

חוזה מכר

דירה במחיר מופחת

אשר נערך ונחתם בנוף הגליל ביום [תאריך פרסום]

א. ג'ברין בע"מ ח.פ. 510924327
משד' מעלה יצחק 3, ת.ד. 1222
בנין B סנטר, נוף הגליל 1710601
(להלן: "החברה/המוכרת")



מצד אחד

לבין: 1. קונה 1 ת.ז. קונה 1
2. קונה 2 ת.ז. קונה 2

כתובת: _____

טלפון: _____ Email: _____
(להלן ביחד ולחוד: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני

הואיל: והחברה הינה בעלת הזכויות לפי הסכם חכירה במקרקעין כהגדרתם להלן;

והואיל: והחברה הקימה/מקימה/תקים על המגרש בנין, כהגדרתו להלן;

והואיל: וברצון הקונה לרכוש מהחברה את הזכויות בדירת מגורים בת _____ חדרים בקומה קומה שמשפרה מספר דירה בבניין בניין לה צמוד מחסן _____ וחניה מספר _____ בפרויקט גליל וויזו (GALIL VIEWZ) בשכונת הגליל בנצרת, ואשר יוקם על מגרשים 261, 262 לפי תכנית מפורטת מס' 4952/ג מתחם מס' 46396 בחלקות 35 ו-36 בגוש 17827 מגרש 100 (להלן: "הדירה");

והואיל: והקונה מצהיר כי הוא בעל תעודת זכאות של "חסר דיור" בהתאם להגדרות משרד הבינוי והשיכון, וכי אין מניעה מבחינתו, מכל מין וסוג, להתקשר בחוזה זה.

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

- 1.1 הכותרות לסעיפי חוזה זה אינן מהוות חלק ממנו ולא תבואנה בחשבון לפירושו.
- 1.2 המסמכים, הנספחים והתוספות המצורפים לחוזה זה כנספחים מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 נספחים לחוזה זה:
 - 1.3.1 נספח "א" - מפרט טכני ותכניות מכר;
 - 1.3.2 נספח "ב" - נספח תשלומים ומועדים;
 - 1.3.3 נספח "ג" - נספח הבנק;
 - 1.3.4 נספח "ג1" - נספח עמלת ערבות לפי חוק המכר;
 - 1.3.5 נספח "ד" - תוספת לחוזה בדבר בטוחות;
 - 1.3.6 נספח "ה" - ייפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי דין, תשכ"א-1961;
 - 1.3.7 נספח "ו" - תצהיר העדר יחסים מיוחדים בו מאשר הקונה כי הוא או קרובו אינם בגדר קרוב של החברה;
 - 1.3.8 נספח "ז" - תצהיר הקונה לפיו הוא חסר קרקע ביעוד מגורים;
 - 1.3.9 נספח "ח" - תוספת בעניין רישום בית משותף רב אגפי;
 - 1.3.10 נספח "ט" - כתב התחייבות של הקונה בקשר עם מגבלת המכירה;
 - 1.3.11 נספח "ט1" - כתב התחייבות של הקונה משפר דיור בקשר עם מגבלת המכירה;
 - 1.3.12 נספח "י" - תוספת אישור פרטים לדיווח מקוון לרשויות מיסוי מקרקעין.
 - 1.3.13 נספח "יא" - נספח שומה עצמית מס רכישה והתחייבות לתשלום.
 - 1.3.14 נספח "יב" - נספח העדר היתר.
 - 1.3.15 נספח "יג" - נספח הצמדת חניית נכה.
 - 1.3.16 נספח "יד" - נספח בחירת דירה.

2. **בחווה זה :**

- "המכרז"** מכרז פומבי מס' **צפ/2021/244** במסלול "מחיר מופחת", של רשות מקרקעי ישראל- (להלן: "המכרז").
גוש 17827 חלקה 35
גוש 17827 חלקה 36
או מספרם הזמני הידוע
כגוש 17827 חלקה 100
(להלן: "המקרקעין");
- "המתחם"** מתחם מס' **46396 בשכונת הגליל בנצרת**, השטח הכולל מגרש או מספר מגרשים לרבות כבישים, שבילים ושטחים ציבוריים עפ"י נספח א' לחווה זה.
- "המגרש"** מגרשים 261-262 לפי תכנית מפורטת מס' תכנית מפורטת מס' **ג/4952** או ו/או המגרש לבנייה כפי הוא מופיע או יופיע בעתיד בתכניות המאושרות.
- "הפרויקט"** הבניין ובנייני מגורים נוספים, חניונים, גינות ו/או שטחים אשר יבנו בחלקה בנוסף לבניין בהתאם להיתר בניה מספר _____ מיום _____ ו/או בהתאם לכלל תיקון ו/או תוספת להיתר זה.
- "הבנק"** בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או כל מוסד פיננסי אחר שיעניק לחברה מימון לבניית הפרויקט ו/או שינפיק בטוחה לפי חוק המכר (דירות)(הבטחת השקות של קוני דירות) תשל"ה-1974.
- "התב"ע"** תכנית או תכניות שחלות על המקרקעין.
- "הבניין"** הבית המפורט **בנספח "א"**.
- "הדירה"** הדירה המסומנת בתוכנית חלוקת הדירות הכלולה במפרט לרבות חלק יחסי ברכוש המשותף כהגדרתו להלן, והשטחים הנוספים הצמודים לדירה, במידה ויוצמדו, הכל כמפורט **בנספח "א"**.
- "המפרט"** המפרט המצורף לחווה זה כנספח "א" לרבות התוכניות המצורפות לו.
- "רכוש המשותף"** כל אותם חלקים של הבית המשותף, כהגדרתו להלן, אשר לפי טבעם מיועדים לשימוש כלל דיירי הבניין וניתנת להם זכות שימוש בהם בצורה מפורשת ואשר לא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף, וכן כל אותם חלקים בפרויקט שיבנו ע"י החברה ואשר יוגדרו על ידה, לפי דעת החברה, מעת לעת, כרכוש משותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969.
- "הבית המשותף"** המבנים שיוקמו במגרש לרבות הבניינים אשר יירשמו כבית משותף, לרבות בית משותף רב אגפי, לפי חוק המקרקעין.
- "הלשכה"** לשכת רישום המקרקעין.
- "הקבלן"** קבלן הבניה הראשי שיומנה ו/או יועסק ע"י החברה לבניית הבניין.
- "רמ"י"** רשות מקרקעי ישראל.
- "מגבלת המכירה"** הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי (לרבות התחייבות להעברת זכויות עתידיה) במשך חמש (5) שנים מקבלת טופס 4 לממכר, או שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (שבעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מבניהם.

3. התקשרות הצדדים

- 3.1 החברה מתחייבת בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהחברה זכויות חכירה מהוונות בדירה, באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי חוזה זה.
- 3.2 הקונה מצהיר מאשר ומתחייב, כי לא רכש מהחברה קודם לחתימת חוזה מכר זה, ולא ירכוש מהחברה לאחר חתימת חוזה מכר זה, חלק במקרקעין בנפרד מהקבוע בחוזה המכר.
- 3.3 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר דיור" בהתאם להגדרת חוזה זה על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משהב"ש"), וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף, כנדרש על ידי משהב"ש לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן מצהיר ומאשר הקונה, כי לא רכש דירת מחיר למשתכן אחרת.
- 3.4 מובהר בזאת כי ככל והחברה תקבל הודעה בכתב מ"משהב"ש, בכל שלב שהוא לרבות לאחר חתימת חוזה זה, לפיה הקונה אינו "חסר דיור" כאמור, (בין אם הקונה אינו זכאי לקבלת תעודת זכאות כ"חסר דיור" ביום חתימת חוזה המכר ובין אם הונפקה לו תעודת זכאות בטעות או מכל סיבה אחרת), ייחשב הדבר כהפרה יסודית של החוזה על ידי הקונה אשר תאפשר את ביטול החוזה מבלי שלקונה תהיה זכות לקבל פיצוי כלשהו בגין ביטול כאמור. אין באמור כדי לגרוע מזכות החברה לתבוע את הפיצוי המוסכם בגין הפרה זו בהתאם לסעיף 26.3, וכן בהשתתף קנס אשר יושת על הקונה בלבד בהתאם להוראות המכרז.
- 3.5 הקונה מצהיר ומאשר כי בינו ובין קרובו, לבין החברה או קרובה, לא מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, כאמור וכמפורט בנספח "ו" לחוזה זה.
- 3.6 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא "חסר קרקע ביעוד מגורים" כאמור בנספח "ז" לחוזה זה.
4. הודע לקונה כי הפרויקט משועבד לטובת הבנק, כמתואר בסעיף קטן 14.8 להלן.
5. בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים להלן ולביצוען של כל התחייבויות הקונה מצהירה ומתחייבת החברה כלפי הקונה כי הבניין נבנה/יבנה והדירה תימסר לו והזכויות בה תרשמנה על שמו באופן האמור להלן בחוזה זה.
6. הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף חמש שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או שבע שנים ממועד ביצוע ההגרלה (שבעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים האמורות; יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד.
7. 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 הרוכש לקיים מו"מ על החוזה באישור משרד הבינוי והשיכון, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

הבניה

8. החברה מצהירה ומתחייבת כי בנתה/בונה/תבנה על חשבונה את הבניין ואת הדירה בהתאם לתב"ע, להיתר הבניה ולמפרט שלא יפחת מהמפרט המחייב במכרז. במקרה של אי התאמה בין התוכניות שבמפרט לבין התיאור המילולי שבו, יקבע התיאור במפרט. מוסכם בזה שסטיות קבילות מהמפרט, כמשמעותן בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, לא תחשבנה כהפרת חוזה זה. סטיות אשר אינן קבילות, אם באו עקב דרישות של רשויות מוסמכות, תזכינה את הקונה בזכות לביטול החוזה ולהשבת הכספים, בערכם הריאלי, ששילם עפ"י החוזה על חשבון מחיר הדירה בדרך הקבועה בסעיף קטן 26.2 להלן.

מסירת הדירה**9. מסירת הדירה:**

9.1 החברה מתחייבת למסור לקונה את החזקה הבלעדית בדירה כשהיא ראויה למגורים, לאחר שהתקבל טופס 4 לבניין, ובהתאם למפרט (בכפוף להוראות סעיף קטן 9.3 להלן), כשהיא פנויה מכל אדם, מכל חפץ, וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה. וזאת במועד שלא יהיה מאוחר מהמועד הקבוע בנספח ב' ובכפוף לאמור בנספח ב'.

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

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

החברה תהיה זכאית להקדים את תאריך המסירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה שהוקדם, הקדמת מועד מסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת קונה. במקרה כאמור מתחייב הקונה להשלים את כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה לפי חוזה זה ולקבל את הדירה במועד המוקדם כאמור.

מובהר כי בכפוף לכך שהקונה יעמוד במלוא התחייבויותיו הרלוונטיות למועד המסירה, ובכפוף לשעבוד לטובת הבנק המלווה ו/או משכנתאות בגין הלוואה שיקבל הקונה, ובכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת משהב"ש ו/או רמ"י כאמור בסעיף 11.8 לחוזה זה, תימסר החזקה בדירה לקונה כשהיא נקייה מכל משכנתא ו/או זכות צד ג' אחרת.

9.2 איחור במסירה:

9.2.1 איחור בהשלמת הדירה ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

9.2.1.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

9.2.1.2 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.

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

9.2.2 הפיצויים הקבועים בסעיף 9.2.1 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
9.2.3 הוראות סעיפים קטנים 9.2.1 - 9.2.2 לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

9.2.3.1 הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;

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

9.2.4 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט

בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

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

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

9.2.7 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס 9.2.1 לעיל) ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

9.3 הדירה תיחשב כראויה למגורים למטרת מסירה גם אם לא הושלמו עבודות הפיתוח ע"י המוכר במגרש ו/או במקרקעין ו/או עבודות גמר בבניין ו/או בדירה ובלבד שהעבודות לא ימנעו שימוש סביר בדירה למטרת מגורים ועל הצמדותיה, לרבות גישה סבירה ובטוחה (לרבות גישה זמנית) של הולכי רגל ושל כלי רכב ולרבות חיבור הדירה לרשת החשמל, למים, לביוב והפעלת מעלית נוסעים תקינה אחת לפחות. על אף האמור, החברה תמסור לשימוש הקונה מקום חניה (לא בלעדל) בסמוך לבניין, עד להשלמת החניה הצמודה לדירתו ומסירתה.

העבודות דלעיל תושלמנה בתוך 6 חודשים מקבלת טופס 4 לבניין בנסיבות העניין ובאופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות החברה לבצע שינויים בפיתוח הצמוד לבניין ובחלקי הבניין המחוברים ליתרת חלקי הפרויקט בהתאמה להמשך בנית הפרויקט, הכל כפי שתקבע החברה על פי שיקול דעתה הסביר ובלבד שלא יהיה בשינויים האמורים כדי למנוע שימוש סביר בדירה על הצמדותיה למטרת מגורים.

9.4 קבלת החזקה בדירה:

9.4.1 הקונה יקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה אף אם לא הושלמו בו עבודות הפיתוח כמפורט בסעיף קטן 9.3 לעיל.

9.4.2 א. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

ב. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

ג. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.

ד. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

ה. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.

ו. המוכר מתחייבת לכלול את הוראות סעיף 9.4.2 ד-ה בפרוטוקול המסירה.

9.4.3 קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה ו/או מי מטעמו תהווה ראיה לכאורה כי הדירה נמסרה לקונה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה והדין.

9.4.4 בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, למעט מקרה שהדירה אינה ראויה למגורים ו/או נסיבות המאפשרות לקונה שלא לקבל את הדירה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הוראות הדין, יראו אותו לצרכי כל הוראות חוזה זה (לרבות סעיף 10 להלן) כאילו קיבל את החזקה בדירה ואולם הקונה לא יהיה זכאי לתפוס חזקה בפועל בדירה, בכל מקרה אלא לאחר תשלום יתרת מחיר הדירה וכל סכומי הכסף המגיעים ממנו לחברה, ולאחר מילוי כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה לפי חוזה זה. על אף האמור, ככל והקונה יודיע לחברה תוך 14 ימים לפני מועד מסירת החזקה כי אין ביכולתו להגיע לקבל חזקה, או במקרים דחופים בשל אירוע בלתי צפוי שיתרחש בסמוך לפני מועד המסירה, תקבע החברה מועד מסירה נוסף.

9.4.5 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן 9.4.4 וסעיף 9.1 לעיל, הרי בכל מקרה שהקונה לא יבוא לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, וגם לא במועד הנדחה כאמור לעיל, החברה רשאית להתייחס לדירה כאילו נמסרה לכל דבר ועניין במועד משלוח ההודעה על סיום הבניה, ובלבד שבמועד המסירה כאמור לא נמצאו בדירה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר בה. ובכלל זה יהיה הקונה חייב בכל החובות המוטלים על הקונה בעניין הוצאות החזקת הדירה, הבניין והרכוש המשותף. האמור לעיל יחול גם במקרה בו תחול דחייה במועד המסירה בגין מעשה ו/או מחדל מצד הקונה. למניעת ספק, מוצהר במפורש כי החברה לא תהיה אחראית למצב הדירה ולכל נזק, קלקול או פגם שיתהווה בדירה לאחר תאריך המסירה, עקב מחדלו של הקונה לקבל את הדירה כפי שהוזמן לעשות ובלבד שהחברה הוכיחה כי הנזק ו/או הפגם ו/או הקלקול נגרמו עקב מחדלו של הקונה לקבל את הדירה, למעט אם נגרם ברשלנות, ובהתאם לאחריות החברה כ"שומר חינוס" לפי הוראות חוק השומרים, תשכ"ז-1967.

9.4.6 במעמד המסירה תמסור החברה לקונה הוראות תחזוקה בכתב כהגדרתן בחוק המכר דירות כשהן תחומות על ידי המוכר, באשר לתכונות מיוחדות של הדירה ו/או הרכוש המשותף ו/או מתקנים בהם, ובאשר לתחזוקתם והשימוש בהם. הקונה מתחייב בזה לקבל מהחברה את כל ההנחיות ו/או האזהרות דלעיל ולפעול בהתאם להן. הודע לקונה שכל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שהוכח שנגרם לדירה ו/או לרכוש המשותף עקב אי קיום הוראות התחזוקה (שנמסרו לידו ע"י המוכרת) באופן סביר, יהיו באחריות הקונה ובלבד שהדבר אינו גורע מאחריות החברה ע"פ חוק המכר.

