



פרוייקט רמת שלמה 96 יח"ד – מחיר למשתכן  
 טיוטת הסכם – לצרכי משא ומתן – גרסת 9/2020

## חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנעשה ונחתם בירושלים ביום \_\_\_\_\_

**בין :** קוטלר עדיקא חברה לבניה בע"מ  
 ח.פ. 510642507  
 מרחוב יפו 216 ירושלים  
**מציא אחד** שתיקרא להלן: "החברה" ו/או "המוכר"

**ובין :** 1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
 2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
**מרחוב**  
**טלפון:** \_\_\_\_\_  
**דואר אלקטרוני:** \_\_\_\_\_  
**מציא שני** כולם יחד וכל אחד בנפרד שייקראו להלן: "הרוכש"

חוזה זה אושר ע"י 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.

**"הפרוייקט"** פרוייקט למגורים אשר יוקם/מוקם על ידי החברה בחלקה 62 (בשלמות) בגוש 30565, חלקה 70 (בשלמות) בגוש 30566, חלקה 176 (בשלמות) בגוש 30616, מגרשים מס' 22 ו-23 לפי תכנית מפורטת 11085 בשכונת רמת שלמה בירושלים.

**"הקרקע"** הקרקע הידועה כחלקה 62 (בשלמות) בגוש 30565, חלקה 70 (בשלמות) בגוש 30566, חלקה 176 (בשלמות) בגוש 30616, מגרשים מס' 22 ו-23 לפי תכנית מפורטת 11085 בשכונת רמת שלמה בירושלים, עליה מוקם/יוקם הבית לבדו או ביחד עם בית/ים או בני/ים אחר/ים.

**"תכנית" או "תב"ע"** תכנית מפורטת 11085 בירושלים, על כל תיקוניה כעת או בעתיד.

**"הבית ו/או הבניין"** בית מספר \_\_\_\_\_ לפי התכנית, שנבנה או יבנה על הקרקע על ידי החברה, באמצעותה ו/או באמצעות קבלנים ובו נמצאת/תמצא הדירה.

**"הדירה"** היא דירה בת \_\_\_\_\_ חדרים וחדרי שרות, בשטח המתוחם, המוגדר והמסומן במס' זמני \_\_\_\_\_ בתשריט נספח א' להסכם זה, הנמצאת/תמצא בקומת \_\_\_\_\_ של הבית, אליה יוצמדו \_\_\_\_\_ כמסומן בתשריט ובמפרט המצורף להסכם נספח א' ולרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף.

**"תאריך מסירה"** ו/או "מועד המסירה" **11/11/2022 ובצירוף מספר הימים שמיום 23/6/2020 ועד למועד קבלת היתר בניה, וכמפורט בסעיף 21.1 להסכם או עד לתאריך אחר שיקבע בהתאם להוראות סעיף 27 להסכם.**

**"בעל הקרקע"** מדינת ישראל ו/או רשות הפתוח ו/או הקרן הקיימת לישראל.

**"רמ"י"** רשות מקרקעי ישראל.

**"חוק המקרקעין"** חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

**"המכרז"** מכרז מס' ים/167/2018 שנערך ע"י רמ"י.

**"החכירה"**  
זכות חכירה מהוונת, כמשמעותה בחוק המקרקעין בדמי חכירה וביתר התנאים הנקבעים מידי פעם בפעם על ידי בעל הקרקע / רמ"י, לתקופה של 98 שנים שראשיתה בתאריך 8/10/2018, ובהתאם לתנאי המכרז.

**"בית משותף"**  
הינו הבית לכשיירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף לפי חוק המקרקעין כאמור בסעיף 45 להלן.

**"המשכנתא"**  
משכנתא ראשונה להבטחת ההלוואה שיקבל הרוכש עד לסכום הנקוב בנספח ב'.

**"הבנק המלווה"** ו/או כל מוסד פיננסי אחר אשר יקבע על ידי החברה, אשר יעמיד מימון פיננסי לחברה לצורך הקמת הפרויקט ו/או ינפיק בטוחות לרוכשי דירות בפרויקט, והכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, בנוסח שנקבע ו/או יקבע ו/או כפי שישונה מעת לעת.

**"פנקס שוברים"**  
פנקס המונפק בידי מוסד בנקאי שיימסר לרוכש ואשר באמצעותו ישולמו תשלומים על חשבון התמורה.

**הואיל**  
והחברה עומדת להקים / מקימה בעצמה ו/או באמצעות קבלן (להלן: **"הקבלן"**) את הבית ואת הדירה על הקרקע, וברצונה למכור לרוכש את הדירה בהתאם למפורט בהסכם זה ולגרום לכך שבעל הקרקע, באמצעות רמ"י, יעניק לרוכש את החכירה לגבי הדירה או זכות אחרת כמפורט להלן בהסכם, בתמורה וביתר התנאים המפורטים להלן;

**והואיל** והרוכש מעוניין לקנות את הדירה ולקבל את החכירה לגבי הדירה כאמור בהסכם זה;

#### לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, כי נכון למועד החתימה על הסכם זה, הוא לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, אזי ידוע לו והוא מסכים שהסכם זה יבוטל מעיקרו והרוכש לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור. במקרה כאמור, הרוכש יחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך דיווח על הביטול לכל רשות מוסמכת, לרבות רשות המסים.

#### מבוא

1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
2. כותרות הסעיפים נועדו לשם הנוחיות בלבד ולא יהוו בסיס לפרשנות ההסכם ו/או סעיף מסעיפיו.

#### הצהרות הרוכש

3. הובא לידיעת הרוכש, כי ניתנה לו אפשרות לראות ולבדוק את הקרקע, את הוראות התוכנית, המכרז ואת הוראות הנספחים להסכם ולבדוק את מיקום הדירה ואת כיווני האוויר בדירה ונמסרה לו כל האינפורמציה הרלבנטית ביחס לדירה ולפרויקט על מנת שימצא אותם מניחים את דעתו מכל הבחינות. הסכם זה ממצה את כל ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים בקשר עם ההסכם וכי לכל הצעה, התחייבות, ומצג שנעשו לפני חתימת הסכם זה ואשר לא באו לידי ביטוי בהסכם זה לא תהיה כל נפקות ובלבד שלרוכש תעמודנה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ו/או מצגים מטעם החברה עובר לכריתת ההסכם ככל שהיו, ולא יהיה בכך כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים כאמור. כמו כן, הוראות סעיף 3 לעיל, כפופות לכך שהחברה אפשרה לרוכש לבדוק המקרקעין, הוראות התוכניות, וההסכם על נספחיו.

