

הסכם מכר במסגרת פרויקט מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____, שנת _____

בין:

בר הילי חברה לבנייה והשקעות בע"מ, ח.פ. 516138757

ת.ד. 369 חוצות שפיים, שפיים 6099000

טל': 09-9500832 פקס: 09-7720288

(להלן: "החברה/הקבלן/המוכר")
מצד אחד:

לבין:

1. _____

2. _____

שמענם לצורך הסכם זה: _____

טל': _____ פקס: _____

דוא"ל: _____

(להלן, ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני:

(להלן ביחד: "הצדדים")

הואיל:

והחברה זכאית למלוא זכויות החכירה המהוונות בקרקע הידועה כחלקה 131 בגוש 14051 וחלקה 60 בגוש 14052, מגרשים 113-114 לפי תב"ע ג/9334, כמפורט בתיק מנהל מס' 21547087 ביישוב חצור הגלילית במסגרת מכרז במסלול מחיר למשתכן בו זכתה החברה (מכרז מס' צפ/340/2019) (להלן: "המקרקעין" ו-"המכרז" בהתאמה), במסגרתן זכאית החברה לבניית יחידות דיור בבנייני מגורים וכל הכרוך בכך, ולמוכרן לבעלי תעודת זכאות לרכישת דירת "מחיר למשתכן" ו/או ל"משפרי דיור", הכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין מחיר למשתכן והכל כמפורט בהסכם זה;

והואיל:

והחברה תתכן ותבנה פרויקט בשם "בר הילי חצור הגלילית" במסגרתו ייבנו על המקרקעין 5 בנייני מגורים, חניות, שטחים משותפים ושטחים נוספים והכל בהתאם להוראות והנחיות רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון במסגרת מסלול "מחיר למשתכן";

והואיל:

והחברה מתכוונת לבנות בנייני מגורים על המקרקעין, בהתאם לתכניות הבניה, כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה אצבע הגליל ובהתאם להיתר הבניה העתידי להיתן בהתאם לאותן תכניות ועל פי בקשה שהוגשה, לרבות כל תיקון שלו ובהתאם להסכם החכירה והסכם הבניה שנחתמו;

והואיל:

ובהתאם להחלטת הוועדה לתכנון ובניה אצבע הגליל מיום 28.05.2023 ניתן היתר בניה בתנאים;

והואיל:

והקונה קיבל ממשרד הבינוי והשיכון אישור זכאות להשתתפות במכרז לרכישת אחת מדירות המגורים בבניין במסגרת מסלול מחיר למשתכן והקונה קיבל אישור זכיה במכרז;

והואיל:

והחברה מצהירה כי הבניינים יבנו על ידה ו/או בהתאם להיתר הבניה שינתן וכי היא זכאית למכור את כל הבניינים ו/או הדירות שבהם;

והואיל:

הודע לקונה כי לצורך הקמת הבניינים, קיבלה/תקבל החברה מבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים, אשר להבטחתם יצרה/תיצור החברה בין היתר שיעבוד ו/או משכנתא על המקרקעין וכל שייבנה עליו לטובת הבנק ולשם כך יחתום הקונה על נספח הסכם ליווי פיננסי, הרצ"ב כנספח ה' (להלן: "המשכנתא");

והואיל:

והקונה בדק את מיקום הקרקע, סביבתה, טיב זכויות החברה בה ועיין היטב בתכניות ובמפרט, וברצון הקונה לרכוש מהמוכר והמוכר מוכן למכור לקונה זכויות החכירה בדירת

מגורים המצויה בבניין ואשר פרטיה וכל המוצמד לה, מפורטים בנספח המוצמד לה ייקראו להלן – "הדירה", באופן, בתמורה ובתנאים כמפורט בחוזה זה להלן על נספחיו ;

לפיכך, הותנה, הוצהר והוסכם, לפי העניין, בין הצדדים, כדלקמן:

1. מבוא, כותרות, נספחים, הגדרות ופרשנות

- 1.1 המבוא להסכם ונספחי ההסכם מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם. הכותרות בהסכם נועדו לשם נוחות הקריאה והקלת ההתמצאות בלבד, ואין לעשות בהן שימוש כלשהו לצורכי פרשנות ההסכם או לכל תכלית אחרת.
- 1.2 בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או דו משמעות בין הוראה מהוראות הסכם זה לבין הוראה שבנספח, תהא הוראת ההסכם גוברת והוראת הנספח תפורש לפיה, אלא אם נאמר אחרת במפורש.
- 1.3 למונחים שלהלן תיוחד בהסכם זה המשמעות המפורטת לצדם :

- "ההסכם"** - הסכם זה על כל נספחיו, כפי שישנם ו/או יהיו ;
- "הסכם חכירה"** - הסכם במסגרתו התקשרה החברה עם רמ"י ומכוחו זכאית החברה למלוא הזכויות במקרקעין כהגדרתה להלן ;
- "המקרקעין ו/או המגרש"** - מתחם 41219 הידוע כחלקה 131 בגוש 14051 וחלקה 60 בגוש 14052, מגרשים 113-114 על פי תב"ע ג/9334 ביישוב חצור הגלילית בשטח של כ- 9,488 מ"ר ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהם עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה עליו הוקמו/יוקמו הבניינים, בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ;
- "הבניינים"** - 5 בניינים - 3 בניינים בני 4 קומות הכוללים 10 יח"ד כל אחד, בניין אחד בן 5 קומות הכולל 12 יח"ד, וכן בניין בן 2 קומות הכולל 4 יח"ד ובסה"כ 46 יח"ד וכן שטחי מגורים, מבנה עזר, ממ"דים, מחסנים, לובי כניסה, גג ומרפסות שהוקמו/יוקמו על המגרש ובו הממכר כהגדרתו להלן.
- "הדירה" או "הנכס" או "הממכר"** - זכויות חכירה בדירת מגורים בת _____ חדרים בקומה _____ של בניין _____ בגוש _____ בחלקה _____ הפונה לכיוונים _____ של הבניין ומספרה הזמני הוא _____ וכן ההצמדות המפורטות להלן : חניה שמספרה מסומן _____, כפי שמסומן בתרשים המהווה חלק מנספח ב'.
- הממכר מסומן בתכנית חלוקת הדירות בבניין הכלולה במפרט, לרבות כל הצמוד לו בבית המשותף ואת החלק היחסי ברכוש המשותף, הכל על פי התשריט הרצ"ב להסכם זה **כנספח ב'** ובהתאם למפרט הממכר והמצוין **כנספח א'** ;
- "המפרט"** מפרט הנכס, לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן : **"חוק המכר"**), על כל נספחיו ושלא יפחת מהוראות מפרט "מחיר למשתכן - המפרט המחייב" שצורף לחוברת המכרז (ובין היתר תכניות ותשריט המקרקעין, הבניין והדירה), המצורף **כנספח א'** להסכם זה והמהווה חלק מהתשריטים כהגדרתם להלן, והכל בכפוף לאמור בסעיף 5 להסכם זה ;
- "הרכוש המשותף"** - כל אותם חלקים של המקרקעין והבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף כמפורט בסעיף 55ג' לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, ולא הוצאו על-ידי החברה מכלל הרכוש המשותף וכן חלקים של המקרקעין אשר השימוש בהם יוקנה על ידי החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, לכלל רוכשי הדירות בפרויקט, בהתאם להיתר הבניה ולתשריטי הבית המשותף ;
- "הבית המשותף"** - הבניין, וכל בניין או בניינים נוספים, והמגרש, שיירשמו יחד כבית משותף לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן : **"חוק המקרקעין"**). אם יירשם כבניין נפרד או ביחד עם מבנים נוספים ;
- "התקנון המצוי"** - התקנון המצוי הקבוע בתוספת לחוק המקרקעין ;
- "הוראות תחזוקה ושימוש"** - הוראות תחזוקה ושימוש לעניין הממכר או כל דבר שבו, הרכוש המשותף ומתקניו וכן בדבר תכונות מיוחדות של הממכר או כל דבר שבו, אשר ימסרו לידי הקונה במועד מסירת החזקה בממכר כשהן חתומות על ידי המוכר ;
- "הקבלן"** - המוגדר במבוא להסכם זה ו/או החברה ו/או כל קבלן ו/או כל קבלן משנה, אשר החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, תמסור לו את ביצוע בניית הבניין ו/או הממכר או כל חלק מהם, עפ"י הסכם זה ואשר הוא בעל הסיווג המתאים לביצוע העבודות לבניית הדירה והבניינים ;

- "התב"ע"**
- כל תכניות המתאר החלות על המגרש כמפורט להלן, כל התוכניות המקומיות המחוזיות והארציות החלות ו/או שיחולו על המקרקעין – כולן על תקנוניהן, תשריטיהן ונספחיהן האחרים ולרבות ולא רק תכנית בנין ערים מס' 9334/ג המתייחסת למקרקעין שהבניינים כלולים בהם ו/או לסביבת המקרקעין על שינוייה ו/או התיקונים ו/או התוספות שיהיו לה, כפי שיהיו מעת לעת;
- "התשריטים"**
- כל התשריטים, התכניות והתשרימים המצורפים כנספח ב' וכן המפרט הטכני כהגדרתו לעיל; התוכניות המצורפות לבקשה להיתר הבנייה (גרמושקה) ותוכניות העבודה (לרבות תכניות עבודה משלימות ו/או נוספות) שהוכנו ויוכנו ע"י הקבלן ו/או המפקח ו/או האדריכל ו/או יתר היועצים והמתכננים מזמן לזמן הנחוצות לביצועה המושלם של הבניה ולרבות כל השינויים וההוספות שיעשו לגביהן כדין עפ"י התב"ע, כהגדרתה להלן וכתוצאה מדרישות רשויות התכנון, הכל כאמור בהסכם זה להלן;
- "היתר בניה"**
- היתר בניה העתיד להינתן בהתאם להחלטת ועדת מקומית אצבע הגליל מיום 28.05.2023 ולרבות כל תיקון שלו;
- "הבנק"**
- הראל חברה לביטוח בע"מ ו/או כל בנק ו/או חברת ביטוח ו/או גורם פיננסי נוסף ו/או אחר עימו יתקשר המוכר, אשר יעניק ליווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר ו/או פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד-1974;
- "המחיר הבסיסי"**
- מחירו הבסיסי של הממכר, המפורט בנספח ג' ובסעיף 12 להסכם זה והקונה מתחייב לשלמו לחברה, בתשלומים ובמועדים המפורטים בנספח ג' להסכם ובסעיף 12 להלן. הפרשי הצמדה ו/או ריבית וכן מע"מ כדין, יתווספו לכל תשלום, כמפורט בנספח ג' ויהוו חלק בלתי נפרד ממחירו הבסיסי של הממכר;
- "המחיר הכולל"**
- כהגדרתו בנספח ג' להסכם זה;
- "המדד"**
- מדד תשומות הבנייה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כללי ואף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו וכמפורט בנספח ג' ובסעיף 12.5 להלן;
- "הפרשי הצמדה"**
- הצמדה למדד כמפורט בנספח ג' ובסעיף 12.5 להלן;
- "ריבית פיגורים"**
- ריבית שתחול על הקונה בגין איחור בתשלום מתשלומי התמורה המפורטים בנספח ג' להסכם המכר בשיעורים המפורטים בסעיף 18.8 להסכם המכר. ריבית הפיגורים תהווה חלק בלתי נפרד מהמחיר הבסיסי של הממכר;
- "תקופת הפיגור"**
- התקופה שבין המועד הנקוב בהסכם לביצוע של תשלום כלשהו החל על הקונה (אם לא נקבע לו מועד – מיד עם דרישה לתשלום) לבין מועד תשלומם במלואם בפועל;
- "המפקח"**
- מי שימונה ע"י הקבלן למפקח על עבודות הבניה בבניין ו/או מי מטעמו ו/או כל מי שממונה או יתמנה מזמן לזמן ע"י הקבלן לצורך ניהול הפרויקט ופיקוח באתר על ביצוע העבודה והשלמת הפרויקט או כל חלק ממנו;

- **"עבודות פיתוח"**
עבודות הפיתוח במקרקעין, הנדרשות ע"י המועצה המקומית חצור הגלילית ו/או משרד הבינוי והשיכון ובהתאם להסכם חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל ו/או כל רשות מוסמכת אחרת ובהתאם לתכניות הבניה והתב"ע;
- **"מחיר למשתכן"**
כהגדרתו בהחלטת מועצת ישראל מס' 1442 או כל החלטה שתבוא במקומה;
- **"משפר דיור"**
כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1442 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה;
- **"תושב ישראל"**
כהגדרתו בפקודת מס הכנסה לרבות תושב האזור כהגדרתו בסעיף 3א' לפקודה האמורה;

רשימת הנספחים להסכם זה:

- נספח א' – המפרט הטכני.**
- נספח ב' – תכניות מכר.**
- נספח ג' – נספח תמורה/ מועדים ותנאי התשלומים.**
- נספח ד' – נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961.**
- נספח ה' – נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה.**
- נספח ו' – תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.**
- נספח ז' – תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.**
- נספח ח' – כתב התחייבות של הקונה בקשר עם מגבלת המכירה ל-5 שנים.**
- נספח ט' – ייפוי כוח לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן".**
- נספח י' – ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'..**
- נספח י"א – נספח הצמדת חנית נכה.**
- נספח י"ב – נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), תשל"ד-1974.**
- נספח י"ג – נספח הודעת רשות המיסים.**
- נספח י"ד – היעדר היתר בניה.**

2. המכר

- 2.1 המוכר מתחייב לבנות, למכור, להעביר ולמסור לקונה את הדירה, והקונה מתחייב בזאת לרכוש ולקבל בהעברה מהמוכר את הדירה ואת החזקה בדירה, והכל בהתאם לתנאי החוזה.
- 2.2 להסרת ספק מובהר במפורש, כי תנאי מוקדם לקיום התחייבויות המוכר כאמור בחוזה הינו כי הקונה יקיים תחילה את כל התחייבויותיו, במועדן ובמלואן.
- 2.3 מובהר בזה כי התחייבויות המוכר כלפי הקונה על פי חוזה זה מתייחסות אך ורק לדירה על הצמודותיה ולא אותם חלקים בבניין, שלגביהם יקבע במפורש כי לקונה תהא זכות שימוש ו/או מעבר ולחלקים היחסיים ברכוש המשותף. לגבי חלקים אחרים בבניין ו/או במקרקעין, הודע לקונה כי המוכר לא מתחייב כלפיו לרבות בגין צורתו, מספר הדירות בו ו/או מספר הקומות ו/או כל שינויים שיחולו בו לעומת התכנון הידוע במועד חתימת חוזה זה והכל בתנאי כי לא תיפגענה זכויות מהותיות של הקונה בדירה על פי החוזה, ובתנאי כי

לא תיגרם לו כתוצאה משינויים כאמור הפרעה בלתי סבירה לשימוש בדירה או לדרכי הגישה אליה.

3. הצהרות הקונה

3.1 הקונה מצהיר כי הינו תושב ישראל, חסר דיור אשר הינו בעל תעודת זכויות לרכישת דירה בפרויקט "מחיר למשתכן".

3.2 החברה מאשרת כי אין בינה ובין רוכש הדירה כל יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976. לשם הבטחת התחייבות זו מצ"ב התחייבות הקונה כנספח ה' להסכם זה.

3.3 הודע לקונה כי התחייבויות המוכר כלפי הקונה וזכויות הקונה על פי חוזה זה מתייחסות אך ורק לדירה, וכן לאותם חלקים בבניין שלגביהם ייקבע במפורש שלקונה תהיינה זכויות מעבר או שימוש בהם ובכפוף להגבלות השימוש בשטחים האמורים על פי חוזה זה ועל פי הדין, ואין הן מתייחסות לכל חלק אחר של הבניין ו/או של המקרקעין. הסכם זה ייחשב לצורך עניין זה כהרשאה לחברה לפעול ולחתום בשם הקונה ביחס לכל הפעולות שהוסכם עליהן בהסכם זה.

3.4 הודע לקונה שאין באמור בהסכם זה כדי לחייב את החברה לבנות מבנים או בניינים נוספים כלשהם, למעט הבניין, וכי ככל שהבניין נכלל ו/או ייכלל במסגרת פרויקט של החברה בו כלולים ו/או ייכללו בניינים ו/או מבנים נוספים (להלן: "הפרויקט"), הרי שמובהר בזה במפורש שהחברה אינה ולא תהא מחויבת כלפי הקונה בבנייתו של הפרויקט או של חלקים ממנו, למעט הנכס.

3.5 הודע לקונה כי קודם להתקשרותו בהסכם זה ניתנה לו האפשרות על ידי המוכר, לבקר, לבחון, לראות ולבדוק את המקרקעין, המגרש, הבניין וסביבתם וכן את כל הזכויות הקשורות במקרקעין ובמגרש (הקנייניות, התכנוניות, המשפטיות והאחרות); כי הוא אכן בדק את מצבם הפיסי והמשפטי של המקרקעין והמגרש; כי ערך כל בדיקה מוקדמת אחרת הנדרשת לצורך התקשרותו בחוזה זה וידועים לו כל הפרטים הדרושים לצורך התקשרותו בהסכם זה, ובכלל זה פרטי נסחי רישום המקרקעין, הסכמי החכירה הרלוונטיים, הוראות ומסמכי המכרז, פרטי כל תוכניות בניין העיר החלות על הפרויקט לרבות, התוכנית הכללית לבניית הבניין על המקרקעין ע"פ התב"ע, התוכניות והתיאור הטכני של הממכר, שטח ומיקום הדירה וכן את הבקשה שהוגשה לקבלת היתר הבניה כפי שהם במועד חתימת הסכם זה, הדירה וסביבתה, ומיקומה ביחס ליחידות אחרות בפרויקט וקרבתה לשטחים משותפים או שטחי צבור, ובכלל זה כבישי גישה לפרויקט; כי הוא מימש את אפשרותו לביצוע הבדיקות כאמור ולאחר שביצען הוא מצא את המגרש, הפרויקט, הדירה והזכויות הקשורות בהם לשביעות רצונו, מתאימים לצרכיו ולמטרת התקשרותו בהסכם זה ומניחים את דעתו מכל הבחינות וללא סייג.

3.6 הודע לקונה כי הוראות הסכם זה משקפות את כל אשר הוסכם בינו לבין החברה באופן מלא, וכי הוא מתקשר עם החברה ורוכש את הנכס בהתבסס ובהסתמך על האמור בהסכם זה בלבד; בהתאם לכך, כל התחייבות, הצהרה ו/או מצג שנעשו (אם נעשו) בינו לבין החברה וכל מי מטעמה, קודם לחתימת הסכם זה, בכתב ו/או בעל-פה, לרבות ובין היתר זיכרון דברים, פרוספקטים, פרסומים, תרשימים, מסמכים, הודעות, ואשר לא נכללו או צורפו במפורש במסגרת הסכם זה, לא יהא להם כל תוקף כלפי החברה ולא יחייבו את החברה באופן כלשהו. אין בכך כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע בדבר פרטי הדירה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו על ידי המוכר לפני חתימת החוזה אשר לא היו נכונים באותו מועד ואשר היו חתומים על ידי החברה. יובהר כי אין האמור חל בגין מצגים ו/או פרסומים אשר נבעו משינוי בתב"ע לאחר חתימת הסכם זה.

3.7 הודע לקונה כי קודם להתקשרותו בהסכם, קרא, בירר והבין את כל הוראות ההסכם, על כל היבטיהן והשלכותיהן, וכן הייתה לו האפשרות וניתנה לו ההזדמנות לברר ולהבין את כל הוראות ההסכם כאמור תוך הסתייעות ביועצים ומומחים רלוונטיים מטעמו.

3.8 הודע לקונה כי החברה טרם קיבלה היתר בניה להקמת הבניין אך התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה אצבע הגליל ביום 28.05.2023, וכי הבניין ייבנה ע"פ היתר הבנייה לרבות כל תיקון ועדכון שלו.

3.9 הודע לקונה כי המוכר יהיה רשאי, בכל עת, עד לגמר בניית הפרויקט, להוסיף ו/או לשנות את מיקום ו/או כמות החניות בבניין ולשנות את שטחי ההצמדות, להכניס שינויים בשטחים המשותפים והכל בהתאם לדרישת הרשויות ובכפוף לאישור חברת הבקרה מטעם משרד השיכון.