9.4.7 כל האמור בסעיף קטן 9.4 זה יחול בכפוף לחוק במכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר (דירות)**")

10. מסירת הרכוש המשותף:

10.1 החברה רשאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק הימנו תעשה ל-3 דיירים שיהיו נציגות זמנית של בעלי הדירות בבניין (להלן: "**הנציגות הזמנית**") ויקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף, הכל כפי שהחברה תקבע לפי שקול דעתה הסביר (להלן: "**המועד לקבלת הרכוש המשותף**") הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבניין יהא על דיירי הבניין להציג בפני החברה את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן תהא רשאית החברה למנות את הנציגים כאמור לעיל.

10.2 קבעה החברה את הנציגות הזמנית לקבלת הרכוש המשותף או כל חלק הימנו אזי תהא הנציגות הזמנית חייבת לפי הודעת החברה לקבל את אותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף כאמור תפעל הנציגות הזמנית גם כנאמן של יתר רוכשי חלקים בבניין וכל פעולה שתעשה על ידה תעשה אף בשמם ותחייבם.

10.3 קבעה החברה נציגות זמנית כמיועדת לקבלת הרכוש המשותף, אזי הנציגות הזמנית תהא מוסמכת בלעדית מטעמה, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של הנציגות הזמנית בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייבה. החברה תתלה מודעה על לוח המודעות בבניין בדבר מסירת הרכוש המשותף כאמור.

10.4 הוראות סעיף 9 לעיל המתייחסות לקבלת הדירה יחולו בשנויים המחויבים על קבלת הרכוש המשותף, לרבות מסירת הדרגתית של חלקים ממנו ואולם החברה רשאית למסור לנציגות הזמנית אישור מרשות מוסמכת ו/או מיועץ טכני שאינו מועסק בחברה, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים.

עוד ובהקשר זה מובהר ומודגש כדלקמן :

חלקים ברכוש המשותף לבניין ו/או לבית המשותף, נמסרו עוד טרם חתימת חוזה זה ו/או ימסרו ע"י החברה בהדרגה, לרבות לפני מועד מסירת הדירה לקונה במצבם המתואר במפרט. מועד כאמור בסעיף 10.1 יהיה מועד המסירה המחייב לכל דבר ועניין בקשר עם מסירת אותם חלקים, בין אם מועד זה כבר חלף ובין אם מועד זה מוקדם למועד מסירת הדירה. החל ממועד מסירת אותם חלקים כאמור אין החברה אחראית בכל צורה למצבם ותחזוקתם של כל אותם חלקים ברכוש המשותף שנמסרו כאמור לפני מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, מבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק מכר דירות.

10.5 העקרונות הקבועים בסעיף 10 זה על סעיפי המשנה שבו יכול שיחולו, אם תבחר בכך החברה על פי שיקול דעתה הסביר, גם על מסירת רכוש משותף הצמוד או הסמוך לבניינים במגרש, שאינם הבניין בו תהא הדירה, בשינויים המחויבים, לרבות באופן בו יהא זה הנציגות המשותפת אשר תיקבע כגורם המיועד לקבלת רכוש משותף זה או כל חלק ממנו, יובהר, כי בבית משותף רב אגפי, ימסרו שטחי החניון המשותף לדיירי הבניין הראשון שיאוכלס.

10.6 מבלי לגרוע מן האמור, הבית ירשם כבית משותף או כבית משותף רב-אגפי, וכי הרכוש המשותף השטחים המשותפים לאגפים השונים יתחזק ביחד ע"י כל בעלי הזכויות, לרבות אך לא רק, לעניין נשיאה בעלויות הגינון, המים, החשמל וכיו"ב.

10.7 למען הסר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוטר את החברה מאחריותה לתקינות הרכוש המשותף מועד מסירתו עפ"י הוראות חוזה זה בהתאם לחוק המכר (דירות) ובכפוף לסעיף 12 להלן.

11. רישום

11.1 לאחר שתושלם הקמת הבית המשותף החברה מתחייבת לרשום את הבניין בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע או ממועד העמדת הדירה לרשות קונה הדירה, לפי המאוחר.

החברה מתחייבת לבצע את הפעולות ולקיים את החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד הקרקע בה נמצא הדירה במועד המוקדם ביותר האפשרי, בכפוף להוראות המכרז.

11.2 החברה תגרום לכך שתירשם ע"ש הקונה בלשכה, בעלות או חכירה מהוונת על הדירה, שתנאיה יהיו כמפורט בחוזה החכירה בנוסח שיהיה מקובל ברמ"י באותה עת (להלן: "חוזה החכירה"), והכל בהתאם לזכויות החברה במקרקעין.

11.3 ככל והזכות בדירה הינה חכירה, הקונה מתחייב לחתום על חוזה החכירה מיד על פי דרישת החברה, וב"כ החברה (כהגדרתם להלן) יהיו רשאים, אך לא חייבים, לחתום על חוזה החכירה מכח יפוי הכח המצורף להסכם.

11.4 התחייבויות החברה כאמור מותנות בכך שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפיה.

11.5 במועד החתימה על חוזה זה אין אפשרות לבצע את הרישומים הנ"ל בלשכה, כולם או חלקם, ואלה יעשו רק לאחר שתהיה אפשרות חוקית לכך; החברה תטפל בעריכת הסידורים לבצוע הרישומים הנ"ל ותרשום את הדירה ע"ש הקונה בפנקס הבתים

המשותפים תוך 6 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף, כאמור בחוזה זה או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

11.6 הקונה מתחייב להופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י, באחד מבין שלושה מועדים אפשריים שיקבעו ע"י החברה, בהודעה מוקדמת של 7 ימים לפחות לקבלת רישום הזכויות על שמו. הקונה מתחייב להמציא לחברה לא יאוחר מאשר תוך 14 ימים מהדרישה לכך ע"י החברה את כל התעודות, הקבלות והאישורים הדרושים לביצועם של הרישומים הנ"ל וכן לחתום לפי דרישת החברה על כל השטרות, תצהירים ויתר המסמכים, ולנקוט לפי דרישת החברה בכל הצעדים שידרשו לשם בצוע הרישומים הנ"ל. בכל מקרה שהקונה לא יופיע בלשכה ו/או בפני עו"ד שיקבע ע"י החברה ו/או ברמ"י כאמור, באחד מתוך שלושת המועדים שנקבעו לכך, או מחמת כל מעשה ו/או מחדל של הקונה לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד הרישום ידחה הרישום לאחר קיומו של הרוכש את כל ההתחייבויות כאמור.

11.7 למען הסר ספק יובהר, כי הקניית זכות בעלות בדירות מחיר מופחת/למשתכן, ככל ותוקנה, תהיה אך ורק באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו על ידה בעניין זה, ככל ויקבעו ובהתאם להוראות הדין.

11.8 הודע לקונה שבספרי החברה ובלשכת רישום המקרקעין תירשם על זכויותיו בדירה הערת אזהרה בנוגע למגבלת המכירה כאמור בסעיף 25.7 להסכם ובנספח ט' להסכם.

11.9 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבוא במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה הייתה למנוע את קיומן.

12. אחריות לפגמים

12.1 אחריות החברה לפגמים תהיה על פי הוראות חוק מכר (דירות).

12.2 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1873 (להלן בהתאמה - "אי התאמה", "אי התאמות" ו-"חוק המכר", וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

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

12.4 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

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

12.6 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

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

12.8 הוראות סעיפים קטנים 12.1 עד 12.7 לעיל יחולו אף על פגמים ברכוש המשותף בשינויים הבאים:

12.8.1 תקופות הבדק יתחילו מיום מסירת הרכוש המשותף לנציגות הזמנית בבניין.

12.8.2 אחריות החברה תחול לא כלפי כל בעל דירה בבניין בנפרד אלא אך ורק כלפי כל בעלי הדירות בבניין המאוחד, ולפי כך כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את החברה אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי הדירות בבניין ביחד או על ידי נציגותם החוקית אליה יצורף מסמך המעיד על הסמכתם כאמור. למעט, פניית בעל דירה בבניין במקרים המצריכים תיקון דחוף והכל לפי העניין ובהתאם להוראות הדין.

13. המחיר

13.1 בתמורה לדירה וליתר התחייבויותיה של החברה עפ"י חוזה זה מתחייב הקונה לשלם לחברה את הסכום הנקוב **בנספח "ב"** (לעיל ולהלן: "**מחיר הדירה**") וזאת בשעורים, במועדים, באופן ובתנאים כנקוב **בנספח "ב"**.

13.2 מחיר הדירה הינו צמוד למדד בשיעור, באופן ובתנאים כפי שנקבעו בנספח "**ב**", והתוספת הנובעת מהצמדה תתווסף למחיר הדירה ותהיה חלק ממנו.

13.3 בנוסף למחיר בדירה, ישלם הקונה השתתפות ההוצאות המשפטניות בסך 6,980 ש"ח (ובמילים: ששת אלפים שמונה מאות ושמונה שקלים חדשים), שהם 5,915 ₪ (ובמילים: חמשת אלפים שבע מאות ושבעים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין (או הסכום העדכני שיקבע לפי תקנות המכר דירות (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה או חצי אחוז (0.5%) בתוספת מע"מ ממחיר הדירה, לפי הנמוך.

13.4 הסכום המפורט בסעיף 13.3 לעיל, ישולם על ידי הקונה בנוסף למחיר הדירה, בהמחאה אישית שתימסר במעמד חתימת חוזה זה, לפקודת ב"כ החברה "שאדי ג'ברין – משרד עורכי דין (כהגדרתם להלן), בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014. האמור בס"ק זה מהווה חוזה לטובת צד ג' על פי כל דין, והפרתו מהווה הפרת חוזה זה לכל דבר ועניין. אין באמור בס"ק זה לגרוע מהוראות סעיף 30 להלן.

13.5 הוראות סעיף זה הינן יסודיות בחוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של החוזה.

הבטחת השקעות הקונה

14. בהתייחס להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק הבטחת השקעות**"), מצורפת בזאת "הודעה לקונה":

- 14.1 החברה תבטיח לקונה את התשלומים ששילם הקונה עפ"י חוזה זה על חשבון מחיר הדירה, למעט רכיב המע"מ, בבטוחה לפי הוראות חוק הבטחת השקעות (להלן: "הבטוחה"). מובהר כי לקונה יינתנו בטוחות על פי סעיפים 2(1) או 2(2) לחוק בלבד. יובהר כי יוצאו מכתבי החרגה כמתחייב בד"ן, ועלותם תחול על החברה.
- 14.2 תוקפה של הבטוחה כאמור יפקע רק בתנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות או בהתאם לאמור בסעיף קטן 14.4 להלן.
- 14.3 היה ובמועד מסירת הדירה לא התקיימו תנאי חוק הבטחת השקעות המתירים את ביטול הבטוחה, תוחזק הבטוחה בנאמנות אצל עו"ד שאינו בניגוד עניינים שיבחר על ידי החברה, ושאינו ב"כ החברה (להלן: "הנאמן"). בהתאם לכך, הצדדים מורים לנאמן באופן בלתי חוזר כדלקמן:
- 14.3.1 להמציא לחברה אישור בכתב המאשר כי הבטוחה הופקדה בידיו כאמור.
- 14.3.2 להחזיק את הבטוחה בידי הנאמנות.
- 14.3.3 להשיב את הבטוחה לחברה באופן מידי במסירה אישית במשרדי החברה, לשם ביטולה, מיד לאחר מסירת הדירה לקונה, חתימת חוזה חכירה עם רמ"י בגין הדירה או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה על זכויות החברה בדירה, וקבלת מכתב החרגה (שלושת התנאים במצטבר) והכל בהתאם לחוק הבטחת השקעות.
- 14.4 בוטל חוזה זה כד"ן, והחברה השיבה לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות חוזה זה, תהיה החברה זכאית לבטל את הערבות ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרת שנתנה לקונה, והקונה מתחייב למסור לחברה את הערבות ו/או כל ערובה ו/או בטוחה אחרת שקיבל כאמור, כנגד קבלת הסכומים הנ"ל.
- 14.5 עלות הבטוחה עפ"י חוק הבטחת השקעות תחול על החברה ואולם במקרה והקונה יעכב ו/או ימנע השבת הבטוחה ו/או ימנע ביטול הבטוחה אף לאחר המועד הנקוב בחוק הבטחת השקעות או בחוזה זה המאפשר את ביטולה, לרבות אך לא רק במקרה שיעכב מסירת החזקה בדירה לידי שלא בהתאם להוראות הסכם זה, כי אז יהיה אחראי בגין עלות הבטוחה בתקופת העיכוב כאמור.
- 14.6 הקונה אינו זכאי לרשום בלשכה, הערת אזהרה כלשהי לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לטובתו לגבי זכויותיו על פי חוזה זה. ככל שתהיה אפשרות חוקית לכך, על החברה לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכה רשם המקרקעין ובכפוף לחוק הבטחת השקעות. הקונה נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לייחוד הערת האזהרה ככל שתירשם כאמור למגרש בלבד עם גמר רישום הפרצלציה, ולדירה בלבד עם רישום הבניין ו/או חלקים נוספים בפרויקט בבית משותף, בהתאם להוראות חוזה זה.
- 14.7 הודע לקונה כי ייפוי הכח הנזכר בסעיף 18 להלן מבטיח אף את זכויות החברה בכל הנוגע לבצוע התחייבויות הקונה לפי סעיף 14 זה, לרבות מחיקתה של הערת אזהרה, אם תירשם.
- 14.8 שעבוד זכויות החברה:
- 14.8.1 הודע לקונה כי החברה יצרה ו/או תיצור שעבוד ו/או משכנתא על זכויות החברה במקרקעין/המגרש לטובת הבנק, ועם התקשרות החברה בהסכם ליווי יחול האמור בנספח הבנק במצורף **כנספח "ג"**, כשינויים המחויבים.
- 14.8.2 אין באמור בסעיף קטן 14.8.1 לעיל כדי למנוע מהקונה מלקבל הלוואה מכל בנק או מוסד פיננסי אחר למתן הלוואות מסוג זה על פי ד"ן, אשר יבחר לצורך מימון רכישת הדירה (להלן: "הגורם המממן"), ולבקשת הקונה החברה מתחייבת לחתום על "התחייבות מוכר" לשם כך, בנוסח ובתנאים המקובלים על החברה ועל הגורם המממן, והכל בכפוף לכך שהקונה שילם לפחות 100,000 ₪ בהתאם להוראות בנק ישראל מהתמורה במימון עצמי לדירה. עלות הסבת הבטוחה לטובת הגורם המממן, ככל ותחול, תחול על הקונה.

14.8.3 כל העברת זכויות בדירה ע"י הקונה, במידה ותאושר ע"י החברה, תהיה כפופה לכך שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה כלפי החברה והבנק ובתנאי נוסף כי תאושר אותה העברה ע"י הבנק והכל מבלי לגרוע מהוראות סעיף 25 להלן.

