקה ו/או להקנות כל זכות במקרקעין.

27. לבקש ו/או להסכים לרשום את הממכר, כולו או חלקו, לבדו או יחד עם יחידה/יחידות נוספות שייבנו במקרקעין, כבית משותף, וכן לרשום תקנון לבית המשותף וכן לבקש מדי פעם לתקן ו/או לשנות את צו רישום הבית המשותף, לרבות איחוד תתי חלקות ו/או פיצול תתי חלקות שאוחדו או שלא אוחדו, וכן לרבות באופן שיגדל ו/או יקטן מספר היחידות בבית המשותף, על כל המשתמע מכך, וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), לרבות הוצאת חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף, הצמדתם ליחידה או ליחידות שבבית המשותף, העברתם מיחידה אחת לאחרת, רישום הערות אזהרה, שעבוד, זיקת הנאה, לזכות הממכר ו/או לחובתם, ובין אלה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים, לרחובות ולמתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, לרבות לזכות צדדים שלישיים.

28. לבקש או להסכים לרישום הערת אזהרה (להלן: "הערת האזהרה") בפנקסי המקרקעין, לפי חוק המקרקעין, בגין חוזה לרכישת הממכר, על פיו נהיה זכאים, בין היתר, להירשם בפנקסי המקרקעין כבעלים של הממכר, וכן לבקש או להסכים ליחד או לבטל או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה בפנקסי המקרקעין, ולרבות לבקש או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כוחנו ימצא לנכון.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיו רשאים באי כוחנו לחתום בשמנו על כתבי הסכמה, מופנה/ים לרשם המקרקעין, לפיו הננו נותנים הסכמתנו לביצוע עסקאות ו/או דיספוזיציות מכל מין וסוג שהוא ביחס למקרקעין (לרבות מכירת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום הערות אזהרה לזכות צדדים שלישיים/בנקים שיעמידו משכנתאות לרכישת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה ו/או זכויות בעלות לזכות צדדים שלישיים).

29. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לממכר, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות בממכר, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים בממכר הנ"ל.

30. לרשום בלשכת רישום המקרקעין כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבנייה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות או על אף הערות האזהרה הרשומות.

31. לחתום בשמנו ובמקומנו, להגיש, לבקש ולקבל בקשות להיתרי בנייה על המקרקעין מהוועדות לתכנון ובנייה מקומית ו/או מחוזית ו/או כל ועדה אחרת על פי חוק התכנון והבנייה על כל תיקונו (להלן: **"ועדות התכנון"**); לפנות לוועדות התכנון, ללא צורך בהסכמתנו, בכל בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבנייה המתייחסים לממכר, התנגדויות, תשובה להתנגדויות, תיקון ו/או כל הליך תכנוני אחר המתייחס למקרקעין ו/או לממכר.

32. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין עיר למיניהן ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פעולה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי הכח וההרשאה הנוכחי (לפי קביעת מורשיי (והכל בין בשלמות ובין חלקים חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או תאגיד משפטי אחר שיש להם ענין בפעולה או המעשה הנ"ל).

33. לבקש או להסכים לרשום זיקות הנאה על הממכר, ככל שתידרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך, מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש בעלים של יחידות אחרות במקרקעין ו/או של החברה ו/או של צדדים שלישיים.

34. להסכים בשמנו ובמקומנו כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או בעל זכות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של התקשרות ו/או מכר ו/או העברה ו/או חליפין ו/או שעבוד ו/או הקניית זכויות מכל מין וסוג, לרבות זיקות הנאה, שעבודים, הערות אזהרה ו/או הערות אחרות מכל מין וסוג עם ו/או לטובת כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות העתיקות, רשויות מקומיות, ועדות לתכנון ולבניה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיבוא במקומה, בזק בע"מ, וכל חברת תקשורת אחרת, ולצורך כך לחתום בשמנו על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל.

35. למשכן ו/או לשעבד את זכויותינו בממכר בשעבוד ו/או במשכנתא בכל דרגה שהיא בסכום ובתנאים שייקבעו ע"י מי שילוו לנו כספים ו/או שיעמידו לרשותנו אשראי בקשר עם הממכר, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב -

1972, ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין הקיים היום ו/או שיהיה בעתיד, בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או במקומם.

36. לחתום על כל מסמך באשר לצמצום, שינוי, ביטול, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של בטוחה אחרת שניתנה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**") כפי שהוא כיום או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם; כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, בטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה.

37. להעביר ולהסב לחברת הביטוח, ככל שתוציא לנו פוליסה או פוליסות ביטוח ו/או לבנק, ככל שיתן לנו ערבות או ערבויות להבטחת הכספים שנשלם לחברה עבור רכישת הממכר לפי חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "**חברת הביטוח**" ו/או "**הבנק**"), לפי העניין, את כל זכויותינו בממכר וכן את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו על הממכר.