4

4.1 הודע לרוכש שהקרקע שועבדה ו/או תשועבד בשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: **"הבנק"**).

- 4.2 החברה הודיעה לרוכש כי היא שיעבדה ו/או תשעבד והמחתה ו/או תמחה על דרך השעבוד את כל זכויותיה כלפי הרוכש לפי הסכם זה לטובת הבנק ותיתן לרוכש הוראות בלתי חוזרות להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו לחברה על פי הסכם זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלום, בהתאם לקבוע בנספח הבנק המצורף להסכם.
- הרוכש מסכים בזאת לשעבוד והמחאת הזכויות כאמור, ומתחייב לחתום על נספח הבנק בנוסח כפי שיידרש על-ידי הבנק, אשר ייקרא "נספח ג'" ויהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- החברה מתחייבת לפנות לבנק בכתב בתוך 30 ימים ממועד התשלום הראשון ששילם הרוכש באמצעות פנקס השוברים, בדרישה שימציא הודעה בכתב, בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973, ולפיה שעבוד או התחייבות לשעבוד שניתנו לטובת הבנק, לא ימומשו מתוך הדירה ורישום יימחק בהתאם לתנאים האמורים בהודעה (להלן: "מכתב החרגה מותנה").
- 4.3 עוד הובא לידיעת הרוכש כי יכול שהחברה תיטול הלוואות נוספות מגורמים אחרים ו/או נוספים והרוכש מסכים לכך ומתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך ובלבד שלא יהיה בכך בכדי לפגוע ולגרוע מזכויות הרוכש בדירה לרבות, הבטחה שתיתן ומכתב ההחרגה בהתאם לאמור בחוק המכר ובכפוף להוראות הדין והמכר. כן מאשר הרוכש לחברה באופן בלתי חוזר לעשות שימוש בייפוי כוח הנוטריוני שימסור לחברה לפי הוראות להסכם זה להלן, לשם חתימה על כל מסמך כאמור.
- 4.4 עוד הובא לידיעת הרוכש כי החברה תעניק זכויות ו/או תשעבד את זכויותיה בקרקע ו/או זכויותיה בבית, למעט הזכויות בדירה, לצדדים שלישיים וללא צורך באישור הרוכש והכל בכפוף לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973. הרוכש יחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך וכן מאשר לחברה באופן בלתי חוזר לעשות שימוש בייפוי כוח הנוטריוני שימסור לחברה אך ורק לפי הוראות הסכם זה להלן, לשם חתימה על כל מסמך כאמור. יובהר, כי עלויות יפוי הכח הנוטריוני יחולו על המוכר.
5. הרוכש מצהיר כי אינו תאגיד ואינו "נתין זר" כהגדרתו ברמ"י וכי לא יעביר זכויותיו בבית לתאגיד ו/או ל"נתין זר" וכי ידאג שכל מי שירכוש ממנו זכויות בדירה יתחייב אף הוא שלא להעביר זכויות לתאגיד ו/או ל"נתין זר". במעמד חתימת הסכם זה חותם הרוכש על כתב התחייבות **נספח ו'** (בחמישה עותקים).

#### התחייבויות החברה לבניית הדירה

6. החברה מתחייבת:
- 6.1 לבנות את הבית ואת הדירה, בהתאם לתכנית הדירה ובהתאם לתשריט והמפרט הטכני המפורטים ב**נספח א'**, המצורף להסכם, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 6.2 בוטל.
- 6.3 מוסכם בזה בין הצדדים כי במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הדירה ו/או הבית ו/או כל חלק בין זה המופיע בתמליל שבמפרט לבין זה המופיע בתכניות הנכללות או מצורפות למפרט, יכריעו ויגברו הפרטים ו/או התיאורים המופיעים במפרט
- 6.4 סטיות קלות מהתכניות ומהמפרט בהיקף המותר על פי חוק המכר (דירות) התשל"ג - 1973 (להלן: "חוק המכר (דירות)") לא ייחשבו כהפרת הסכם זה או שינויו.
- 6.5 החברה תהיה רשאית להחליף אביזרים או פריטים המופיעים במפרט ובלבד שהאביזרים או הפריטים החדשים הינם שווי ערך ואיכות למוחלפים, וכן בכפוף להוראות המכרז והוראות חוק המכר, ושזכויות הרוכש לא תיפגענה. במקרה של היעדר אפשרות לספק אביזר או פריט שנבחר ע"י הרוכש במסגרת אלטרנטיבות לבחירת הרוכש, תציג החברה אסמכתא לרוכש על אי יכולתה לספק האביזר או הפריט, והחברה תציג לבחירת הרוכש אותו המגוון שהתחייבה לו החברה לכתחילה על פי הוראות המפרט, כשאחד מהם לפחות יהיה שווה ערך לדגם שנבחר ע"י הרוכש מבחינת מראה, גוון, טקסטורה, איכות ומחיר יסוד וארץ ייצור (ככל שבמקור נבחר מוצר מתוצרת ישראלית).
- 6.6 החברה תמסור לקונה הוראות תחזוקה ושימוש עד למועד מסירה החזקה בדירה לידי הקונה.
- 6.7 למען הסר ספק, אם טרם חתימת הסכם זה, התקדמה הבניה כך שפריטים ו/או אביזרים הניתנים לבחירה לפי המפרט (נספח א') הותקנו בדירה, לא תתאפשר לרוכש בחירה.

## עבודות נוספות ושינויים בדירה

.7

- 7.1** בטרם נמסרה החזקה בדירה לרוכש, לא יהיה הרוכש רשאי לבצע כל שינוי ו/או תוספת לדירה (להלן: "השינויים והתוספות"), בין בעצמו ובין באמצעות החברה ו/או מי מטעמה, זולת ויתור על פריט מבין הפריטים המפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי, כמפורט במפרט הטכני נספח א:
- 7.1.1 ארון מטבח.
  - 7.1.2 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).
  - 7.1.3 בית תקע ונקודות טלפון.
  - 7.1.4 דלת כניסה למרפסת שירות.