14.9 הפקדה לחשבון הפרויקט

- 14.9.1 הודע לקונה שלצורך הקמת הפרויקט בניה (להלן - "הפרויקט") על המקרקעין הידועים כמגרש מס' 261-262 לפי תכנית מפורטת מס' 4952/ג מתחם מספר 46396, המהווה את חלקה 35 ו-36 בגוש 17827 ו/או חלק מחלקה 100 בגוש 17827 בשכונת הגליל בנצרת (להלן - "המקרקעין"), מקבל המוכר מבנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "הבנק") אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים לרבות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (האשראים וערבויות חוק המכר ייקראו להלן במאוחד - "האשראי") וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר שעבוד ו/או משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק.
- 14.9.2 הודע לקונה, כי היחידה במקרקעין שרכש מהמוכר עפ"י ההסכם (להלן - "היחידה") הינה חלק מהפרויקט וכי המוכר התחייב כלפי הבנק לביצוע הפרויקט.
- 14.9.3 הודע לקונה כי עליו להפקיד את מלוא התמורה עבור רכישת הדירה בחשבון הפרויקט שהינו חשבון מס' 22810074 בסניף 745 של בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "חשבון הפרויקט") וכי אינו רשאי לשלם כל תשלום שהוא בגין רכישת הדירה על ידיו אלא רק על דרך של הפקדתו בחשבון הפרויקט באמצעות תשלום על פי שובר הכלול בשובר התשלומים שיוצא על ידי הבנק המתייחס לדירה הנמכרת ואשר יימסר לו במעמד חתימת הסכם המכר ובכפוף ובתנאי שהרוכש חתם קודם לכן על נספח ג' של הסכם זה.
- 14.9.4 המונח "פנקס התשלומים" משמעו פנקס שיוצא על ידי הבנק הכולל שוברים לתשלום הנושאים עליהם את פרטי הדירה שרכש הרוכש, את פרטי הפרויקט, את פרטי חשבון הפרויקט וכן כל מידע שהכללתו בפנקס התשלומים נדרשת על פי הוראות המפקח על הבנקים כפי שיהיו מעת לעת.
- 14.9.5 הודע לקונה כי רק תשלומים שישולמו על ידיו לחשבון הפרויקט באמצעות תשלום על פי שוברים הכלולים בפנקס התשלומים יזכו אותו בקבלת ערבות (להלן - "הערבות") עפ"י חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן - "חוק המכר") וכי כל תשלום שישולם על ידיו בכל דרך ואופן שהם, אפילו אם שולם בפועל לחשבון הליווי שלא באמצעות שובר התשלום ו/או גם אם שולם לידי הקבלן לא יזכו אותו בקבלת ערבות בגין אותם תשלומים שלא שולמו על דרך של הפקדתם לחשבון פרויקט באמצעות שובר התשלום.
- 14.9.6 הודע לקונה כי סכום הערבות שתונפק לו בגין כל תשלום שישולם על ידיו באמצעות הפקדתו לחשבון הליווי לא יכלול את הסכום המהווה את מרכיב מס הערך המוסף, שייכלל בתשלומים אותם ינשלם לקבלן באמצעות שוברי תשלום בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 במועד תשלום השובר (להלן - "מס הערך המוסף").
- 14.9.7 הודע לקונה כי בהתאם להוראות חוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר (להלן - "הקרן"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לקונה על ידי הקרן באמצעות הבנק.
- 14.9.8 הודע לקונה כי במקרה בו יהיה זכאי לקבל את סכום הערבות, הבנק יעביר אליו את הסכום המהווה את מרכיב מס הערך המוסף מתוך התשלומים שישולמו על ידיו רק באם הבנק יקבל מהקרן את הסכום המהווה את מרכיב מס הערך המוסף, ואין לבנק כל אחריות כלפי הקונה באם לא יועברו אליו מהקרן הכספים בגין מרכיב מס הערך המוסף.
- 14.9.9 הודע לקונה שהוצאת הערבות תעשה ע"י הבנק וכי הוצאתן מותנית בקיום התחייבויותיו עפ"י נספח ג' 1.

14.9.10 המוכר והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על נספח זה לא יעשו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.

14.10 הודע לקונה כי זכותו של הבנק או כל מי מטעמו לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט ולהמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הסביר בלבד ואין לקונה כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו. במקרה והבנק יבחר להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בבצוע או בהקמת הפרויקט יהיה הבנק רשאי, לפי בחירתו לשלם לקונה את סכום הערבות או שיוחלט על ידי הבנק בלבד להמשיך בהשלמת התחייבויות המוכר כלפי הקונה לבניית היחידה וזאת בכפוף לכך שלבנק תינתן תוספת זמן מתאימה מעבר ללוח הזמנים לגביו התחייב המוכר כלפי הקונה בהסכם, ובכפוף לכך שהקונה מתחייב לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו כאמור.

14.11 במקרה של מימוש הערבות, יראו הסכם זה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה ביחידה תחזרנה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

14.12 הודע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' תגרום מאליה לביטול הערבות.

14.13 הקונה מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתירשם משכנתא ו/או כל שעבוד שהוא על המקרקעין לטובת הבנק. הודע לקונה, כי במקרה של הפרת סעיף זה, תבטל הערבות.

14.14 הקונה מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מיד עם ביטולו.

14.15 הודע לקונה, כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבויות כאמור בהסכם ונספח זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

14.16 הודע לקונה כי המוכר שעבד ו/או ישעבד את הפרויקט ואת המקרקעין לבנק וכי אם לא ימלא אחר האמור בנספח ג' להסכם זה, כל עוד יהיה המוכר חייב לבנק כספים כלשהם בקשר עם האשראי בגין היחידה, לא יסיר הבנק את השעבוד על היחידה שנרכשה על ידי הקונה.

14.17 **הובא לידיעת הקונה על ידי המוכר כי המוכר התחייב כלפי הבנק כדלקמן:**

14.17.1 כי ביצוע הפרויקט, לרבות פעולות לאיתור וטיפול במפגעים סביבתיים, אם וככל שיידרשו, יבוצעו בהתאם להוראות כל דין לרבות בנושאים הקשורים לאיכות סביבה (הכוללים, בין השאר זיהום אוויר, זיהום מים, זיהום קרקע, רעש, ריח, קרינה מייננת ובלתי מייננת, פסולת, חומרים מסוכנים ורישוי עסקים) (להלן בהסכם זה - "**הוראות כל דין**") ולהנחיותיהן של הרשות המקומית, המשרד להגנת הסביבה, רשות המים, ועדת תכנון ובניה ו/או כל גוף ו/או רשות רלוונטית אחרת (להלן - "**הרשויות הרלוונטיות**") וכן התחייב המוכר לא לעשות, או לאפשר לאחר לעשות, כל מעשה או מחדל אשר מגדיל את הסיכון לפגיעה בבריאות הציבור או איכות הסביבה או פגיעה בערכו של הפרויקט.

14.17.2 כי יהיה על המוכר לטפל במפגעים הסביבתיים, לרבות מפגעים של זיהום קרקע ומי תהום, אם וככל שיהיו, על חשבונו ובליווי ובאישור הרשויות הרלוונטיות כהגדרתם לעיל וכי הטיפול ייעשה באמצעות יועצים מומחים בעלי ניסיון מוכח בתחום.

14.17.3 כי אין כיום בשטח הפרויקט ו/או מסביבו מפגעים סביבתיים כלשהם וכי לא ידוע למוכר על כל חשש לקיומם העתידי של מפגעים אלה. כמו כן המוכר מצהיר ומתחייבים כי לא ידוע לו על הליכים פליליים, אזרחיים או מנהליים בקשר עם מפגעים סביבתיים הקשורים בפרויקט.

- 14.17.4 כי כל דחייה או עיכוב בביצוע הפרויקט שינבעו מעניין הקשור לנושאים הנדונים בסעיף זה על כל חלקיו תגרום להפסקת העמדת האשראי על ידי הבנק לשם ביצוע בניית הפרויקט כל עוד לא תוקנה ההפרה וזאת מבלי שהדבר יהווה הפרה מצד הבנק.
- 14.17.5 כי כל הפעולות הננקטות בקשר לאמור בסעיף זה בכל הקשור לבנק נועדו רק לצרכי הבטחת האשראי שהבנק העמיד ו/או יעמיד למוכר לצרכי הפרויקט, וכי אין לפרש פעולות אלו כנטילת חלק בניהול הפרויקט על ידי הבנק וכי אין לבנק כל אחריות מכל מין וסוג שהוא וכי המוכר ו/או הקונה ו/או כל צד ג' אחר שהוא לא יוכל להסתמך על פעולות הבנק בעניינים הקשורים בסעיף זה כטענה לאחריות כלשהי מצד הבנק כלפי המוכר ו/או הקונה ו/או כלפי כל צד ג' שהוא.
- 14.17.6 כי האחריות המלאה והבלעדית לטיפול בנושא מפגעים סביבתיים, ככל שקיימים, מוטל על המוכר והמוכר מתחייב לבצע את כל הפעולות שתתחייבנה עפ"י הוראות כל דין ו/או הוראות הרשויות הרלוונטיות, והבנק לא יישא בכל אחריות כלפי הקונה ו/או כל צד שלישי לכך.

15. תשלומים ומיסים:

15.1 התשלומים הבאים (להלן: "התשלומים החלים על הקונה") יחולו על הקונה וישולמו על ידו לגוף לו משולמים תשלומים אלה לפי טיבם:

15.1.1 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: **מיס** - גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. **חשמל** - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. הקונה יחתום עם חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל") על חוזה לאספקת חשמל לדירה. חיבור הדירה לחשמל ועל עלות הכרוכה בכך לרבות תשלום בגין הבדיקות - "טסט" - יחולו על החברה.

15.1.2 חלק יחסי מכל מס, אגרה לרישום משכנתא בלבד וכל תשלום חובה בשיעור ו/או מסוג שלא קיים כיום שיוטל על המגרש ו/או הבניין ו/או הדירה ו/או הרכוש המשותף ו/או בקשר לעסקה עפ"י חוזה זה, ככל שמש כאמור יוטל על קונה הדירה בהתאם להוראות הדין.

15.1.3 החל מתאריך המסירה בפועל:

15.1.3.1 כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, המלוות באם יחולו, תשלומי החובה, דמי השירותים-עירוניים, ממשלתיים או אחרים (להלן: "המיסים") החלים או אשר יחולו על הדירה ו/או בקשר אליה.

15.1.3.2 חלק יחסי מהמיסים החלים או אשר יחולו על המגרש ו/או על הבניין ו/או על כלל הרכוש המשותף לרבות חלקים בפרויקט שיוגדרו כרכוש משותף ע"י החברה, או בקשר אליהם, כיחס שבין שטח הדירה לשטח כלל יחידות המגורים (לא כולל הצמדות) בבניין או בבית המשותף או בפרויקט לפי העניין.

15.1.3.3 חלק יחסי מההוצאות ומהתשלומים הכרוכים בהחזקת הרכוש המשותף כפי שיוגדר מעת לעת ע"י הנציגות, כיחס שבין הדירה לשטח כלל יחידות הדיוור בבניין ו/או בבית המשותף ו/או בפרויקט לפי העניין (לא כולל הצמדות) אך בכפוף לבאות: החברה תהא פטורה מתשלום הוצאות בגין צריכה אשר ניתן להוכיח כי לא צרכה בגין דירות שלא נמכרו בבניין, אך זאת מבלי לגרוע מאחריות החברה לשאת בהוצאות קבועות של אחזקת הרכוש המשותף בגין הדירות הנ"ל.

15.2 על הקונה לשאת בתשלום מס הרכישה ולשלמו ישירות לרשויות המס, והכל בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963. למען הסר ספק, החברה תגיש דיווח מקוון על רכישת הדירה, באמצעות באי-כח החברה והרוכש פוטר את באי כח החברה מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו, ימסרו לבאי כח החברה באחריותו הבלעדית של הרוכש, לרבות לנכונותם.

15.3 החברה רשאית (אולם לא חייבת) לשלם על חשבונה ולחובת הקונה כל תשלום מהתשלומים החלים על הקונה, וזאת בכפוף לכך שאי-תשלום עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, ושהחברה דרשה מהקונה לבצע את התשלום כאמור והוא לא עשה כן. היה והחברה שילמה עובר לחתימת חוזה זה או לאחר מכן תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או על חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר לחברה כל סכום כאמור מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה, אולם תעמודנה לקונה טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

15.4 מובהר כי החברה תישא בהיטל השבחה בגין תכנית בניין עיר אשר אושרה עד למועד חתימת חוזה זה. ככל ותאושר תכנית לאחר חתימת החוזה ועד למועד מכירת כל הדירות בבניין ותעניק זכויות בניה נוספות לחברה והיא הנהנית היחידה בהן, היטל השבחה יחול על החברה.

15.5 החברה תישא בתשלום מס הכנסה ו/או מס שבח בגין מכירת הדירה, ככל שיחול.

16. הוצאות פיתוח:

16.1 מובהר כי כל ההוצאות בגין עבודות הפיתוח הנדרשות ו/או הידועות במועד חתימת החוזה לשם העמדת הדירה לרשות הקונה בהתאם להוראות חוזה זה כלולות במחיר הדירה, ולא יידרש בגינן תשלום נוסף.

16.2 כל דרישה שהיא, בהתייחס לדירה, שתתקבל לאחר מועד חתימה חוזה זה לרבות הוצאה המתייחסת לעבודות פיתוח נוספות ו/או שפוצים ו/או שנויים שירדו ו/או שבוצעו ע"י רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לרבות: כבישים, מדרכות, תאורה, נטיעות, ביוב, אבני שפה, יישור, גידור, שבילים, מתקנים לפחי אשפה, גינון, תיעול, ניקוז, מכלים ומתקני מים וכו' (להלן: "עבודות פיתוח נוספות") תחול על הקונה בלבד באופן יחסי, והקונה מתחייב לשלם במועד את כל האגרות, ההוצאות, ההיטלים, דמי ההשתתפות והתשלומים מכל סוג שהוא שיוטל ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות, גם אם טרם נמסר לו הדירה.

16.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 16.2 לעיל, יובהר כי:

16.3.1 כל ההוצאות בגין עבודות הפיתוח הנדרשות, נכון למועד החתימה עם ההסכם, להקמת הדירה יחולו על החברה.

16.3.2 דרישת התשלום לא תהיה עקב יוזמה של החברה.

17. ריבית פיגורים

מבלי לפגוע מאיזה מזכויותיה של החברה על פי חוזה זה ועל פי הדין, הרי בכל מקרה שהקונה יגור בתשלום סכום כלשהו אשר עליו לשלם לחברה או לפקודתה ע"פ חוזה זה, יהיה הקונה חייב לשלם לחברה ריבית פיגורים על סכום הפיגור, בגין תקופת הפיגור החל מהיום החמישה עשר לאיחור, בגין התקופה שתחילתה במועד שנקבע לתשלום ועד לפירעונו המלא בפועל, בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות). אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות) בכל הנוגע לגובה שיעור ריבית הפיגורים. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה, פיגור מצד הקונה בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה יחשב כהפרה יסודית רק אם הוא עלה על עשרה (10) ימים, והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד שקיבל התראה בכתב מן החברה. מובהר כי הריבית דלעיל תחול הן על איחור בתשלומים שעל המוכר לשלם לקונה.

18. ייפוי-כח

18.1 במעמד החתימה על החוזה, הקונה מתחייב להמציא ייפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 חתום על ידו בשני העותקים, לפי הנוסח

הרצוף לחוזה זה ומסומן **בנספח "ה"** וכן שני העתקים נאמנים למקור של ת.ז. ולמוסרם לחברה במועד האמור.

18.2 בבצוע סמכויותיהם לפי ייפוי הכח יפעלו מייפוי הכח בהתאם להוראות החברה ו/או הבנק, מאחר שייפוי הכח ניתן להבטחת זכויותיהם.

18.3 מייפוי הכח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח אך ורק בהתאם ולביצוע הוראות חוזה זה, לרבות רישום זכויות הרוכש, רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה.

19. שינויים

19.1 הואיל והחברה הודיעה לקונה על חשיבות חזותם החיצונית האחידה של הדירות בבניין ושל חלקי הרכוש משותף בו, וכן לעובדה כי הבניין מהווה ו/או יהווה חלק מפרויקט בעל תכנון ואופי כוללים, מתחייב הקונה כי אף לאחר קבלת החזקה בדירה לא יעשה שינויים ללא היתר בניה כדין, אשר יש להם השפעה על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות של הדירה ו/או על הרכוש המשותף (לרבות אך לא רק שינוי מבנה, צורה או צבע) או כל שינוי או תיקונים בדירה הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או את הבניין או איזה מחלקיו ו/או יחידותיו או לשנות את ערכם ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא לבצע סגירת המרפסת, שינוי מעקה, סורגים, החלפה או שינוי תריסים ופריק סטים, שינוי צבע במרפסות, התקנת מזגנים, התקנת צינורות, חוטי חשמל, מכשירים וכן לא להתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים, אלא אם כן קיבל לכך את הסכמת הרשויות לכך, מראש ובכתב.

19.2 הודע לקונה כי לא יתאפשר לו לבצע שום שינויים פנימיים בדירה החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה. שינויים פנימיים שיעשו בדירה לאחר קבלת מפתח הדירה יעשו על ידי הקונה בעצמו ו/או מי מטעמו, על חשבוננו, ובאחריותו הבלעדית לרבות בעניין השפעתם על אחריות החברה ו/או מי מטעמה לתקופות בדק ואחריות בהתאם לכל דין. אין באמור זה בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 19.1 לעיל בנוגע ל"שינוי חוץ".

19.3 לא יתאפשר לקונה לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים כלשהם במפרט למעט ויתור על רכיבי המפרט המפורטים בנספח "יב" לחוזה זה, אשר יזוכו בסכומים הנקובים בו ויקוזזו מהתשלום האחרון שישלם הקונה בגין הדירה.

יובהר כי אפשרות הקונה לקבל זיכויים כאמור כפופה לכך שהקונה יגיש לחברה בקשה חתומה לביצוע הזיכויים, בטופס דוגמת **נספח "יב"** לחוזה זה, עד ולא יאוחר ממועד חתימת חוזה זה ובלבד שלא יאוחר מהמועד הקבוע בחוק המכר (דירות), והחברה תאשר את קבלתו בכתב.

19.4 הוראות סעיף 19 זה הינן יסודיות בחוזה זה.