38. לחתום על כל מסמך עם הרשות בקשר עם הממכר, לרבות חוזה חכירה ו/או שטרי שכירות ו/או ייחוד חכירות וכל מסמך בקשר עם כל שינוי ו/או תיקון במסמכים אלו ו/או ביטולם, וכן לחתום על כל מסמך בקשר עם שעבוד ו/או רישום משכנתא על הממכר, ובכלל זה לחתום על בקשה/ות לרמ"י להנפקת כתב/י התחייבות לרישום משכנתא ביחס לממכר ועל כל מסמך אחר שיידרש בקשר עם השעבוד ו/או המשכנתא, רישום, ביטולם, ייחודם וכל שינוי שיידרש בהם.

39. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כח זה לעיל ולפי חוזה המכר, יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המירשם, המנהל הכללי (הכלל כמובנם בחוק המקרקעין), העירייה ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני לרבות ועדות בנין ערים (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, משרדי מיסוי מקרקעין ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותוכניות לעניין קבלת היתרי בניה להקמת מבנים נוספים על המקרקעין) שטרי ויתור, שטרי חכירה, שטרי משכנתא, טופסי מס שבח מקרקעין, הסכם, תקנון ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, תשכ"ה-1965 והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.

40. להוציא על חשבונו את כל ההוצאות והמיסים הדרושות לפי ראות עיניכם ולהשיג את כל האישורים והתעודות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע ההוצאות הכלולות בייפוי כח זה.

41. כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות בייפוי הכח הזה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה על ידו כלעיל ולמנות אחר תחתיו ואנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף ייפוי כח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל וכל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו יחייב אותנו ואת הבאים במקומו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידנו.

42. כמו כן אנו מסכימים בזה כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את החברה בעסקה זו, לרבות בהליכים משפטיים שבין הצדדים.

43. ייפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו וכל מי שיבוא במקומו או תחתנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומו או תחתנו, הואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים תלויות בו, בין היתר, של בנק או כל מוסד כספי שהסכימו ו/או יסכימו להלוות לנו כספים ו/או להעמיד לזכותנו אשראי בקשר עם הממכר. כוחו של ייפוי כח זה יהיה יפה גם לאחר פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשנו, אפוטרופסנו, ומנהלי עיזבוננו ובמקרה שיפוי כח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה.

44. אין במתן ייפוי זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתנו הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת 2023

אני הח"מ, עו"ד _____, מ.ר. _____, מאשר את חתימת הנ"ל.

_____ חתימה

_____ תאריך

פרויקט "צרפתי TOWRS" באשדוד

נספח יא'

הצמדת חניית נכה

שנחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת 2023

בין: **רמי צרפתי חברה לבניה בע"מ ח.פ. 514560515**
מרחה' עובדיה 1, יד בנימין
(להלן: "המוכרת")

מצד אחד:

לבין:

1. _____ ת.ז. מס' _____
 2. _____ ת.ז. מס' _____
- אשר כתובתם לצורך הסכם זה הינה:
- מרחה' _____
- טלפון: _____

מצד שני:

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

הואיל והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר מופחת בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משווקת המוכרת והידוע בשם צרפתי בשדרה, בשכונת השקמים, אשדוד (להלן: "הדירה" ו- "הפרויקט" בהתאמה);

הואיל ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדת חניה אשר הינה חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "החניית הצמודות");

הואיל וטרם נמכרו כל הדירות בבניין ולנכים שירכשו דירות בבניין, ככל שיהיו רוכשים כאלה, קיימת זכות לרכוש חניית נכה;

הואיל והקונה עשוי להידרש להחליף את החניה ו/או החניית על מנת שניתן יהיה להעמידן לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה/ חניית חליפיות והקונה מסכים לכך;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

2. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם רכישת הדירה והכלול במבוא לנספח זה ובנספח זה הובאו לידיעת הקונה בטרם בחר את הדירה;
3. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי החניה המוצמדת לדירתו מסומנת כחניית נכה.
4. ידוע לקונה והוא מסכים לכך כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה, תהא רשאית המוכרת לשנות את מיקום החניה המוצמדת לקונה לחניה אחרת בפרויקט

(להלן: "החניות החליפיות"), בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת ובהתאם למלאי החניות שיהיה קיים באותה עת.

5. אין לקונה ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכרת ו/או כנגד משב"ש ו/או כנגד מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החניות הצמודות לחניות החליפיות.