3.10 הודע לקונה שהמוכר יהיה רשאי, בכל זמן שהוא, לפי שקול דעתו הסביר ו/או עקב אילוצי תכנון שונים ו/או לפי דרישת הרשויות ו/או לערוך שינויים בהיתר הבניה שהתקבל בגין ובקשר לבניין ו/או בתכנון ובביצוע של הבניין והדירה, וכן להגיש מעת לעת, בקשות להקלה ו/או בקשות לתיקון ו/או לשינוי בהיתר הבניה המתייחס לבניין, וכן להפריש חלקים מהמקרקעין לשם העברתם לצרכי ציבור והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז, ובלבד שלא יוכנס שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיוונה ו/או בקומה ו/או בשטחה על הצמדותיה שלא עקב דרישת הרשויות ושלא

- תיפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה ובכפוף לסעיף 5.1 להלן.
- 3.11 הקונה לא יהיה רשאי להתערב במהלך תכנון ובניית הפרויקט, הבניין והדירה ובלבד שלא יהיה באמור לעיל בכדי לגרוע מזכויותיו של הקונה על פי חוזה זה. אין באמור בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 3.12 הקונה רשאי להתקשר בהסכם זה, ואין מניעה כלשהי, לרבות ובין היתר מכוח דין ו/או הסכם כלשהם, להתקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על-פי, לפי כל הסכם, המכרז ו/או דין.
- 3.13 הודע לקונה כי במסגרת הפרויקט מתוכננת הקמה של בנין/ים נוסף/ים ושטחים נוספים על המקרקעין בנוסף לבניין, ויתכן כי הדירה תימסר לקונה בטרם יסתיימו עבודות בניית הבניינים הנוספים במקרקעין המהווים חלק מהפרויקט ובלבד שאין בביצוע העבודות כדי להפריע לשימוש הסביר בנכס על הצמודותיו וכן לא תיפגע זכות הקונה לגישה סבירה ובטוחה לדירה. יחד עם זאת, אין הדבר גורע מחובת החברה לעמוד בהתחייבויותיה להשלים את הבניה של כלל הפרויקט במועד המסירה החוזי בכפוף לאמור בסעיף 7 על תתי סעיפיו.
- 3.14 הודע לקונה כי למעט הנכס, כל יתר חלקי המקרקעין והבניין יוותרו רכוש הבלעדי של החברה והיא תהיה זכאית לעשות בהם לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות הדין והמכרז, מבלי שלקונה תהא כל זכות בקשר לכך. כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיאושרו להיבנות על המקרקעין, מעבר לזכויות הבניה הכלולות בהיתר הבניה שיצא בפועל לבניית הבניין, שייכות בלעדית למוכר, ולקונה ו/או לכל הבאים במקומו לא תהיינה כל זכויות בהן ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.
- 3.15 הודע לקונה, שמערכות שונות, בין כאלה הדרושות לבניין או ליחידות בו ובין כאלה שיהיו דרושות לבניינים ו/או גורמים אחרים, יוקמו במקרקעין, בבניין ו/או בדירה, ו/או יועברו דרכם, בין לפי דרישת החברה ובין לפי דרישת רשויות וגופים שונים, לרבות ובין היתר מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה (טלפוניה, מחשבים, כבלים, לוויין, טל"כ וכיו"ב), ובכלל זה ובין היתר עמודים, צינורות, כבלים, חדרים ומתקנים אחרים. מובהר כי במקרה של שינוי במיקומו של אחד ממתקני הספקיות החיצוניות (חב' חשמל/גז/תקשורת) לעומת המצויין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב, אולם לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.
- 3.16 הודע לקונה שהמוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, להתקין שילוט הנושא את השם: "בר הילי חברה לבנייה והשקעות בע"מ" ו/או כל שם אחר ו/או לוגו הפרויקט, כפי שיקבע על ידי החברה, על גבי חזיתות הבניינים בפרויקט, באופן, בצורה ובגודל סביר כפי שיקבע על ידי החברה ולפי שיקול דעתה הסביר או להטביעו בכל אופן אחר שתמצא לנכון בחזיתות כאמור (אך לא על גבי מרפסות חיצוניות של דירות) ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הקונה בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. לאחר שנתיים ממוסירת החזקה שנקבע לבניין בו מצויה בדירה, הדיירים ו/או הנציגות רשאים להורות למוכר להסיר את השלט והמוכר יפעל כאמור. כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין השילוט וכן בגין התקנתו ו/או הסרתו יחולו על המוכר בלבד.
- 3.17 הודע לקונה כי על המקרקעין רובצת/תרבוץ משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום שניתנה/תינתן כבטוחה ללוויי פיננסי אשר ניתן/עתיד להינתן לחברה, לבניית הבניין, ולצורך הנפקת בטוחה לרוכשים בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות כהגדרתו להלן אולם בכפוף לתשלום מלוא התמורה לידי החברה ובהתקיים התנאים המפורטים בהסכם זה, יאשר הבנק המלווה כי המשכנתא לא תמומש מתוך הממכר על ידי קבלת מכתב החרגה מותנה ולאחר שיתקיימו מלוא התנאים הקבועים בו, יתקבל מכתב החרגה בלתי מותנה בהתאם להוראות ההסכם והדין.
- הקונה, יחתום במעמד חתימת הסכם זה, על נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה, הרצ"ב **כנספח ה'** להסכם זה, כמסגרת להסכם הליווי הבנקאי אשר נחתם בין החברה לבנק המלווה.
- 3.18 הודע לקונה במעמד חתימת הסכם זה, בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה, על חשבון תמורת הממכר, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות), **התשל"ה-1975** (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**") והצהרת הקונה בעניין זה מצ"ב **כנספח י"ב** להסכם זה.
- 3.19 הקונה מאשר שהינו "חסר דיור" או "משפר דיור", כהגדרת מונחים אלה לעיל, אשר זכה בהגרלה אשר נערכה על ידי משרד הבינוי והשיכון לרכישת דירה בפרויקט. הקונה מתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עמו יבוטל על ידי המוכר לאלתר ולא יהיה זכאי לכל פיצוי. יובהר כי, לא יהיה בכך כדי לגרוע מזכותו של המוכר לתבוע כל סעד המגיע לו ע"פ דין.
- 3.20 הודע לקונה שלא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא חוזה זה לצד שלישי כלשהוא וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מבין השניים, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 (חמש) השנים או שבע השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. יובהר כי במידה

- והחברה תבחר לבטל את ההסכם, אזי הרוכש יישא בכל עלויות הביטול עקב כך.
- 3.21 הודע לקונה כי לשם הבטחת האמור בסעיפים 3.19-3.20 לעיל, יחתום הקונה בד בבד עם חתימתו על חוזה זה על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המופיע בנספח ג' 7 לחוזה הבניה הרצ"ב כנספח ח' להסכם זה. הודע לקונה כי מבלי לגרוע מהתחייבויותיו כמפורט בנספח ח' הנ"ל, תירשם הערה בדבר הגבלת העברת הזכויות בהתאם לאמור לעיל בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי המוכר, בהתאם להוראות המכרז.
- 3.22 הודע לקונה, כי ככל וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור בסעיף 3.20 לעיל, יחויב בתשלום של **250,000 ש"ח** (מאתיים וחמשים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.
- 3.23 הובא לידיעת הקונה שסעיפים 3.19-3.22 להסכם זה הינם סעיפים מחייבים על פי הנחיות משרד הבינוי והשיכון במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" ויהיה צורך לממש סעיפים אלה על פי הנחיית משרד הבינוי והשיכון והכל בכפוף להוראות המכרז והדין. יובהר כי אלו הנחיות משרד השיכון ולחברה אין חלק בדבר ו/או בהחלטה האם הרוכש עבר על הוראות המכרז ו/או זכאותו וכן אין לה חלק בהחלטה האם לגבות קנס כאמור.

4. הצהרות החברה

- 4.1 החברה מצהירה כי הינה בעלת זכויות החכירה במקרקעין, וכן היא זכאית לבנות עליהם את הבניין ובכללו הממכר.
- 4.2 החברה מצהירה כי, הממכר יבנה באמצעותה או באמצעות קבלן משנה, בהתאם להוראות הדין, בהתאם לתב"ע בתוקף, בהתאם להיתר הבניה, בהתאם להוראות הסכם זה, למפרט הטכני, לתכניות ובהתאם להוראות המכרז.
- 4.3 החברה מצהירה כי זכויותיה במקרקעין נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי, למעט המשכנתא הרשומה/שתיירשם לטובת הבנק המלווה.

5. הבנייה

- 5.1 החברה מתחייבת כי הנכס ייבנה בהתאם למפרט והתוכניות, בכפוף לשינויים ו/או סטיות בביצוע המותרים על-פי חוק המכר (דירות), התשל"ג -1973 וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008, ובכפוף לשינויים שיידרשו על-ידי רשויות מוסמכות. למען הסר ספק מובהר, כי שינויים וסטיות כאמור לא ייחשבו כהפרת ההסכם על-ידי החברה.
- 5.2 במקרה של אי-התאמה בין התוכניות שבמפרט לבין התיאור המילולי שבמפרט, יגבר ויקבע האמור בתיאור המילולי המופיע במפרט.
- 5.3 החברה רשאית לבנות את הנכס, הבניין ואת יתר חלקי הפרויקט באופן, בשלבים ובקצב שייקבע לפי שיקול דעתה הסביר, ולקונה לא תהא כל זכות בקשר לכך.
- 5.4 החברה רשאית למסור את ביצוע בניית הבניין לקבלן מבצע או למספר קבלנים שאחד מהם יכול וישמש, בין היתר, כקבלן ממונה שיתאם את עבודת שאר הקבלנים.
- 5.5 החברה רשאית לבנות על המקרקעין מבנים נוספים בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובכפוף לאישורי הרשויות הדרושות והוראות המכרז והדין.
- 5.6 החברה רשאית למסור את ביצוע בניית הנכס ו/או הבניין, ו/או חלקים מהם, לכל אדם ו/או גוף שתמצא לנכון.
- 5.7 החברה רשאית להחליף אביזר או פריט המצוין במפרט, באביזר או בפריט אחר, זאת באם יהיה מחסור בפריט או באביזר זה ובלבד שהפריט או האביזר החליפי יהיו תחליף ראוי וסביר לזה המצוין במפרט ובכפוף להוראות חוק המכר והוראות המכרז.
- 5.8 החברה תהא רשאית, בכל עת, גם לאחר מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, לעשות שינויים בהתאם לדרישת רשויות, במקרקעין, בבניין ובפרויקט, ו/או ביחס להם, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה והכל בכפוף להיתר הבניה והוראות המכרז והסכם זה. ובלבד שלא תיפגענה זכויות של הרוכש בדירה על הצמודותיה.
- 5.9 החברה רשאית להקים חדרים ו/או מתקנים במקרקעין ו/או בבניין, בעבור ספקי השירותים שלשמן הוקמו המערכות כאמור (כגון ובין היתר: חדר שנאים בעבור ספק החשמל, צובר גז בעבור ספק הגז, חדרי או יחידות תקשורת בעבור ספקי התקשורת, וכיו"ב). מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בסעיף זה, החברה תהא רשאית להקים ו/או לייחד כיחידות נפרדות במסגרת הבית המשותף, להעניק את הזכויות בהן לספקים כאמור, וכן זכויות מעבר, זיקות הנאה וכל זכות אחרת שתידרש להם לצורך זה, ובלבד שאפשרות השימוש של הקונה בנכס לא תימנע ולא תפגענה זכויותיו בדירה על הצמודותיה. הקונה מתחייב לאפשר לחברה ו/או למי מטעמה, ולכל הגורמים הרלוונטיים לכך, גישה חופשית למערכות כאמור ככל שיידרש להם, בשעות סבירות.
- 5.10 עד למועד מסירת החזקה בדירה כמוגדר בסעיף 7.3 להלן, לא יהיה רשאי הקונה ו/או מי מטעמו להיכנס למקרקעין ו/או לפרויקט ו/או לתחום הבניין ו/או לדירה ו/או להניח בהם חפצים ו/או חומרים - אלא באישור מיוחד של מנהל הפרויקט מטעם החברה, אשר תהא רשאית לסרב לבקשה כאמור, בין היתר, אך לא רק, מטעמי בטיחות וביטוח. למען הסר ספק מובהר, כי החברה לא תהא

אחראית באופן כלשהו לנזק גוף ו/או רכוש, שייגרמו תוך הפרת התחייבות הקונה דלעיל וכן לא תהא אחראית לאובדן חפצים ו/או אביזרים כלשהם של הקונה, שיונחו בדירה ללא אישור החברה כאמור בטרם מועד המסירה.

5.11 שטח הדירה, שטחי הצמדות הדירה (חניות ומחסן, ככל שנרכשו ע"י הקונה), וכן שטחים נוספים המשמשים את הדירה (כגון מרפסת שמש), ככל שישנם, הינם כמפורט במפרט (נספח א'). שטחים אלו מחושבים בהתאם לכללי חישוב השטחים הקבועים בצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008.

5.12 מודגש בזה כי לצרכים אחרים, כגון - לחישוב ארנונה, לחישוב שטח הדירה בעת רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין וכיוצ"ב, אופן חישוב שטח הדירה עשוי להיות שונה מהאופן המתואר לעיל. יובהר כי אלו הנחיות ואופן חישוב הנעשה על ידי הרשויות השונות ולחברה אין חלק בדבר ו/או בהחלטה בדבר אופן ביצוע החישוב.

5.13 יובהר כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן ו/או להעבירן בכפוף להוראות הדין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

6. שינויים ותוספות בדירה

6.1 לאחר חתימת הסכם זה וטרם נמסרה החזקה בדירה, לא יהיה הקונה רשאי לבצע בדירה עבודות ו/או שינויים ו/או תוספות ו/או הפחתות כלשהם לעומת הקבוע במפרט ו/או בתוכניות (להלן: "העבודות הנוספות") לאור בניית הדירה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" ובהתאם להוראות משרד השיכון החלות על הפרויקט. בנוסף, מובהר כי הקונה לא יהיה זכאי להזדכות בגין רכיב כלשהו מרכיבי המפרט בטרם קיבל את החזקה בדירה, למעט הרשימה המנויה להלן, אשר בגינה זכאי הקונה להזדכות. על אף האמור, מובהר כי הקונה לא יהא רשאי לוותר על פריט מהפריטים הכלולים במפרט המחייב ואשר אין הוא מעוניין שיורכבו בדירתו על ידי החברה ו/או מי מטעמה, וזאת כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר המפורט במפרט הטכני:

6.1.1 ארון מטבח.

6.1.2 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).

6.1.3 בית תקע ונקודות טלפון.

6.1.4 דלת כניסה למרפסת שירות.

6.2 יחד עם זאת, לקונה תינתן הזכות לבחור מכמה אופציות פריטים ו/או אביזרים והקונה מתחייב לבחור בתוך 21 ימים מיום שהוזמן לבחירת כל פריט ו/או אביזר, לפי הזמנת החברה. חתימה על הבחירה תהא מחייבת והקונה לא יוכל להחליף אחר כך. היה והקונה לא יבחר במועד הקבוע כאמור ללא אישור מטעם החברה, תהא החברה רשאית לבחור את הפריטים מהסטנדרט המוצע ולקונה לא תהיה אפשרות להחליף את הפריט הנבחר על ידה ובלבד שזומן הקונה בשנית והקונה לא הגיב בתוך 14 ימים נוספים מיום הזימון הנוסף. מוסכם בזה במפורש, כי גם לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, לא יהיה הקונה רשאי לבצע עבודות נוספות כלשהן בקונסטרוקציה של הבניין, בקירות הבנייה, בצנרת אנכית, ובפריטים אנכיים העוברים דרך הדירה, בכל חלק מחלקי הרכוש המשותף, בגג הבניין, במרפסות החיצוניות, סגירת מרפסת, שינוי כלשהו במעקה ו/או בחומרים מהם עשוי המעקה ו/או מחיצותיו, פגיעה בטיח ו/או בחיפוי חיצוני, החלפת או שינוי תריסים בחלונות ובמרפסות, שינוי צבע התריס, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת, פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בממכר (ככל וקיימים), התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת צינורות לחוטי חשמל או כל חומר אחר, התקנת דודי שמש, התקנת או תליית שלטים וכיוצ"ב וכן לא יהיה רשאי הקונה לבצע כל שינויים ו/או תוספות העלולים לגרום נזק לרוכשי הדירות ו/או ליחידות אחרות בבניין ו/או לכל חלק מהבניין בכל חלק אחר של הפרויקט ו/או לבצע כל תוספת או שינוי שהם בניגוד לתנאי היתר הבניה ו/או בניגוד להוראות מהנדס הקונסטרוקציה של הפרויקט ו/או בניגוד להוראות כל דין וכן שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין. יחד עם זאת, יובהר כי ביצוע שינויים ו/או שדרוגים בדירה כאמור על ידי הרוכש ייעשה בכפוף להוראות כל דין, ובכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל הנדרש לכך, לאחר מסירת החזקה לידי בלבד. במידה והמוכר יוותר בעלים של דירות שטרם נמכרו בפרויקט, תידרש הסכמתו של המוכר לביצוע שינויים בחזית הבניין, ככל בעל זכויות בבניין ובאופן יחסי לזכויותיו יובהר כי ככל ויהיה צורך בביצוע שינוי בתשריטי הבית המשותף עקב העבודות שביצע הקונה, אזי הקונה יישא בעלויות התשריטים החדשים לרישום הבית המשותף.

6.3 הקונה מתחייב שלא לבצע כל שינוי או תוספת בכל חלק מהרכוש המשותף, לרבות בגג הבניין ו/או כל שינוי או תוספת הפוגעים במבנה המרחב המוגן הדירתי (הממ"ד), לרבות במרפסות הדירה, ללא קבלת אישור הרשויות המוסמכות ו/או היתר בניה כדין ככל שנדרש לכך. יובהר כי ככל ויהיה צורך בביצוע שינוי בתשריטי הבית המשותף עקב העבודות שביצע הקונה, אזי הקונה יישא בעלויות התשריטים החדשים לרישום הבית המשותף, ותוקפו של סעיף זה הינו עד לרישום זכותו של הקונה בנכס בלשכת רישום המקרקעין.

6.4 היה והקונה יפר התחייבות זו, תהיה החברה רשאית למנוע בכל האמצעים החוקיים העומדים

לרשותה, ביצוע שינויים כאמור ו/או הסרתם, וכן לקבל כל סעד משפטי אחר נגד ההפרה הנ"ל, לרבות ע"י צו עשה להחזרת המצב לקדמותו.

6.5 כל עיכוב בקבלת תעודת גמר לבניין בו נמצא הממכר, אשר הוכיח המוכר כי העיכוב נגרם כתוצאה משינוי שביצע הקונה בממכר ואשר נעשה על ידו ללא היתר ע"פ דין, המוכר יהיה זכאי לתבוע את הסעדים המגיעים לו ע"פ דין.

7. מסירת החזקה

7.1 החברה מתחייבת כי עד ולא יאוחר מאשר מועד המסירה הצפוי, המפורט להלן, בכפוף לאיחורים מהסיבות המפורטות בהסכם זה ולשינויים שיידרשו, ככל וידרשו, על ידי הרשויות השונות ובכפוף להוראות הדין, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מלא הקונה אחר כל ההתחייבויות הרלוונטיות למסירה שהיה עליו למלא בהתאם להסכם זה במלואן ובמועדן, תושלם בניית הנכס, והוא ימסר לחזקתו של הקונה כשהוא פנוי מאדם וחפץ, וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי, למעט כאלה שמקורם בקונה או מי מטעמו, ובכפוף לאמור בסעיף 19 להלן לעניין השעבודים וההמחאות לטובת הבנק.

7.2 סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו. היה והקונה לא יגיע לקבלת הדירה לאחר תום המועד הקבוע בהודעה השנייה, אזי מועד זימונו הראשון לקבלת הדירה לחזקתו, יחשב למועד מסירת החזקה בדירה לידיו בפועל, לכל דבר ועניין ובלבד שסירובו של הרוכש לא יהיה מחמת ליקוי ו/או פגם הקיים בדירה אשר אינו מאפשר שימוש סביר בדירה ו/או מחמת הסיבה שהדירה אינה ראויה למגורים ו/או מסיבה שאינה במקורה ברוכש ובכפוף לסעיף 7.1 לעיל.

7.3 החברה מתחייבת למסור לקונה את החזקה הבלעדית בממכר עד ליום 31.01.2027 (להלן: "**מועד המסירה**").

7.4 למרות האמור בהסכם זה, מוסכם במפורש כי במקרה של איחור בהשלמת הממכר ומסירתו שאינו עולה על 30 (שלושים) ימים, לא יהווה הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה, לא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

7.5 למרות האמור בהסכם זה, במקרה של איחור במועד מסירת הממכר כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה או שאין לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, או מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, ידחה מועד המסירה בתקופת הזמן המתחייבת באופן סביר מן ההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. ומועד המסירה הנדחה יהיה מועד המסירה לצרכי כל הוראות הסכם זה.