20. הזכויות בבניין ובסביבתו

הוראות חוזה זה אינן מגבילות את החברה בשימוש, בניצול, ביעוד ובתכנון המקרקעין ואינם מקנים כל זכות לקונה כלפי החברה ו/או כלפי אחרים לגבי אופי המקרקעין, הגבלות החלות אליהם, ניצולם, ייעודם, ותכנונם לרבות כל שינוי לאיזה מאילה פרט להתחייבויות המפורשות בין החברה לבין הקונה במסגרת חוזה זה אשר תהיה להן נפקות רק בין הצדדים לחוזה זה. הודע לקונה בזה כי:

20.1 אין החברה מחויבת להטיל כל מגבלות מאלה שהוטלו על הקונה לפי חוזה זה על כל קונה אחר במקרקעין.

20.2 אין החברה חייבת לקבל על עצמה כלפי קונים אחרים כל התחייבות מאלה שקבלה על עצמה כלפי הקונה על פי חוזה זה.

20.3 החברה זכאית לשנות, לוותר או לשחרר אחרים מכל מגבלות והתנאות המתייחסות למקרקעין בין אם הוטלו או קיימים לפני חתימת חוזה זה בין אם הוטלו או קיימים על פיו ובין אם הוטלו או שיהיו קיימים לאחר חתימתו.

20.4 להסרת ספק מובהר בזאת כי החברה אינה מחויבת כלפי הקונה בכל צורה שהיא לאכוף כלפי דיירים ו/או בעלי זכויות אחרים כל הוראה ו/או הגבלה ככל שנכללו בחוזים עימם.

21.1 .21 זכויות הקונה בדירה

21.1.1 הודע לקונה כי חוזה זה מעניק לו זכויות אך ורק בדירה.

21.1.2 הודע לקונה שזכויות הבניה בבניין במקרקעין ובפרויקט, בין אם אלה זכויות בניה שטרם נוצלו ובין אם אלה תוספת זכויות בניה שתינתנה בעתיד, שייכות באופן בלעדי לחברה והחברה תהיה רשאית לנצלן, למכרן או לעשות בהן כל שימוש אחר כראות עיניה ובכפוף להוראות כל דין ולקונה לא תהיה כל דרישה או תביעה לזכויות בניה אלה. על אף האמור בסעיף זה, כל זכויות הבניה העתידיות (שנוצרו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין) שייכות לכל רוכשי הדירות ובכפוף להוראות כל דין.

21.1.3 הודע לקונה כי הפרויקט המתוכנן על המקרקעין ובסביבתם לרבות כפי שהוצג בפרוספקטים ו/או במודעות ו/או במודלים ו/או בכל תיאור ויזואלי, מילולי או אחר ע"י החברה ו/או ע"י כל מי מטעמה עשוי להשתנות מעת לעת על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או על פי קביעת רשויות שונות לרבות ענין מיקום דרכים, שבילים, גינות, מעברים ולרבות לענין מיקום בנינים, צורתם גודל וצורת גינות ו/או משטחי חניה הקמתם או אי הקמתם של מבנים ציבוריים או מבנים לשימוש הציבור וכן כל שינוי אחר ככל שיהיה בפרויקט המוכר אינו רשאי לשלול תוקף חוזה של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה. - החברה תהיה רשאית לרשום זיקת הנאה על חלקיה/המגרש לפי התב"ע.

21.1.4 הודע לקונה כי עפ"י תכנון החניות, בעת פתיחת דלתות הרכב בחניה, עשויה להיות חדירה לתחום חניה סמוכה.

21.1.5 הודע לקונה כי החברה תקים בפרויקט חדר/י טרנספורמציה לרבות כבלי חשמל ואביזרים נלווים לשם מתן אספקת חשמל וחדר תקשורת וכי החדרים ימצאו בחזקתן של חברת החשמל ו"בזק" לפי העניין והן בעלות הזכויות בהם ובאחריותן המלאה בכל הנוגע להקמה ולתפעול. הודע לקונה כי בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי זיקות ההנאה שירשמו לטובתן של החברות הנ"ל יוגדרו, בין היתר, זכויותיהן וחויבותיהן של החברות הנ"ל בחדרים האמורים, הכל לפי קביעות החברות הנ"ל לרבות כאמור בסעיף 21.3.5 להלן. הקמת מתקנים אלה יצוינו המפרט, וכי במקרה שיחול שינוי במיקומם של אחד המקנים לעיל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לקונה בכתב.

21.1.6 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 21.1.2 לעיל, הודע לקונה כי עפ"י תקנון התב"ע החברה תהא רשאית לנייד זכויות בניה בפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבת בין מגרשים שונים ובהתאם להוראות המכרז ועל פי כל דין ובכפוף להוראות המכרז.

21.2 למען הסר ספק מובהר כי לחברה אין ולא תהיה כל אחריות ו/או חבות כלשהי ביחס לתכנון קיים ו/או עתידי מחוץ למגרשים.

21.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 21.1 לעיל, החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר, לתב"ע ולמפרט, במועד שתבחר לעשות זאת, עד לרישום הדירה על שם הקונה ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בהסכם זה בקשר לדירה והצמדותיה וכן שהחברה תפעל בכפוף להוראות המכרז והדין להשתמש ולממש את כל אחת מהזכויות המפורטות להלן:

21.3.1 לפתח, לנצל, להשתמש, לחלק וליעד את המקרקעין (למעט הדירה יחידת הדירה) ולהקנות בהם כל זכות דרך שתראה לנכון, אף בחלקים הגובלים בבניין ובדירה.

21.3.2 להשתמש בזכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות בבניין ו/או בכל בניין שיבנה על המקרקעין, ולבצע כל בניה במקרקעין, לרבות פעולות פיתוח, הוספת קומות, הוספת בנינים, הגדלת שטחים וכו' וזאת ללא כל הגבלה שהיא לגבי מספר היחידות הגדלתו/הקטנתו, סוג היחידות, צורתן, מקומן, גודלן, תכליתן והשימוש בהן ובלבד ששטח הדירה והצמודותיה ע"פ החוזה לא ישתנה.

21.3.3 בוטל.

21.3.4 לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין או לכל יחידה מיחידות המקרקעין ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במעלות ובלבד שתותר מעלית פועלת אחת לפחות או במתקנים אחרים שבבניין או ביחידות המקרקעין, כל זאת תוך הסדרת סידור חילופי סביר ובטוח שיקטין את ההפרעה הנגרמת עקב סגירה או הפסקה כאמור, ככל שיידרש. מובהר בזאת כי סגירת מעברים באופן זמני כאמור תבוצע לצורך ביצוע השלמת עבודות פיתוח ו/או תיקוני ליקויים.

21.3.5 החברה מקימה בבניין או בסמוך לו חדרי טרנספורמציה לצורך אספקת חשמל ו/או חדרי תקשורת ו/או מתקנים גז כמפורט בתוכנית מכר (ככל ויחול שינוי במיקום הנ"ל, תימסר על כך הודעה בכתב לקונה. לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין). לחברה הזכות להקנות לחברת החשמל לישראל בע"מ או לבזק, לפי העניין, זכויות בחדרים כאמור ו/או זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה להנחת כבלים וגישה לביצוע עבודות שונות במקרקעין, באופן שהזכויות בחדרים כאמור לא תטלנה חיוב כלשהו על בעליהן בחלק יחסי כלשהו בהוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף ו/או תשלומי המיסים ותשלומי החובה בגינו, הכל בתנאים כמקובל בחברת החשמל או בבזק, לפי העניין, ובגדר כך לקבוע ככל האמור לעיל בתקנון הבית המשותף, ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה על הצמודותיה ובכפוף להוראות כל דין.

21.3.6 למשכן ו/או לשעבד את הפרויקט והבניין בכלל זאת לטובת הבנק, ובלבד שמועד מסירת החזקה בדירה לקונה ו/או פקיעת תוקף הבטוחה כאמור בסעיף 14 לעיל, תהיה הדירה חופשית מכל שעבוד ומכל משכון, לרבות- אם תבחר בכך החברה- על דרך מתן מכתב החרגה בנוסח ובתנאים שפי שיהיה מקובל בבנק באותה עת.

21.3.7 מבוטל.

21.3.8 בבניין תוקם מערכת גז מרכזית על ידי חברת סרוגי שיווק גז בע"מ (להלן "חברת הגז"). לחברת הגז תתאפשר גישה לצובר ולמערכותיו בכל עת, לרבות במועד החלפת הצובר על פי התקן הישראלי ובכפוף להוראות החוק, מבלי שתידרש לשאת בכל הוצאה מעבר להוצאות הכרוכות בהחלפת הצובר ומערכותיו. בהמשך להתקשרות שנערכה בין המזמין ובין חברת הגז להקמה ולהתקנה של מערכת הגז המרכזית, הקונה מתבקש לפנות לחברת הגז לצורך בחינת התקשרות עימה בכל הנוגע לאספקת גז.

21.3.9 להשתמש בדירה ו/או ביחידות דיר בבניין כמשרד מכירות ו/או כדירה לדוגמא, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה על הצמודותיה ובלבד שהדירה לדוגמא תפעל בשעות סבירות.

21.4 האמור בהסכם זה, יחול בכפוף לכך שבכל מקרה לא תגרום החברה לפגיעה מהותית באופיו של הבניין כבנין למגורים בזכויותיו של הקונה על-פי חוזה זה ובשימוש הסביר בדירה, ובכפוף לכך שאין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י דין לרבות זכות הגישה לערכאות משפטיות והגשת התנגדויות בוועדות התכנון.

22. הרכוש המשותף

22.1 בכפוף להוראות כל דין, רק אותם החלקים של המגרש ו/או של הבניין ו/או של הפרויקט שיקבעו כרכוש משותף על ידי החברה ובצורה שיקבעו, מלכתחילה עד

לרישום הדירה על שם הקונה בלשכה, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, יחשבו כרכוש משותף ואילו כל החלקים האחרים בפרויקט יהיו רכוש של החברה והיא תהיה זכאית לעשות בהם ו/או להשתמש בהם כפי שתמצא לנכון ובהתאם להוראות כל דין.

22.2 החברה רשאית להצמיד כל חלק שאינו רכוש משותף ליחידה או ליחידות בבית המשותף לרבות ליחידה/ות שאינן דוגמת הדירה, הכל לפי הוראות תכניות ומפרט המכר (להלן: "החלק המוצמד").

22.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יחולו הוראות נספח "ח" לחוזה בעניין "בית משותף רב אגפי ואחזקתו".

23. תקנון הבית המשותף

23.1 הודע לקונה שהתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון המצוי") לא חל על הבית המשותף, ולא יחול על הדירה ועל הבניין, וכי במקומו יבוא תקנון אחר (להלן: "התקנון המיוחד") אשר יחול על הבניין ו/או על הבית המשותף ו/או על הפרויקט. הזכות לחברה על פי שיקול דעתה הסביר לקבוע את הוראות התקנון המיוחד והכל בהתאם להוראות הדין, במפרט המכר ובחוזה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לקבוע בו הוראות בנושאים כדלקמן:

23.1.1 הצמדת חלקים מוצמדים וזכויות השימוש והבניה בהם.

23.1.2 זכויות וחובות החברה כמפורט בחוזה זה.

23.1.3 זכויות וחובות הקונה, חברת החשמל ובזק, לרבות כמפורט בחוזה.

23.1.4 הוראות המגבילות ו/או מסדירות את השימוש ברכוש המשותף.

23.1.5 אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו, ומתן השירותים בו לרבות באמצעות מתחזק, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט 1969 וחוק המכר (דירות). למען הסר ספק יובהר, כי החברה לא תמנה חברת ניהול (מתחזק).

23.1.6 קביעת השתתפות דיירי הבניין בהוצאות אחזקת ובדק הרכוש המשותף וקביעת יחסי השתתפות ביניהם אף אם זה לא יהיה תואם את חלקיהם ברכוש המשותף ובכפוף להוראות הדין.

23.1.7 הוראות בדבר זיקות הנאה בפרויקט.

23.1.8 לקבוע הוראות כמפורט בס"ק 21.3.5 לעיל.

כל הוראה שתיקבע בתקנון המיוחד כאמור לעיל על ידי החברה יכול שתתייחס לבניין, יכול שתתייחס למספר בניינים ויכול שתתייחס לפרויקט בכללותו.

23.2 הזכות לחברה להחיל על הבניין את הוראות התקנון המיוחד אף לפני רישום הבניין בבית משותף, וזאת בהודעה בכתב שתמסור לקונה וממועד זה הוא יחייב את הקונה, אולם כל עוד לא הודיעה החברה לקונה את פרטי התקנון המיוחד, יחול התקנון המצוי.

23.3 הזכות לחברה לרשום את התקנון המיוחד ולערך בו כל שינוי ואף להחליפו באחר, וזאת קודם לרישום הדירה ע"ש הקונה ועד מסירת הדירה לקונה.

23.4 הזכות לחברה לפנות בכל בקשות שהן אל רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או כל רשות מוסמכת על פי חוק המקרקעין (להלן: "תפקיד המוסמך") לצורך מימוש מלוא זכויותיה על פי חוזה זה ועל פי התקנון המיוחד ובהתאם להוראות המכר. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הזכות לחברה לפנות לתפקיד המוסמך בבקשה למתן צו לתיקון צו רישום הבית המשותף על ידי הוספת יחידות נוספות ותיקון רישום החלקים ברכוש המשותף בהתאם, על ידי שינוי הצמדות, שינוי

התקנון המיוחד ו/או הכללת מבנים נוספים כחלק מהבית המשותף (ככל ולא ניתן לרושם בנפרד ו/או בשל תיקון טעות שנפלה בצו רישום הבית המשותף ו/או בתקנון). חתימת הקונה על חוזה זה מהווה אישור מראש ללא סייג של כל בקשה שהיא שתוגש על ידי החברה כאמור לעיל ושל כל פעולה הנעשית על פי בקשה ובלבד שזכויות הקונה בדירה ע"פ החוזה וע"פ כל דין לא תיפגענה.

23.5 הקונה לא יתערב, ו/או לא יפריע בכל דרך שהיא, במעשה או במחדל, לפעולה שהחברה זכאית לעשות על פי סעיף 23 זה ו/או על פי התקנון המיוחד, לרבות לחתום על כל מסמך מהמסמכים האמורים בסעיפים קטנים 23.3 ו-23.4 לעיל, אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בזכות הגישה של הקונה לערכאות משפטיות על פי כל דין, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

23.6 הוראות סעיף זה לעיל הן יסודיות בחוזה זה, והפרתן ו/או הפרת מי מהן תחשב הפרה יסודית של חוזה זה.

השימוש בדירה .24

24.1 מוצהר בזה שהדירה נמכרת לקונה למטרת מגורים והקונה מתחייב להשתמש בדירה אך ורק למטרה הנ"ל ובהתאם להוראות כל דין ויהיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בדירה על ידו ו/או על ידי הבאים מטעמו או ברשותו.

24.2 הקונה מתחייב שלא להשתמש בדירה ולא להרשות שימוש בדירה ולא למכור, להחכיר, להסב, להעביר או למסור באופן אחר את הדירה שלא למגורים.

24.3 הקונה מתחייב לא להניח, לקבוע ו/או להציג ו/או לתלות חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לממכר לזמן קבוע.

העברת זכויות .25

25.1 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 19 לעיל, עד רישום הדירה בשלכת רישום המקרקעין ע"ש הקונה, לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה כולן או מקצתן לאחרים (להלן: "הנעבר") ולא יהיה זכאי להקנות בכל דרך שהיא כל זכויות שהן בדירה או בקשר אליו, אלא אם ניתנה לכך הסכמת החברה והבנק בכתב מראש. לעניין העברת זכויות והתחייבויות הקונה עפ"י חוזה זה, החברה לא תסרב ליתן הסכמתה אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום זכויות בלבד, לרבות באם התקיימו כל התנאים שלהלן:

25.1.1 הקונה בצע את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה אשר היה עליו לבצע עד למועד העברת הזכויות לנעבר.

25.1.2 הקונה המציא לחברה את האישורים המאמתים ביצוע התשלומים החלים על הקונה לפי חוזה זה, הכל כפי שיידרש ע"י החברה.

25.1.3 הקונה והנעבר חתמו על כל המסמכים כפי שידרשו ע"י החברה לשם שמירת זכויות החברה עפ"י חוזה זה. בין היתר יחתמו הקונה והנעבר במשרדי החברה על כתב העברת הזכויות וההתחייבויות שנוצרו לפי חוזה זה בנוסח שיקבע על ידי החברה. לבקשת הקונה, תעביר החברה לעיונו את נוסח כתב העברת הזכויות כאמור.

25.1.4 הנעבר יחתום על ייפוי הכח כנוצר בסעיף 18 לעיל של חוזה זה.