ולראיה באנו על החתום

הקונה

המוכרת

פרויקט "צרפתי TOWRS" באשדוד

נספח יב'

עדכון הרוכש בגין זכויותיו לפי ס' 1א2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי

דירות), תשל"ה-1974

לכבוד _____

עדכון הרוכש לפי ס' 1א2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד-1974

הריני לאשר כי הובהרו לי זכויותיי על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ("החוק"), בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הדירה, ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, לרבות:

1. על פי סעיף 2 לחוק הקובע כי לא יקבל מוכר דירה מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בהסכם המכר:

1.1. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול הסכם המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה;

1.2. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, בהתקיים הנסיבות כאמור בסעיף 1.1 לעיל, והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;

1.3. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים ששילם לו הקונה כאמור לעיל;

1.4. רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

1.5. העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בהסכם המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. על פי סעיף 2א לחוק, בעניין החלפת הערובה שניתנה לקונה, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה.

3. עוד ידוע לי כי המוכרת עתידה להתקשר עם תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981, בהסכם למתן ליווי פיננסי וכי יהיה עלי להפקיד את כל כספי התמורה לפקודת הבנק שילווח את הפרוייקט ולמספר חשבון שפרטיו יימסרו לי בהתאם לקבוע בהסכם המכר.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום

הקונה

הקונה

פרויקט "צרפתי TOWRS" באשדוד

נספח יג'

עקרונות להסכם ניהול

ככל ותבחר המוכרת למנות חברת ניהול ואחזקה לפרויקט בכפוף לתיאום ואישור מול הנציגות הזמנית ו/או מקבלי הרכוש המשותף, תפעל חברה זו בהתאם לעקרונות דלהלן:

1. תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול יהיו כמקובל בשוק, בענף ובאותו איזור ובהתאם להוראות כל דין.
2. התחייבות הקונים כלפי חברת הניהול והאחזקה תהיה לתקופה של שנתיים. בתום שנתיים ממועד מסירת הדירות תהיה רשאית נציגות הדיירים להשאיר או להחליף את חברת הניהול והאחזקה וזאת בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים כשמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין.
3. למען הסר ספק, אין באמור על מנת לחייב את המוכרת למנות חברת ניהול לפרויקט והוא יעשה כן לפי שיקול דעתו הסביר בכפוף לתיאום ואישור מול הנציגות הזמנית ו/או מקבלי הרכוש המשותף.

פרויקט "צרפתי TOWRS" באשדוד

נספח יד'

נספח היעדר היתר בניה

להסכם שנחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת 2023 (להלן: "ההסכם")

בין: רמי צרפתי חברה לבניה בע"מ ח.פ. 514560515

מרחה' עובדיה 1, יד בנימין

(להלן: "המוכרת")

מצד אחד;

לבין: 1. _____ ת.ז. מס' _____

2. _____ ת.ז. מס' _____

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני;

הואיל: ובמעמד חתימת נספח זה נחתם בין המוכרת לבין הקונה הסכם (להלן: "הסכם המכר") על פיו רוכש הקונה מאת המוכרת דירה בבנין אשר יבנה על המקרקעין הידועים כגוש 2065 חלקה 35 (בחלק) (חלקה 31 (לשעבר), על פי תכנית מפורטת מס' 603-0461319 ומסומן כמגרש 11 במתחם ויצמן, בשכונת השקמים באשדוד (להלן: "הדירה", "הבית" ו"המקרקעין");

והואיל: והודע לקונה כי טרם התקבל היתר בניה לצורך בניית הדירה והבנין על המקרקעין (להלן: "היתר הבניה").

לפיכך מותנה ומוסכם כדלקמן:

1. מבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ונספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
2. לכל מונח בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם, למעט אם משתמעת כוונה אחרת מן הדברים.
3. הודע לקונה כי התכניות הנמסרות לו במעמד חתימת ההסכם המצורפות להסכם **כנספח "ב"**, הן תכניות שאינן סופיות וכי יתכנו בהן שינויים הנובעים מדרישת הרשויות ומהיתר הבניה שיתקבל בפועל.
4. מוסכם בין הצדדים, כי במידה ולא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם המכר, אזי יהא רשאי הקונה, במהלך 30 ימים מתום 6 החודשים האמורים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בכתב שימסור הקונה למוכר ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-8 להלן.

לא בוטל הסכם המכר בתוך התקופה האמורה, ימשיך הוא לחול ולחייב את הצדדים.

5. כמו כן, במידה ויתקבל היתר בניה באופן שחל שינוי משמעותי בתוכניות הדירה, הקונה יהיה רשאי, תוך 30 ימים מהמועד שהודיע המוכר בכתב לקונה על השינוי והציג בפניו את התכניות והמפרט המעודכנים, לבטל את הסכם המכר בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב שימסור למוכר בתוך 30 ימים האמורים ויחולו ההוראות שבסעיפים 7 ו-8 להלן.