## התמורה ופנקס השוברים

.8

- 8.1** בכפוף למפורט בנספח היעדר ליווי בנקאי המצורף להסכם זה, הרוכש מתחייב לשלם לחברה את סכום התמורה הנזכר בלוח התשלומים שבנספח ב' להסכם זה המהווה חלק בלתי נפרד ממנו כשכל התשלומים על חשבון התמורה ישולמו באמצעות פנקס השוברים בלבד לזכות חשבון 475737 בבנק מזרחי טפחות בע"מ סניף 539 (להלן: "חשבון הפרויקט"). מובהר כי התשלום באמצעות פנקס השוברים לחשבון הפרויקט מהווה הוראה בלתי חוזרת של החברה לבנק להמציא ערבות בנקאית לטובת הקונה.

- 8.2** כל תמורה שהתקבלה ושלא הופקדה באמצעות פנקס השוברים לחשבון הפרויקט לא תיחשב כחלק מהתשלומים על חשבון רכישת הדירה.

- 8.3** הובא לידיעת הרוכש כי תשלום בניגוד לאמור לעיל, לא יחשב כתמורה על פי ההסכם, והרוכש לא יהא זכאי לקבל ערבויות ו/או לקבל את החזקה בדירה אלא בכפוף לתשלום מלוא התמורה לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים וכמפורט לעיל.

- 8.4** עוד הובא לידיעת הרוכש כי לא יהיה בתשלום על פי שובר לחשבון הפרויקט כדי להקנות לרוכש זכות כלפי בנק מזרחי טפחות בע"מ מעבר לזכות לקבל ערבות חוק מכר ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות חוק מכר בעקבות זאת כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לזכויותיו על פי ערבות המכר. הובא לידיעת הרוכש כי לבנק מזרחי טפחות בע"מ אין ולא תהיה כל מחויבות או אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי הרוכש בקשר לפרויקט ולרוכש אין ולא תהיינה כל זכויות ו/או טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, לרבות תביעות בניזיקין כלפי בנק מזרחי טפחות בע"מ, למעט זכויותיו על פי ערבויות חוק מכר שיקבל הרוכש מבנק מזרחי טפחות בע"מ על פי תנאיהן.

- .9** הרוכש לא יהיה רשאי להקדים את מועד פירעונו של תשלום מהתשלומים האמורים אלא אם כן ביקש מראש ובכתב מהחברה הקדמת התשלום והחברה נתנה הסכמתה בכתב. מובהר כי במקרה שהחברה נתנה הסכמתה להקדמת תשלום, התשלום כאמור יישא הפרשי הצמדה עד ליום התשלום בפועל.

.10

- 10.1** מוסכם בזה כי הסכם זה יכנס לתוקף אך ורק ובכפוף לביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה כקבוע בנספח ב' באמצעות פנקס השוברים כאמור, וכי בטרם שילם הרוכש את התשלום הראשון כאמור לא יהיה להסכם זה כל תוקף והוא יהיה בטל מעיקרו (Void) ולרוכש לא תהינה כל זכויות על-פיו.

- 10.2** מבלי לגרוע מן האמור לעיל מובהר בזה כי לאחר ביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה באמצעות פנקס השוברים, בכל מקרה בו לא סילק הרוכש תשלום כלשהו מהתשלומים החלים עליו על פי הסכם זה במלואו, בתוך 7 ימים מהמועד שהיה עליו לעשות כן, תהא החברה זכאית לבטל הסכם זה ובלבד שניתנה לרוכש קודם לכן התראה או הודעה בכתב על דבר ההפרה והרוכש המפר לא תיקן את ההפרה תוך 10 ימים מקבלת ההודעה או ההתראה. כל האמור, מבלי לגרוע מזכות הצד הנפגע, לתבוע כל סעד או תרופה המגיעים ו/או שיגיעו לו עפ"י הדין.

**11.** הרוכש מתחייב לשלם לחברה לפני מסירת החזקה בפועל, ריבית בשיעור המירבי המותר על פי תקנות שיונתקו לפי סעיף 5 ב' לחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973, ועד למועד התקנת תקנות אלה ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, בגין כל תשלום שהרוכש חב בו לחברה לפי הסכם זה ואשר לא שולם לה במועדו ובשלמותו, וזה מהיום שחל בו פירעונו ועד סילוקו בפועל, בכפוף להוראות סעיף 5 ב' לחוק המכר (דירות) התשל"ג - 1973. האמור בסעיף זה אינו מקנה זכות לרוכש לפגור בתשלומים או לא לשלם במלואם, ואינו גורע מזכותה של החברה לבטל את ההסכם כאמור בסעיפים 82-83 להלן.

**12.** תנאי התשלום, אופן התשלום ומועדיו, לרבות עניין ההצמדה מצוינים בנספח ב' הנ"ל.

## הלוואה

**13.** אם החברה תמצא לנכון לעזור לרוכש להשיג הלוואה לצורך רכישת הדירה תפנה החברה את הרוכש לבנק על מנת שהרוכש יקבל בבנק הלוואה האמורה בנספח ב' לתשלום הסכום הנזכר בנספח ב', וככל שהרוכש יבחר לקחת הלוואת משכנתא מהבנק כאמור, הרי שהרוכש יחתום בבנק על חוזה הלוואה עם הבנק, וכן על כל המסמכים האחרים המקובלים בבנק וכן לתת לבנק הוראה בלתי חוזרת שאינה ניתנת לביטול או לשינוי, להעביר את סכום הלוואה לחברה באמצעות פנקס השוברים בלבד, לא יאוחר מהתאריך הנקוב בנספח ב'.

למען הסר ספק, אין באמור לעיל כדי לחייב הרוכש לקחת משכנתא מהבנק המלווה, והרוכש יהיה רשאי לפנות לכל מוסד פיננסי לשם קבלת הלוואת משכנתא. החברה תחתום לבקשת הרוכש על כתב התחייבות לרישום משכנתא, וזאת בנוסח המקובל, ובלבד שהרוכש יורה למוסד הפיננסי לשלם את מלוא כספי הלוואה ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים, ישלם קודם לפחות 10% מהתמורה מאמצעו העצמיים ולאחר שיחתום על הוראה בלתי חוזרת לחברה להוציא התחייבות לרישום משכנתא כאמור.