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

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

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

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

7.9 הודע לקונה כי השלמת עבודות הפיתוח של הבניין, הכלולות במפרט והמבוצעות על ידי החברה, וביצוע עבודות תיקונים תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הנכס לקונה ובלבד שאי השלמתן אינה

מונעת מהקונה גישה סבירה ובטוחה לנכס, על הצמדותיו ושאיין בהן כדי להפריע לשימוש הסביר בנכס על הצמדותיו. העבודות דלעיל יתבצעו, ככל הניתן, באופן שימנע הפרעה לקונה, ותושלמה תוך 6 חודשים מקבלת תעודת גמר לבניין, בנסיבות העניין.

7.10 הקונה יחתום ברשויות על חוזה לאספקה כמקובל בחברת חשמל, ברשות המים, בחברת הגז, וספקי התקשורת השונים.

למען הסר ספק, החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

מובהר כי הקונה ישלם או ישיב למוכר, ככל שהתשלום שולם על ידי המוכר ובלבד שהמוכר הציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד: (א) מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. (ב) 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. (ג) חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות, למעט אינטרנט וכבלים, יחול על המוכר כאמור בסעיף זה.

7.11 איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו שבחוזה במלואן ובמועדן ובלבד אשר אלו גרמו לעיכוב במסירת החזקה בדירה בפועל, הרי מבלי לפגוע ביתר הסעדים והתרופות אשר עומדים ו/או יעמדו למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין – יתיר הדבר למוכר דחייה למשך תקופה בגינה נגרם העיכוב במסירת הדירה בפועל ובלבד שהוכח ע"י המוכר העיכוב כאמור, בין היתר, באמצעות התראה בכתב.

7.12 א. לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: **"מועד המסירה החוזי"**), ישלם המוכר לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו:

1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
3. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

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

7.13 הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

7.14 החברה תהיה רשאית להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לקונה הודעה מוקדמת בכתב לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה מראש ובכתב ומועד זה ייחשב כ"מועד המסירה". במקרה זה ובמידה ונתקבלה הסכמת הקונה להקדמת מועד המסירה מתחייב הקונה לשלם לחברה עד מועד המסירה הנקוב בהודעה את מלוא התמורה המגיעה ממנו על-פי ההסכם (וזאת למרות האמור בנספח ג' לעניין מועדי התשלום), ולקבל את הנכס לחזקתו במועד הנ"ל בהתאם להוראות הסכם זה.

7.15 הקונה מתחייב למלא אחר מלוא ההתחייבויות האמורות והרלוונטיות למסירה לפני מועד המסירה ומתחייב להיות בנכס במועד המסירה ולקבל את הנכס לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. הקונה לא יתפוס ולא יהא זכאי לתפוס חזקה בנכס לפני שהנכס יימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה וכן ישלם את מלוא התמורה לחברה בגין רכישת הנכס. עד למועד המסירה וקבלת היתר לתפוס חזקה בנכס מאת החברה כאמור, יהא הקונה רשאי אך ורק לבקר בנכס, וגם

- זאת רק לאחר תיאום מראש עם החברה ובליוי נציגה.
- 7.16 לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את הנכס לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הנכס לרשותו עקב אי-מילוי התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה על-פי ההסכם ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או הדירה אינה ראויה למגורים ו/או נסיבה שאינה מקורה ברוכש ו/או נסיבות המאפשרות לקונה שלא לקבל את הדירה עפ"י הסכם זה ובכפוף לסעיף 7.1, תהא החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות במחדל כאמור הפרה של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, להתייחס לנכס כאילו נמסר לידי הקונה לצורך כל עניין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הקונה חייב בתשלום המסים והתשלומים החלים עליו על-פי הסכם זה החל ממועד המסירה וכן יהיה חייב להשיב לחברה, מיד עם דרישתה, את כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שהוכיחה החברה כי נגרמו עקב כך.
- 7.17 בכל אחד מהמקרים המפורטים לעיל מובהר כי החברה תהא רשאית לנקוט בצעדים לשמירת הנכס והקונה יישא בכל העלויות ככל והחברה תחשב כשומר שכן. יובהר, כי המוכר אחראי על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967.
- 7.18 טרם מסירת החזקה, במידה והחברה והרוכש יהיו מעוניינים בכך, החברה תזמן את הקונה לבחינת הדירה ועריכת "פרוטוקול ראשוני" (טרם מסירה). במועד זה יערכו הצדדים תרשומת אשר תיחתם על ידם ובה יצוינו כל פגם, ליקוי או אי התאמה ו/או עבודות השלמה שעל החברה לבצע עד למועד המסירה. ככל והקונה לא יהיה מעוניין בעריכת הפרוטוקול הראשוני, הרי פרוטוקול המסירה אשר יערך במועד מסירת החזקה כאמור בסעיף 7.19 להלן, יהווה התרשומת הראשונה בעניין פגם, ליקוי או אי התאמה הקיימים בדירה במועד המסירה.
- 7.19 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: **"פרוטוקול המסירה"**).
- 7.20 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 7.21 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה
- 7.22 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.
- 7.23 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 7.24 המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 7.21 עד 7.23 לעיל בפרוטוקול המסירה.
- 7.25 מובהר, כי למטרת מסירת הנכס לקונה ייחשב הנכס כראוי למגורים והקונה יהיה חייב לקבלו לרשותו, גם אם יימצאו בו ליקויים ו/או אי התאמות ובלבד שלא יהיו באלה כדי למנוע שימוש סביר של הקונה בנכס ובכפוף לסעיף 7.1 ובכפוף לחוק המכר (דירות).
- 7.26 קבלת מפתחות הנכס על-ידי הקונה תהווה הוכחה לכאורה לכך, שהנכס נבנה ונמסר לקונה בהתאם להוראות הסכם זה ולשביעות רצונו, בכפוף לאמור בפרוטוקול המסירה ובכפוף להתחייבויות שעל-פי הסכם זה על החברה למלאן לאחר מועד המסירה.
- 7.27 במועד המסירה ו/או במועד חתימת ההסכם, תהיה החברה רשאית לתת לקונה הוראות ו/או הנחיות בכתב בדבר תכונות מיוחדות של הנכס ו/או של הבניין ו/או של הרכוש המשותף ו/או של כל חלק מהם ו/או של מתקנים הנמצאים בהם ו/או הוראות תחזוקה ושימוש כשהן חתומות על ידי החברה בנ"ל ו/או בכל חלק מהם, והקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות ולמלא אחר כל החובות המוטלות על-פיהן.
- 7.28 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקונה לנקוט בכל האמצעים הדרושים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הנכס ו/או הבניין ו/או הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן, ושל המתקנים והמערכות המצויים בהם במצב טוב ותקין וראוי לשימוש ליעודו וזאת בהתאם להוראות החברה דלעיל ו/או להוראות היצרנים ו/או הספקים של אותם מערכות ומתקנים.
- 7.29 הודע לקונה, כי תנאי מוקדם לתוקף אחריות היצרנים והספקים לטיב המתקנים והמערכות, לגבי אותם מתקנים ומערכות הינו ביצוע האחזקה, התפעול והשירות של אותם מתקנים על-ידי הספקים כנ"ל ו/או נותני השירותים המאושרים על-ידם. לפיכך, מתחייב הקונה ביחד עם הרוכשים האחרים בבניין, לגרום לכך שהרוכשים או נציגות הבית המשותף יתקשרו עם הספקים הנ"ל ו/או נותני השירותים המאושרים על-ידם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות, למשך כל תקופות הבדק והאחריות. אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק

- המכר.
- 7.30 מבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר, החברה לא תהיה אחראית לכל פגם שיתגלה בנכס ו/או בבניין ו/או ברכוש המשותף ונבע מאי מילוי ההוראות דלעיל ו/או עקב תפעול או שימוש לא נכון או לא סביר במערכות או במתקנים או בשטחים הנ"ל. נטל ההוכחה יהיה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).
- 7.31 כתנאי לקבלת החזקה בממכר, מתחייב הקונה לסלק כל תשלום הרלוונטי למסירה שהוא חייב לחברה בהתאם להוראות הסכם זה ולהחזיר בד בבד את הבטחות שקיבל מהבנק המלווה, בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות. בכפוף להוראות חוק הבטחת השקעות, הבטחות יוחזקו בנאמנות אצל צד ג' אותו תבחר החברה ויושבו לבנק רק לאחר קבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק, לפיו השעבוד שנרשם לזכות הבנק אינו חל על הדירה והצמוד לה ובכפוף להשלמת בניית הדירה, מסירת הדירה ולחתימת חוזה חכירה פרטני ע"י הרוכש מול רשות מקרקעי ישראל ו/או רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת הקונה ו/או רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין לטובת הקונה, לפי המוקדם מביניהם.

8. מסירת הרכוש המשותף

- 8.1 הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן יהיה זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו, באופן שייבחרו על ידו שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: **"מקבלי הרכוש המשותף"**), והוראות סעיף 7 לעיל יחולו בשינויים המחויבים לגבי מסירת הרכוש המשותף.
- 8.2 קבעה החברה את הקונה כמיועד לקבלת הרכוש המשותף או כל חלק הימנו, אזי חייב הקונה, לפי הודעת החברה, לקבל את החזקה באותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעת החברה.
- 8.3 קבעה החברה את מקבלי הרכוש המשותף אזי מסכים הקונה כי כל פעולה או מחדל של אותו מיועד לקבלת הרכוש המשותף תחייב את הקונה.
- 8.4 ככל שתהיה דרישה על ידי הרשויות המוסמכות, כי אז הקונים מתחייבים לחתום בעצמם ו/או באמצעות הנציגות המוסמכת על הסכם עם חברת ניהול לאחזקת וניהול הפרויקט כולו וזאת לפחות 30 יום קודם למועד המסירה בהסכם זה. הסכם הניהול יהיה לתקופה של עד שנתיים מיום מתן טופס 4 לבנין. ככל שעד למועד זה (30 ימים קודם למועד הקובע כנ"ל) לא נחתם הסכם עם חברת ניהול כאמור, וככל שתהיה דרישה של הרשויות המוסמכות מתחייבים הרוכשים לחתום בעצמם ו/או באמצעות הנציגות המוסמכת על הסכם עם חברת ניהול שתבחר לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, במועד בו יתבקשו לעשות כן על ידי החברה, ככל שיתבקשו. הסכם הניהול שינוסח על ידי חברת הניהול יהיה לתקופה של עד שנה מיום מתן טופס 4 לבנין. במקרה כאמור תיתן החברה לרוכשים הודעה של לפחות 30 יום קודם למועד בו יתבקשו הרוכשים ו/או הנציגות המוסמכת לחתום על הסכם הניהול. הסכם הניהול יהיה לפי תנאים מקובלים בשוק בענף ובאזור לתקופה של עד שנה. מובהר, כי ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71' לחוק המקרקעין.

9. תקופת הבדק ותקופת האחריות

- 9.1 בסעיף זה, תקופת ו/או תקופות הבדק ו/או תקופת האחריות, משמען התקופות הנקובות בחוק המכר ו/או כל תקופה ו/או תקופות אחרות כפי שיקבעו בחיקוק אחר כאמור.
- 9.2 – המוכר אינו רשאי להתנות על האחריות המוטלת עליו מכוח חוק המכר (דירות, התשל"ג – 1973).
- 9.3 מוכר המבקש לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליו להיכנס לדירתו של הקונה, יתאם את המועד עמו. כמו כן, המוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון, זאת בכפוף לכך שהקונה ידאג לסביבה פנויה וגישה נוחה לעבודה.
- 9.4 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות, התשל"ג – 1973) (להלן בהתאמה: **"אי התאמה"**, **"אי התאמות"** ו- **"חוק המכר"**), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 9.5 התחייבויות המוכר לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכר בכתב על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ובמידה ולא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").
- 9.6 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בכתב בדבר אי ההתאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה על פי

- 9.7 הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלגלה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 9.8 מבלי לגרוע מאחריות המוכר עפ"י חוק המכר לרבות סעיף 9.4 שלעיל, ליקויים שהוכח שנוצרו כתוצאה ישירה של עבודות או שינויים שביצע הקונה ו/או מי מטעמו בדירה, לא יהיו באחריות המוכר. מבלי לגרוע מאחריות המוכר עפ"י חוק המכר, ליקויים אשר הוכח כי נבעו עקב שימוש שאינו סביר, בניגוד להוראת התחזוקה שנמסרו לרוכש, לא יהיו באחריות המוכר.
- 9.9 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה ובהתאם במועד הקבוע בחוק המכר (דירות).
- 9.10 ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף על ידי המוכר או מי מטעמו, יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון
- 9.11 המוכר יוכל להמציא לקונה 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 הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה 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 הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות 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.
- 9.12 מבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר, במידה ובתקופה של 3 (שלוש) שנים אחר כל תקופת בדיקת כלעיל (להלן: **"תקופת האחריות"**), יוכיח הקונה, כי פגמים נוספים שהתגלו בממכר, נובעים מתכנון, מעבודה או מחומרים לקויים וכי בנסיבות העניין ובהתחשב בחלוף השנים, אין הפגמים בגדר בלאי סביר, כי אז תתקן החברה את הפגמים והוראות סעיפים 9.4 לעיל, 9.12 זה על תת סעיפיו ו- 9.13 להלן, יחולו בשינויים המחויבים, לפי העניין.
- 9.12.1 הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- 9.12.2 כמו כן, הקונה מתחייב להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים, גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין, כדי לאפשר את ביצוע התיקונים ולמטרה זו, על הקונה לפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרך הגישה לסביבה זו, על אחריותו, כל חפץ, מתקן או כל גורם אחר שיהיה בדרך הגישה וסביבת מקום ביצוע התיקונים, זאת במועד שתקבע החברה לביצוע התיקונים.
- 9.12.3 האמור בסעיפים 9.12.1-9.12.2 לעיל, יחול גם ככל הנדרש לשם ביצוע תיקונים בממכרים אחרים ו/או ברכוש המשותף.
- 9.12.4 מבלי לגרוע מהאמור בחוק המכר (דירות), היה והקונה לא ישתף פעולה ו/או לא יאפשר למי מטעם החברה להיכנס לממכר ו/או לרכוש המשותף, לבדוק ליקויים ו/או לבצע תיקונים, במועדים שנקבעו בתיאום מראש עם הקונה אזי החברה לא תבצע תיקון ליקויים כלשהם בממכר עד להסרת המניעה על ידי הרוכש אלא אם המניעה כאמור הוסרה בתוך תקופת הבדיק והאחריות ובכפוף לחוק המכר (דירות). במקרה כאמור ומבלי לגרוע בהוראות חוק המכר (דירות), יראו בקונה כמי שתורם להחרפת הנזקים.
- 9.13 החברה תבצע את התיקונים הדרושים ו/או אי ההתאמות לפי סעיף זה, תוך פרק זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, החברה מתחייבת לבצע את כל התיקונים, אם יהיו, בכל הבניין ובממכריו, בעת ובעונה אחת ובכפוף להוראות חוק המכר, פרט לתיקונים שאינם סובלים דיחוי שיתוקנו, ככל האפשר, בסמוך לדרישה.
- 9.14 החברה מתחייבת לנקוט בצעדים סבירים לצמצום ההפרעה והנזק הכרוכים בביצוע התיקונים, והיא מתחייבת להשיב את המצב לקדמותו לאחר גמר כל תיקון ותיקון.
- 9.15 מבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר, החובה לביצוע תיקונים לא תחול על תיקונים הנובעים מעבודות ו/או תיקונים ו/או שינויים שיבוצעו ע"י הקונה או מי מטעמו בממכר, שלא באמצעות החברה ו/או מי מטעמה ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו ע"י הקונה ישירות ובלבד

שיוכח שמקור הליקוי אינו נעוץ בהתקנה שבוצעה על ידי החברה ולא בטיב החומרים בהם השתמשה החברה או המוצרים אותם התקינה החברה ו/או מאחזקה לא נאותה של הממכר ע"י הקונה ו/או שימוש ו/או תפעול לא סביר הנוגד את הוראות האחזקה והשימוש שנמסרו לקונה ע"י החברה ו/או לא זהיר ו/או רשלני בממכר ו/או ברכוש המשותף על כל חלקיהם, לרבות כאלה שנגרמו עקב היעדר אחזקה ו/או בדק של הממכר ו/או הרכוש המשותף נטל ההוכחה יהיה כאמור בהוראות חוק המכר.

9.16 כמו כן, הודע לקונה כי החברה לא תהיה חייבת לפצות את הקונה בגין נזק שיגרם כתוצאה מפגמים ו/או תיקונים ו/או ליקויים, אשר הוכיחה החברה שנגרמו לחלקים בממכר, בשל שינויים שבוצעו ע"י הקונה או מי מטעמו לאחר מועד מסירת החזקה בממכר וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוק המכר.

9.17 הוראות פסקאות סעיף זה, יחולו על פגמים ברכוש המשותף, בשינויים הבאים:

9.17.1 תקופות הבדק יתחילו ממועד מסירת הרכוש המשותף בבניין.

9.17.2 מבלי לגרוע מהוראות חוק המכר, אחריות החברה לתיקון כל ליקוי ו/או פגם ו/או אי התאמה ברכוש המשותף תחול כלפי כל בעלי הדירות בבניין יחד או כלפי הנציגות וכל הודעה על ליקוי או אי-התאמה ברכוש המשותף תינתן על-ידי כל בעלי הדירות בבניין או על-ידי הנציגות.

9.18 החברה תתקן על חשבונה כל פגם, ליקוי או אי-התאמה (להלן: "**הפגמים**") שיתגלו בנכס ו/או ברכוש המשותף, לעומת תיאורם במפרט או בתקן רשמי או בתקנות כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנם חלה על החברה על-פי הוראות חוק המכר למשך התקופות שחובה כאמור מוטלת על החברה על-פי חוק המכר ושלא יעלו על התקופות שהינן בתוקף במועד חתימת הסכם זה.

9.19 הקונה מתחייב לאפשר לחברה ולכל מי מטעמה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את התיקונים וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות וככל הניתן, בתיאום מראש עם הקונה, ובלבד שהמוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

9.20 ככל שכתוצאה מביצוע התיקונים לעיל ייגרם נזק לנכס ו/או לרכוש המשותף, תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס ו/או הרכוש המשותף לקדמותם, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות תיקון הפגמים.

9.21 בוצעו שינויים או תוספות או תיקונים ע"י הקונה או מי מטעמו בנכס לאחר מועד המסירה, או נעשה שימוש בחומרים ו/או אביזרים שסופקו ע"י הקונה, הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה והוראות החוק לא תהיה החברה אחראית לתיקון הפגמים שיתגלו בנכס הנובעים משינויים לעיל, כן תהא החברה פטורה מביצוע תיקונים כלשהם של כל פגם ו/או ליקוי שהוכיחה שנגרמו מחמת כל מעשה או מחדל של הקונה ו/או של כל אדם שהיא איננה אחראית לו ו/או מחמת אחזקה בלתי נאותה של הנכס על ידי הקונה ו/או כתוצאה מאי קיום הוראות אחזקה של יצרן ו/או מתקין ו/או ספק של מתקן כלשהו בנכס ו/או בבניין ו/או בפרויקט.

10. הבית המשותף

10.1 הודע לקונה, כי המקרקעין, לבדם או ביחד עם מקרקעין הסמוכים להם, יכול ויחולקו בעתיד למספר חלקות רישום נפרדות באופן שהבניין לבדו או ביחד עם בניינים סמוכים לו יירשם כחלקת רישום נפרדת שגבולותיה ייקבעו ע"י החברה ובהתאם להוראות החוק. הודע לקונה, כי הליכי תכנון, חלוקה ורישום כאמור של המקרקעין כלעיל (להלן: "**הליכי רישום הפרצלציה**") עשויים להימשך תקופה ארוכה יותר, כי הליכים כאמור אמורים להתבצע/יתבצעו על-ידי אחרים ו/או ביצועם תלוי באחרים. יחד עם זאת, מתחייבת החברה לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר להליכי הרישום בפנקסי המקרקעין של הפרצלציה כאמור, במועד המוקדם האפשרי.