- 25.1.5 הקונה והנעבר הגישו את ההצהרות, המסמכים והדיווחים המתאימים לשלטונות מס שבח ושלמו את מס שבח, מס הרכישה מס המכירה וכל מס אחר שיחול על הצדדים וימצאו אישור על תשלומם או אישור על פטור מתשלומם.
- 25.1.6 הקונה ביטל הערת אזהרה שנרשמה לזכותו (אם נרשמה) והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונה של החברה, וכן החזר הבטוחה לפי חוק הבטחת השקעות לחברה הכל כפי שהחברה תורה. עם השלמת העברת הזכויות והביטול של הבטוחה לקונה, החברה תקנה לנעבר במידה והדבר מתחייב על-פי חוק הבטחת השקעות, בטוחה לפי החוק.
- 25.1.7 העברת זכויות תבוצע בהתאם להוראות צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.
- 25.1.8 במידה והקונה קיבל הלוואה למימון רכישת הדירה- המלווה נתן הסכמתו בכתב להעברת הזכויות.
- 25.1.9 החברה תהא רשאית לדרוש מהקונה והנעבר כל מסמך נוסף אשר יהיה דרוש לחברה באופן סביר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 25.2 לאחר רישום הדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, היא הקונה רשאי להעביר ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה וזאת בכפוף לאמור בחוזה זה בנוגע למגבלת המכירה כהגדרתה לעיל.
- 25.3 החברה רשאית בכל עת, ובכפוף להוראות המכרז, להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה עפ"י חוזה זה ועפ"י התקנון המיוחד, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתה, למי שיראה בעיניה, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך, אך מקבל החברה יקבל על עצמו כלפי הקונה את התחייבויות החברה על פי חוזה זה. יובהר כי בכל מקרה תישאר החברה ערבה כלפי הקונה למילוי התחייבויות שהעבירה כאמור. החברה תמסור לקונה הודעה בכתב סמוך לאחר העברה כאמור.
- 25.4 הקונה לא רשאי להעביר ו/או למכור את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, כולן או מקצתן לאחרים, עד אשר תסיים מגבלת המכירה כהגדרתה לעיל, לרבות באמצעות העברת זכויות לאחר תום השנים האמורות (עתידיית) אשר נכרת לפני תום מגבלת המכירה. אין באמור כדי לפגוע בזכות הקונה להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.
- להבטחת התחייבות הקונה נשוא סעיף זה חותם הקונה על התצהיר וכתב התחייבות לטובת רמ"י ו/או משהב"ש המצ"ב **כנספת "ט"** לחוזה זה (לעיל להלן: **"כתב התחייבות"**).
- 25.5 הודע לקונה כי ככל ויפר התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועדים האמורים (לרבות בחוזה עתידי כאמור) הוא יחויב בתשלום סך של **450,000 ₪** (ובמילים: ארבע מאות וחמישים אלף ₪) למשהב"ש.
- 25.6 הודע לקונה שהחברה רשאית להעביר עותק מכתב התחייבות לרמ"י ו/או משהב"ש, בכל עת, וכן לשמור עותק מכתב התחייבות במשרדה ולעשות בו שימוש.
- 25.7 הודע לקונה שתירשם על ידי החברה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי החברה בנוגע לכתב התחייבות, וכי החברה נתנה לרמ"י ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר המאפשר גם לה לבצע את רישום הערת האזהרה בדבר ההימנעות מביצוע עסקה כאמור.

26. הפרה וביטול

- 26.1 כל ביטול של חוזה זה יבוצע בהתאם לסעיף 26 זה.
- 26.2 כל השבת כספים לקונה עקב ביטול החוזה, לרבות סכום החזר כהגדרתו להלן, תכלול אך ורק את הכספים שהקונה שילם בפועל לחברה, בערכם הריאלי, על פי חשבון מחיר הדירה לרבות בגין הוצאות רישום כשהם צמודים למדד מחירי תשומה בבנייה למגורים כהגדרתו **בנספח "ב"** מיום תשלומם על ידי הקונה ועד להשבתם בפועל, וזאת בכפוף לאמור בסעיף קטן 26.4 להלן. וישולם כנגד ולאחר מחיקת הערת האזהרה, ככל שנרשמה, לטובת הקונה, והשבת הערבויות הבנקאיות שניתנו לו ע"פ סעיף 14 וחתירת הקונה על המסמכים הנדרשים לביטול העסקה ברשויות המס ו/או רמ"י ו/או כל מוסד אחר.
- מובהר כי תנאי מקדים לביצוע תשלום בפועל ע"י החברה הינו חתימה על כל המסמכים המתאימים לצורך ביטול העסקה, לרבות חוזה ביטול ותצהיר ביטול עסקה למיסוי מקרקעין. יובהר, כי הקונה לא יידרש לחתום על כתב ויתור טענות כתנאי לביצוע התשלום בפועל ע"י החברה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה כזה החברה תהא רשאית להשתמש בייפוי הכח שנחתם על פי סעיף 18 לחוזה לצורך מחיקת הערת האזהרה, בכפוף להשבת התמורה.
- החברה תחזיר את הכספים תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום שהקונה השיב את החזקה בדירה לחברה ו/או מי מטעמה, ככל ונמסרה החזקה, ככל ולא נמסרה החזקה החברה תשיב את הכספים לקונה מיום הביטול. יובהר, כי הקונה לא יידרש לחתום על כתב ויתור טענות כתנאי לביצוע התשלום בפועל ע"י החברה.
- 26.3 כל צד שיפר או לא יקיים איזו מהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה יהיה רשאי לתבוע את כל הנזקים שהוכח שנגרמו לו כתוצאה מכך, וזאת מבלי לפגוע בזכות הצד המקיים לכל סעד ותרופה אחרים ו/או נוספים לרבות ביטול החוזה או ביצוע בעין, ובלבד שזכות הביטול תהיה קיימת רק במקרה של הפרה יסודית.
- הפרה תחשב כיסודית כל אימת שהקונה לא שילם לחברה במועד ובמלואו תשלום כלשהו שעליו לשלם עפ"י הוראות חוזה זה/או כל אימת שהקונה יפר הוראה כלשהי מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הינם יסודיים בחוזה זה, ו/או כל הוראה אחרת אשר הפרתה הינה יסודית עפ"י הדין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות שיש לחברה כלפי הקונה עפ"י חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 17 לחוזה זה.
- במקרה של הפרה יסודית ע"י הקונה, החברה תעשה שימוש בזכויותיה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לקונה אשר תפרט את מהות ההפרה ותקציב לא פחות מ-14 יום לתיקונה, ולאחר שהקונה לא פעל לתיקונה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.
- במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה לחברה סכום השווה ל - 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה.
- 26.4 בוטל חוזה זה ע"י החברה עקב הפרתו ע"י הקונה, אזי תחולנה הוראות דלהלן:

- 26.4.1 זכויותיו של הקונה בדירה תפקענה והחברה תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיה לפי חוזה זה למעט אלו מכוח סעיף קטן 26.4.3.
- 26.4.2 כל עוד לא נרשמו הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה יהיה חייב לסלק מיד את ידו מהדירה אם קבל את החזקה בו קודם לכן.
- 26.4.3 בכפוף לקבלת הסכמת הבנק, החברה תהיה זכאית לקחת לחזקתה הבלעדית את הדירה ולמכור את הזכויות בו לכל קונה ובכל מחיר ותנאים שתמצא לנכון כאילו לא נחתם חוזה זה מעולם. יובהר, כי מכירה לצד ג' תהיה בכפוף להוראות המכרז.
- מתוך היתרה אם תהיה, תחזיר החברה לקונה את הסכומים ששולמו לה בפועל עפ"י סעיף 14 (להלן: "סכום החוזר").
- על אף האמור לעיל, אם הקונה קבל הלוואה למימון רכישת הדירה וטרם החזירה, אזי תחילה תשלם החברה למלווה את סכום החוזר בגבול יתרת הלוואה, ואת יתרת סכום החוזר אם תהיה תחזיר החברה לקונה.
- 26.4.4 השבת הכספים לידי הקונה, בערכם הריאלי, בניכוי הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 26.4.3 לעיל תהיה בתוך 45 ימים ממועד חתימת כל מסמכי הביטול ע"י הצדדים או 45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש.

שונות

27. מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהחוזה. אין באמור כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במקרה בו היו חסרים בחוזה או בנספחיו פרטים שחלה על החברה חובה לצייןם על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ככל והוצגו בפניו לפני חתימת החוזה.
28. מובהר בזאת כי בכל הנוגע לכל ויתור ו/או ארכה ו/או שינוי הנוגע ללוח התשלומים שנקבע **בנספח ב'** לחוזה ו/או שינוי למפרט, שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תחשב כוויתור על איזה מזכויותיו עפ"י הצד האחר או כוונת דחייה או ארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, ביטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם הוויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב וזאת למעט במקרים בהם צוין מפורשות אחרת בחוזה זה ו/או ככל והשינוי מהווה סטייה קבילה מהמפרט, כהגדרת מונח זה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.
29. בהתאם לקבוע במפרט, פריטים שניתנה לגביהם לקונה אפשרות בחירה מתוך כמה חלופות שהעמידה החברה לרשותו, והקונה לא הודיע על בחירתו תוך 30 ימים לחברה לאחר קבלת הודעתה בדבר מועד בחירת הפריטים, תהא החברה רשאית לבחור את הפריטים שיותקנו בדירה על פי שיקול דעתה הסביר. בחירת החברה כאמור תיעשה, לאחר מתן ארכה נוספת על ידי החברה בת 10 ימים, ובלבד שלא יפחת מהמועד הקבוע בחוק המכר דירות,
- ככל שלא תהיה במועד הבנייה, מכל סיבה שהיא, אפשרות סבירה להשיג פריטים מסוימים בתחומי מדינת ישראל, החברה תספק ו/או תתקין פריט שווה ערך ככל האפשר.
30. חוזה זה יחייב את החברה רק לאחר חתימה עליו באמצעות מורשה החתימה מטעמה כדין. כל הצהרה, התחייבות ו/או הודעה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובדי החברה ו/או שולחיה, לא תחייב, אלא אם נעשתה בכתב, בחתימת נציג המוסמך של החברה ועל פי החלטותיה כדין. הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בכך

כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על המוכר חובה לצינם על פי דין וכי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת החוזה.

31. החברה זכאית למנות כל גוף שהוא או אדם שתמצא לנכון כנציגותה וכבא- כוחה בכל הנוגע לעניינים כדלקמן:

31.1 מסירת הדירה והרכוש המשותף.

31.2 זיכויים כאמור **בנספח "יב"** לחוזה זה.

31.3 אחריות לפגמים.

32. מוסכם בין הצדדים כי החברה תטפל באמצעות עו"ד מטעמה בכל הקשור ברישומים המתחייבים על פי חוזה זה. הקונה מתחייב להופיע בכל עת שיידרש (ובתיאום מראש) ע"י עוה"ד הנ"ל ו/או ע"י החברה בכל מקום שיידרש כאמור ולחתום על כל המסמכים כפי שיידרש לשם עשיית הפעולות הנחוצות לביצוע הרישומים כאמור.

על אף האמור בסעיף קטן 13.4, הודע לקונה כי עו"ד שאדי ג'ברין ו/או מי ממשרדו (לעיל ולהלן: "ב"כ החברה") מייצגים את החברה בלבד בעסקה מושא חוזה זה, ואין הם מייצגים את הקונה, וניתנה לקונה אפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה.

כמו כן הודע לקונה, כי השירות שיינתן על ידי ב"כ החברה לקונה תחום ומוגבל לביצוע רישום זכויות הקונה בדירה בלבד, וכי בכל עניין אחר, לרבות הליכים עתידיים בין הקונה לחברה (ככל שאינם נוגעים לרישום זכויות הקונה בדירה) ב"כ החברה מייצג וייצג את החברה בלבד, ואינו מייצג את הקונה.

33. בוטל.

34. קבילות ספרים:

34.1 הודע לקונה כי ספרי החשבונות של החברה יהיו נאמנים עליו ויהוו ראיה לכאורה בכל הנוגע לכל סכום שיגיע ממנו לחברה על פי חוזה זה.

34.2 העתק של רישום בספרי החשבונות של החברה יתקבל בכל הליך משפטי (לרבות בסדר דין מקוצר) כראיה לכאורה לאותו רישום ולכל דבר או עסקה או חשבון הרשומים בו אם יצורף אליו אישור בכתב בחתימת הנהלת החשבונות של החברה המאשר כי ההעתק נבדק לפי הרישום המקורי ונמצא נכון.

35. כלל הקונה מספר יחידים, יחולו התחייבויות הקונה על פי חוזה זה במאוחד ובנפרד על כל יחיד הקונה.

36. אישור פרטי הקונה/ים:

36.1 הקונה מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל.

36.2 במקרה כזה מתחייב בזה הקונה כלפי החברה להמציא לחברה, מיד עם דרישה ראשונה ולא יאוחד מתאריך המסירה, שני העתקים נאמנים למקור של תעודת זהות ישראלית וכן את כל האישורים הדרושים על מנת לאפשר את בצוע רישום הדירה על שם הקונה, והאחריות הבלעדית לקבלת אישורים אלה חלה על הקונה בלבד.

כמו כן, במקרה זה יהיו כפופים ומוטלים הסכם המכר, העברת הזכויות הרישומים על שם הקונה בהוראות הדין לעניין זה, והקונה לבדו יהיה אחראי לקבלת כל אישור כאמור לעיל ככל הנדרש.

עוד מצהיר ומתחייב הקונה בחתימתו על חוזה זה כי כתובתו הרשומה בראש חוזה זה, הינה כתובתו לצורך המצאת כתבי-דין ו/או כל מסמך אחר.

- 36.3 מוסכם כי סמכות השיפוט הבלעדית תהיה נתונה בכל מקרה לבית המשפט המוסמך עניינית ומקומית בישראל על פי הדין הישראלי.
37. לעניין מאגרי מידע מוסכם כי החברה תעביר לרשות המקומית ולנציגות הבית המשותף, את שם הקונה, מספר זהותו, טלפון נייד של הקונה, כתובת דוא"ל של הקונה, פרטי הנכס ומועד המסירה.
38. החברה רשאית להחזיק בבניין ו/או בפרויקט דירה לדוגמא ו/או משרד לצורכי מכירות ו/או תתלה שילוט סביר ומתאים על חשבונה לצורך הכוונה לדירת הדוגמא ו/או למשרדה. הקונה מתחייב שלא להפריע ו/או להתנגד בכל דרך לשימוש כאמור (מבלי לפגוע בזכויות הגישה של הקונה לערכאות משפטיות על פי כל דין), וזאת עד לגמר שיווק הפרויקט בשלמותו ואף לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה. וככל הניתן תיידע החברה את הקונה בדבר מיקום בדירה לדוגמא ומשרד המכירות.
- הודע לקונה שייטכן והחברה תתקין על חשבונה ועל אחריותה, על הקיר החיצוני של הבניין ובלבד שהמיקום מותר עפ"י דין, שלט שעליו יופיע שם החברה ו/או הפרויקט. גודל השלט, גודל הכיתוב ומיקום השלט יהיו בגודל סביר. מובהר כי בתום שנתיים ממועד קבלת טופס 4 לבניין, תהא הנציגות הזמנית רשאית לפעול ולהורות לחברה להסיר את השילוט כאמור בסעיף זה והחברה תפעל כאמור, כאשר מוסכם כי כלל העלויות, האגרות וההוצאות בגין השלט יחולו על החברה לרבות העלויות בגין התקנת והסרת השילוט, וככל שיחולו עלויות בגין צריכת חשמל בקשר עם תאורת השילוט יחולו אלו על החברה.
39. הודע לרוכש כי לא תעמוד לו זכות הקיזוז בגין דרישות ו/או תביעות שיש לו כלפי החברה והוא חייב לשלם מלוא התשלומים במועדים הקבועים בחוזה על נספחיו, כאשר כל עיכוב המנוגד להוראות החוזה ו/או קיזוז יהווה הפרה יסודית.
41. כל הודעה שתשלח למי מהצדדים לחוזה זה לפי כתובתו כמפורט במבוא לחוזה זה לעיל, תחשב כמתקבלת על ידו בתום 96 שעות מעת מסירתה בדואר במכתב רשום ו/או בהודעת דוא"ל.

לראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

קונה 2

קונה 1

החברה

אישור

אני/ו הח"מ מאשר/ים בזה כי משרד עורכי הדין שאדי ג'ברין ושות' עורכי-דין ונוטריון מייצגים את המוכרת לצורכי חוזה זה, וכי אני/ו רשאים להיות מיוצגים על ידי עורך דין בעסקה של רכישת הדירה שבינינו לבין המוכרת וכי אין בתשלום ההוצאות המשפטיות, בכדי ליצור יחסי שליחות בינינו לבין ב"כ המוכרת בכל הקשור לחוזה.