**14.** הובא לידיעת הרוכש שההלוואה תינתן על ידי הבנק לרוכש בתנאים המקובלים בבנק, ולפי שיקול דעתו הבלעדי, ותוחזר על ידי הרוכש לבנק בתשלומים חודשיים, וביתר התנאים הנהוגים בבנק, והרוכש ימציא לבנק את כל הביטחונות ואת כל התשלומים שיהיה עליו לפרוע לבנק. ומובהר למען הסר ספק אין באמור לעיל משום מצג כלשהו של החברה ו/או הבנק כי תועמד לרוכש הלוואה על ידי הבנק וכי ככל שיופנה הרוכש בבקשה לקבלת הלוואה כאמור מהבנק, יבחן הבנק את הבקשה ויחליט לגביה על פי שיקול דעתו ועל פי הנהלים המקובלים בבנק.

**15.** בכל מקרה בו הרוכש ייטול הלוואה מבנק לשם מימון התמורה עבור רכישת הזכויות בדירה, הרוכש ירשום משכנתא ראשונה על החכירה בדירה לזכות הבנק, במעמד רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רשום המקרקעין.

**16.** הרוכש ישלם את כל האגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ואת כל יתר ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור הלוואה ובקבלתה וברישום המשכנתא לפי תנאי הבנק. אם מאיזו סיבה שהיא תנאים אלה לא יראו לרוכש, או הרוכש לא ביצע את האמור לעיל, הרוכש ישלם לבנק במזומנים את סכום הלוואה הנ"ל, לא יאוחר מאשר עד התאריך הנקוב בנספח ב'.

האמור בסעיפים 13 - 16 לעיל יחול בהתאמה ביחס לכל מוסד פיננסי (ובכלל זה הבנק), ככל שההלוואה לרכישת הדירה תינתן ממנו (להלן: "המוסד הפיננסי").

## בטוחות

**17.** החברה תיתן לרוכש, בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, כפי שהוא בתוקף בתאריך חתימת הסכם זה, אשר סוגה יהיה ערבות בנקאית/ פוליסת ביטוח לפי החוק, לפי החלטת החברה, ויחולו עליה כל החובות על פי החוק.

**18.**

**18.1.** מוסכם בזה בין הצדדים כי החברה תהא זכאית, בכפוף להוראות החוק הנ"ל, להחליף מפעם לפעם כל בטוחה שניתנה על ידה בבטוחה אחרת מאותו סוג או מסוג אחר ובלבד שמדובר בבטוחה מסוג ערבות בנקאית / פוליסת ביטוח, והרוכש יקבל כל בטוחה חליפה כאמור ויחזיר לחברה כנגד קבלתה את הבטוחה המוחלפת ו/או יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מתן תוקף לבטול הבטוחה המוחלפת ו/או לשעבוד הבטוחה המוחלפת (אם בכלל) והכל בכפוף לחוק המכר הבטחת השקעות. החברה תישלח לרוכש הודעה על החלפת הבטוחה כאמור.

- 18.2.** מבלי לגרוע מהתחייבויות הרוכש כאמור בסעיף זה לעיל מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי עם היווצרות הבטוחה החליפה כאמור בסעיף זה לעיל - תחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש. בכל מקרה על הרוכש להמציא את הבטוחה המוחלפת לחברה מיד עם דרישת החברה.
- 19.** הרוכש יחתום במעמד מסירת החזקה בדירה על אישור בדבר קבלת חזקה בדירה, בנוסח הבנק המצורף להסכם זה כנספח ד'. מובהר כי הבטוחה תבוטל רק בכפוף לתנאים הקבועים בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974.
- 20.** עם התמלא התנאים הקבועים לכך בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, או בהתמלא התנאים כפי שיקבע בכל תיקון לחוק המכר הנ"ל, תחשב כל בטוחה שנתנה החברה לרוכש עפ"י הסכם זה, בטלה.

### מסירת חזקה

- 21.**
- 21.1.** החברה תמסור לרוכש את החזקה בדירה כשהיא בנויה ושלמה כמוסכם בהסכם זה לאחר קבלת טופס 4 לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) תשמ"א - 1981, וזאת עד לתאריך המסירה כמוגדר במבוא להסכם או עד לתאריך אחר שייקבע בהתאם לאמור בסעיפים 27, 28 ו-29, להלן: "תאריך המסירה", כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ כשהיא ראויה לשימוש, חופשית מכל עיקול, זכות צד שלישי (למעט זכויות בעל הקרקע, ופרט למשכנתאות, ומשכונות הנזכרים בהסכם זה), ובתנאי שהרוכש ימלא קודם לכן את כל התחייבויותיו שהינו חייב למלא לפני מסירת החזקה בדירה, בהתאם להסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלום בפועל של כל תשלום שהרוכש חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הדירה ו/או על חשבון הזמנת תוספות ושינויים ו/או כל תשלום אחר לכל גוף ו/או רשות אחרים כמפורט בהסכם זה.
- 21.2.** החברה תהיה זכאית למסור את הדירה לידי הרוכש גם אם עבודות הפיתוח מסביב לבית או עבודות השייכות לרכוש המשותף, לרבות החניות, הגינות, המדרכות וכו' טרם הושלמו, ובלבד שאין בכך כדי למנוע מהרוכש אפשרות של גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה ושימוש סביר בדירה.
- סידור הגינה ועבודות הפיתוח ככל שהתחייבה לכך החברה במפרט, יושלמו תוך 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4. עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש.
- 21.3.** סמוך למועד השלמת הדירה ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל לרשותו את הדירה, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה.
- 21.4.** בוטל.
- 22.** ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו.
- 22א.** למען הסר ספק, אין בדחיית מועד המסירה, בעטיו של הרוכש כאמור, כדי להטיל על החברה חובת תשלום פיצוי כספי לרוכש בגין איחור במסירה.
- 23.** לא בא הרוכש לקבל את החזקה בדירה כאמור לעיל, יהיה הרוכש חייב לשלם לחברה את כל הוצאותיה בגין הטיפול והשמירה על הדירה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה על פי דין. הוראות סעיף זה לעיל כפופות להוראות חוק השומרים, תשכ"ז - 1963.
- 24.** בוטל.
- 25.** החברה תהיה זכאית, במקרה של אי תשלום כל סכום מיתרת התמורה, לעכב את מסירת הדירה או את הזכויות, הכל לפי העניין, עד לאחר תשלום או ההפקדה כנ"ל.