10.2 בכפוף להוראות החוק, מתחייבת החברה, אחר גמר בניית הבניין ובתוך 12 (שנים עשר) חודשים ממועד השלמת הליך רישום הפרצלציה במקרקעין או ממועד מסירת החזקה בממכר לידי הקונה, לפי המאוחר, לרשום את הבניין כבית משותף לפי חוק המקרקעין כשהבניין על חלקה נפרדת או משותפת עם בניינים אחרים כפי שיהיה בתוקף בעת הרישום (להלן: "**הבית המשותף**"). בחישוב תקופות הרישום לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכובים בביצוע הרישום נגרמו עקב נסיבות שלא בשליטת החברה ואשר החברה לא היתה יכולה למנוע את קיומן.

10.3 עם רישום הבניין כבית משותף יירשם בלשכת רישום המקרקעין תקנון אשר יוכן ויערך ע"י באי כוח המוכר בהתאם להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") ו-"תקנון", בהתאמה. התקנון יהיה בנוסח התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, בשינויים המחויבים. יובהר כי כל סטייה מהתקנון המצוי תהיה בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר דירות.

10.4 היה הבית המשותף מורכב ממספר מבנים או מספר אגפים, תהיה החברה רשאית לגרום שרישום

הבית המשותף יהיה ברוח הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, באופן שכל מבנה או אגף יתנהל במידת האפשר בנפרד לגבי הרכוש המשותף המצוי בתחומו, וזאת בנוסף לניהול הכללי לגבי הרכוש המשותף הכללי, הכול לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

10.5 כפוף לכל האמור בסעיף זה ולהוראות חוק המקרקעין, החברה תגרום כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף. לדירה יוצמדו שטחים מהבניין ו/או מהקרקע כמפורט במפרט - **נספח א'** (ככל שהוצמדו כאלה) וכן יוצמד החלק היחסי ברכוש המשותף של הבית המשותף, כמפורט להלן (להלן: **"הרכוש המשותף"**), פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שיצאו ע"י החברה לפי שיקול דעתה הסביר, ממסגרת הרכוש המשותף, כמפורט להלן.

* **"יחסי"** בסעיף זה פירושו, קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפה של כל יחידות הבית המשותף, בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שייקבע ע"י החברה ויאושר ע"י המפקח על רישום המקרקעין. בחישוב החלק היחסי כלעיל תהיה החברה רשאית להביא בחשבון, בין היתר, שטחים של מרפסות מקורות ולא מקורות, חצרות, שטחי אחסון, מחסנים, חניות, גגות, וכיוצ"ב, אשר יוצמדו לדירה או ליחידות מסוימות בשיעור שייקבע ע"י החברה ובלבד שזכויות הרוכש על פי הסכם זה לא תפגענה והכל בכפוף להוראות החוק.

10.6 הודע לרוכש ובכפוף להוראות החוק כי במסגרת הרכוש המשותף יכללו חדרי מדרגות, מעליות ושטחים ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי היחידות בבניין או מרביתם אשר החברה תחליט לפי שיקול דעתה הסביר כי יכללו ברכוש המשותף. החברה תהיה רשאית שלא לכלול במסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של החלקה, שטחים בנויים, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבניין.

10.6.1 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהוראות המפרט, הודע לקונה כי השטחים המפורטים להלן לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף:

10.6.2 כל השטחים בחניה, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, כמעברים משותפים.

10.6.3 שטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים ו/או כשטחי אחסון.

10.6.4 כל השטחים הבלתי בנויים בקומת הקרקע המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, חצרות של יחידות בבניין.

10.6.5 כל שטחי הגגות וכל שייבנה עליהם, למעט שטחי הגגות המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, להצבת מתקנים משותפים.

10.6.6 כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגין הקרקע ו/או הבניין.

10.7 למרות האמור לעיל תהיה החברה רשאית לכלול כל חלק מהשטחים המפורטים בסעיף 10.6 לעיל. במסגרת הרכוש המשותף ולשנות מעת לעת את המעברים והשטחים המשותפים הנזכרים לעיל, והכל לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שזכויות הקונה לא תפגענה ובכפוף להוראות הדין.

10.8 החברה תהיה רשאית, אף לאחר מסירת הנכס לקונה ואף לאחר הרישום, להגיש בקשה לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות ולשינוי המכנה המשותף ברכוש המשותף, הנובעים מהכללת מבנים נוספים או בניה נוספת במסגרת הבית המשותף. החברה תהיה זכאית לעשות את כל חלק מהאמור לעיל, מבלי צורך בהסכמת הקונה לכך ובלבד שהאמור בכפוף לתב"ע ולהוראות המכרז, ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה.

10.9 החברה תהיה רשאית לרשום חכירות, הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה על המקרקעין ו/או על הבניין, שתידרשנה עפ"י שיקול דעתה הסביר, בין היתר להבטחת זכויות דרך וחניה, לרבות זכות מעבר משותפת אל שטחי החניה ומהם, וכן להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי נכסים אחרים בבניין או של בעלי נכסים בבניינים אחרים או של בניינים אחרים או של בעלי חלקות סמוכות לחלקה או של גופים ציבוריים כגון הרשות המקומית, חברת החשמל, חברת הגז, חברות תקשורת וכיו"ב.

10.10 החברה תהיה זכאית, בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת החלקה ו/או המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה.

10.11 החברה רשאית, ללא צורך בהסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין ולהתקין בעצמה או באמצעות כל רשות, מוסד או גוף אחר, צינורות מים, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוטי חשמל, כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית ושירותים אחרים וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלי חשמל, בין שהם משרתים את הבניין ובין שאינם משרתים את הבניין והקונה מתחייב לאפשר לחברה, בעצמה או באמצעות מי מטעמה, ולכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל, לרבות ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הפריטים הנ"ל ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה ותתאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה. מובהר כי ככל ותידרש כניסת בעלי מקצוע מטעם החברה לממכר הרוכש הדבר יתואם

מראש עמו.

10.12 הוראות סעיף זה הינן יסודיות והפרתן או הפרת איזה מהן תיחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

11. רישום

- 11.1 החברה מתחייבת, ככל וניתן, לרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, ולבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי.
- 11.2 החברה מתחייבת לרשום את זכויותיו של הקונה בפנקסי המקרקעין בכפוף לכל האמור בסעיף 10 לעיל, עד תום 6 (שישה) חודשים ממועד רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין או ממועד מסירת הנכס לקונה, לפי המאוחר, אך בתנאי מוקדם שהקונה מילא במועדן ובמלואן אחר כל התחייבויותיו בהסכם זה, המציא לחברה את כל המסמכים הנדרשים ממנו לצורך רישום זכויותיו בצורך חלקן היחסי ברכוש המשותף, בשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כשהנכס משוחרר מכל שעבוד או משכנתא, שהחברה אחראית להם, ופרט לשעבודים שהוטלו עליו בשל חובות והתחייבויות הקונה (להלן: "**הרישום**").
- 11.3 במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, החברה מתחייבת לרישום זכויות רוכש הדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר (דירות), או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. אם רוכש הדירה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך הדין המטפל ברישום, המועד יתואם עם רוכש הדירה, והרוכש ימציא לחברה את כל המסמכים הנדרשים ממנו לצורך רישום זכויותיו ובכפוף להיעדר קיומן של מניעות ועיכובים כלשהם אשר נגרמו עקב נסיבות שאינן תלויות ברוכש.
- 11.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בחישוב תקופות הרישום בסעיף 10.2 ובסעיף 11.1 לעיל, לא יבואו במניין התקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא היו בשליטתה והיא לא יכלה למנוע את קיומן.
- 11.5 הקונה מתחייב, ככל שיידרש לכך על ידי החברה, לחתום על חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, בנוסח שייקבע על ידם, שיירשם בלשכת רישום המקרקעין, ולהמציא לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל עד למועד שייקבע ע"י החברה, זאת בנוסף ומבלי לגרוע בדבר חלותו של תקנון הבית המשותף על הקונה.
- 11.6 החברה תשלח לקונה הודעה בכתב בה תציין את היום, השעה והמקום שבו יהיה על הקונה להופיע על מנת לחתום על מסמכי הרישום, שטרות, תצהירים ויתר המסמכים וכן להמציא לחברה את כל התעודות, הקבלות, והאישורים הדרושים לביצועם של הרישומים (להלן: "**מועד הרישום**"). מועד הרישום יתואם מראש עם הקונה. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד הרישום, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד למועד הרישום. הקונה מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד הרישום, וכן להופיע במועד הרישום במקום הנקוב בהודעה, ולחתום ככל שיידרש כדין לשם ביצוע הרישום.
- 11.7 לא הופיע הקונה במועד הרישום, או לא בוצע הרישום מחמת שהקונה לא קיבל את הדירה לחזקתו ו/או לא המציא לחברה את התעודות ו/או הקבלות ו/או האישורים הדרושים לביצוע הרישום, תקבע החברה מועד נוסף לרישום ותודיע על כך לרוכש בכתב. ככל שהרוכש לא יופיע במועד הנוסף שנקבע עימו, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת הסכם זה מצדו, תהיינה רשאי החברה לדרוש מן הקונה את ההוצאות שנגרמו לה כתוצאה מן הצורך לקבוע מועד נוסף ולבצע את רישום הזכויות בעיכוב. כמו כן, תידחה אחריות החברה מביצוע רישום הזכות בנכס על שם הקונה עד שימלא הקונה אחר התחייבויותיו בעניין זה.
- 11.8 לפני הרישום מתחייב הקונה להמציא לחברה אישור מרשויות המס העירוניות והממשלתיות, מופנה לרשם המקרקעין, המאשר כי כל המסים כהגדרתם בסעיף 13 להלן, החלים על הנכס לתקופה ממועד המסירה ועד חודשיים לאחר מועד הרישום, שולמו במלואם.
- 11.9 כל עוד לא נרשמו הזכויות בממכר על שם הקונה, רשאית החברה לרשום משכנתאות ושעבודים על המגרש ו/או הבניין ו/או הממכר ו/או לפדותם ולרשום אחרים תחתיו. כמו כן, החברה תהיה זכאית לרשום על הממכר כל זיקת הנאה, כפי שיהיה דרוש לדעתה ו/או בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות לשם הבטחות זכויות השימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש ממכרים נוספים בבניין ו/או בפרויקט ו/או לשם מעבר בין הבניינים בפרויקט ובלבד שלא תיפגענה זכויות של הרוכש בממכר.

12. התמורה

- 12.1 בתמורה לרכישת הנכס, מתחייב בזה הקונה לשלם לחברה את התמורה המפורטת ב**נספח ג'** להסכם זה (להלן: "**התמורה**").
- 12.2 התמורה תשולם באופן, במועדים ובתנאים כמפורט ב**נספח ג'** להסכם זה. בהעדר מועד נקוב,

- ישולם התשלום בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד דרישת החברה.
- 12.3 במקרה שמועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הקונה לשלם את מלוא התמורה כאמור **בנספח ג'**, מתחייב הקונה לשלם לחברה את כל יתרת התמורה לא יאוחר מאשר במועד המסירה בפועל, וזאת על אף האמור בנספח ג' להסכם זה.
- 12.4 מוסכם בזה כי ביצוע תשלום מן התשלומים המפורטים בהסכם זה לפני זמן פירעונו הנקוב, מותנה בקבלת הסכמה מראש ובכתב מן החברה, וכי החברה תהיה רשאית לסרב לקבל תשלום כאמור לפני זמן פירעונו הנקוב, על פי שיקול דעתה הסביר. במקרה שהקדים הרוכש את התשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל. והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה. היה והקונה הקדים תשלום על אף סירובה של החברה ו/או ללא קבלת אישורה המפורש בכתב לכך, ישולם התשלום בצירוף הפרשי ההצמדה למדד הידוע ביום הקבוע לתשלום על פי ההסכם.
- 12.5 כל תשלום מתשלומי התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה, בהתאם לקבוע בנספח ג', בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים להלן:
- אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון תשלום המגיע מן הקונה כאמור לעיל יתברר כי המדד הידוע בעת התשלום (להלן: "**המדד הידוע**") גבוה ממדד הבסיס הנקוב בנספח ג' (להלן: "**מדד הבסיס**"), ישלם הקונה לחברה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד הידוע לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד תשומות הבניה מתחת למדד הבסיסי לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם. יובהר, כי על הרוכש לשלם את הפרשי ההצמדה למדד תשומות הבניה, לכל המאוחר, בתוך 14 ימים מיום דרישתו של המוכר לביצוע התשלום. היה והקונה לא ישלם את הפרשי ההצמדה לאחר דרישת המוכר כאמור, הדבר יחשב לאיחור בתשלום ויחולו עליו כל ההוראות בעניין איחורים בתשלום, לרבות ריבית פיגורים החל מהיום בו נדרש לשלם ובלבד שחלפו 7 ימים ממועד התשלום החוזי. גובה הריבית יהיה בגובה השיעור המקסימאלי שהבנק המלווה יגבה בעת בגין חריגות בחשבון חח"ד וזאת ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות כאמור בסעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) (להלן: "**ריבית הפיגורים**"). לאחר שיותקנו התקנות כאמור, גובה הריבית יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. שיעור ריבית הפיגורים תחול באופן הדדי גם לגבי תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש על פי הסכם זה.
- 12.6 מס ערך מוסף (להלן: "**מע"מ**") המוטל על העסקה נשוא הסכם זה, חל על הקונה וישולם על ידו. הודע לקונה כי הסכומים הנקובים בנספח ג' להסכם כוללים מע"מ בשיעור החל במועד חתימת הסכם זה, היינו 17%. אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו שישולם על ידי הקונה ישתנה שיעור המע"מ ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ.
- 12.7 להסרת ספק יובהר כי סכום המע"מ בגין רכישת הדירה למעט שכ"ט עו"ד, ייחשבו כחלק בלתי נפרד ממחיר הדירה ומהתמורה כהגדרתה בחוזה. יובהר כי תשלום שכ"ט עו"ד ייחשב כתשלום נפרד לחלוטין ממחיר הדירה ולא יהווה חלק מהתמורה על פי הסכם זה. שכ"ט עו"ד יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.
- 12.8 הודע לקונה כי התמורה נקבעה בהתחשב במיסים, באגרות, בהיטלים ובשיעוריהם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה. למרות האמור בסעיף 13 להלן, ישא הקונה בכל מס, אגרה או היטל חדש שיוטל על-פי חוק ו/או מכח תקנות על רוכשי דירות, ושאינו קיים ביום חתימת הסכם זה, ככל שהם מתייחסים לנכס או למכירתו לקונה – וזאת גם עבור התקופה מיום חתימת הסכם זה ועד למועד המסירה, תוך 14 (ארבעה עשר) יום מיום דרישת החברה. ובהתאמה ככל שיחולו מיסים חדשים כאמור החלים עפ"י דין על המוכרת תישא המוכרת בתשלומים כאמור ותדאג המוכרת לשלם. במידה שבחוק ו/או בתקנות כאמור לא ייקבע על איזה צד חל התשלום שהוטל כאמור – ישאו הצדדים בתשלום הנ"ל בחלקים שווים.
- 12.9 מובהר כי איחור באיזה מתשלומי התמורה, ייחשב הפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה המזכה את החברה בביטול ההסכם וקבלת הפיצוי המוסכם וזאת אך ורק לאחר שהמוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן ארכה לתקנה. תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם, הינם תנאים יסודיים והפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

13. מיסים ותשלומים נוספים

- 13.1 בנוסף על כל תשלום אחר החל על הקונה לפי כל דין ולפי כל הוראה אחרת על-פי הסכם וחוברת המכר, ומבלי לגרוע מכל תשלום אחר, ישא הקונה גם בכל התשלומים המפורטים להלן, ללא יוצא מן הכלל:
- 13.1.1 כל המסים, הארנונות, האגרות ו/או ההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המקרקעין ו/או על הבניין ו/או על הנכס, בעליו ומחזיקיו (כל הנ"ל ייקראו להלן: "**המסים**") לתקופה שעד מועד המסירה יחולו על החברה, ואילו המסים שיחולו על פי דין לגבי התקופה שממועד המסירה ואילך יחולו על הקונה. כמו כן, מתחייב הקונה לשלם כל מס, אגרה וכל תשלום חובה בשיעור ו/או מסוג

- שלא קיים כיום ושיוטל על פי הדין על הממכר
- 13.1.2 מובהר כי המוכר יהא רשאי לבצע תשלומים במקום הקונה רק במידה ומדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. במקרה זה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי במקרה כזה מתחייב הקונה לשלם למוכר את התשלום בצירוף ריבית והצמדה כחוק מיום התשלום ועד החזרתו בפועל.
- 13.1.3 הקונה מתחייב לשאת, בתקופה שממועד המסירה ואילך, בחלקו היחסי בהוצאות תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה, שמירה הרכוש המשותף בבניין ובפרויקט, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, במוני מים, בחניה, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה, במערכות הגנרטור, בתאורה ובמערכת הסלולרית, מונה הגז התקנתו וחיבורו לרשת הגז המרכזית, ככל שמערכות אלה או איזו מהן יותקנו בבניין או בפרויקט, הכל כפי שתחליט החברה לפי שיקול דעתה הסביר, וכן יישא בתשלום לוועד הבית ו/או לנציגות הבית, אם יהיו כאלה, וכן יישא בחלק היחסי של התשלומים בקשר לכל האמור, והכל אף אם לא נמסר הממכר בפועל לידי הקונה מהסיבות המנויות בסעיף 7.16 לעיל.
- 13.1.4 לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, יישא הקונה בחלק יחסי של הוצאות הבית המשותף בהתאם לדין. מובהר כי לגבי דירה שטרם נמכרה המוכר רשאי לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך. אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף בחלק היחסי.
- 13.1.5 מובהר כי במקרה שהבניין מהווה חלק מבית משותף המורכב ממספר מבנים, הרי שעד למסירת כלל הדירות בפרויקט לרוכשיהן, יתחלקו הוצאות האחזקה כאמור לעיל בין בעלי הזכויות בדירות שהחזקה בהן נמסרה לרוכשים.
- 13.1.6 הקונה יישא במס רכישה החל על העסקה נשוא ההסכם וכל תשלום חובה שיחול על הקונה ע"פ הוראות חוק מיסוי מקרקעין וישלמו ישירות לרשויות המס, במועד הקבוע לכך עפ"י החוק. הודע לקונה כי אי תשלום מס הרכישה במועד עלול לגרור חיובי קנסות הצמדה וריבית, אשר יחולו במלואם על הקונה. הקונה יהא אחראי לבדו לוודא כי הוגש דיווח כדון לרשויות המס, כי התקבל שובר תשלום ועל אחריותו לשלמו בפועל עד לא יאוחר מהמועד האחרון לתשלומו. הקונה ימציא לחברה אישור כדון על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו ובכל מקרה לא יאוחר ממועד הרישום. החברה תהא רשאית לעכב רישום הזכויות בו על שם הקונה עד להמצאת האישור האמור ככל ונדרש אישור זה לצורך הרישום.
- 13.1.7 דיווח השומה יערך ע"י החברה או מטעמה עבור הקונה לגבי מס הרכישה כאמור לעיל, הודע לקונה כי הוא נערך על-פי בקשתו, וכי ידוע לו כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מס שבח לצורך עריכתה. החברה אינה מקבלת על עצמה כל אחריות לדיווח העסקה על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, למעט במקרה של מעשה ו/או מחדל של החברה שנעשו ברשלנות או בזדון. יובהר כי החברה תהיה אחראית להגיש את הדיווח לרשויות המס במועדים הקבועים לכך בחוק.
- 13.1.8 בנוסף למחיר הדירה ישלם הרוכש ישירות לבא-כח החברה סך של 0.5% ממחיר הדירה או 5,374 ש"ח (חמש אלפים שלוש מאות שבעים וארבע ש"ח) (לפי הנמוך מהם) בצירוף מע"מ כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה - שכר טרחת עו"ד, והכל בהתאם לסכום הקבוע בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה – 2014, כפי שיהיו במועד התשלום. התשלום ישולם במועד חתימת ההסכם במישרין לב"כ החברה. אם מכל סיבה שהיא לא שולם התשלום לעורך הדין הרי אז יתווסף הסכום הנ"ל לתמורה והוא ישולם לידי החברה בתוך 30 (שלושים) ימים ממועד חתימת ההסכם. יובהר כי ככל והחברה תדרוש ייפוי כח נוטריוני החברה תישא בעלויות יפוי הכח כאמור.
- 13.1.9 הקונה יישא בכל הוצאות רישום הערת אזהרה לטובת הבנק, ככל והקונה יקבל מהבנק מטעמו הלוואה המובטחת במשכנתא, ככל שתירשם כזו במועד כלשהו, וכן יישא בכל ההוצאות לצורך המשכנתא שנטל הקונה.
- 13.1.10 הקונה יישא בתשלום שיידרש לחברות התקשורת (בזק, כבלים, לוויין וכיו"ב) בקשר עם הדירה.
- 13.1.11 הודע לקונה כי התמורה בהסכם זה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט להסכם זה, אם מפורטות כאלה, וכן את עבודות הפיתוח הכלולות בהיתר הבניה שהוצא ו/או שיוצא לבניית הבניין.
- 13.1.12 תשלום בגין עבודות שתבצע הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, לרבות: כבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, מכון טיהור, ניקוז, אבני שפה וכו' שאינם כלולים בהיתר הבניה או בנספח ב' לעיל (להלן: "**עבודות הפיתוח הנוספות**"), החל מיום חתימת ההסכם זה, יחול על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלם במועד את כל התשלומים מכל סוג שהוא, שיוטלו ע"י הרשות המוסמכת בגין עבודות הפיתוח הנוספות גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הוטלו תשלומים כנ"ל על יותר מאשר על

הנכס בלבד, ישלם הקונה חלק יחסי מן התשלומים הנ"ל לפי קביעת הרשות המוסמכת ובכפוף להוראות החוק.