הסכמתי/נו מפורשות לכך שעורכי הדין הנ"ל, או מי מטעמם, יבצעו עבורי/נו את הגשת הדיווח לרשות המסים על חוזה זה ולפי המידע שעליו אצהיר, ויטפלו עבורי/נו ברישום הבית המשותף וברישום הזכויות בדירה על פי חוזה זה, וכי ידוע לי/נו שלא נהיה זכאים לקבל מב"כ המוכרת שירות נוסף.

אני/ו נותנ/ים הסכמתי/נו המפורשת לכך שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את המוכרת, לרבות בהליכים משפטיים בינינו לבין המוכרת בכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה.

קונה 2

קונה 1

נספח ב'**תשלומים ומועדים**

שנערך ונחתם ב בנוף הגליל ביום [תאריך פרסום]

בין: **א. ג'ברין בע"מ** ח.פ. 510924327 (להלן: "החברה/המוכרת")
מצד אחד

לבין: 1. **קונה 1** ת.ז. **קונה 1**
2. **קונה 2** ת.ז. **קונה 2**
(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני

1. **כללי**
 - 1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת החוזה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בחוזה.
 - 1.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות החוזה תגברנה הוראות הנספח.
 - 1.4. לעניין סעיף 9.1 להסכם: מוסכם כי מועד המסירה הינו ביום **30/06/2029**.
2. **התמורה**
 - 2.1. יובהר כי ביחס להסכם זה ולנספח זה יחולו ההגדרות הבאות, מבלי לגרוע מיתר ההגדרות בהסכם:
 - 2.1.1. "התמורה" - סך של _____ (_____) שקלים חדשים, כולל מע"מ, בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 2.11 להלן (להלן: "המחיר הכולל").
 - 2.1.2. יובהר כי המחיר הכולל אינו כולל את הוצאות הקשורות בדירה המשולמות על ידי הקונה עבור ההוצאות המשפטיות, כמפורט בסעיף 13.4 בחוזה ולא כולל עלות המונים כאמור בסעיף 15.1 בחוזה.
 - 2.1.3. הקונה מתחייב לשלם למוכרת את התמורה בתשלומים כדלקמן, כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 2.11 להלן:
 - 2.3.1. **סך של** _____ (_____) **ש"ח** (המהווה 7% מהתמורה) ישלם הקונה במועד חתימת חוזה זה באמצעות שובר מתוך פנקס השוברים שיימסר לקונה, במועד חתימת הסכם זה. הסכום הנ"ל ישולם בתוך 7 ימים מיום חתימת ההסכם. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.
 - 2.3.2. **סך של** _____ (_____) **ש"ח** (המהווה 13% מהתמורה) (להלן: "התשלום השני") ישלם הקונה עד ולא יאוחר 45 ימים מיום חתימת הסכם זה. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.
 - 2.3.3. **סכום של** _____ (_____) **שקלים חדשים** כולל מע"מ (המהווה כ- 6% מהתמורה) ישולם ביום 30/6/26.
 - 2.3.4. **סכום של** _____ (_____) **שקלים חדשים** כולל מע"מ (המהווה כ- 6% מהתמורה) ישולם ביום 30/9/26.
 - 2.3.5. **סכום של** _____ (_____) **שקלים חדשים** כולל מע"מ (המהווה כ- 6% מהתמורה) ישולם ביום 30/12/26;
 - 2.3.6. **סכום של** _____ (_____) **שקלים חדשים** כולל מע"מ (המהווה כ- 6% מהתמורה) ישולם ביום 30/3/27.
 - 2.3.7. **סכום של** _____ (_____) **שקלים חדשים** כולל מע"מ (המהווה כ- 6% מהתמורה) ישולם ביום 30/6/27.
 - 2.3.8. **סכום של** _____ (_____) **שקלים חדשים** כולל מע"מ (המהווה כ- 6% מהתמורה) ישולם ביום 30/9/27.
 - 2.3.9. **סכום של** _____ (_____) **שקלים חדשים** כולל מע"מ (המהווה כ- 6% מהתמורה) ישולם ביום 30/12/27.
 - 2.3.10. **סכום של** _____ (_____) **שקלים חדשים** כולל מע"מ (המהווה כ- 6% מהתמורה) ישולם ביום 30/3/28.

- 2.3.11. **סכום של** _____ (_____) **שקלים חדשים**
 כולל מע"מ (המהווה כ- 6% מהתמורה) ישולם ביום 30/6/28.
- 2.3.12. **סכום של** _____ (_____) **שקלים חדשים**
 כולל מע"מ (המהווה כ- 6% מהתמורה) ישולם ביום 30/9/28.
- 2.3.13. **סכום של** _____ (_____) **שקלים חדשים**
 כולל מע"מ (המהווה כ- 6% מהתמורה) ישולם ביום 30/12/28.
- 2.3.14. **סכום של** _____ (_____) **שקלים חדשים**
 כולל מע"מ (המהווה כ- 4% מהתמורה) ישולם ביום 30/3/29.
- 2.3.15. עד 14 ימים לפני מסירת החזקה בדירה ישלם הקונה את יתרת התמורה בסך של _____ (_____) **ש"ח** כולל מע"מ (המהווה 10% מהתמורה) בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, בהתאם להוראות ההסכם.
- 2.4. התמורה תשולם אך ורק לחשבון הליווי של בנק לאומי לישראל בע"מ, בהתאם לפרטים שיימסרו לקונה על ידי המוכרת ו/או מי מטעמה או כל מס' חשבון אחר עליו יורה הבנק הנ"ל (להלן: "**חשבון הליווי**" ו- "**הבנק**", לפי הענין), אך ורק באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לקונה על ידי המוכרת. הוראות סעיף זה לעיל הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. בחתימתו על נספח זה אישר הקונה, כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל, וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.
- 2.5. כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי כאמור לעיל, ייחשב כתשלום רק בעת שסכום ההפקדה יזכה בפועל בחשבון הליווי.
- 2.6. במקרה שבמועד חתימת חוזה זה לא יימסר לקונה פנקס שוברים, כי אז תקבע המוכרת את אופן המסירה של פנקס השוברים ומועדה, בהודעה שתימסר לקונה (להלן: "**ההודעה**"). הקונה מתחייב, לקבל את פנקס השוברים, באופן ובמועדים שייקבעו כאמור על ידי המוכרת, בהודעה.
- 2.7. המוכרת לא תהיה חייבת לקבל מהקונה תשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף 2.3 לעיל, לפני המועד הקבוע לתשלום. אם תסכים המוכרת להקדמת תשלום כלשהו, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה, ככל וישנם, עד למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה. החברה לא תיגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה. קונה המבקש להקדים תשלום, כאמור, ישלח למוכרת הודעה בכתב בדבר בקשתו לנהוג כאמור וזאת לפחות 10 ימים לפני המועד המבוקש לתשלום. לא השיבו המוכרות לפנייה כאמור, יראו בכך סירוב להיענות לבקשת הקונה.
- 2.8. אם מועד המסירה שאותו יצינו המוכרות בהודעה שתשלח לקונה כאמור בסעיף 9.1 לחוזה, יהיה לפני מועד כלשהו ממועדי התשלומים הקבועים בסעיף 2.3 לעיל, ישלם הקונה את מלוא התמורה (כולל הפרשי הצמדה, מע"מ, תשלומים עבור שינויים ותשלומים אחרים החלים על הקונה בהתאם להוראות החוזה ו/או הדין) עד למועד מסירת החזקה, ולא יאוחר מ- 7 ימים לפני מועד המסירה. מובהר, כי האמור בסעיף זה מתייחס אך ורק להקדמת התשלומים המשתלמים על ידי הקונה למוכרות ואין בו הרשאה לאיחור או לדחייה כלשהם במועדי התשלומים הקבועים בסעיף 2.2 לעיל.
- 2.9. מוסכם בזאת במפורש, כי התשלומים שהקונה מחויב לשלם כאמור בסעיף 2.3 לעיל, יבוצעו אך ורק במועדים ובשעות בהם הבנקים המסחריים פתוחים (להלן: "**ייום עסקים**"). אם מועד כלשהו ממועדי התשלום המפורטים לעיל אינו יום עסקים, ידחה התשלום ליום העסקים שיבוא מיד לאחר מועד התשלום הנ"ל.
- 2.10. כל התשלומים והסכומים המצוינים בנספח זה, יישאו הפרשי הצמדה לפי התנאים הבאים:
- 2.11. אם בזמן פרעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים והסכומים הנ"ל יהיה מדד תשומות הבניה שהתפרסם לפני פרעונו בפועל של אותו סכום (להלן: "**המדד החדש**") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום חתימת ההסכם (להלן: "**מדד הבסיס**"), ישלם הקונה את אותו סכום, כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד תשומות הבניה לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם.
- בסעיף זה "מדד תשומות הבניה" משמעו: המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שיקבע ביניהם).

- 2.12. מס ערך מוסף : הוא מס המוטל על העסקה נשוא חוזה זה, חל על הקונה ומשולם על ידו במועד כל תשלום בפועל. המוכרת תמסור לקונה חשבונית מס ערוכה כדין בגין כל תשלום. למען הסר ספק, מובהר, כי הסכומים המפורטים בנספח זה, כוללים מע"מ בשיעור החוקי שחל במועד חתימת חוזה זה, דהיינו 18%. כל עליה ו/או ירידה בשיעור המע"מ תחול על הקונה ותחושב לגבי כל תשלום שלא שולם למוכרות עד למועד השינוי בשיעור המע"מ.
- 2.13. בנוסף לתמורה כמפורט בנספח זה לעיל, יהיה על הקונה לשלם גם את התשלומים הבאים:
- 2.13.1. מס רכישה, בגין רכישת הדירה, אשר ישולם על ידי הקונה עד לתום 60 יום מיום החתימה על החוזה.
- 2.13.2. הקונה מתחייב לשלם למשרד עו"ד שאדי ג'ברין משרד עורכי דין ונוטריון לפי המפורט בסעיף 13.4, בגין הטיפול ברישום זכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה.
- 2.13.3. כל התשלומים האמורים בסעיף 15 לחוזה.
3. התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.
4. סעיף 2.15 לעיל, על כל תנאיו ותניותיו, הינו בגדר חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעו בפרק ד' של חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973, ועוה"ד כ"האדם השלישי".

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קונה 2

קונה 1

החברה

**נספח ג'
נספח קונים בנק מלווה**

פרטי הרוכש

שם: **רוכש 01**

רוכשת 02

טלפון נייד: _____, טלפון: _____,

כתובת: _____ (להלן: "הרוכש")

פרטי המוכר

שם: **א. ג'ברין בע"מ**

כתובת: מעלה יצחק 24, נוף הגליל (להלן: "המוכר")

נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגבי נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ

(להלן: "הסכם הרכישה")

- 1 הגדרות**
- 1.1 "הפרויקט" – הקמת בניין מגורים על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "גליל וויז (GALIL VIEWZ)".
- 1.2 "המקרקעין" – גוש 17827 חלקות 35 ו-36 בשכונת הגליל בנצרת.
- 1.3 "היחידה" - הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" - בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" – הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 22810074 על שם המוכרת בסניף 745 של הבנק.
- 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.
- 2 מימון הבנק**
- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחוייבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.
- 2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי

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

3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

- 3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
- 3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.
- 3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחרגה.
- 3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה. תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.
- 3.5 הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:
- 3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.
- 3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.
- 3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מייד.
- 3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:
- א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4 השעבוד

- 4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט).
- במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.
- 4.2 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.
- 4.3 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

5 ערבות המכר

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

6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

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

7 ויתור על סודיות –

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

8 כללי

- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.3 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 8.4 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באנו על החתום היום תאריך

קונה 2

קונה 1

החברה

נספח ג1
נספח עמלת ערבות
לפי חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974

ברצון המוכרת (החברה) להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בהסכם המכר.

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה לבין המוכרת (להלן: "החברה"), ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"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 הסכומים המשתלמים בעבור העמדת הערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה עבור הקונה.
2. תשלומים כאמור ישולמו כהוצאות בשביל הקונה, ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
3. כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הנם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים, כדלהלן:
 - 3.1 עלויות הקמה בשיעור של ____ ש"ח מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
 - 3.2 ריבית שנתית בשיעור של ____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
4. יובהר, כי סך התשלומים, העמלות והוצאות הנלוות 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:

תאריך : תאריך

נספח ד' – יידוע בעניין הוראות חוק המכר

עבור דירה מספר דירה בניין קומה קומה מתחם _____ מגרש _____

הקונים : קונה 1 חלק בממכר : 50.00%
קונה 2 חלק בממכר : 50.00%
(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

הריני לאשר כי הובהרו לי זכויותי ע"פ חוק המכר (דירות) הבטחת השקעה של קוני דירות), תשל"ה 1974- ("החוק") בדבר הבטחת כספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הדירה, ועל הדרכים שנקבעו בחוק להבטחת השקעותיי לרבות:

1. כי על פי סעיף 2 לחוק נקבע כי לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים (7%) מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:
 - 1.1. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים (לא כולל מע"מ) ששילם לו הקונה על חשבון המחיר במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בהסכם המכר, מחמת אחת האפשרויות המפורטות בסעיף זה.
 - 1.2. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א, 1981- להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בסעיף 1.1 לעיל, והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח ושולמו מראש.
 - 1.3. שעבד אתה דירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בסעיף קטן 1.1 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.
 - 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. כי על פי סעיף 2א לחוק נקבעו הוראות לעניין זכות הקבלן להחליף את הערובה שניתנה לקונה, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה.
3. כי על פי סעיף 2 ב לחוק, נקבע כי הבטחת כספי קונה של דירה המצויה בקרקע מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק -יסוד: מקרקעי ישראל, תימשך עד לתום התקופה שתסתיים בהתמלא כ לאלה:
 - 3.1. הושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם המכר;
 - 3.2. נמסרה החזקה בדירה לקונה;
4. נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") ובו התחייב המנהל להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה של למעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקייה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

ערבות בנקאית:

5. כאמור בהסכם המכר, תבטיח החברה את הכספים שיתקבלו אצלה מהקונה עבור תמורת יחידת הדירה, בערבות בנקאית אשר תימסר לקונה בתוך 14 ימי עבודה מיום ביצועו של כל תשלום בפועל (להלן: "הערבות").
6. הערבות תהא צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים כמפורט להלן.
7. אנו מסכימים כי החברה תהיה רשאית, לשנות ו/או להחליף את הערבות בכל אחת מהבטוחות החלופיות המנויות בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של קוני דירות), התשל"ה - 1974 כנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם וההוצאות הכרוכות בכך תחולנה על החברה.
8. הודע לנו, כי כל עוד לא הוחזרה הערבות לבנק המלווה, לא נהיה רשאים לרשום הערת אזהרה בגין הסכם זה, גם אם הדבר יתאפשר מבחינת לשכת רישום המקרקעין. מובהר, כי במקרה של רישום הערת אזהרה על ידנו, החברה רשאית למחוק את הערת האזהרה.
9. בד בבד עם מסירת החזקה, נפקיד את הערבויות, או כל בטוחה אחרת בנאמנות בידי עוה"ד, או באם הדין לא יתיר זאת, בידי ב"כ הקונה או בידי עו"ד אחר או בידי הקונה לפי בחירת החברה, אשר ימסור אותה לידי הבנק המלווה במועדים ובהתקיים התנאים הקבועים בחוק.
10. אם נאבד את הערבויות שיינתנו לנו על ידי החברה, אנו מתחייבים כי עוד לפני מסירת החזקה וכתנאי למסירת החזקה לחתום על תצהיר בעניין זה בנוסח כפי שיידרש על ידי הבנק המלווה.