.26

26.1. החברה תהיה רשאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

26.2. כל הוראות הסכם זה החלות על תאריך המסירה ולמסירה בפועל, יחולו בשינויים המחויבים גם על תאריך המסירה המוקדם וקבלת החזקה בדירה בתאריך המוקדם. מובהר בזה כי הרוכש יהא חייב בבצוע כל התשלומים אותם הוא חייב לחברה ע"פ ההסכם וזאת לפני תאריך המסירה ואם לא ישולמו התשלומים תצורף להם ריבית כמפורט בסעיף 11 לעיל.

### עיכוב במסירה

27. איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לרוכש שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

א. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינן באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

ב. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

ג. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.

ד. 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 המנויה בסעיף 27 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

ה. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:  
סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.  
סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.  
אין באמור בס"ק זה (ס"ק ה') לעיל, כדי לגרוע מזכות המוכר לדחות את מועד המסירה על פי סעיף 27 לעיל, ככל שמתקיימים התנאים הקבועים בו.

28. הפיצויים הקבועים בסעיף 27(ה) ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

### בדיקת הדירה ופרוטוקול מסירה

29. לפני שהחברה תמסור לידי הרוכש את הדירה על ידי חתימת המסמך הנוכח בסעיף 31 להלן אסור יהיה לרוכש להיכנס לדירה, למעט לשם הסתכלות ובדיקה וגם זאת בתיאום עם החברה וכן אסור לרוכש להכניס חפצים לדירה, לא בעצמו ולא על ידי אחרים וכן אסור לרוכש לעשות שינויים, תוספות, ושיפורים כלשהם בדירה.

30. החברה מתחייבת לאפשר לרוכש לבדוק את הדירה והבית במעמד מסירת החזקה כאמור, על מנת לבדוק את התאמת הדירה והבית למפרט ולהוראות ההסכם והרוכש יבצע את הבדיקה.

31. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן "פרוטוקול המסירה").

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

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

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

אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

המוכר מתחייב לכלול את הוראות הסעיף כאמור בפרוטוקול המסירה.

33. קבלת החזקה בדירה ע"י הרוכש תהווה ראיה כי קיבל את הדירה, כשהדירה והבית גמורים למעט לגבי תיקון אותם ליקויים ו/או פגמים ו/או אי התאמות שפורטו בפרוטוקול המסירה כמפורט לעיל ולגבי תיקון אותם ליקויים שהחברה אחראית לתיקונם בתקופת הבדק כמפורט בהסכם זה והכל בכפוף להוראות כל דין.

### ליקויים

34. 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), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה-א"י התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

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

36. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי התאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה. חזרה ונתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי- ההתאמה, או שתיקונה של אי- ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

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



38. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

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

40. אחריות החברה לליקויים או אי התאמות תקבע על פי הוראות החוק החל במועד חתימת הסכם זה, המחייבות את הצדדים לפעול עפ"י ובהתאם להוראות החוק.

41. מובהר ומוסכם בזאת כי אחריות החברה לביצוע תיקונים לא תחול על ליקויים הנובעים מעבודות ושינויים שבוצעו שלא באמצעות החברה, ו/או משימוש בחומרים ומוצרים שנרכשו על ידי הרוכש ישירות ו/או בשל אחזקה לא נאותה ו/או רשלנית של הדירה על ידי הרוכש ו/או ליקויים ו/או פגמים שהוחרפו עקב שימוש בלתי זהיר של הרוכש שלא בהתאם להוראות התחזוקה, והכל בכפוף להוראות חוק המכר.

42. בוטל.

#### עבודות בניה, אחזקה ותיקונים

43.1. הודע לרוכש כי בכל עת וגם לאחר השלמת הדירה ו/או הפרוייקט ו/או חלקים ממנו ו/או גם לאחר מסירת חזקה בדירה, תהא החברה זכאית לבצע עבודות בניה, אחזקה, תיקונים וניהול הנדרשים ו/או הקשורים בפרוייקט ו/או בדירה, ובלבד שהחברה תנקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות במידה שניתן להמעיטן, וככל שהעבודות מבוצעות בתוך הדירה, יעשה הדבר בתיאום מראש עם הרוכש ויתאפשר שימוש סביר בדירה, וככל שלא יתאפשר שימוש סביר בדירה כאמור, תישא החברה בעלות הדירור החלופי בעת תיקונים אלה.

43.2. הרוכש לא יתערב במהלך בנייתם של שאר חלקי הפרוייקט בכל צורה שהיא. אין באמור בסעיף קטן זה לעיל כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לועדות התכנון.

44. בוטל.

#### רישום

45. לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש, ועד לביצוע רישום הזכויות, כאמור בפרק זה להלן, תשמש החברה כחברה משכנת, לצורך ביצוע העברות זכויות ו/או מתן התחייבויות לרישום משכנתא, והכל באופן ובתנאים הקבועים בהוראות הסכם זה והדין.

46. החברה מתחייבת כי בכל מקרה שניתן יהיה בדרך הרגילה ליחד את הדירה ולרשמה כדירה שהינה יחידת רישום נפרדת בבית משותף, היא תבצע את כל הדרוש על מנת שהדירה תרשם כדירה - יחידת רישום נפרדת בבית משותף ע"פ חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "החוק"). ככל וניתן יהיה לרשום את הדירה בלשכת רישום המקרקעין, הרישום יעשה באופן הבא: החברה תתחייב לרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, לעשות את כל אלה:

- לבצע 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.

- לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

**47.** המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר; המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1), או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. אם רוכש הדירה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך הדין המטפל ברישום, יש לקבוע בחוזה שהמועד יתואם עם רוכש הדירה. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבוא במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

הודע לרוכש שהתקנון המצוי, בתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, לא יחול עליו ועל שאר הדירות והיחידות האחרות שבבית ובמקומו יבוא נוסח התקנון המיוחד לפי תנאי הסכם זה, אם וכאשר ירשם הבית כבית משותף, בנוסח המצורף והמסומן **נספח יא'**. למען הסר ספק, בעת רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, יעודכן נוסח התקנון המצורף בהתאם לשטחי הדירות, להצמודותיהן ולשטחי ההצמודות, וכן למספר המבנים ומספר היחידות בכל מבנה, בהתאם למדידת מודד שתיערך בפועל לאחר השלמת הבניה. כן יעודכן נוסח התקנון בהתאם לדרישת כל דין, לרבות דרישת רשות מוסמכת, לרבות הוראות כל תב"ע תקפה החלה על המקרקעין.

**48.** הרוכש מסכים שהעברת הדירה על שמו תיעשה בכפוף לתקנון המיוחד כאמור, ובמידת הצורך גם בכפוף לרישום זיקות הנאה כמפורט בתקנון המיוחד והכל בכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויותיו על פי הסכם זה לא תפגענה.

**49.** לאחר רישום הבית המשותף, אם ניתן יהיה לבצע זאת, תעביר החברה לרוכש את הבעלות או החכירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, כשהדירה חופשיה מכל עיקול, שעבוד, או משכנתא כלשהי, פרט למשכנתאות שניתנו לרוכש על ידי בנק כלשהו ואשר לבקשת הרוכש, החברה התחייבה כלפי הבנק לרישומן.

**50.** רישום העברת הזכויות בדירה על שם הרוכש תיעשה במועד שייקבע על ידי החברה בתיאום עם הרוכש, בתנאי שקודם לכן ימלא הרוכש את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה והסכם החכירה, וישלם את כל המגיע ממנו לחברה וכן יציג אישור מהמוסד הפיננסי (אשר נתן לרוכש את ההלוואה הנזכרת בחוזה המכר) כי סילק ההלוואה ושילם את כל התשלומים על חשבון ההלוואה הנ"ל עד יום הרישום או ימציא שטרי משכנתא בגין ההלוואה הנ"ל לשם רישומה בד בבד עם רישום זכויותיו של הרוכש.

**51.** הרוכש יופיע בלשכת רישום המקרקעין או במשרד החברה, או במשרד עורך הדין שיטפל בהעברה, או בכל משרד אחר, במועד שיתואם עמו על ידי החברה, או על ידי עורך הדין במכתב שיישלח אליו בדואר רשום, לשם חתימה על כל המסמכים, התעודות, ההסכמים וההצהרות שיהיו נחוצים, דרושים, או מועילים לביצוע כל הכרוך והקשור בהעברת הדירה לשמו של הרוכש והקנייתה לו בהתאם לחוק המקרקעין.

**52.** על הרוכש להמציא לחברה לפחות 14 יום לפני המועד שתואם עמו, להעברת הדירה בלשכת רישום המקרקעין, את כל האישורים והתעודות שהמצאתם דרושה לשם רישום הזכויות כאמור.

.53

**53.1.** לא הופיע הרוכש כמפורט בסעיף 51 לעיל, או לא המציא לחברה את התעודות והאישורים כאמור - תקבע החברה בתיאום מוקדם עם הרוכש מועד חדש לרישום ותודיע עליו במכתב שישלח בדואר רשום לרוכש.

**53.2.** אם הרוכש לא יופיע לשם חתימת המסמכים, ההסכמים וההצהרות, או לשם קבלת רישום הדירה גם במועד החדש שיקבע כאמור, או לא ימציא את כל התעודות והאישורים הדרושים בתוך 14 יום לפני המועד החדש הנ"ל - הרישום יתבצע לאחר שהרוכש יקיים את התחייבויותיו לעניין רישום הזכויות, ויבוצע ע"י החברה תוך זמן סביר.

**53.3.** האגרות, התשלומים והמסים הנוספים, יחולו על הרוכש כתוצאה מכך שלא סידר את הדרוש לסידור לפני ההעברה ולא היה מוכן להעברה במועד הראשון שנקבע על ידי החברה בתיאום איתו ובלבד שמדובר בהוצאות שנגרמו בשל העיכוב שיצר הרוכש.

.54 בוטל.

### יפויי כוח

.55

**55.1.** בכדי שלא לגרום לעיכובים ברישום הדירות על שם רוכשיהן, ועל מנת שהחברה תוכל לבצע רישום פרצלציה/ות ו/או בתים משותפים, ועל מנת שלחברה תהא אפשרות לבקש שינויים בתביע לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ובכדי להבטיח רישום המשכנתא הנזכרת בחוזה המכר או כל משכנתא אחרת, שהרוכש נתן הוראה לרשמה על הדירה, ועל מנת שלא לעכב התקשרות עם רמ"י בהסכם חכירה, מתחייב בזה הרוכש לחתום במעמד חתימת חוזה המכר, על יפויי כוח בלתי חוזר נוטריוני (יובהר, כי עלות הוצאת יפוי הכח הנוטריוני תחול על המוכר), לפי הנוסח המצורף לנספח זה, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו, **כנספח ה'**. יפויי הכוח ישמש בידי החברה אך ורק לשם בצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש בדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה.

**55.2.** הרוכש ימסור לחברה במועד חתימת ההסכם, את יפויי הכוח הנ"ל לחברה, כשהוא חתום בידי הרוכש ומאושר בידי נוטריון, בשני עותקים.

**55.3.** אין ביפוי הכוח הנ"ל משום הטלת חיוב על הרוכש שאינו מפורט במפורש בהסכם זה ואין בו משום הרשאה לחברה לרשום על הדירה משכנתא שאינה כלולה במשכנתאות שבסעיפים 4 ו-13 - 16 לעיל או משום הרשאה לחברה לעשות בדירה כל עסקה של מכר או שכירות שהיא מהחברה לצד שלישי כלשהו.