13.1.13 מובהר כי, כל מס ו/או הוצאה ו/או היטל ההשבחה שנוצר עקב היתר הבניה שהוצא/יוצא על ידי החברה לבניית הממכר ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן יחולו על החברה.

14. ייפוי כוח

- 14.1 הקונה יחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת החברה ו/או מי מטעמה במועד החתימה על הסכם זה, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספת ד'**.
- 14.2 ייפוי הכוח ישמש בידי החברה ו/או מי מטעמה, אך ורק על מנת לפעול בשם הקונה ובמקומו לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, לרבות רישום זכותו של הקונה על הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה לטובתו ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, ייחוד הערות אזהרה, ביטול הערות אזהרה, ביצוע הליכי פרצלציה או כל הליך אחר שיידרש לשם הבטחת זכויות בעל המקרקעין ו/או בעל זכות החכירה הראשית במקרקעין ו/או קונים אחרים ביחס למקרקעין, רישום הערות אזהרה, שעבודים וזכויות נוספות (לרבות זכויות חכירה, חכירת משנה ובעלויות) לטובת צד ג' כלשהו בחלקים אחרים של המקרקעין, לרבות לחתום על כל מסמך, תכנית, מפה, טופס או בקשה הדרושים לצורך פעולות תכנון, חלוקה, פרצלציה, איחוד, הפקעה, העברה לצורכי ציבור, רישום שעבודים, משכנתאות הערות אזהרה, מחיקתן, ייחודן, חתימה על חוזה חכירה, חתימה על תקנון הבית המשותף וכל שינוי בו וכו'. למען הסר ספק מובהר, כי ככל שתירשם הערת אזהרה לטובת הקונה, תתייחס היא לנכס בלבד.
- 14.3 מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם. לא יהיה במתן ייפוי הכוח כדי להוסיף חבות כלשהיא על החברה ו/או עורכי הדין הפועלים בשמה ו/או אשר יפעלו בשמה בכל עניין כאמור. מובהר, כי הקונה לא יהיה רשאי, בשום מקרה, לרשום הערת אזהרה לפי הסכם זה, בטרם המציא ייפוי כוח כאמור.
- 14.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכוח לפעול על פי ייפוי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בהן.

15. השימוש בממכר

- 15.1 מוצהר בזה כי הממכר נמכר לקונה למטרת מגורים והקונה מתחייב להשתמש בממכר אך ורק למטרה זו, בהתאם להוראות הדין והמכרז.
- 15.2 הקונה מתחייב שלא להשתמש בממכר ולא להרשות שימוש בממכר ולא למכור, להסב, להשכיר, להעביר או למסור באופן אחר את הממכר, אלא למטרת מגורים.
- 15.3 הקונה מתחייב שלא להניח, לקבוע ו/או להציג כל חפצים, וכל מיטלטלין שהם מחוץ לתחום החלק הפנימי של הממכר. הודע לקונה כי ההגבלות המוטלות עליו בסעיף זה, בדבר השימוש בממכר, ירשמו בתקנון הבית המשותף.
- 15.4 הקונה מתחייב כי בשימושו בממכר לא יפרע ולא יטריד כאמור בחוק, את המשתמשים ביחידות האחרות בבית המשותף ו/או במקרקעין.

16. העברת זכויות

- 16.1 החברה תהיה זכאית להעביר את זכויותיה או חובותיה על פי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי זולתה, מבלי לקבל הסכמתו של הקונה לכך ובלבד שהחברה תיוותר ערבה כלפי הקונה למילוי התחייבויותיה בהתאם להסכם זה.
- 16.2 עד מועד המסירה לא יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לאחר. לאחר מועד המסירה יהיה הקונה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לאחר (להלן: "**הנעבר**"), בתנאי שחלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 או שחלפו 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה. ככל והקונה לא יעמוד בתנאי כאמור ישלם קנס בסך 250,000 ש"ח (מאתיים וחמשים אלף שקלים חדשים) לרמ"י. ככל והתקיים התנאי כאמור, הקונה ימלא אחר כל התחייבויותיו כלפי החברה במלואן ובמועדן וקבל את הסכמת החברה להעברה כל עוד לא נרשמו זכויותיו של הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה הרוכש זכאי להעביר ו/או למכור ו/או להמחות לאחר בצורה כלשהי, את זכויותיו וחובותיו בדירה ו/או זכויות וחובותיו לפי חוזה זה או איזו מהן ללא אישורה מראש ובכתב של החברה ובכפוף לתנאי המכרז, אשר לא תהיה רשאית לסרב להעברה אלא מטעמים סבירים בלבד והרלוונטיים לרישום הזכויות. בנוסף, וכמפורט בסעיף 19.5 להלן, כל העברת זכויותיו של הקונה בנכס לאחר, טעונה הסכמת הבנק בכתב ומראש. בכפוף לאמור לעיל, תיתן החברה את הסכמתה להעברת הזכויות בנכס לנעבר לאחר שהקונה והנעבר ימלאו אחר כל התנאים המצטברים וימציאו לחברה את כל המסמכים והאישורים המפורטים

להלן :

- 16.2.1 חוזה חתום בין הקונה לנעבר לגבי מכירת הנכס הנעבר.
- 16.2.2 אישורים שכל המסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא, לרבות אישורי הרשות המקומית שיחולו בגין הסכם זה ובגין ההעברה ו/או ההסבה או שינבעו כתוצאה ממנה, שולמו על ידם.
- 16.2.3 שני עותקים של ייפוי כוח, חתום על ידי הנעבר ומאושר על ידי נוטריון, בנוסח שיהיה מקובל אצל החברה באותה עת.
- 16.2.4 כתב העברת הזכויות וההתחייבויות שבהסכם זה על שם הנעבר, חתום ע"י כל יחיד הקונה וכל יחיד הנעבר, בנוסח שייקבע ע"י החברה ותשלום דמי טיפול לחברה בקשר להעברה הנ"ל בסכום שייקבע על ידה בהתאם להוראות צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת.
- 16.2.5 אישור מאת הבנק ו/או מוסד כספי אחר שקיבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא המעיד כי ההלוואה המובטחת במשכנתא סולקה (או נגררה) וכי החברה משוחררת מהתחייבותה הנ"ל, לרבות ביטול הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובת המוסד הכספי הנ"ל.
- 16.2.6 אישור כל רשות ממשלתית ו/או מקומית על דבר הסכמתם להעברת הזכויות בנכס לנעבר, ועל כי התשלומים המגיעים לכל אחד מהם שולמו במלואם.
- 16.2.7 אישור לפיו כל בטוחה (לרבות הערת אזהרה), אשר ניתנה על ידי החברה לקונה, בוטלה.
- 16.2.8 אישור בדבר סילוק כל עיקול או שעבוד על זכויות הקונה בנכס ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת לאישור העברת הזכויות מהרשויות המוסמכות.
- 16.2.9 אישור מועד הבית ו/או נציגות הבית לפיו אין הקונה חייב מסים ו/או תשלומים שוטפים ו/או תשלומים אחרים אשר הם מוסמכים לגבות על פי כל דין.
- 16.2.10 אישור בדבר תשלום הוצאות שכר טרחת עורכי הדין ברישום העברת הזכויות בנכס על ידי הקונה ו/או הנעבר לפי צו הפיקוח המוזכר לעיל.
- 16.2.11 הקונה שילם לחברה את מלוא התמורה וכל התשלומים החלים עליו מכח הסכם זה.
- 16.3 מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה רשאית לדרוש שהקונה והנעבר ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לפי שיקול דעתה הסביר לשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.

17. הבטחת כספי הקונה

- 17.1 הודע לקונה, כי החברה תבטיח את הכספים שישלם לה על-פי נספח ג' להסכם זה, בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות כפי שיהיו מעת לעת, על-ידי בטוחה מסוג פוליסת ביטוח מאת הבנק (להלן: "הבטוחה").
- 17.2 בכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, מוסכם בזאת, כי כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה לפי חוק המכר הבטחת השקעות (לרבות ובין היתר אגרות, פרמיות, מס בולים ותשלומים אחרים) יחולו על החברה. החברה תשלם לבנק, את תשלומי העמלות וההוצאות כאמור, וככל שתדאג כי הבנק יוציא קבלה על שם הקונה.
- 17.3 הבטוחה תהיה בתוקף עד למועד פקיעתה או ביטולה על פי התנאים המפורטים בה או על פי דין והקונה מתחייב להחזיר את הבטוחה לחברה מיד עם ביטול הבטוחה או פקיעתה.
- 17.4 הודע לקונה כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות בעניין זה כפי שיהיו מעת לעת, לשנות ו/או להחליף את הבטוחה בהודעה מראש ובכתב לקונה, ובלבד שהבטוחה תהיה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח עד למסירת החזקה בדירה. בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם במקרה של החלפת הבטוחה בהערת אזהרה ככל שתהיה אפשרות חוקית לכך ו/או בקבלת חוזה חכירה פרטני מתחייב הקונה להחזיר את הבטוחה המוחלפת לחברה מיד עם דרישתה הראשונה ובלבד שהחלפת הבטוחה תיעשה על פי החוק ותישלח על כך הודעה לקונה.
- 17.5 ככל שתהיה אפשרות חוקית לכך, תירשם לזכות הקונה הערת אזהרה בקשר עם הסכם זה והיא תיוחד לדירה נשוא הסכם זה כאשר יתבצע רישום הזכויות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.
- 17.6 במקרה בו רשם הקונה הערת אזהרה על זכויות בנכס מבלי שהחברה נתנה הסכמתה לכך, תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לראות בכך הפרה של הסכם זה ומבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו, לעשות שימוש בייפוי הכח הנזכר בסעיף 14 לעיל, לצורך מחיקת הערת האזהרה, וכל

ההוצאות בקשר לכך יחולו על הקונה.

18. הפרות ותרופות

- 18.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.
- 18.2 הפרה יתישב יסודית כל אימת שהקונה יפר הוראה כלשהי מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הינם יסודיים בהסכם זה ו/או כל הוראה אחרת, אשר הפרתה הינה יסודית ע"פ הדין, לרבות סעיפים 6.1, 6.3-6.5, 12, 13, 14, 15 ובלבד שהקביעה לא תהיה גורפת כאמור בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.
- 18.3 בנוסף לאמור לעיל, אם הקונה לא ישלם את מלוא התמורה בגין רכישת הדירה כאמור בהסכם זה, ולא יתקן את ההפרה גם בתוך 10 (עשרה) ימים לאחר קבלת דרישת החברה על כך בכתב, תהיה החברה רשאית למנוע בעד כניסתו לדירה, לעכב את כניסתו לדירה או לדרוש את פינויו מהדירה, לפי העניין.
- 18.4 מובהר כי איחור באיזה מתשלומי התמורה, ייחשב הפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה המזכה את החברה בביטול ההסכם וקבלת הפיצוי המוסכם וזאת אך ורק לאחר שהמוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן ארכה לתקנה. תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם, הינם תנאים יסודיים והפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה. אם הקונה יפר את ההסכם הפרה אחרת, והקונה לא תיקן את ההפרה, לאחר שניתנה לו התראה בכתב של 14 יום ו/או במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה כאמור, יהיה זכאי המוכר לבטל את ההסכם באמצעות הודעה בכתב לקונה לאחר שהרוכש לא מילא את התחייבויותיו גם לאחר התראה כאמור.
- 18.5 במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת החוזה ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת ומבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על דין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט את סכום הפיצוי המוסכם לעיל מתוך הסכומים ששולמו לה על ידי הרוכש. מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות החברה לגבות מהקונה את ההוצאות והנזקים שנגרמו לה עקב ביטול ההסכם.
- 18.6 בחרה החברה בביטול ההסכם כאשר היא זכאית לכך כאמור לעיל, תחזיר החברה לקונה את יתרת הכספים המגיעים לו לאחר החילוט דלעיל תוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים לאחר ביטול ההסכם או לאחר שסילק הקונה את ידו מהדירה, לפי העניין. מובהר, כי כספים שיושבו לקונה יושבו בערכם הריאלי. היה והמוכר לא ישלם את הפרשי ההצמדה לאחר 14 ימים מיום דרישת הקונה לכך, הדבר יחשב לאיחור בתשלום ויחולו עליו כל ההוראות בעניין איחורים בתשלום, לרבות ריבית פיגורים החל מהיום בו נדרש לשלם והפרת הסכם.
- 18.7 בוטל ההסכם על ידי החברה כאמור לעיל, מתחייב הקונה כתנאי מוקדם לזכותו לקבל השבה של כספים כלשהם כאמור לעיל, להחזיר לחברה את הבטוחה שקיבל ממנה ו/או מהבנק המלווה, ככל וקיבל, ו/או לגרום למחיקתה של כל הערת אזהרה, ככל שנרשמה לטובתו וכן לסלק את ההלוואה המובטחת במשכנתא ככל שקיימת. כמו כן, מתחייב הקונה לסלק ידו מהממכר באופן מיידי, ככל וקיבל את החזקה בו קודם לכן. לא פעל הקונה על פי האמור לעיל, תהיה החברה זכאית לנקוט בכל פעולה שתמצא לנכון לביטול הבטוחה ו/או הערת האזהרה וכן לסילוק ההלוואה בסכומים ובתנאים כפי שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה הסביר לרבות שימוש בייפוי הכח הרצ"ב **כנספת ד'** להסכם זה.
- 18.8 בכל מקרה שהקונה יפר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם בלמעלה מ- 7 ימים, מתחייב הקונה לשלם למוכר בנוסף לתשלום, ריבית פיגורים בגובה השיעור המקסימאלי שהבנק המלווה יגבה בגין חריגות בחשבון חח"ד בכפוף לאמור בסעיף 12.5 להסכם זה, וזאת בגין כל יום של איחור החל מהיום הראשון בפיגור (להלן: **"ריבית הפיגורים"**), וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיש למוכר על פי ההסכם ו/או על פי הדין ומבלי שהדבר יחשב כהרשאה כלשהי לפגר בביצוע כל תשלום שהוא על פי הסכם זה. למרות האמור, ככל שיותקנו תקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות), אזי ריבית הפיגורים לא תעלה על הקבוע בתקנות שיותקנו.
- 18.9 המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, לשלם במקום הקונה כל תשלום שהקונה חייב בתשלומיו על פי הוראות הסכם זה ולא שילמו במועד, ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומיו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו.

לסכום הריבית כאמור לעיל יתווסף מע"מ בשיעור הנהוג בעת התשלום בפועל.

19. ליווי פיננסי לבניית הבניין

- 19.1 הודע לקונה כי החברה התקשרה/תתקשר עם הבנק בהסכם למתן ליווי פיננסי לבניית הבניין.
- 19.2 הודע לקונה כי במסגרת התקשרותה של החברה עם הבנק בהסכם כאמור, ולהבטחת

התחייבויותיה כלפי הבנק, החברה העמידה ו/או תעמיד לבנק בטוחות ובטוחות שונים, בין היתר ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בסעיף זה, החברה שעבדה ו/או תשעבד את זכויותיה במקרקעין, בבניין ו/או בפרויקט לטובת הבנק, באופן ובתנאים כפי שסוכמו עם הבנק, לרבות מתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק על המקרקעין. זכויות הבנק על פי השעבוד תהיינה קודמות ועדיפות על פני כל זכות אחרת.

19.3 כמו כן, בין היתר, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בהסכם זה, הודע לקונה כי במסגרת התקשרותה של החברה עם הבנק בהסכם כאמור, החברה המחזיקה ו/או תמחה, על דרך השעבוד, לטובת הבנק זכויות שלה, ובין היתר את כל זכויותיה כלפי הקונה על פי ההסכם; וכן הודע לקונה כי החברה הורתה לו לשלם את התשלומים המגיעים ממנו על פי ההסכם לחשבון הליווי ובנספח ה' להסכם. הודע לקונה כי תשלום בניגוד לאמור עלול שלא לחייב את הבנק לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו של הבנק לתת לקונה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כאמור לעיל. כמו כן, עלול הבנק שלא להתחשב בתשלומים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.

19.4 בעצם חתימתו על ההסכם נותן הקונה ידיעתו להעמדת כל בטוחות ובטוחות, שעבודים והמחאות על-ידי החברה לבנק, ולרישום בכל מרשם של כל בטוחות, שעבודים והמחאות כאמור לעיל.

19.5 הודע לקונה, כי כל העברה של זכויותיו בנכס לאחר טעונה הסכמת הבנק בכתב ומראש, וכי העברת זכויותיו כאמור מבלי לקבל הסכמה כאמור, תגרום, בין היתר, באופן מיידי לביטולה של כל ערבות אשר הוא יחזיק בקשר לנכס.

19.6 למען הסר ספק מובהר בזה כי אין לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הקונה, לא מפורשת ולא מכללא, בקשר עם הבניין, הפרויקט ו/או בקשר עם הנכס, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות הבנק על פי הבטוחה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש בזה כי הודע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפי הקונה להשלים את הקמת הבניין, הפרויקט ו/או את בניית הנכס.

19.7 בהתאם לאמור לעיל, הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים שיידרשו ממנו כרוכש הנכס על-ידי הבנק ו/או החברה, במסגרת התקשרות החברה עם הבנק בהסכם כאמור, וזאת מיד עם דרישת החברה. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה לעיל, הקונה מתחייב לחתום, על נספח ליווי בנקאי, בנוסח המצורף כנספח ה' להסכם זה או בכל נוסח אחר שיידרש על-ידי הבנק, וזאת מיד עם דרישת החברה והודע לקונה כי מתן האשראי בידי הבנק מותנה, בין היתר, בהתחייבות הרוכש על פי נספח זה.

19.8 בכל מקרה של סתירה בין הוראות סעיף זה לשאר הוראות ההסכם תגברנה הוראות סעיף זה.

19.9 הודע לקונה כי עו"ד ליאור לומפ ו/או עו"ד יעריה כהן ו/או עו"ד טל בן אלי ו/או עו"ד ארנסט גרונס/או כל עורך דין ממושרדו ו/או מטעמו (להלן: "**עורכי הדין של החברה**") מייצגים את החברה בעסקה נשוא ההסכם ואינם מייצגים את הקונה, כי לעורכי הדין של החברה אין ולא תהא כל התחייבות ו/או אחריות כלפי הקונה, מכל מין וסוג, לרבות ובין היתר לא יהיו אחראים לקיום התחייבות כלשהי של החברה, וכי הקונה רשאי - ואף הומלץ לו על-ידי החברה ועורכי הדין של החברה - להיות מיוצג בעסקה זו נשוא ההסכם ע"י כל עו"ד אחר, לפי בחירתו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם, כי לעניין רישום הזכויות בדירה בלבד, יהיו עורכי הדין הנ"ל רשאים לייצג בנוסף לחברה, ועל פי בקשתה בלבד, גם את הקונה.

19.10 הקונה ישלם שכ"ט עו"ד במועד חתימת הסכם זה, בסך של 0.5% (מחצית האחוז) מתמורת הדירה (כשתמורת הדירה כוללת מע"מ), כשעל סך זה יתווסף מע"מ כדין או 5,374 ש"ח (חמשת אלפים שלוש מאות שבעים וארבעה שקלים חדשים) בתוספת מע"מ, הנמוך מבניהם והכל בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014 כפי שיהיו במועד תשלום שכר הטרחה.