**נספח ה'
ייפוי כוח בלתי חוזר**

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

אנו הח"מ, **קונה 1** - **קונה 2** כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנים בזה את עו"ד שאדי ג'ברין ו/או רימא עסליה-ג'ברין ו/או תאמר דאהר ו/או ח"יאם נסאר (להלן ביחד או לחוד: "**מיופה כח**") כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקמנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם יחידת הדיור אשר נרכשת על ידינו ומספרה דירה **מספר דירה קומה בנין בניין** בפרויקט גליל וויז (GALIL VIEWZ) בנצרת מגרשים 261, 262 לפי תכנית מפורטת מס' 4952/ג מתחם מס' 46396 בחלקות 35 ו-36 חלקה בגוש 17827 ו/או חלקה 100 בגוש 17827 בשכונת הגליל בנצרת [להלן: "**הדירה**"] ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "**הקרקע**") והדירות הבנויות ו/או שייבנו עליה כדלקמן:

1. לפעול בשמנו ו/או במקומנו בכל הנוגע לקרקע, לביצוע ורישום הבעלות ו/או החכירה, פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, ביטול רישום צו בית משותף ו/או תיקון צו בית משותף ו/או רישום בית משותף לרבות לפי הצורך על חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, בקשה לרישום מקרקעין, בקשה לרישום צו בית משותף, תקנון מוסכם, בקשה לייחוד דירות, בקשה לייחוד הערות אזהרה וכן כל מסמך אחר.
2. להגיש בשמנו ו/או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הדירות שנבנו או ייבנו על הקרקע הנ"ל כבית משותף ו/או בתים משותפים ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמי שיתוף במקרקעין, על תקנון לבית משותף, על תיקון לו ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד ו/או מוסכם ותיקון לו, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדה של שטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כלשהן בבית המשותף או בבתי משופים ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנודע לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית המשותף בפרט. לגרום לערוך לחתום ולרשום צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או בקשה לרישום צו בתים משותפים ו/או כל כתב הסכמה, מינוי נציגות זמנית, בקשה לייחוד הערות אזהרה, תשריט, זיקת הנאה, זכויות מעבר ו/או לשנות ולתקן כל מסמך כאמור לרבות תקנון כאמור וכל צו לרישום הבית במשותף כאמור וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת.
3. לבקש בשמנו ובמקומנו היתרי בניה לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות בקרקע ו/או בבית ו/או בכל מה שבנוי ו/או שייבנה על הקרקע, לבקש היתרי בניה לגבי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לבקש לתקן צווים של בתים משותפים ו/או תקנונים של בתים שייבנו על הקרקע כדי להכליל בהם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שייבנו כאמור, ולעשות כל פעולה אחרת שתידרש בקשר לכך.
4. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על הקרקע, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו, ו/או לטובת קוני דירות קיימות או שיוקמו על הקרקע וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחודן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
5. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל בלשכת רישום מקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל ובכל רשות מוסמכת אחרת ולחתום לשם כך בשמנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך, לרבות בקשה לרישום מקרקעין, שטרי מכר, שטר משכנתא, כתב תנאים מיוחדים, זכות שכירות, חוזה חכירה וכל על כל המסמכים הדרושים לביצוע הרישום כאמור.
6. לחתום בשמנו על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או לקרקע ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או כל חלק ממנה ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או שייבנה על הקרקע וכיו"ב.
7. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה על הקרקע הנ"ל (לעיל ולהלן: "**החוזה**")
8. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "**המשכנתא**") את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזית ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה, ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, מוגבלת בסכום או ללא הגבלה בסכום, ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין משכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ט-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למיופה הכח, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופה הכח ימצא לנכון לפי שיקול דעתו הסביר, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת בדייר (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 אחר שישינו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

9. להוציא ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף חלקים שונים ובכלל זה חלקים מן הבניין ו/או מהמקרקעין ו/או מיתרת זכויות הבנייה בבניין ו/או במקרקעין, לרבות הגג או כל חלק ממנו, קרקע המקרקעין שמסביב או מתחת לבית המשותף, או כל חלק ממנה, וכל מחסן, גינה וחניה בבית המשותף, ולהצמידם לדירה או לדירות ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות בדירה או לכל אחד מבעלי הזכויות בדירות האחרות ו/או בשטחים אחרים בבניין ו/או במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום הבניין כבית משותף.
10. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף, ובלבד שזכויותי בהסכם זה לא תיפגענה.
11. לקבל בשמינו ו/או לרשום על שמינו את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה מכל צד שלישי ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומי/נו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל אישור שיידרש למנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטחונות שקיבלתי/נו לצורך הבטחת התשלומים ששילמתי/נו ע"ח המחיר הכולל.
12. לגרום להסכים, לרשום לבצע, ולחתום בשמינו ובמקומי/נו בכל דרך ועניין וביחס לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או במקרקעין, ו/או במקרקעין וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמינו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת בנק מטעמנו ו/או לטובת כל צג ג' ו/או ד' וזאת לצורך קיום הסכם.
13. ליתן הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה (לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים) ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם לרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה (ככל שתידרש) לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמינו ובמקומי/נו.
14. לרשום, לבצע, להסכים או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו, עם חלוקת סמוכות ופיצולו מחדש, וכן לרשום, לבצע, להסכים, לוותר, להתחייב לביצוע הפקעות, זיקת הנאה, זכויות מעבר, הערות, צווים העברות ללא תמורה, מתן זכויות חכירה לכל צד ג' ו/או גורם ו/או רשות חוקית, לרבות עיריית נצרת ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית נצרת ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל ו/או כל רשות ו/או גוף חוקי ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965 (לעיל ולהלן: "חוק התכנון והבניה") ו/או הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (לעיל ולהלן: "חוק במקרקעין") ו/או הוראות כל חיקוק ו/או דין אחר, הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחי/נו בנוסף לאמור לעיל, לבצע כל פעולה לשם העברת הזכויות מגרשים 261, 262 לפי תכנית מפורטת מס' 4952/ג מתחם מס' 46396 בחלקות 35 ו-36 חלקה בגוש 17827 ו/או חלקה 100 בגוש 17827 בשכונת הגליל בנצרת ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ורפרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת, על שם א. ג'ברין בע"מ 510924327 ו/או לפקודתה ולרישום זכויות הבעלות בדירה על שם הקונה, והכל לרבות כל פעולה נלווית ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיופה הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו בייפוי כח זה לעיל ולהלן ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.
15. לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר היחידות שיבנו ו/או בנויות בבניין עפ"י הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או עפ"י הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו ע"י מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לי/נו או שיהיו לי/נו ו/או שיהיו לי/לנו ביחידה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.
16. להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך הרכוש המשותף של הבית המשותף לדירה ו/או ליחידות בבניין ו/או להעבירו מיחידה אחת ליחידה אחרת ו/או לרשום הערה, צו שעבוד, משכנתא, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובת הדירה ו/או יחידה ו/או יחידות כלשהן מהיחידות שיבנו בבניין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או לטובת רשויות ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו וכולל עיריית נצרת ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה נצרת ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחי/נו.
17. לבקש ולהסכים או לרשום או לחתום בשמינו ובמקומי/נו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות אזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על הבניין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
18. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל התחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שיעשו לפי ייפוי כח זה ו/או החלים על הדירה ו/או הבניין ו/או המקרקעין.
19. לבטל ו/או להחליף בשמינו ובמקומי/נו כל בטוחה שניתנה לי/לנו על פי סעיף 2 לחוק במכר (דירות) (הבטחת השקעות של קונה דירות) תשל"ה-1974 או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ולקבל

עבורינו כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות/נו בדירה ו/או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.

20. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של יפוי כח זה ומבלי לפגוע בזכויותי בהסכם המכר, הננו מייפים בזה, בין היתר, את מיופה הכח הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומו כדלקמן:
1. להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין, מנהל מיסוי מקרקעין, הועדה המקומית לתו"ב, בפני עורך דין, במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת, ולהצהיר כפי שיידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות שיידרשו.
 2. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מודד וכל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכח במטרה לבצע את בפעולות הנ"ל.
 3. לשלם בשמנו ועל חשבוננו כל מסים, אגרות, היטלים, ארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות, גוף ואדם שהם.
 21. מיופה הכח הנ"ל יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי להופיע בשמנו ובמקומו בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, מנהל מיסוי מקרקעין, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שיידרש, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג' מתנגד, להגיש בקשות, הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שיהיה נחוץ לביצוע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי הדירות ו/או כבעלי זכויות בדירה.
 22. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצרכי ביצוע הוראות הסכם המכר ורישום זכויות הקונה. הודע לנו כי באי כוחינו הנ"ל מייצגים ויהיו רשאים לייצג גם את החברה כהגדרתה לעיל, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לבינינו בכל דבר ועניין הקשור לחוזה, וכן, כי באי כוחינו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברה מבלי שיגרע מתוקף יפויכח זה ו/או מסמכותם של באי כוחינו לפעול מכוחו.
 23. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמינו ובמקומו על בקשות לרישום הערות אזהרה, בכל מרשם שהוא לרבות במרשם המקרקעין ו/או בספרי החברה, בהתאם לכתב ההתחייבויות עליו חתמתנו ולפיו אני/א לא רשאים להעביר ו/או למכור את זכויותינו והתחייבויותינו על פי החוזה, כולן או מקצתן לאחרים, עד אשר יחלפו חמש (5) שנים מיום שהדירה תקבל טופס 4, לרבות באמצעות הסכם להעברת זכויות לאחר תום השנים האמורות (התחייבות עתידית) אשר נכרת לפי תום החמש השנים האמורות (להלן: "כתב ההתחייבות").
 24. להעביר ו/או למסור, בכל עת ולכל גורם, עותק מכתב ההתחייבות, ולשמור עותק מכתב ההתחייבות ולעשות בו כל שימוש.
 25. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמינו ובמקומו ו/או לבצע כל פעולה שתידרש, ובכל עת, בהתאם לאמור במסמכי מכרז תא/101/2016 במסלול מחיר מופחת.
 26. מידי פעם בפעם להעביר יפו יכח זה, כולו או מקצתו, לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניהם של מורשינו הנ"ל.
 27. ביפו יכח זה לשון רבים יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה על פי יפוי כח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסירוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
 28. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותנו מחובותינו לבצע בעצמינו את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה.
 29. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, את חליפינו ואת כל מי שיבוא במקומו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו והוא יחייב גם את יורשינו, יורשי יורשינו, אפוטרופוסנו ומנהלי עזבונונו היות וזכויות בעלי ו/או מוכרי הקרקע ו/או קונהי יחידות אחרות בפרויקט ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באנו על החתום:

קונה 2

קונים: קונה 1

אישור עורך דין

הנני מאשר חתימות מרשיי

שאדי ג'ברין, עו"ד

נספח ו' - תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים

אני/הח"מ:

קונה 1 ו- קונה 2

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות א. ג'ברין בע"מ ח.פ. 510924327 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט מחיר מופחת בשכונת הגליל בנצרת הממוקף על מגרשים 261, 262 לפי תכנית מפורטת מס' 4952/ג מתחם מס' 46396 בחלקות 35 ו-36 בגוש 17827 ו/או חלקה 100 בגוש 17827 (להלן: "הפרויקט").
 2. הודע לנו שתנאי מימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר מופחת הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
 - א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס (נוסח חדש) (להלן יחד: "החוק");
 - ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;
 - ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
- "קרוב משפחה"- משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.
3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלק אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום **תאריך**

קונה 2

קונה 1

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום **תאריך** הופיעו בפני, **עו"ד שאדי ג'ברין**, בכתובת מעלה יצחק 3, נוף הגליל מר/גב' **קונה 1** ומר/גב' **קונה 2** המוכרים לי באופן אישי/אשר זהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צופה/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עורך דין

נספח ז' – תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972;
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב);
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

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

הגדרות: תא משפחתי:

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

קונה 2

קונה 1

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

אישור:

אני הח"מ, שאדי ג'ברין עו"ד, מאשר בזה כי ביום **תאריך** הופיעו בפני מר/גב' **קונה 1** ומר/גב' **קונה 2** המוכרות לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרת/יה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא י/תעשה כן י/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

חתימה וחותמת

31164
מס' רישיון

שאדי ג'ברין
שם מלא של עורך דין

נספח ח' – תוספת לחוזה בעניין בית משותף רב אגפי ואחזקתו
 פרויקט מחיר מופחת גליל וויזו (GALIL VIEWZ) בנצרת
 דירה מספר דירה בנין בניין

ח.פ. 510924327
 (להלן: "החברה")
 א. ג'ברין בע"מ
 (להלן ביחד ולחוד: "הקונה")
 בין לבין קונה 1
 קונה 2

הואיל: והחברה מקימה את הפרויקט שבכותרת;
 והואיל: והפרויקט יכלול מספר בניינים (להלן: "הבניינים"), אשר בכוונת החברה לרושםם כבית משותף רב אגפי אחד או יותר;
 והואיל: והקונה קונה מהחברה את הממכר, כהגדרתו בחוזה;
מבלי לגרוע בכלליות האמור בחוזה, מוסכם כדלקמן:

1. באזור המסומן בתוכניות המכר, לא תהיה גישה לכלי רכב פרטיים, אלא לרכבי תפעול חירום ואחזקה.
2. שטח הדרך במפלס תת-הקרקע (שהינו מגרש אשר ייעודו "דרך" בבעלות עיריית נצרת) יישאר ציבורי ולא תבוצע חסימת גישה לציבור אליו, ושערי הכניסה לחניונים יוקמו בגבול המגרשים עליהן מוקמים הבניינים.
3. הבניינים יירשמו במסגרת בית משותף יחד ו/או בית משותף רב אגפי.
4. עלויות האחזקה והניהול של כל שטחי החניונים ושטחי המעברים בתחום תת-הקרקע יוטלו על בעלי הדירות במתחמים.
5. הקונה יישא בחלקו היחסי בעלויות אחזקת הבית המשותף.
6. האמור לעיל יבוא לידי ביטוי גם בתקנון הבית המשותף, לכשיירשם.
7. אין באמור בתוספת זו כדי לגרוע מהוראות חוזה המכר לרבות התוכניות והמפרט.

תאריך

נספח ט' – כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת
כתב התחייבות מיום תאריך

אני/אנו, ח"מ: **קונה 1 ו- קונה 2** חתמת/נועל חוזה מכר דירת מחיר מופחת "בפרויקט גליל וויזו (GALIL VIEWZ) בנצרת [להלן: "דירת מחיר מופחת"] עם המוכרת א. ג'ברין בע"מ ח.פ. 5109234327 מאשרים כי הודע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מס' צפ/244/2021 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז") על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לקונה הדירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זו וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

1. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגרלות ובללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו חסר/י דירה כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר מופחת.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרת/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התחייבים לקבלת תעודת זכות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב כנספח ח' לחוברת המכרז.

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

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או תוך 7 שנים ממועד קבלת ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), לפי המוקדם מביניהם.

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

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר מופחת, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

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

ב. הודע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף ₪) למשרד הבינוי והשיכון.

קונה 2

קונה 1

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני הח"מ מאשר כי זיהיתי את הקונה/ים הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי הקונה/ים חתם/מו על כתב התחייבות זה בנוכחותי.

חתימה וחותמת

תאריך
תאריך

נספח ט' 1
כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה
כתב התחייבות מיום תאריך

אני/אנו, ח"מ: **קונה 1 ו- קונה 2** חתמת/נועל חוזה מכר דירת מחיר מופחת "בפרויקט גליל וויוז GALIL VIEWZ) בנצרת [להלן: "דירת מחיר מופחת"] עם המוכרת א. ג'ברין בע"מ ח.פ. 5109234327 מאשרים כי הודע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מס' צפ/244/2021 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז") על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לקונה הדירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זו וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה. (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

4.1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפר/י דיור כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.

אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרת/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה. אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמשרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

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

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

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

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

4.3.

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

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

קונה 2

קונה 1

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד שאדי ג'ברין, בכתובת מעלה יצחק 3 בנוף הגליל, מרגב' קונה 1, ת"ז קונה 1 ו- מרגב' קונה 2 ת"ז קונה 2 המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

תאריך
תאריך

חתימה וחותמת

נספח י' – אישור פרטים לצורך דיווח מקוון לרשויות מיסוי מקרקעין

תאריך: תאריך

לכבוד:

קונה 1

קונה 2

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מס רכישה – הנחיות בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירת מגורים

1. על פי הדין, רכישת דירה חייבת בדיווח לרשות המיסים, ובתשלום מס רכישה.
2. תוכן הדיווח והתשלום במועד הינם בגדר חובה חוקית החלה עליכם ובאחריותכם הבלעדית. לא תחולנה, בכל מקרה שהוא, כל אחריות ו/או חובה עלינו ו/או על עורכי הדיו מטעמנו עוה"ד שאדי ג'ברין – משרד עורכי דין ונוטריון.
3. הצהרה שהיא "שומה עצמית" מתבצעת באמצעות טופס "הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת" המצ"ב.
4. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי דיווח מקוון של ההצהרה הנ"ל לרשות המיסים יעשה על ידינו ו/או מי מטעמנו באופן מקוון וכשירות בלבד, ומבלי שמוטלת עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו- " עוה"ד שאדי ג'ברין – משרד עורכי דין ונוטריון, כל אחריות ו/או חובה בעניין בכל הקשור לתוכן הדיווח.
5. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי עליכם לקבל שוברי תשלום מס רכישה, ולשלם אותם בפועל, לא יאוחר מאשר שישים (60) ימים מ"יום המכירה" (כאמור בסעיף 7 להלן), החובה והאחריות הבלעדית בעניין זה מוטלת עליכם בלבד.
6. תשומת לבכם כי על פי הנחיות רשות המיסים, שווי הרכישה כולל את ה"השתתפות בהוצאות המשפטיות" בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.
7. תשומת ליבכם כי יום המכירה נקבע ליום החתימה על חוזה הרכישה.
8. תשומת ליבכם להנחיות רשות המיסים בחוברת "דע זכויותיך וחובותיך, מדריך למוכר/קונה זכויות במקרקעין 2019", ובמיוחד לאמור בעמ' 46 בנוגע לפטורים ממס הרכישה, זמין לנוחותכם גם באתר החברה באינטרנט.
9. האמור במסמך זה אינו בגדר ייעוץ מס או ייעוץ משפטי.