**55.4.** מתן יפויי הכוח הנ"ל, אין בו כדי לפטור את הרוכש מהתחייבויותיו המפורטות בהסכם זה.

### זכויות החברה

**56.** החברה תהיה זכאית להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לכל יחידה/ות רישום אחרת/ות שבבית בכפוף להוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין והוראות כל דין וכפי שיצוין במפרט. כן תהא זכאית החברה להעניק לבעלים של שטח צמוד כל זכות שהיא לרבות הזכות לתוספת בניה, ניצול אחוזי הבניה וכל זכות אחרת, ללא צורך בקבלת הסכמה מצד כל רוכש או צד ג' אחר, בכפוף לתקנון כאמור בסעיף 47 לעיל, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. למען הסר ספק, החברה לא תותיר ברשותה כל חלק מהרכוש המשותף, בסיום המכר האובליגטורי של כל הדירות בבית והכל בכפוף לדין ובכפוף למפרט ובלבד שזכויות הרוכש בדירה (שטח הדירה, גודלה ומיקומה) על הצמדותיה המסויימות לא תפגענה.

**57.** החברה ו/או בעל הקרקע יהיו זכאים לרשום בפנקסי המקרקעין זיקת הנאה, במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת הקרקע לעניין השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב מהרחוב לקרקע או אליו והוא הדין גם בקשר למקומות החניה, אם יהיו כאלה בכפוף להוראות המכרז והדין ובלבד שזכויות הרוכש בדירה לא תפגענה.

**58.** החברה ו/או בעל הקרקע יהיו זכאים לרשום תקנון, במובן חוק המקרקעין, בדבר הסדרת השימוש וחלוקת הוצאות ההחזקה של הרכוש המשותף בין שהבית המשותף יהיה מורכב מהבית לבדו ובין שהבית המשותף יהיה מורכב ממספר בתים/בנינים, כאמור בסעיף 47 לעיל.

- 59.** החברה ו/או בעל הקרקע יהיו זכאים להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים מהבית ולייעד שטחים וחלקים מהבית לשימושים מסוימים, כגון מעבר, חניה, גינה פרטית. כן תהיה זכאית החברה לייעד שטחים מן הקרקע לשימוש לשבילים, לחניה וכיו"ב או לשימוש עבור מתקנים כגון: אנטנה לטלוויזיה מרכזית, אנרגיה סולרית, ארגזי חשמל, מתקני חשמל, תאי ביוב, מכלים להספקת גז מרכזי, גם אם המתקנים ישמשו את הבית המשותף ביחד עם בתים אחרים שבסביבת הבית המשותף, לרבות הענקת רישיון שימוש לחברה להספקת גז. במקרה של שינוי מיקום מתקני חשמל ו/או תקשורת/או חדר שנאים, תיידע החברה בכתב את הרוכש על כך. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין והכל בכפוף להוראות הדין, המפרט ובלבד שזכויות הרוכש בדירה לא תפגענה.
- 60.** החברה רשאית לנצל זכות מזכויותיה בכלל וכן זכות מזכויות הבניה השמורות לה בחוזה זה ו/או גם על פי היתר הבניה הקיים היום ו/או גם על פי היתרי בניה שיאושרו לחברה בעתיד. הימנעות החברה לנצל זכות מזכויותיה הנ"ל לא תהווה, לא תוזכר ולא תיחשב להשתק לתביעת זכות כזו על ידה בעתיד ולא תיחשב כויתור מצידה על זכות זו, אלא אם רק ויתרה החברה על הזכות במפורש ובכתב. למען הסר ספק מובהר בזה כי כל אחוזי הבניה בקרקע כפי שהם עכשיו או כפי שיהיו בעתיד שייכים לחברה, והחברה תהא רשאית לנצלם לפי שיקול דעתה, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.
- 61.** החברה רשאית לקבוע ביחס למספר החדרים ו/או המבנים ו/או היחידות בבית או בקרקע, שימושים, ייעודם והחזקתם, צורתם ואופן בינויים ובלבד שהדירה תיבנה בהתאם לתוכניות הדירה ולמפרט בכפוף לאמור לעיל ובכפוף להוראות כל דין, והרוכש יהיה מנוע מלהתערב בכך ובלבד שזכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני ועדת התכנון לא תוגבל.
- 62.** בכפוף להוראות המכרז והוראות כל דין, החברה רשאית למכור, ו/או לשעבד, כל יחידה מיחידות הבית או הקרקע (למעט הדירה) או חלק מהן או איזה זכות או טובת הנאה בהן לכל מי שתחפוץ ובתנאים שיקבעו על ידה ובכפוף להוראות המכרז והוראות כל דין.
- 63.** מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הזכות לחברה לבנות בבית או בקרקע את יחידות הבית או הקרקע, בין קודם לרשום זכויות הרוכש בדירה, ובין לאחר מכן, ללא כל הגבלה שהיא מצד הרוכש לגבי מספרן, סוגן, צורתן, מקומן, גודלן, תכליתן והשימוש בהן, ובלבד שזכויותיו הנובעות מהסכם זה לא תיפגענה והדירה תיבנה לפי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם זה ובלבד ששטח הדירה, מיקומה והקומה לא ישתנו. בכפוף למפורט בהסכם זה. יובהר, כי אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 64.** הזכות לחברה לבנות את הבית או בתים אחרים בקרקע ולבצע כל עבודות, שינויים ותוספות ברציפות או בשלבים, בכל צורה שהיא, (לרבות מספר קומות), בהתאם להיתר הבניה הקיים ובין לפי כל היתר בניה או תיקון לו בעתיד. בכל מקרה שבו העבודות ימשכו לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש, אזי העבודות יבוצעו באופן שלא יימנע מהרוכש שימוש סביר בדירה למגורים, לרבות גישה סבירה לדירה ולחלקים המסוימים הצמודים לה.
- 65.** בכפוף להוראות המכרז הזכות לחברה בכל עת, להוסיף קומה או קומות נוספות לבית ו/או להגדיל את שטח הבית וגם/או לבנות כל מבנה או בנין שהם בכל שטח משטחי הקרקע בהתאם להיתר בניה, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש בדירה. יובהר, כי אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון ובלבד שלא שונה שטח הדירה, גודלה ומיקומה של הדירה הנרכשת.