20. כללי

20.1 ביקש הקונה לקבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא על הנכס לטובת בנק או מוסד כספי אשר יעמיד לרשותו הלוואה לצורך מימון רכישת נכס (להלן: "**הבנק של הקונה**"), ימלא תחילה הקונה אחר התנאים המפורטים להלן וימציא לחברה את המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

20.1.1 אישור הבנק של הקונה כי קיבל הוראות בלתי חוזרות מהקונה להעביר לחברה, במישרין את מלוא כספי ההלוואה בגין תמורת הנכס וכי יפעל בהתאם.

20.1.2 בקשה חתומה ע"י הקונה להוציא לבנק של הקונה התחייבות לרישום משכנתא כאמור, בנוסח שייקבע ע"י החברה והבנק של הקונה.

20.1.3 שילם לחברה קודם לקבלת ההלוואה הנ"ל 7% (שבעה אחוזים) לפחות מהתמורה בצירוף מע"מ ממקורותיו שלו.

20.2 החברה תהא זכאית לדרוש כי הקונה והבנק יעמידו לחברה כל מסמכים נוספים, לפי שיקול דעתה הסביר, כתנאי להסכמתה לחתימה על התחייבות לרישום משכנתא. בכלל זה ובין היתר מובהר, כי החברה תהא זכאית לדרוש כי סכום ההתחייבות/המשכנתא שירשם בספרי החברה ו/או בלשכת רישום המקרקעין, לא יעלה על סכום ההלוואה לקונה שיופקד בפועל מאת הבנק של הקונה

- בחשבון החברה בגין הנכס ואשר לגביו נתנה החברה הסכמתה בכתב.
- 20.3 מילא הקונה אחר הוראות דלעיל, תחתום החברה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק של הקונה, בכפוף לכך שהתחייבות כאמור תהא בנוסח ובתנאים המקובלים על החברה ועל הבנק של הקונה.
- 20.4 הודע לקונה, כי זכויותיו על-פי הסכם זה וכן פוליסת הביטוח או כל בטוחה אחרת שתומצא לו מאת החברה ו/או הבנק (של החברה) תוסבנה ו/או תשועבדנה לטובת הבנק של הקונה. מובהר ומוסכם, כי למרות על האמור במסמכי המשכון/השעבוד לטובת הבנק של הקונה, זכות החברה לקבלת מלוא התמורה תגבר על כל זכות אחרת של הקונה ו/או של הבנק של הקונה.
- 20.5 מובהר בזה, כי החברה אינה מתחייבת בשום דרך שהיא לסייע בידי הקונה בקבלת הלוואה כלשהי, ואין בהסכם זה כדי להטיל עליה חבות כלשהי בקשר לכך, וכי תשלום מלוא התמורה לחברה במועדה, לא יהיה מותנה בשום אופן בקבלת הלוואה כאמור.
- 20.6 הקונה יישא בכל ההוצאות הכרוכות בקבלת ההלוואה ובמתן כל בטוחה בקשר עם כך, וברישום המשכנתא, והוא לבדו יטפל בכל הכרוך בקבלת ההלוואה.
- 20.7 לא השתמש צד להסכם זה בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד- לא ייחשב הדבר כוויתור מצידו על הזכות האמורה ויהיה רשאי לממש זכויותיו לפי הסכם זה ולפי כל דין, כולן או כל אחת מהן, בכל עת שימצא לנכון ובסדר שימצא לנכון, בכפוף לאמור בהסכם.
- 20.8 ויתור או ארכה שניתנו ע"י צד להסכם זה למשנהו במקרה מסוים לא יהיו תקדים למקרה אחר; לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת.
- 20.9 במקרה שהמונח "הקונה" מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחיד הקונה חבים ואחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד, והחברה רשאית לראות בחתימת אחד מיחיד הקונה על כל מסמך הקשור בהסכם זה כמחייבת את כל יחיד הקונה למעט בעת ביטול ההסכם בו תידרש חתימת כל הקונים. כמו כן, מעשה או מחדל של אחד מיחיד הקונה, יראה כמעשה או כמחדל של כל היחידים.
- 20.10 שום תנאי ו/או הוראה הכלולים בהסכם זה ו/או בכל נספח מנספחיו לא יפורשו בשום מקרה כבאים לגרוע ו/או לפגוע בכל תנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם ו/או נספח מנספחיו אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.
- 20.11 הקונה לא יהיה רשאי בכל מקרה לקזז כל סכום שמגיע לו מאת החברה, אם יגיע לו, מכל סכום שהוא חייב לשלם לחברה ע"פ הסכם זה ו/או ע"פ כל דין. כמו כן, לא תהא לקונה כל זכות עכבון נגד החברה.
- 20.12 הודע לקונה שאם הוא או מי מיחידיו או פסול דין, הרי אז עליו להמציא לחברה אישורים מתאימים מאת בית –המשפט המוסמך להתקשרות בהסכם זה, וזאת תוך שישים (60) ימים מחתימת ההסכם. לא הומצאו האישורים תוך התקופה האמורה יהיה הסכם זה מבוטל לאלתר.
- 20.13 מקום השיפוט יקבע בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984.
- 20.14 מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבות החברה לפי הסכם זה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה במלואן ובמועדן. איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו שבחוזה במלואן ובמועדן ובלבד אשר אלו גרמו לעיכוב במסירת החזקה בדירה בפועל, הרי מבלי לפגוע ביתר הסעדים והתרופות אשר עומדים ו/או יעמדו למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין – יתיר הדבר למוכר דחייה למשך תקופה זהה בהתאמה בגינה נגרם העיכוב במסירת הדירה בפועל ובלבד שהוכח ע"י המוכר העיכוב כאמור, בין היתר, באמצעות התראה בכתב.
- 20.15 הקונה מאשר כי הובא לידיעתו שעה"ד של החברה יהיו רשאים לייצג את החברה כנגד הקונה בהליכים עתידיים אפשריים הנובעים מהעסקה, נשוא הסכם זה והקונה הסכים לכך ויהיה מנוע מלטעון כל טענה כנגד כך.
- 20.16 יובהר כי חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

21. כתובות

כתובות הצדדים לצורכי ההסכם הן כאמור בכותרת להסכם אלא אם הודיע אחד הצדדים, באופן המפורט להלן, על שינוי כתובתו. כל הודעה מצד אחד למשנהו, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה יום עסקים אחד לאחר מסירתה ביד או שיגורה בפקסימיליה או שיגורה בדוא"ל או מקץ שלושה (3) ימי עסקים ממועד שיגורה

בדואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

נספח א' – מפרט מכר – מצורף בנפרד

נספח ב' – תכניות מכר – מצורף בנפרד

נספח ג'

תמורת הממכר, תשלומים, מועדים והצמדה למדד

בין:

בר הילי חברה לבנייה והשקעות בע"מ, ח.פ. 516138757

ת.ד. 40 חוצות שפיים, שפיים 6099000

טל': 09-9500832 פקס: 09-7720288

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:

1. _____, ת.ז. _____

2. _____, ת.ז. _____

שמענס לצורך הסכם זה: _____

טל': _____

(שיקראו להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני;

א. הממכר

1. דירת מגורים המסומנת בתכנית הדירות והחניה/ות ו/או המחסן הצמודים ליחידת הדיר, כמפורט להלן:

דירת מגורים במגרש _____ בת _____ חדרים, המצויה על המקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ ומספרה _____ בקומה _____ של הבניין, אשר מספרו הזמני הוא _____ הפונה לכיוונים _____ וכן ההצמדות המפורטות להלן: חניה מס' _____.

ב. תמורת הממכר בהתאם לסעיף 12 להסכם

2. הגדרות:

2.1 "המחיר הבסיסי" – מחירו הבסיסי של הממכר, הינו סך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, הכל במועדים ובשיעורים המפורטים להלן.

המחיר הבסיסי כולל חניה מס' _____.

נוסף לתשלום המחיר הבסיסי של הממכר, מתחייב הקונה כדלקמן:

לשלם לאוצר המדינה מס רכישה במועדו, לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג – 1963, בסכום שייקבע ע"י הרשות המוסמכת ולמסור לחברה אישור על תשלום טרם המועד הקבוע לרישום

2.2 "המחיר הכולל" - המחיר הבסיסי של הממכר, בתוספת שכ"ט עו"ד החברה אשר ישולם ישירות אל עוה"ד של החברה, בסך של 0.5% (מחצית האחוז) מתמורת הדירה (כשתמורת הדירה כוללת מע"מ), כשעל סך זה יתווסף מע"מ כדון או 5,374 ש"ח (חמשת אלפים שלוש מאות ושבעים וארבעה שקלים חדשים) בתוספת מע"מ (לפי הנמוך מביניהם) והכל בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת ההוצאות המשפטיות), התשע"ה- 2014 כפי שיהיו באותו מועד, ובתוספת כל התשלומים המפורטים בסעיף 13 להסכם המכר.

למען הסר ספק, הפרשי הריבית וההצמדה, הינם חלק בלתי נפרד ממחיר הממכר.

2.3 "המדד" – מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כללי (להלן: "הלשכה לסטטיסטיקה"), אף אם יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר ולרבות מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם הוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

אם יבוא מדד אחר, יקבע היחס בינו לבין המדד המוחלף ע"י הלשכה לסטטיסטיקה. המדד החדש משמעו, יהיה המדד בעת ביצוע התשלום.

2.4 "המדד הבסיסי" – המדד שהתפרסם ביום _____ לחודש _____ שנת _____. יובהר כי משמעו המדד הידוע ביום חתימת ההסכם.

2.5 אם יתברר מתוך המדד המפורסם במועד ביצוע התשלום בפועל (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד הבסיסי, אזי יהיה הקונה חייב לשלם לחברה את התשלום הנ"ל שהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

2.6 היה והקונה לא יבצע את תשלום הפרשי ההצמדה יחד עם כל תשלום, יהיה רשאי הקונה לשלם את הפרשי ההצמדה בתוך 14 ימים מיום שדרשה החברה את תשלומם. היה והקונה לא ישלם את הפרשי ההצמדה בחלוף 14 הימים ממועד הודעת החברה, יחשב הדבר כפיגור בתשלום כהגדרתו בהסכם לרבות זכותה של החברה לריבית פיגורים ומימוש הוראות בגין הפרת ההסכם.

פחת המדד החדש מהמדד היסודי, לא יחול שינוי בתשלום.

3. התמורה תשולם באמצעות שובר תשלום בלבד ישירות לחשבון הליווי של החברה, אשר פרטיו כדלקמן: בנק לאומי לישראל בע"מ חשבון: 20452/57 סניף 783 המשכית הרצליה (להלן: "חשבון הליווי").

ג. תשלומים

4. א. במועד חתימת ההסכם, ישלם הקונה לחברה סך של _____ ש"ח (_____) שקלים חדשים) המהווים 7% מתמורת הדירה.

ב. בתוך 45 ימים ממועד חתימת ההסכם ישלם הקונה לחברה סך של _____ ש"ח (_____) שקלים חדשים) המהווים 13% מתמורת הדירה. ככל ועד למועד זה לא הונפק פנקס שוברים, ישלם הקונה את התשלום כאמור בתוך 7 ימי עסקים ממועד הודעת המוכר לפיה הונפק פנקס שוברים לדירה, כמפורט בהסכם זה (להלן: "הודעת החברה").

מובהר ומוסכם כי ככל ובחלוף 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה, לא יימסר לקונה פנקס השוברים, אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% מהתמורה) לא יוצמד למדד מהיום ה- 45 ועד ל- 7 ימי עסקים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים.

ג. תוך 4 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ביום _____, ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ (_____) שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה בגינו, המהווים 14% מתמורת הדירה.

ד. תוך 4 חודשים ממועד חתימת ההסכם ביום _____, ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ (_____) שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה בגינו, המהווים 14% מתמורת הדירה.

ה. תוך 4 חודשים ממועד חתימת ההסכם ביום _____, ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה בגינו, המהווים 14% מתמורת הדירה.

ו. תוך 4 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ביום _____, ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה בגינו, המהווים 14% מתמורת הדירה.

ז. תוך 4 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ביום _____, ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה בגינו, המהווים 14% מתמורת הדירה.

ח. היתרה בסך _____ ₪ (שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה בגינו, המהווה 10% מתמורת הדירה, ישלם הקונה לחברה במועד מסירת הדירה, וכתנאי לה.

5. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

6. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה מהמדד הבסיסי כהגדרתו לעיל והידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

7. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 7.13 להסכם המכר.

8. **יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.**

9. הפרשי הצמדה ישולמו יחד עם כל תשלום ובנוסף לו, ויהיו חלק מתמורת הממכר. מועד תשלום הפרשי ההצמדה יהיה לכל היותר, בתוך 14 ימים מהודעת החברה כאמור לעיל.10. למען הסר ספק, כל תשלום על חשבון מחירו הכולל של הממכר, כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום חתימת ההסכם זה. אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו שישולם על ידי הקונה ישתנה שיעור המע"מ ישלם הקונה את הסכום האמור כשהוא מוגדל או מוקטן, לפי העניין, באותו שיעור בו השתנה שיעור המע"מ.11. הקונה מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם, אם חל לגביו מע"מ וזאת בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת ביצוע בפועל של כל תשלום כאמור.

12. התשלומים שישולמו ע"י הקונה, על פי נספח זה, ייעשו באמצעות שוברי תשלום לחשבון הליווי של הפרויקט, כאמור בסעיף 3 לעיל, במועדים לעיל או בכל מועד אחר שיוסכם בין הצדדים בכתב.

13. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי מועד ביצוע כל תשלום בפועל, יהיה המועד בו יאשר הבנק כי חשבון הליווי זוכה במלוא הסכומים הרלוונטיים לאותו תשלום.

ד. הפרשי הצמדה

14. התשלומים המפורטים בסעיפים 4 א' ו-ב' לא יהיו צמודים למדד כלל. כל תשלום אחר מהתשלומים המפורטים בסעיף 4 לעיל, יהיה צמוד למדד בהתאם לאמור בסעיף 5 לעיל, באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו, יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה לחברה את אותו תשלום, כשהוא מוגדל באותו יחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

ההפרש בין התשלום המוגדל, כאמור לעיל, לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה, יקרא לעיל ולהלן: **"הפרשי הצמדה"**.

ה. הקדמת תשלומים

15. קונה המבקש להקדים את מועדי התשלומים למוכר, יקבל את אישור המוכר להקדמת התשלומים. במקרה שהקדים הרוכש תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה. היה והקונה יקדים את ביצוע התשלום מבלי שקיבל את אישור החברה מראש לכך, הוא ישא בתשלום הפרשי

ההצמדה לפי המדד הידוע במועד התשלום החוזי ולא במועד התשלום בפועל. יובהר כי בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בסעיף 4 לעיל, לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי, אלא אם צוין הדבר במפורש בהסכם או אושר מראש ובכתב על ידי החברה.

ו. מימון חלק מהרכישה באמצעות הלוואה / משכנתא

16. במידה והקונה ישיג הלוואה כנגד משכנתא, לצורך מימון חלק מחירו הכולל של הממכר, הרי שכל ההוצאות הכרוכות בהשגתה ובקבלתה, לרבות עמלות הבנק, אגרות דמי שריון או אשראי ורישום משכנתא, וכל התשלומים האחרים שידרשו כדי שסכום ההלוואה בשלמותה ימסר למוכר, יחולו על הקונה בלבד. רישום המשכנתא יעשה רק לאחר שהזכויות בממכר תירשמה על שם הקונה.
17. מוסכם בזה, כי במידה והקונה לא יקבל הלוואת משכנתא, מסיבות שאינן תלויות בחברה, לא יחול כל שינוי בתנאי תשלום המחיר הכולל של הממכר.
18. מוסכם בזה, כי החברה לא תהיה חייבת לחתום על התחייבות לטובת הבנק מטעם הקונה לרישום משכנתא, אלא אם יפורט, באופן מפורש, כי כספי ההלוואה המובטחת במשכנתא של הקונה, ישולמו ישירות לחשבון הליווי של הפרויקט.
19. הקונה מתחייב לגרום לכך, כי חתימת מסמכי המשכנתא ע"י החברה, תיעשה לפחות 7 ימים לפני מועד שלגביו נקבע תשלום, כאמור בסעיף 4 לעיל.
20. מוסכם בזה, כי החברה אינה מתחייבת לחתום על מסמכי גרירת משכנתא קודמת של הקונה, אלא לאחר שהקונה שילם לחברה ממקורותיו ולא באמצעות משכנתא, 10% הון עצמי מתמורת הממכר.
21. הוראות נספח זה מהוות תניות יסודיות להסכם והפרתן תיחשב להפרה יסודית.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חתימת הקונה	חתימת החברה
-------------	-------------

נספח ד' יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ: _____ ת.ז. _____, _____ ת.ז. _____, כולנו ביחד וכל אחד לחוד ממנים בזה ומייפים את כוחם של עוה"ד יעריט כהן ו/או ליאור לומפ ו/או טל בן אלי ו/או ארנסט גרוניסכולס ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות ב"כ החוקיים שלנו לשם עשיית בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות או חלק מהן בקשר עם חוזה מיום _____ (להלן: "החוזה") בינינו לבין בר הילי חברה לבנייה והשקעות בע"מ, ח.פ. 516138757 (להלן: "החברה"), כמפורט להלן:

1. לרכוש, להעביר, לרשום בספרי המקרקעין על שמינו בדרך של חכירה את דירה מס' _____ חניה מס' _____ בבנין מס' _____ שייבנה על: _____ חלקה: _____ בגוש: _____ מגרש: _____ לפי ת.ב.ע. ג/9334 פרויקט: _____ שכונת הבוסתן בחצור הגלילית (להלן: "הנכס")
2. לחתום על שטרי שכירות ו/או שטרי העברת זכות שכירות או שטרי מכר ביחס לנכס הכוללים את הגבלת מנהל מקרקעי ישראל באשר למכירת הנכסים לתושבים זרים וכמו כן לחתום על כתב התחייבות בקשר להעברת הזכויות בנכסים לזרים. לחתום בקשר לנכס על כל תקנון במקום התקנון המצוי שבחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, ושל כל תיקון, שינוי, או החלפה של תקנון זה.
3. לחתום על כל בקשה לביטול צו רישום הבית המשותף שהנכס יהווה חלקת משנה הימנו, וכן על בקשות לרישום הבית מחדש בבית משותף לשינוי צו רישום הבית כבית משותף, לוותר על חלק מהרכוש המשותף שיהיה צמוד לנכס, להסכים לרישום יחידות נוספות בבית הנ"ל, ולכל שינוי, תיקון, תוספת או ביטול חלקי כלשהו של הצו.
4. לקבל הודעות, להופיע באסיפות כלליות ואסיפות שלא מן המניין, בין לפי תקנון הבית המיוחד ו/או נוסף שייחתם בהתאם לחוק המקרקעין ולהסכם המכר.
5. 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 החכירה הראשית וגם/או זכות חכירה המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה וגם/או בערבות וגם/או בערבות ואגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתתשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתתשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ז - 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 למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם הסביר, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967, ו/או על פי סעיף 86 לפקודת פשיטת הרגל כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
7. להופיע ולפעול בקשר לנכס הנ"ל בפני מנהל מקרקעי ישראל, המפקח לפי חוק המקרקעין, בלשכות רשום הקרקעות, במחלקת המדידות, במשרדי סדור הקרקעות, במשרדי המחוז, בפני ועדות בנין ערים ובכל משרדים אחרים, בין ממשלתיים מוניציפליים ציבוריים ואחרים.
8. לחתום בקשר לנכס הנ"ל על כל העברות, פעולות, תכניות, ניירות, והתחייבויות למיניהן, תעודות, מפות, הצהרות, בקשות ומסמכים מכל סוג שהוא, אשר לדעת המורשה או המורשים שלנו יידרשו לשם מימוש הוראות יפוי כח בלתי חוזר זה, ובכלל זה על שטרי מכר, שטרי מכר כפוף למשכנתא, שטרי שכירות, שטרי העברת זכות שכירות, שטרי משכנתא, העברת משכנתא, שטרי תיקון ו/או איחוד משכנתאות ושטרי פדיון משכנתא.
9. להוציא על חשבוננו את כל ההוצאות והמיסים ולהשיג את כל האישורים והתעודות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע ההוצאות הכלולות ביפוי כח זה, לכלול בכל חוזה, הלוואה, שטר משכנתא וכל מסמך אחר,
10. הנני/נו מסכים/ים בזה כי מורשי הנ"ל וכל אחד מהם רשאים לייצגני/נו ולפי הרשאה זו וכן לייצג ולהופיע בשם וכמיופה כח החברה בכל העניינים נושאי הרשאה זו.