לעניין זה "שינוי משמעותי" פירושו – שינוי בשטח הדירה גופא (כולל המרפסות) בשיעור העולה על 2% ו/או שינוי בשטח הגינה העולה על 5% לעומת השטח כקבוע במפרט המצ"ב כנספח להסכם המכר, לרבות שינוי מהותי בתכנון הדירה ו/או שינוי מהותי במיקום הדירה ו/או כיוונה ו/או שינוי בקומה בה מצויה הדירה.

להסרת ספק מובהר כי שינוי בשטחי המחסנים ו/או החניות (ככל שיוצמדו לדירה) ו/או שינוי ברכוש המשותף ו/או שינוי שנוגע לדירות אחרות בפרויקט, לא יהווה שינוי משמעותי ולא יהיו בו כדי להקנות זכות ביטול לקונה.

במידה ולא תימסר הודעת ביטול כאמור לעיל במועד האמור, ייחשב הדבר כאילו הקונה הסכים למסמכים המעודכנים והם יחייבו את הצדדים לכל דבר ועניין, וזאת ללא צורך בחתימתם על כל מסמך נוסף (אך מבלי לגרוע מהתחייבות הקונה לחתום על המסמכים המעודכנים כאמור לעיל).

6. היה ובעקבות היתר הבניה יחול שינוי כלשהו בשטח הדירה או בהצמדותיה, אזי סכום התמורה יגדל או יקטן (לפי העניין) בהתאם להוראות התמחור הקבועות במכרז ונספח התשלומים יתוקן בהתאם.

הקונה מתחייב לחתום על הנספח המתוקן בתוך 7 ימים מהמועד בו יתבקש לעשות כן על ידי המוכר ובמועד שיתואם עמו.

הודע לקונה כי יש לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין על כל שינוי של מחיר הדירה על הצמדותיה (בין אם יעלה ובין אם ירד) וזאת בתוך 30 יום ממועד חתימת הצדדים על הנספח המתוקן.

המוכר יערוך וידווח את השומה עבור הקונה, ככל שבמועד חתימת הנספח המתוקן ימסור הקונה למוכר את מלוא הנתונים הנדרשים לצורך הדיווח המתוקן לרשויות המס ויחתום על כל מסמך שידרש לצורך כך. לחילופין, רשאי הקונה להכין את השומה בעצמו ולדווח עליה באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה.

במקרה בו דיווח המוכר עבור הקונה, לא תחול על המוכר ועל עורכי הדין מטעמו אחריות בקשר לנתוני השומה העצמית שנמסרה על ידי הקונה ולשומה הסופית שתקבע על ידי רשויות המס.

7. בוטל ההסכם כאמור, ישיב המוכר לקונה את כל הסכומים ששילם הקונה עד אותה עת כאמור לעיל על חשבון התמורה, בערכם הריאלי, וזאת תוך 45 יום מיום ביטול ההסכם ובניכוי הסכום שיידרש המוכר לשלם למוסד הכספי לשם סילוק ההלוואות שנטל הקונה בגין תשלום התמורה, וזאת כנגד השבה וביטול של כל בטוחה שנמסרה לידי הקונה והשבת פנקס השוברים לידי המוכר (ככל שנמסר לקונה) ובכפוף לחתימת הקונה על הצהרה לרשויות המס בדבר ביטול ההסכם וכן על כל מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו (ככל שנרשמה). מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם, יושב לקונה שכר טרחת עורך דין ששולם על ידו כאמור בנספח ג' להסכם המכר.

8. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה, עקב ביטול ההסכם כאמור לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:

8.1 ההסכם לרכישת הדירה יחשב כמבוטל.

8.2 לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.

8.3 הצדדים יהיו משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי ההסכם.

8.4 המוכר יהיה רשאי למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה וזאת בכפוף להוראות המכרז.

9. במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל, הקונה רשאי לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין לצורך קבלת סכום מס הרכישה ששולם על ידו, אם שולם, ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול.
10. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות נספח זה.

הקונה

הקונה

רמי צרפתי חברה לבניה בע"מ

פרויקט "צרפתי TOWRS" באשדוד

נספח טו'

נספח הודעת רשות המיסים עמלת ערבות חוק המכר.

ברצון המוכרת ("החברה") להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 17.2 בהסכם המכר:

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה לבין החברה, ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות, (התש"ל"ה – 1974) (להלן: "חוק המכר") על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
2. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
 - 3.1. עלויות הקמה בשיעור של עד _____ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
 - 3.2. ריבית שנתית בשיעור של עד _____ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
4. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה	הקונה	רמי צרפתי חברה לבניה בע"מ
-------	-------	---------------------------