בברכה,

א. ג'ברין בע"מ

אישורים הקונים

הריני/ו לאשר קבלת ההנחיות הנ"ל, לרבות עמ' 46 לחוברת "דע זכויותיך" כאמור בסעיף 8 לעיל, וכי הודע לי/לנו כי האמור לעיל אינו מהווה תחליף לקבלת יעוץ משפטי מטעמינו, וכי בדקתי/נו באופן עצמאי, לרבות מי מטעמינו, את הנתונים אשר מילאתי/נו בהצהרה לרשות המיסים.

חתימת הקונה/ים

נספח יא' - נספח שומה עצמית מס רכישה והתחייבות לתשלום

[תאריך פרסום] תאריך :

לכבוד

א. ג'ברין בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: התחייבות לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור על ביצוע התשלום

אנו הח"מ, רוכשי דירה מספר **מספר דירה בבניין בניין בפרויקט גליל וויזו (GALIL VIEWZ)** בנצרת, לפי חוזה מכר מיום [תאריך פרסום] (להלן: "**חוזה המכר**" ו- "**הדירה**", בהתאמה), מצהירים בזה, כי ידוע לנו כי בלא המצאת אישור שלטונות מס שבח ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מס הרכישה שחל עלינו לא ניתן יהיה להעביר על שמנו ו/או לפקודתנו את הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך הננו מתחייבים ומסכימים כדלקמן -

אנו מאשרים בקשר לחוזה המכר, במסגרתו רכשתי מכם את הדירה הנדונה, כדלקמן:

1. ידוע לי/נו, כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**"), עלינו לשלם לשלטונות משרד האוצר מס רכישה בגין רכישת הדירה, עפ"י חוזה המכר.

2. ידוע לי כי עלי לשלם את מס הרכישה כאמור בתוך 60 ימים, לכל המאוחר, ממועד חתימת חוזה המכר, וככל שלא יומצא לי שובר מס-רכישה בתוך 35 ימים ממועד חתימת חוזה המכר, אדאג לעדכנכם על כך באופן מיידי, מבלי לגרוע מאחריותי לפעול מול רשות המיסים לצורך בירור וקבלת השובר לתשלום מס הרכישה או אישור מס הרכישה, לפי העניין.

3. הובהר לי, כי שיעור מס הרכישה הינו גבוה יותר לרוכש שאינו יחיד "תושב ישראלי", כהגדרת המונח בחוק מיסוי מקרקעין או לרוכש (לרבות רוכש המהווה "תושב ישראלי") שיש ברשותו דירת מגורים נוספת ואין בכוונתו למוכרה, לעומת רוכש יחיד "תושב ישראלי", אשר עומד באחד משלושת התנאים הבאים:

(1) אין לו דירת מגורים נוספת;

(2) יש לו דירה נוספת ובכוונתו למוכרה בהתאם לסעיף 5.2 שלהלן;

(3) הדירה שרכש היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49ה(א) לחוק מיסוי המקרקעין.

4. כמו כן, וככל שאהיה חייב במס רכישה, אני/נו מתחייבים לשלם לרשויות המיסים את מס הרכישה בגין רכישת הדירה ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום ולהמציא לכם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה כהגדרתו בחוזה המכר, וכתנאי למסירת החזקה, אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מלוא מס הרכישה שחל עלינו.

5. באם שומתנו "הוקפאה" וטרם עלה בידינו למכור את דירת המגורים הנוספת שברשותנו, אנו מתחייבים להסדיר את הדיווח לרשויות המס מייד עם מכירת הדירה הנוספת, ולחילופין להאריך במידת הצורך את הקפאת השומה בהתאם להוראות כל דין, וכן להסדיר את תשלום מס הרכישה כאמור ולהמציא לידכם אישור מס-רכישה מופנה ללשכת רישום המקרקעין וזאת עד למועד הקבוע בדין.

6. לפיכך אני מצהיר/ה ומאשר/ת בזאת כדלקמן (סמן בעיגול וחתום ליד האפשרות הנכונה):

6.1. **יש לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת, ואין בכוונתי למכור אותה.**

6.2. **יש לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת המצויה בגוש: _____ חלקה: _____, ברח': _____, בעיר: _____, ובכוונתי למכור אותה בתוך 12 חודשים מהמועד בו**

אמורה הדירה הנרכשת להימסר לחזקתי עפ"י חוזה המכר (אלא אם כן יחול עיכוב במסירה שלא יהא באשמתי, ואזי תחל התקופה האמורה מהמועד בו תימסר הדירה הנרכשת לחזקתי בפועל).

6.3. **אין** לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת כלשהי, וגם פחות משליש 1/3 חלקים בדירת מגורים נוספת כלשהי.

6.4. הדירה שרכשתי הינה דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49ה(א) לחוק מיסוי המקרקעין.

6.5. הנני / אינני "תושב ישראל".

אינני / הנני עולה חדש ו/או נכה ו/או נפגע פעולות איבה ו/או בן משפחה של חייל שנספה במערכה וככל שכן - הריני מתחייב להמציא לכם באופן מיידי בקשה מתאימה לקבלת פטור חלקי מתשלום המס וכן מסמכים נדרשים התומכים בבקשתי, שאם לא כן ידוע לי כי לא אהיה זכאי ליהנות מקבלת הפטור החלקי.

7. אבקשכם לדווח לרשויות על חוזה המכר, בהתאם לנתונים שמסרתי לכם במסמך זה לעיל, אשר הנני מצהיר על נכוונתם, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק.

8. ככל שתיערך על ידכם או מי מטעמכם, לרבות עורך דין מטעמכם, שומה עצמית עבורי לגבי מס הרכישה כלעיל, אני מצהיר ומאשר, כי היא נערכה על פי בקשתי, וכי ידוע לו כי באפשרותי להכין את השומה בעצמי או באמצעות עורך דין מטעמי או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. אתם ו/או כל עורך דין מטעמכם לא תהיו אחראים לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לי כל טענה כלפיכם ו/או כלפי מי מטעמכם בקשר עם כך.

9. אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם לחוזה המכר.

שמו/ם המלא וחתמתו/ם של הרוכש/ים :

קונה 2

קונה 1

נספח יב' – נספח היעדר היתר בניה

לחוזה מיום _____ בחודש _____ שנת 2026 (להלן: "החוזה")

בין: **א. ג'ברין בע"מ ח.פ. 510924327**
 משד' מעלה יצחק 3, ת.ד. 1222
 בנין B סנטר, נוף הגליל 1710601
 (להלן: "החברה/המוכרת")

מצד אחד

לבין: 1. קונה 1 ת.ז. קונה 1
 2. קונה 2 ת.ז. קונה 2

מצד שני

הואיל וביום [תאריך פרסום] נחתם בין הצדדים חוזה מכר (להלן: "חוזה המכר") ביחס לדירה בפרויקט, כהגדרת המונחים הנ"ל בחוזה המכר (להלן "הדירה");

והואיל ובמועד חתימת חוזה המכר, טרם ניתנו/ היתר/ בניה לבניית הפרויקט או כל חלק ממנו (להלן: "היתר/ הבניה" או "ההיתר") ותוכניות המכר המהוות חלק מתכנית ההיתר עדיין לא אושרו סופית ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל;

והואיל והקונה מודע לאפשרות שלא יתקבל היתר בניה לבניית הדירה או שהיתר הבניה שיתקבל ישקף דירה שונה מתיאורה בחוזה המכר ולפיכך לא תוכל המוכרת להקים את הדירה או למצער לא תוכל המוכרת להקים את הדירה כתיאורה בחוזה, אלא בשינויים המחויבים מהיתר הבניה שהתקבל;

והואיל וחרף כל האמור לעיל, ובידיעה ובהבנה מלאה של המצב, מוכן הקונה לחתום על החוזה;

לפיכך, הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. במקרה בו בתום 180 ימים ממועד חתימת חוזה המכר לא יהא בידי המוכרת היתר בניה להקמת הדירה, תקום לקונה - לפרק זמן של 30 ימים שתחילתו בתום 180 הימים הנ"ל - הזכות לבטל את חוזה המכר, ויחולו ההוראות הבאות:
 - 1.1 ביטול החוזה יעשה בדרך של משלוח הודעת ביטול בכתב, בלתי מסויגת ובלתי מותנית, חתומה על ידי כל אחד מיחיד הקונה, למוכרת, ויכנס לתוקפו עם קבלת ההודעה האמורה אצל המוכרת (להלן: "הודעת הביטול").
 - 1.2 לאחר ביטול החוזה, יוחזרו לקונה הסכומים ששילם למוכרת על חשבון מחיר הדירה או בקשר אליה, במידה ושולמו, בערכן הריאלי, בתוך 45 יום ממועד הודעת ביטול, בכפוף להתקיימות התנאים הבאים על ידי הקונה, כדלקמן:
 - 1.2.1 השבת הביטחונות שקיבל הקונה בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה-1974, אם קיבל);
 - 1.2.2 השבה של פנקס השוברים אשר נמסר לקונה בקשר לדירה, אם נמסר;
 - 1.2.3 חתימה על ידי הקונה של כל המסמכים שיידרשו על ידי המוכרת ו/או הרשויות המוסמכות ו/או הבנק המלווה, לרבות חתימה על תצהירי ביטול מכירה מול רשות המיסים.
2. בוטל חוזה המכר, כאמור בסעיף 1 לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:
 - 2.1 חוזה המכר ייחשב כמבוטל.
 - 2.2 לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.
 - 2.3 הצדדים יהיו משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי חוזה המכר. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות הנתונה לרוכש עפ"י דין.

2.4 המוכרת תהיה רשאית למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.

במקרה של ביטול חוזה המכר, כאמור לעיל, הקונה רשאי לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין לצורך קבלת סכום מס הרכישה ששולם על ידו, אם שולם, ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול ועל המוכרת לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

3. הוראות סעיפים 1-2 לעיל תחולנה בשינויים המחויבים גם במקרה בו יתברר כי הדירה על פי היתר הבניה שהתקבל, שונה שינוי מהותי, כהגדרת מונח זה להלן, מתיאור הדירה בחוזה זה על נספחיו, ובלבד שזכות הביטול כאמור תעמוד בתוקפה לתקופה של 30 יום בלבד מהמועד בו הודיעה המוכרת לקונה על קבלת היתר/י הבניה, תוך פירוט אם קיים שינוי מהותי, אם לאו. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי **שינוי מהותי** משמעותו שינוי העולה על הסטיות המותרות על פי צו המכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון), התשס"ח-2008 (להלן: "**שינוי מהותי**") לרבות שינוי בשטח הדירה ו/או כיוונה ו/או קומתה.

אי הודעת הקונה תוך פרק הזמן האמור לעיל, על רצונו לבטל את החוזה, תחשב כהסכמת הקונה למפרט הטכני ולתוכניות המכר המעודכנים, בהתאם להיתר/י הבניה שיתקבלו/ו (להלן: "**המסמכים המעודכנים**").

4. הודע לקונה כי באם יתקבל היתר בניה על פיו קיים שינוי מהותי בדירה, הסעד לו יהיה זכאי הקונה הינו ביטול חוזה המכר והשבת הכספים אותם הוא שילם, כמפורט לעיל.

5. במקרה בו על פי היתר הבניה שיתקבל לא קיים שינוי מהותי בדירה, יחייבו תוכניות המכר שצורפו לחוזה זה. במקרה בו על פי היתר הבניה שיתקבל קיים שינוי מהותי בדירה והקונה לא הודיע על ביטול חוזה המכר באופן האמור לעיל, אזי יראו את הקונה כמסכים לשינוי המהותי כאמור ובהתאם, הקונה יחתום על המסמכים המעודכנים וכן, ככל הנדרש, על כל מסמך נוסף, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, תוספת לחוזה המכר ו/או נספח מנספחיו בתוך 30 ימים ממועד פניית המוכרת.

לא חתם הקונה על המסמכים המעודכנים בתוך פרק הזמן הנ"ל, יראו את הקונה כמסכים למסמכים המעודכנים וכן לכל תוספת לחוזה המכר, והן יחליפו את אלו שצורפו כנספח לחוזה המכר ויצורפו כנספח לחוזה המכר, כאילו נחתמו מלכתחילה.

6. הובהר לקונה כי הוא רשאי להיוועץ עם עו"ד מטעמו, וכי הוא הבין ומסכים לכל הנאמר לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח יג' – נספח הצמדת חניית נכה

לחוזה מיום _____ בחודש _____ שנת 2026 (להלן: "החוזה")

בין: **א. ג'ברין בע"מ** ח.פ. 510924327
משד' מעלה יצחק 3, ת.ד. 1222
בנין B סנטר, נוף הגליל 1710601
(להלן: "החברה/המוכרת")

מצד אחד

לבין: 1. קונה 1 ת.ז. קונה 1
2. קונה 2 ת.ז. קונה 2
(להלן: "הרוכש/הקונה")

מצד שני

הואיל וביום [תאריך פרסום] נחתם בין הצדדים חוזה מכר (להלן: "חוזה המכר") ביחס לדירה בפרויקט, כהגדרת המונחים הנ"ל בחוזה המכר (להלן "הדירה");

והואיל ובהתאם להוראות החוזה הוצמדה/ו חניה/ות מספר _____ כמסומן בתשריט המכר המצ"ב להסכם ושהינה חניית נכה (להלן: "חניית הנכה")

והואיל וטרם הסתיים שיווק הדירות בפרויקט;

לפיכך, הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. ידוע לרוכש שבמועד חתימתו על חוזה המכר, טרם הסתיים שיווק הפרויקט, ובמועד זה עדיין לא ידוע לחברה אם מי מרוכשי היחידות בפרויקט זכאי להצמדת חניית נכה לדירתו.
3. הרוכש מסכים, כי ככל ותימכר דירה בבנין שבפרויקט לדייר עם מוגבלות הזכאי על פי כל דין לקבל חניית נכה, הרוכש מתחייב להחליף את החניה שקיבל לפי חוזה המכר בחניה פניה אחרת שטרם נמכרה על ידי החברה, אשר אינה מיועדת לדייר עם מוגבלות כאמור, וזאת במיקום שייקבע עפ"י שיקול דעתה הסביר של החברה (להלן: "החנייה החליפית").
4. לאור האמור, הרוכש מסכים לכך שבמקרה שהחברה תדרוש להצמיד חניית הנכה לדירה אחרת בפרויקט, הרי שחניית הנכה לא תוצמד לדירה (דירת הרוכש), ובמקומה תוצמד לדירה חנייה חליפית כאמור.
5. במקרה כאמור, הרוכש מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד החברה ו/או מי מטעמה בעניין החניה.
6. הרוכש נותן הסכמתו המלאה להחלת מקום החניה הנגיש כאמור, לחנייה החלופית ומתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך החלפת החניה כאמור.
7. בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה המכר להוראות נספח זה, יגברו הוראות נספח זה.

נספח יד' - טופס בחירת דירה

תאריך: _____
שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. קונה 1 ת.ז. קונה 1
2. קונה 2 ת.ז. קונה 2

כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____
מבקשים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____
בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

1. הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
2. מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ ש"ח (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכרז.
3. ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל במדד הבסיס (שהוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר), ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
4. מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת (לדירות בהן קיימת מרפסת), או גינה (לדירות בהן קיימת גינה), חנייה.
5. ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
6. ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ש"ח במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה **לא** יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
7. המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
8. אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
9. אני/נו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבינו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
10. אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים

אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי :

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,

2. מאשר קבלת סך 2,000 ש"ח אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה

ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____