11. מדי פעם בפעם להעביר את יפוי הכח הזה כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, למנות עו"ד ו/או מורשים אחרים ולפטרים.
12. לעשות את האמור ביפוי כח זה כפי שמורשנו/ינו ימצאו/ו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כח זה, ואנו מסכימים למפרע לכל מעשיו/הם של מורשנו/ינו הנ"ל שיעשה/ו בתוקף יפוי כח זה, ומשחררים אותו/ם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/יהם הנ"ל.
13. היות וזכויות צד שלישי, היינו זכויות החברה ו/או הרוכשים האחרים ו/או מקבלי המשכנתא, תלויות ביפוי כח זה, לכן יהא יפוי כח זה בלתי חוזר ולא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו אלא בהסכמת בעל המשכנתא כאמור לעיל, והחברה הנ"ל יחדיו, בכתב.
14. במקרה שיפוי כח זה נחתם ע"י איש אחד ייקרא כאילו נכתב בלשון יחיד.
15. כמו כן ומבלי לגרוע מכל האמור לעיל ובנוסף לו :

אני/אנו ממנה/ים בזה את כוחם של מיופיי הכח או כל מי שימונה מטעמם להיות מיופה/י כוחי/נו ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו כדלקמן :

- 15.1 לרשום /לבטל בלשכת רשום המקרקעין הערה/ות אזהרה.
- 15.2 לחתום על כל כתב הסכמה וכל מסמך אחר מכל סוג שהוא ללא יוצא מן הכלל שיהיה דרוש לפי שקול דעתם הסביר של מורשי הנ"ל או מי מהם, כדי לקבוע, לאשר או להסכים שהערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, כפי שהינו כעת וכפי שיתוקן מעת לעת (להלן: "**החוק**") הרשומה או שתירשם בעתיד לזכותי ביחד לחלקה הנ"ל בין שרישומה של הערת האזהרה האמור נעשה על פי בקשתי ובין אם נעשה על פי בקשת החברה, תיוחד ותרשם לגבי כל חלקה או חלקות הקיימות עתה או שתוצרנה בעתיד בעטיים של הליכי פרצלציה וגם/או לגבי חלקה או חלקות משנה מסויימות/ות - הכל לפי שייקבע על ידי מורשי הנ"ל, או מי מהם, לפי שקול דעתם הבלעדי, להסכים לביטולה ומחיקתה כליל וגם/או צמצום תחולתה וגם/או ייחודה של הערת אזהרה הרשומה או שתירשם לזכותי ביחס לחלקה או חלקות הקיימות עתה או שתוצרנה בעתיד בעטיים של הליכי פרצלציה וגם/או ביחד לחלקה או חלקות/ות משנה שבחלקה הנ"ל וכן לכל תנאי או הוראה בקשר להערת אזהרה כאמור ולמרות רישומה - לפי שיקול דעתם של מיופה(י) כוחי(נו) הנ"ל, או מי מהם.
- 15.3 א. לבקש ולהסכים לרישום הבית כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.
- ב. להסכים לסעיפים והוראות שייקבעו בתקנון הבית המשותף, ולחתום על תקנון כאמור.
- ג. לבקש ולהסכים לשינויים בתקנון הבית המשותף.
- ד. לבקש ולהסכים להוצאת חלקים מכלל הרכוש המשותף והצמדתם ליחידה/ות כל שהיא/הן בבית שעל החלקה ובכלל זה ליצירת תא אליו יוצמדו במיוחד חלקים מכלל הרכוש המשותף כאמור למרות כל האמור או המשתמע מהחזקה.
- ה. לבקש ולהסכים שיחידות חדשות/נוספות שתוצרנה כתוצאה מבניה נוספת על שטחי החלקה ו/או שטחי הצמדה מיוחדת תרשמה כפי שמורשי, או מי מהם, יקבעו/ו ובכל זה לענין הבעלות והשעבודים שלגביהם. בין בהקשר לרישום הבית כבית משותף ובין לפני כן ובין לאחר מכן ובזמן מן הזמנים ומעת לעת, לחתום, לעשות ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו מפעם לפעם ומזמן לזמן, בכל אחד מהעניינים המפורטים להלן, כולם או מקצתם, וזאת בין לפני ובין אחרי שהיחידה הועברה לבעלותינו חכירת/י/חכירתנו בלשכת רשום המקרקעין (להלן: "**הלשכה**").
- 15.4 א. לחתום על הסכם, תקנון, תיקון לתקנון וגם/או תוספת לתקנון מצוי לפי התוספת שבחוק ובין לתקנון מוסכם רשום בפנקסי המקרקעין ולכלול בתקנון וגם/או בשינויי כאמור, הוראות בדבר :
 1. חלוקת נטל ההוצאה בגין אחזקת הרכוש המשותף.

2. שינוי בהצמדות והעברתם מחלקת משנה אחת לחלקת משנה אחרת בין חלקת משנה חדשה ובין חלקת משנה שתוצר בעתיד.

ב. לתקן מידי פעם בפעם את צו הבתים המשותפים ותקנון ביחס לבית וזאת בכל צורה ואופן שמורשי ימצא לנכון ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש בנכס ובשטח הצמוד לה.

ג. לבצע או להסכים לביצוע פעולות פיצוי, אחוד, חלוקה, ופעולות ועסקאות אחרות כל שהן ביחד לחלקה וחלקת המשנה שלי ובכללן ומבלי לצמצם - לרשום חכירה או חכירות זיקה או זיקות הנאה להעביר חלקה וחלקה לאחר/ים בתמורה או ללא תמורה, לבטל רשומו של הבית המשותף ולחזור ולרשום מחדש את הבית, בתחומי המגרש כפי שיתהווה כאמור, כבית משותף, אם או בלי תקנון הכל כפי שמורשי יחליטו לפי ראיות עיניהם ושקול דעתם הסביר, לעשות כל פעולה, בכפוף להוראות המכרז לחתום על כל מסמך, ולשלם כל תשלום שיהיה בו צורך על כל מסמך ולאחוז בכל פעולה אשר לפי דעתם הסביר של מורשי הנ"ל או מי מהם, נחוצה או מועילה לרשום נאות של זכויותיי וזכויותיהם של אחרים בחלקה, בבית או בנכס.

16. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר מחמת שזכויותיהם של החברה ו/או יתר רוכשי היחידות בבית המשותף הנ"ל תלויות בו, ולפיכך לא יהיה ניתן לביטול אלא בהסכמתה של החברה לכך בכתב, והוא יחייב את יורשינו, אפוטרופסינו מנהלי עזבונינו וכל מי שיבוא במקומינו, וכמו כן את מקבלי הנכסים הנאמנים בפשיטת רגל ו/או המפרקים שלי/שלנו. בסעיף זה "זכות" בין זכות קיימת ובין זכות העשויה להוצר בזמן מן הזמנים הן מכח החוזה והן מכח חוזים בין החברה לבין אחרים והן מכל הפרת החוזה.

17. מיופה/י כוחינו הנ"ל רשאי לפעול בשמינו לפי יפוי כח זה. מיופה כוחינו יהיה רשאי לייצג את הח"מ בכל ענין הנוגע לחוזה שנחתם בין הצדדים.

ולראיה באתי/נו על החתום:

יום _____ בחודש _____ בשנה _____

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת חתימת מרשי הנ"ל.

תאריך: _____
חתימה

נספח ה'

תאריך: _____

לכבוד

הראל חברה לביטוח בע"מ

(להלן - "הראל")

הנדון: הצהרה והתחייבות הרוכשים

והואיל ועל פי חוזה שנערך בינינו לבין בר הילי חברה לבנייה והשקעות בע"מ ח.פ. 516138757 (להלן: "היזם") (להלן: "חוזה המכר") רכשנו בפרויקט הבניה הנבנה על-ידי היזם במקרקעין הידועים כחלקה 60 בגוש 14052 וחלקה 131 בגוש 14051, בחצור הגלילית (להלן, בהתאמה: "הפרויקט" ו-"המקרקעין") דירה הידועה כדירה מס' _____ בקומה _____ הפונה לכיוונים _____, באגף/בניין _____ ואשר לה צמודים _____ (להלן - "הדירה");

והואיל והיזם קיבל ו/או יקבל, מכס שירותים מימוניים וביטוחיים שונים, לרבות הלוואות כספיות, ערבויות לטובת צדדים שלישיים ובטוחות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעת של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן, בהתאמה - "השירותים"), "הבטחה על פי חוק המכר" ו- "חוק המכר";

והואיל ולצורך קבלת השירותים התחייב היזם כלפיכם, בין היתר, כי כל הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרויקט, ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט שפרטיו: חשבון בנק מס' _____ בסניף 783 של בנק לאומי לישראל בע"מ על-שם משמרת חברה לנאמנויות בע"מ (להלן: "חשבון הפרויקט") וזאת אך ורק באמצעות השוברים מתוך פנקס השוברים המונפק על-ידי הראל ואשר אותו מסר או ימסור לנו היזם (להלן: "שוברי התשלום");

והואיל והיזם הודיע לנו כי להבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל הוא שיעבד ו/או ישעבד לטובתכם, בין השאר, את כל זכויותיו במקרקעין, בפרויקט, בחשבון הפרויקט ובקשר עמם (לרבות זכויותיו על פי חוזה המכר), בשיעבודים קבועים וצפים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, וכן המחאה ו/או ימחה את כל זכויותיו בכל הנוגע והקשור לפרויקט, לחשבון הפרויקט ולחוזה המכר לטובתכם בהמחאה על דרך שעבוד;

והואיל ובמסגרת האמור, נתבקשנו לתת את הצהרותינו, התחייבותנו ואישורנו כמפורט להלן;

אי לכך ולבקשת היזם הרינו מצהירים, מתחייבים ומאשרים, באופן בלתי חוזר, כלדקמן:

1. קיבלנו לידינו ולידיעתנו את המסמך בחתימת היזם שכותרתו: "הוראות בלתי חוזרות", אשר העתקו מצורף לכאן (להלן: "ההוראות"), ואנו מסכימים לאמור בהן ומתחייבים לפעול בהתאם להן.
2. נמסר לנו שהיזם וכן צדדים שלישיים יצרו לטובתכם שעבודים מדרגה ראשונה על המקרקעין, הפרויקט, חשבון הפרויקט וכל הקשור והנוגע להם ולרבות על הדירה והתמורות והסכומים מכל מין וסוג שהוא בגין מכירת הדירות בפרויקט וכי כל הזכויות של היזם בקשר עם הפרויקט (לרבות זכויותיו על פי חוזה המכר) הומחו לטובתכם (להלן: "השעבודים").
3. הובהר לנו, ואנו מסכימים לכך, כי זכויותכם מכח השעבודים קודמות לכל זכות שלנו בדירה ובכל מקרה, אנו מתחייבים שלא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה ו/או בפרויקט אלא לאחר שתירשם לטובתכם משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום.
4. בלא לגרוע מהאמור, הובהר לנו ואנו מסכימים לכך, כי כל עוד לא הסרתם את השיעבודים או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים או כל עוד לא התקיימו התנאים הנקובים בהודעה, כמשמעה בסעיף 2.2 (ב) לחוק המכר, כי השעבודים לא ימומשו מהדירה - השיעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו בדירה ובמקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השיעבודים לגבי המקרקעין (כולל הדירה), ללא כל סייג או מגבלה ולרבות מגבלות כלשהן הנובעות מהתחייבות כלשהי של היזם כלפינו.
- ידוע לנו ואנו מסכימים לכך כי במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים ו/או בעל תפקיד מטעמכם שיבצע את המימוש מטעמכם) רשאים למכור את המקרקעין ואת הפרויקט (כולל הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו ובמקרה שכזה תעמודנה לנו הזכויות בהתאם לבטוחה על פי חוק המכר ובכפוף לתנאיה.
5. ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי הראל רשאית, אך לא חייבת, לממש את זכויותיה בפרויקט בכל דרך אשר תמצא לנכון, לפי שיקול דעתה, בין אם בדרך של מכירת הפרויקט, בין אם בדרך של השלמת הפרויקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונס/י נכסים (לעיל ולהלן - "כונס הנכסים").

אם במקרה של מימוש זכויותכם בפרוייקט, אתם (או מי מכם) או כונס הנכסים תבחרו (בהודעה שתימסר לנו על כך) לקיים את חוזה המכר, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ- 6 (שישה) חודשים להשלמת בניית הדירה מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר בלא שיוטל עליכם לשלם לנו קנס ו/או פיצוי כספי כלשהו ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר הדירה בהתאם להוראות חוזה המכר. במקרה כאמור, לא תהיה לנו כל תביעה ו/או דרישה כלפיהם ו/או כלפי כונס הנכסים ו/או כלפי מי מטעמכם.

6. ידוע לנו, ואנו מתחייבים לפעול בהתאם לכך, כי עלינו להפקיד את כל הכספים והתשלומים שיגיעו מאיתנו ליזם בגין רכישת הדירה בחשבון הפרוייקט בלבד ולשלמה, ישירות לחשבון הפרוייקט, אך ורק באמצעות שוברי התשלום, או, בתנאים המפורטים בסעיף 2 להוראות, לחשבון אחר עליו תורה הראל וכל תשלום שלא יבוצע על-ידינו בהתאם לאמור, לא ייחשב כתשלום שיוקף לטובתנו כתשלום שבוצע על חשבון רכישת הדירה ולא תעמוד לנו הזכות לקבל מכם, בגין תשלום ששולם על-ידינו שלא בהתאם להוראות, בטוחה לפי חוק המכר.

7. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מכתב זה כל פשרה ו/או שינוי ו/או תוספת לחוזה המכר יהיו טעונים הסכמת הראל מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם כל תוקף.

8. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את חוזה המכר אנו נמסור לכם הודעה בכתב על כך, לפחות 30 ימים מראש.

9. אנו לא נעביר ו/או נמחה ו/או נמכור ו/או נשעבד את זכויותינו לפי חוזה המכר, כולן או חלקן, בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש. ידוע לנו כי באם נפר התחייבותנו כאמור לא יהא לכל העברה, המחאה, מכירה ו/או שעבוד כל תוקף כלפיכם והיא תגרום, בין היתר, לפקיעת תוקפן של הבטוחות, כהגדרתן להלן.

10. ידוע לנו כי הסכמתכם להעמדת השירותים ליזם עתידה להינתן בהסתמך, בין השאר, על קבלת אישורנו זה. מבלי לגרוע מן האמור ידוע לנו כי אינכם מחויבים להעמיד לטובת היזם את השירותים, כולם או חלקם, ומכל מקום העמדת השירותים כאמור כפופה ומותנית במילוי כל התחייבויות היזם כלפיכם.

11. ידוע לנו כי אינכם מחויבים למסור לנו כל מידע בקשר עם העמדת ו/או הפסקת העמדת השירותים, או איזה מביניהם, ליזם ואנו מוותרים כלפיכם, באופן בלתי חוזר, על כל דרישה, תביעה ו/או טענה בעניין זה.

12. ידוע לנו כי אנו נהיה זכאים לקבל מכם, באמצעות היזם, בטוחות על פי חוק המכר בדמות פוליסת ביטוח כמשמעה בחוק המכר (לעיל ולהלן: "**הבטוחות**") וזאת אך ורק בגין סכומים שהופקדו על-ידינו בחשבון הפרוייקט באמצעות תשלום שוברי התשלום בהתאם להוראות.

13. במקרה שאנו נממש את הבטוחות אשר יוצאו לטובתנו וכתנאי לתשלומן כאמור, חוזה המכר יתבטל מאליו ואנו מתחייבים, לוותר לטובתכם או לטובת מי שתורו לנו על כל זכות שהיא בדירה ו/או במקרקעין ולמסור לכם אותן כשהן נקיות מכל, עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד שלישי (שאינו הראל).

14. נמסר לנו, ואנו מסכימים לכך, כי הראל ו/או היזם, לפי דרישת הראל, יהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה מהבטוחות אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת כאמור בחוק המכר.

15. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו בדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין וזאת על מנת להביא לפקיעתן של הבטוחות שתינתנה לנו, אם וככל ותינתנה לנו.

16. ידוע לנו כי יפוי הכח אותו חתמנו לטובת היזם ישמש גם ליפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במכתבנו זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגרוע מכל יפוי כח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.

17. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין היזם לבין הראל, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפי הראל.

18. אנו מצהירים ומסכימים כי הראל לא הציגה בפנינו כל מצג, פרט, מידע ו/או התחייבות, וכי אין להראל כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרוייקט ו/או בקשר לדירה ו/או בקשר למתן השירותים, אופן נתינתם ומועד נתינתם - למעט על פי הבטוחות אשר יונפקו על ידכם לטובתנו וזאת על פי תנאיהן..

19. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי ככל שהראל, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, מפקחת ו/או מבקרת ו/או משגיחה ו/או נותנת הוראות בקשר לביצוע הפרוייקט ו/או אופן השקעת המשאבים בפרוייקט ו/או על מקורם ו/או כל פעולה אחרת של היזם ו/או מי מטעמו, הרי שפעולות הראל כאמור נועדו לשרת את מטרותיה של הראל בלבד, ואין בפעולות אלו כדי לזכות אותנו בכל צורה ואופן שהם, אנחנו לא נהיה רשאים להסתמך עליהם ואין בהם כדי להטיל על הראל כל חבות כלפינו, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות חבות להשלים את הפרוייקט ו/או אחריות כלשהי כלפינו, לרבות שלא חוזית ו/או נזיקית ו/או בקשר עם טיב הבניה, איכות הבניה, קצב ביצוע הבניה ו/או בקשר לכל התחייבות שבה התחייב כלפינו היזם.

20. עוד ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי להראל אין כל חבות לביצוע פעולות כאמור ו/או למלא את התחייבויות היזם כלפינו, ואנו לא מסתמכים בכל צורה ואופן שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, על ביצוע פעולות אלו על ידי הראל ו/או מי מטעמה, לרבות בקשר עם השלמת הפרויקט, טיבו, איכותו וביצועו.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי האפשרות שניתנת להראל לקבל דוחות מפקח ו/או פיקוח בקשר עם ביצוע הפרויקט לא יטילו על הראל, בשום מקרה, כל אחריות כלפינו בקשר עם הפרויקט ולא יהיו, בשום מקרה, כבסיס להעלות טענות כלשהן כלפי הראל לרבות שלא במישור החוזי ו/או הנזיקי ו/או טענות שעניין איכות הסביבה ו/או מפגעים סביבתיים שהטיפול בהם הינו באחריות המלאה והבלעדית של היזם.
- אנו מאשרים כי הוסבר לנו, ואנו מסכימים לכך, כי אין אנו רשאים להסתמך על מנגנוני הפיקוח בפרויקט שנועדו אך ורק להראל כי אם וככל ואנו מעוניינים במנגנוני פיקוח ו/או בקרה ו/או השגחה כלשהם, עלינו להסדיר זאת במישרין מול היזם.
21. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על מסמך זה יהווה מכתב זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר אשר נערך בינינו לבין היזם והפרת התחייבויותינו על פי מכתב זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי חוזה המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.
22. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות חוזה המכר או כל מסמך אחר יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.
23. אנו מסכימים כי בכל הנוגע לדירה, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית והבלעדית לבית משפט של מדינת ישראל, בעל סמכות עניינית, שבמחוז תל-אביב ו/או מחוז המרכז.
24. אנו מסכימים ומאשרים בזאת ליזם למסור להראל את כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידם בקשר עם חוזה המכר ורכישת הדירה בפרויקט, לרבות, אך לא רק, פרטים מזהים בקשר עמנו, העתקים מכל מסמך עליו חתמנו בקשר עם הדירה וכיוצא באלה.
25. ידוע לנו כי התחייבויותינו על פי מכתב זה הן בלתי חוזרות, הואיל וזכויות הראל תלויות בהן.
26. אנו מאשרים כי משמעויותיו השונות של מסמך זה הוסברו והובהרו לנו על ידי עורך הדין.

בכבוד רב,

_____ ת.ז. _____ חתימה :
_____ ת.ז. _____ חתימה :

אישור ע"י עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי ה"ה _____ ת.ז. _____ ו - _____ חתמו בפני על מסמך זה לאחר שזיהיתי אותם והבהרתי להם את משמעותו. **מצ"ב צילום תעודות הזיהוי של הנ"ל.**

_____ חתימות וחותמות

_____ תאריך

לכבוד

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

(שיקראו לחלף, ביחד ולחוד: "הקונה")

ג.א.נ,

הנדון: הוראות בלתי חוזרות

- הואיל** ואנו מקימים על המקרקעין הידועים כחלקה 60 בגוש 14052 וחלקה 131 בגוש 14051, בחצור הגלילית (להלן: "המקרקעין") פרויקט בנייה הכולל 50 יח"ד (להלן - "הפרוייקט");
- והואיל** ועל פי חוזה שנערך בינינו לבינכם (להלן - "חוזה המכר") התחייבנו למכור לכם ואתם התחייבתם לרכוש מאתנו דירה בפרוייקט הידועה כדירה מס' _____ בקומה _____ הפונה לכיוונים _____, באגף/בניין _____ ואשר לה צמודים _____ (להלן - "הדירה");
- והואיל** וקבלנו ו/או נקבל, מאת **הראל חברה לביטוח בע"מ** (להלן - "הראל") שירותים מימוניים וביטוחיים שונים, לרבות הלוואות כספיות, ערבויות לטובת צדדים שלישיים ובטוחות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעת של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן - "השירותים");
- והואיל** ולצורך קבלת השירותים התחייבנו כלפי הראל, בין היתר, כי כל הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרוייקט, ישולמו ישירות לחשבון הפרוייקט שפרטיו: _____ (להלן: "חשבון הפרוייקט") וזאת אך ורק באמצעות השוברים מתוך פנקס השוברים המונפק על-ידי הראל ואשר אותו מסרנו או נמסור לידיכם בהקדם (להלן: "שוברי התשלום");
- והואיל** ולהבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל שעבדנו ו/או נשעבד לטובת הראל, בין השאר, את כל זכויותינו במקרקעין, בפרוייקט, בחשבון הפרוייקט ובקשר עמם (לרבות זכויותינו על פי חוזה המכר), בשיעבודים קבועים וצפים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, וכן המחינו ו/או נמחה את כל זכויותינו בכל הנוגע והקשור לפרוייקט, לחשבון הפרוייקט ו לחוזה המכר לטובת הראל בהמחאה על דרך שעבוד.

לפיכך הננו לתת לכם הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:

1. לשלם כל סכום על חשבון תמורת הדירה על-פי חוזה המכר אך ורק לחשבון הפרוייקט ובאמצעות שוברי התשלום בלבד.
2. למרות האמור, במקרה בו הראל תדרוש זאת מכם בכתב, והחל מהמועד שבו תמסר לכם דרישתה כאמור, עליכם לשלם את הסכומים שיגיעו לנו מכם על חשבון תמורת הדירה לכל חשבון אחר עליו תורה לכם הראל בדרישתה הנ"ל.
3. כל סכום שישולם על ידכם כאמור בסעיפים 1 או 2 לעיל, ורק בדרך זו, יחשב לכל דבר וענין כסכום ששולם לידינו בפועל על חשבון תמורת הדירה.
4. סכומים שישולמו על ידכם בניגוד לאמור בסעיף 1 או 2 לעיל (לפי הענין) לא יחשבו כתשלומים על חשבון הדירה, הם לא יוכרו כתשלומים על חשבון הדירה והראל לא תנפיק לכם עבורם בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
5. הוראותינו דלעיל הינן בלתי חוזרות והואיל זכויות צדדים שלישיים, לרבות הראל, תלויות בהן ולא תהא לנו רשות לבטלן או לשנותן ללא קבלת הסכמת הראל מראש ובכתב.

ולראיה באנו על החתום:

בר הילי חברה לבנייה והשקעות בע"מ

נספח ו'

תצהיר והתחייבות – היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אנו הח"מ: _____ שם: _____, ת.ז. _____.

שם: _____, ת.ז. _____.

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות כלפי בר הילי חברה לבנייה והשקעות בע"מ, ח.פ. 516138757 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט הנבנה על המקרקעין הידועים כמגרשים 113-114 לפי תכנית מפורטת מס' ג/9334, כמפורט בתיק רשות מקרקעי ישראל 21547087 א', גוש 14051 חלקה 131 וגוש 14502 חלקה 60 בשכונת הבוסתן בחצור הגלילית במסלול פרויקט מחיר למשתכן (להלן: "הפרויקט").
2. הודע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
 - א. אנו ו/או קרובי משפחה לנו 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 קרובי משפחתנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;
 - ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק."קרוב משפחה" – משמעו – בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.
3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו.

ולראיה באנו הצדדים על החתום:

שם: _____, ת.ז. _____, חתימה: _____

שם: _____, ת.ז. _____, חתימה: _____

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעו בפניי ה"ה _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

עו"ד, _____

נספח ז'

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני/ו מצהיר/ים, כי אן לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" – יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עמם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, כמפורט להלן:

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

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו. ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד – 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב-6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מס' ת.ז. _____
חתימה: _____

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מס' ת.ז. _____
חתימה: _____

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא עו"ד _____ מס' רישיון _____ תאריך _____ חתימה + חותמת _____

נספח ח'

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

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

_____, ת.ז. _____.

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפריקט _____ בחצור הגלילית (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכרת בר הילי חברה לבנייה והשקעות בע"מ, ח.פ. 516138757 ג.

הודע לי/נו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מס' צפ/340/2019 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים".

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם מביניהם. כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים או 7 שנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 השנים או 7 השנים הנ"ל.

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

א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים /ים כי להבטחת התחייבותי/נו זו, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

ב. ידוע לי/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון.

שם: _____

שם: _____

אישור

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

עו"ד, _____

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן – משפר דיור

אני/אנו החתומים מטה: _____ מס' ת.ז. _____

_____ מס' ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט _____ ב- _____ (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכרת בר הילי חברה לבנייה והשקעות בע"מ, ח.פ. 516138757.

ידוע לי/נו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מס' צפ/2019/340 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב.

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או בחלוף 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם מביניהם. כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים או 7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 השנים או 7 השנים הנ"ל.

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

א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים /ים כי להבטחת התחייבותי/נו זו, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

ב. ידוע לי/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון.

שם: _____

שם: _____

אישור

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

עו"ד, _____

נספח ט'

ייפוי כוח לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן"

1. אני הח"מ: _____, _____, ממנה ומייפה בזאת את כוחו של _____ ת.ז. _____ לבחור גם בשמי ועבורי דירה בפרויקט _____ מחיר למשתכן, המוקם ע"י חברת בר הילי חברה לבנייה והשקעות בע"מ, ח.פ. 516138757 בגוש 14051 חלקה 131 וגוש 14502 חלקה 60 מגרשים 113-114, בהתאם למכרז מס' צפ/340/2019.
2. הנני לאשר כי אני אחד מיחיד ה"זוכה", ומיופה הכוח הנ"ל הינו יחיד ה"זוכה" השני.
3. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי לכל דבר וענין, ותהיה סופית.
4. כוחו של ייפוי כוח זה יפה לביצוע מבחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.

ולראיה באתי על החתום היום _____ לחודש _____ לשנת _____:

הקונה

אישור עו"ד:

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____, ו- מר/גב' _____ ת.ז. _____, ולאחר שזיהיתי אותה/ה באמצעות ת.ז. ולאחר שהסברתי לו/ה את התוצאות המשפטיות הנובעות מהחתימה על מסמך זה, ושוכנעתי שהגבר הובן לו/ה כראוי, חתם/ה בפני מרצונו/ה על מסמך זה.

חתימה

תאריך

נספח י' ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ: _____ ת.ז. _____, ו- _____ ת.ז. _____ (להלן: "**מיופה הכוח**") ממנים ומייפיים בזאת את כוחו של מר/גב' _____, ת.ז. _____ (להלן: "**מיופה הכוח**") להיות ב"כ החוקי ולפעול ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את כל הפעולות כמפורט להלן, כולן או מקצתן, בקשר עם היחידה הידועה כדלהלן:

דירה מס' _____ בקומה _____, בת _____ חדרים, בבנין _____
בפרויקט: _____, המוקם על המקרקעין, הידועים כגוש _____, חלקה _____, מגרשים, _____ חלקות _____, וכל הצמוד לה:
חניה מס' _____ (להלן: "**המקרקעין**" ו- "**הדירה**")
הנבנית ע"י בר הילי חברה לבנייה והשקעות בע"מ, ח.פ. 516138757 (להלן: "**החברה**") מכוח מכרז מס' צפ/340/2019 במסלול מחיר למשתכן, על המקרקעין.

1. לרכוש ו/או לקבל ו/או לרשום בשמי ועבורי ו/או בשבילי בבעלות ו/או בחכירה (לרבות בחכירת משנה) ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או המכירה את הדירה, ולצורך כך לחתום על הסכם לרכישת הדירה על כל נספחיו (להלן: "**החוזה**") וכן על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם החוזה והפעולות הנ"ל, לרבות ייפוי כוח בלתי חוזר.
2. לפעול בשמי ו/או במקומי בכל הנוגע למקרקעין, לרבות רישום הבעלות ו/או החכירה (לרבות חכירת משנה ו/או שכירות ו/או שכירות משנה ו/או הרשאה), פרצלציה, איחור ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או כל רישום אחר לרבות רישום בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחור, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.
3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר עם רכישת הדירה, לרבות רישום הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על המקרקעין 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 שתירשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין ו/או לייחד לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.
5. לחתום בשמי ובמקומי על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או למקרקעין ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקת הנאה לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או כל חלק מהם 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 ייבנה על הקרקע וכיוצ"ב.
6. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי החוזה ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.
7. יש לפרש ייפוי כוח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכוח אל הפועל את כל התחייבויותי מכוח החוזה ו/או התחייבויותי מכוח ייפוי כוח זה, לרבות פעולות שלא נרשמו במפורש בייפוי כוח זה.
8. לקבל בשמי ובמקומי ו/או לרשום על שמי את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, לרבות קבלת חזקה בדירה, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל מסמך ו/או אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטוחונות שקיבלתי לצורך הבטחת התשלומים ששילמנו על חשבון המחיר הכולל של הדירה.
9. לגרום, להסכים, לרשום, לבצע ולחתום בשי ובמקומי על כל דבר ועניין בקשר לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה על מנו, לרבות איחוד, חלקה, 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 לטובתי ו/או לטובת בנק מטעמי ו/או לטובת כל צד אחר.
10. ליתן בשמי ובמקומי הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד 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 מהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 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 בשמי ובמקומי.

11. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמי ובמקומי על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחד הערות אזהרה ו/או לרישום משכנתא ו/או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על המקרקעין, וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
12. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי ובמקומי כל בטוחה שניתנה לי על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת ביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום בשמי ובמקומי על כך מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.
13. לחתום בשמי ובמקומי על כך מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, ייפוי כוח – כלליים ו/או בלתי חוזרים ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור בייפוי כוח זה.
14. לעשות באופן מוחלט וגמור, כפי שמיופה הכוח ימצא לנכון, את כל הפעולות והדברים הנדרשים לצרכי ביצוע האמור לעיל ובקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כוח זה.
15. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיופה הכוח הנ"ל אשר ייעשו מתוקף ייפוי כוח זה.
16. כל פעולה ע"פ ייפוי כוח זה ניתן לביצוע בבת אחרת ו/או לסירוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
17. ייפוי כח זה הינו בלתי חוזר בלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, אינו מוגבל בזמן, והוא מחייב אותי ואת חליפי ואת כל מי שיבוא במקומי, לרבות כל מוסד בנקאי, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי והוא יחייב גם את יורשי, יורשי יורשי, אפוטרופוסי ומנהל עזבוני, היות וזכויות בעלי ו/או חוכרי ו/או מוכרי המקרקעין ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או החברה ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באתי/נו על החתום:

יום _____ בחודש _____ בשנה _____

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת חתימת מרשי הנ"ל.

ולראיה אני מאמת את חתימתם:

תאריך: _____ חתימה _____

נספח י"א

הצמדת חניית נכה

תאריך: _____

לכבוד:

בר הילי חברה לבנייה והשקעות בע"מ (להלן: "החברה")

ג.א.נ.

הנדון: "פרויקט מחיר למשתכן" - "

אנו הח"מ,

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

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

1. ככל שהחניה המוצמדת לדירה מוגדרת כחניית נכה בהתאם לדרישת הרשויות ולהגדרותיה (להלן: "חניית נכה") ואיני בעל תו נכה כדין, אזי הובא לידיעתנו שבמועד חתימתנו על בקשת רכישת הדירה טרם הסתיים שיווק הפרויקט, ובמועד זה עדיין לא ידוע לחברה מי מרוכשי הדירות בפרויקט זכאי להצמדת חנית נכה לדירתו ע"פ חוק. הודע לרוכש כי במידה ותידרש החברה להצמיד את חניית הנכה לדירה בפרויקט, אשר תירכש ע"י זוכה אחר בעל תעודת נכה, הרי שחניית הנכה לא תוצמד לדירתנו, ובמקומה תוצמד לדירתי חנייה אחרת שמיקומה יהי במתחם החנייה בבניין וע"פ שיקול דעתה הסביר של החברה.

2. יובהר כי לא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בכל הנוגע להחלפת החניה כאמור ובלבד שקיבלנו חניה חלופית.

בברכה,

נספח י"ב

לכבוד:

_____, ת.ז.

_____, ת.ז.

ג.א.ג.,

**הנדון: הודעה בכתב לפי סעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות)
(הבטחת השקעות רוכשי דירות), תשל"ה – 1975**

בהתאם לחובת היידוע, האמורה בסעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1975 (להלן: "החוק"), ובהיותכם רוכשים מאתנו דירה, המסומנת בתשריט הדירות כדירה מס' _____, בבניין _____ הנבנה על המקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ (להלן: "הדירה"), הרינו להודיעכם על זכותכם לפי החוק להבטחת הכספים שישולמו על ידכם, ע"ח מחיר הדירה, באופן הקבוע בחוק, כדלקמן:

1. עפ"י סעיף 2 לחוק:

2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה של שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת צו הקפאת הליכים, עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור; או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א – 1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפיסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שיעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפיסקה (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, התשכ"ט – 1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. עפ"י סעיף 3 לחוק:

3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן אלה הובטחו כאמור בסעיף 1(2) או 2(2)."

3. הרינו להודיעכם, כי בפרויקט זה, ייחתם הסכם ליווי בנקאי, שבמסגרתו ישועבדו המקרקעין לטובת הבנק המלווה והבטחת כספכם תתבצע ע"י ערבויות בנקאיות עפ"י החוק, כמפורט בהסכם המכר.

4. תשומת לבכם מופנית להוראות ההסכם בדבר זכות החברה להחליף את הערבויות הבנקאיות בבטוחה אחרת מבין אלה המפורטות לעיל.

החברה

אנו הקונים, מאשרים קבלת הודעה זו מחברתכם ומאשרים כי הודעה זו נמסרה לנו במועד חתימת הסכם המכר.

נספח י"ג – הודעת רשות המיסים - עמלת ערבות חוק ערבות מכר

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום _____

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

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח י"ד – היעדר היתר בניה

בר הילי חברה לבנייה והשקעות בע"מ, ח.פ. 516138757

בין:

ת.ד. 40 חוצות שפיים, שפיים 6099000

טל': 09-9500832 פקס: 09-7720288

(להלן: "החברה/הקבלן/המוכר")

מצד אחד:

לבין:

1.

2.

שמענם לצורך הסכם זה:

טל': _____ פקס: _____

דוא"ל: _____

(להלן, ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני:

(להלן ביחד: "הצדדים")

- 2.1 מובא בזאת לידיעת הקונה כי לא התקבלו עדיין האישורים הדרושים לבניית הפרויקט לרבות הדירה, וכי מוסכם כי התחייבות החברה למכור לקונה את הדירה בתנאים המפורטים בהסכם, והתחייבות הקונה לרכוש את הדירה על פי ההסכם, מותנות, בין היתר, בקבלת היתר בניה לבניית הפרויקט לרבות הממכר (להלן: "היתר בניה") במועד הקבוע לכך כאמור בנספח זה.
- 2.2 החברה תפעל לקבלת היתר בניה על פי התוכניות המצורפות להסכם (להלן: "התכניות"). על כן, כל נתוני הדירה לרבות תכניות הדירה, מספרה, שטחה, מס' הבניין ותוכניות הבניין, מס' הקומה וכיווניה, כפופים לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ונתונים לשינויים בהתאם להוראות הועדה ולהיתר הבניה שיינתן בפועל.
- 2.3 החברה תהיה רשאית להכניס, על פי דרישת רשויות התכנון בלבד, שינויים בתכנון הבניינים והדירה ו/או שינויים בשטח הדירה והכל כאמור בהוראות הסכם זה ועל פי דין והוראות המכר.
- 2.4 כמו כן, היה ועקב הוראת כל דין ו/או צו ו/או תקנה ו/או הוראה מחייבת אחרת, ימנע מהחברה לספק לקונה את החניה כפי שנמסר מיקומה לקונה, הקונה יהיה זכאי לבחור חניה במיקום שונה ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי הסכם זה ובהתאם להוראות הדין.
- 2.5 עם הינתן היתר הבניה לבניית הדירה, תודיע החברה לקונה על כך, ותזמן את הקונה לעיין ולבדוק את התוכניות שאושרו לפי היתר הבניה שניתן בפועל. בהודעתה תודיע החברה לקונה האם על פי היתר הבניה, אושרו התוכניות בלא שינויים, האם אושרו עם שינויים לא מהותיים או האם אושרו עם שינויים מהותיים (להלן: "הודעת החברה").
- 2.6 אם על פי הודעת החברה על פי היתר הבניה אושרו התוכניות בלא כל שינוי, ההסכם יעמוד בתוקפו ויחייב את הצדדים לכל דבר ועניין.
- 2.7 ככל שיחולו שינויים מהותיים בדירה נשוא ההסכם, בעקבות קבלת היתר הבניה ו/או לאחר השלמת התכנון המפורט ו/או ככל שלא יתקבל היתר בניה עד לא יאוחר מ- 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה, לרוכש תינתן הזכות לבטל את ההסכם, בהודעה בכתב לחברה. במקרה שיחולו שינויים מהותיים, תינתן לרוכש זכות לבטל את ההסכם, תוך 30 יום מיום הודעת

החברה על השינוי ובלבד שלרוכש נתנה האפשרות לעיין בתוכניות החדשות. היה והקונה הודיע לחברה כי אינו מעוניין בביטול ההסכם חרף השינויים כאמור, יראו את הקונה כמי שמסכים לתוכניות שאושרו והסכם המכר יוסיף לחול ולחייב את הצדדים לכל דבר ועניין.

לעניין זה "שינוי מהותי" שינוי במיקום הדירה ו/או כיווניה ו/או שינוי החלוקה הפנימית של הדירה ו/או שינוי של מעל 2% בשטח הדירה על הצמדותיה מהשטח המצוין במפרט, ולעניין גינה שינוי מהותי בשטח הגינה פירוש, שינוי של מעל 5% בשטח הגינה מהשטח המצוין במפרט וזאת בהתאם לחוק המכר וצו מכר דירות.

במקרה שבו לא יתקבל היתר בניה תוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, תינתן לרוכש זכות לבטל ההסכם עד לא יאוחר מ- 30 ימים לאחר חלוף 6 החודשים, בהודעה בכתב לחברה.

2.8 בוטל ההסכם כאמור בנספח זה על ידי הקונה, יהיה ההסכם בטל ומבוטל. במקרה זה, הקונה והחברה יחתמו על כל מסמך אשר יידרש לצורך ביטולו של הסכם המכר לרבות מסמכי ביטול לרשויות מיסוי מקרקעין ו/או כל רשות אחרת וכן הבנק המלווה, במידה ונחתם הסכם ליווי עד למועד ביטול הסכם המכר. בוטל ההסכם המכר כאמור בנספח זה, לא יהווה הדבר הפרה של ההסכם ע"י מי מהצדדים, החברה תהא רשאית למכור את הדירה לכל צד ג' אחר ולכל אחד מהצדדים לא תהא כל זכות ביחס לדירה. במקרה כאמור, יהיה זכאי הרוכש להחזר הכספים ששולמו על ידו בערכם הריאלי בתוך 45 יום מיום הביטול.

2.9 מבלי לגרוע מהאמור בנספח זה לעיל, מוסכם בזאת כי ככל שניתן היתר הבניה כמפורט, והוכנסו שינויים בתכנון הבניין ו/או הדירה כאמור לעיל, תהיה רשאית החברה לפי שיקול דעתה הסביר בכפוף להוראות הדין והמכרז לתקן בהתאם את התכניות אשר צורפו להסכם ו/או להחליף את התכניות המצורפות לו, כולן או חלקן, בתכניות עדכניות, והנוסח המתוקן של נספח התכניות יחייב את הצדדים לכל דבר ועניין כאילו צורף להסכם במועד חתימתו.

2.10 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין באמור בנספח זה כדי לגרום לדחייה במילוי התחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם, והקונה מתחייב למלא אחר כל תנאי ההסכם במלואם ובמועדם.

2.11 בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם, להוראות נספח זה, יגברו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החברה

הקונה