66. החברה רשאית ללא הסכמת הרוכש להעביר דרך הקרקע או הבית בעצמה או באמצעות איזה רשות, מוסד אחר, או חברה אחרת, תשתיות מכל מין וסוג שהוא, לרבות צינורות למים חמים וקרים, צינורות הסקה, ביוב, תאי ביוב ("מנהולים"), תיעול, מיזוג אוויר, צינורות לגז, חשמל, כבלים לאנטנות טלוויזיה, כבלים, כבלי טלפון וכן להעמיד עמודים ארגזי חשמל, ולבנות חדרי חשמל וזאת בין היתר אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבית ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בתים לידו. במקרים כאלו על הרוכש לאפשר לחברה ו/או לרשויות ו/או לחברות הנ"ל להיכנס אל הקרקע ואל הבית ולהוציא אל הפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר יידרשו לצרכים הנ"ל. עוד מוסכם כי החברה רשאית להעביר דרך מחסן (אם מוצמד לדירה מחסן) צנרת, צינורות למים חמים וקרים, צינורות הסקה ו/או מיזוג אוויר, צנרת ביוב, תיעול, צינורות לגז, גם אם יביא הדבר להקטנת נפח המחסן והכל, כפי שיצוין במפרט. זכות החברה לבצע עבודות על פי סעיף זה, מוגבלת עד לתום בניית הפרוייקט והשלמת תיקונים על פי תקופות הבדק והאחריות הקבועות בחוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973. מובהר כי לאחר מסירת החזקה בדירה, וככל שצמודים לדירה מחסן ו/או חניה, אזי עבודות במחסן ו/או בחניה, יבוצעו לאחר תיאום עם הרוכש בכפוף להוראות המכרז והמפרט והוראות כל דין.

67. הרוכש לא יתערב ולא יפריע בכל דרך שהיא לפעולות שהחברה זכאית לעשותן לפי הסעיפים לעיל. אין באמור בסעיף קטן זה לעיל כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לועדות התכנון.

### מסים ותשלומים

68. מחיר הדירה כולל אך ורק את אותן עבודות הפיתוח המפורטות בנספח א' ו/או הנדרשות על פי התב"ע החלה במועד חתימת ההסכם ו/או כל עבודות הפיתוח שתידרשנה ע"י הרשויות עד למועד מסירת הדירה בכפוף להוראות המכרז.

כל עבודות פיתוח נוספות ו/או שינויים שיידרשו על ידי הרשות המקומית או יידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת שהוטלו לאחר מסירת הדירה לרוכש, יחולו על הרוכש לפי חלקו היחסי והרוכש מתחייב לשלם את האגרות, ההיטלים, ההשתתפויות, ההוצאות ותשלומי החובה מכל סוג שהוא אשר הוטלו על ידי הרשות המקומית ו/או על ידי רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות בכפוף להוראות המכרז ובכפוף להוראות כל דין.

69. מחיר הדירה נקבע בהתחשב בהיטלים, אגרות, מסים, ותשלומי חובה אחרים לרבות מס ערך מוסף המוטלים על בניית הדירה ומכירתה (להלן: "**תשלומי החובה**") כפי שהינם בתוקף ובשיעור ביום חתימת ההסכם זה. בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה בתשלומי חובה חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת לתשלומי חובה קיימים – ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה ובלבד שתשלומי חובה אלו חלים על רוכש דירה עפ"י דין. ובהתאמה, ככל שיחולו תשלומי חובה חדשים החלים עפ"י דין על המוכר ידאג המוכר לשלמם.

למען הסר ספק מצהירים הצדדים שמש ערך מוסף בכל שיעור שהוא כפי שייקבע מידי פעם בפעם בגין ביצוע האמור בהסכם זה יחול וישולם ע"י הרוכש. כמו כן מובהר למען הסר ספק כי כל שינוי בשיעור המע"מ יחול רק על יתרת התשלומים שטרם שולמו על ידי הרוכש ולא על תשלומים ששולמו קודם לכן על חשבון התמורה הקבועה בהסכם זה.

70. בכפוף ובנוסף לאמור לעיל, על החברה יחולו כל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי חובה אחרים החלים על הקרקע ו/או על הפרוייקט ו/או על הממכר ו/או על הרכוש המשותף ו/או כל חלק מהם (להלן: "**התשלומים**"), עד למועד מסירת החזקה וממועד זה יחולו התשלומים על הרוכש, והוא אחראי כלפי החברה לתשלומם.

71. הרוכש ישלם לחברה תוך 14 יום מיום קבלת דרישתה הראשונה כל תשלום החל על הרוכש על פי הסכם זה ואשר שולם ע"י החברה עבור הרוכש בצרוף ריבית הפרשי הצמדה מיום ששולם התשלום ע"י החברה ועד ליום תשלומה לחברה ע"י הרוכש. מוסכם כי החברה תהיה זכאית לבצע תשלומים עבור הרוכש רק במקרים בהם אי תשלום עלול לעכב החברה בביצוע התחייבויותיה. במקרה כאמור, לרוכש תעמוד כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

72. בנוסף לתשלום המחיר הנקוב בנספח ב' מחויב הרוכש לשלם, במועדים הנקובים להלן ובכל מקרה כתנאי מוקדם למסירה את התשלומים כדלקמן:

72.1 לשלם במועד לאוצר המדינה, מס רכישה לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**"), במועד החוקי לתשלומם.

ידוע לרוכש כי המצאת אישור מס רכישה לפיו אין יתרה לתשלום בגין רכישת הזכויות בדירה מהווה תנאי להפניית הרוכש לחתימה על חוזה חכירה עם בעל הקרקע ו/או רמ"י וכן מהווה תנאי לרישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בפנקסי המקרקעין ועליו להמציא לחברה אישור מס רכישה סמוך לאחר תשלום המס לרשויות מיסוי מקרקעין.

החברה מתחייבת לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין, במועד הקבוע לכך בחוק מיסוי מקרקעין, על ההתקשרות בהסכם זה הן בשמה והן בשם הרוכש על העסקה נשוא הסכם זה.

למען הסר ספק, החברה תגיש דיווח מקוון על רכישת הדירה, באמצעות באי-כח החברה, ובשל כך, הרי שיחולו ההוראות להלן:  
הרוכש פוטר את באי כח החברה מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ימסרו לבאי כח החברה באחריותו הבלעדית של הרוכש, לרבות לנכונותם.  
הובא לידיעת הצדדים כי בהתאם לסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963, המועד לדיווח על רכישת הדירה, הוא בתוך 30 ימים ממועד חתימת הרוכש על ההסכם.

מבלי לגרוע מאחריותו הבלעדית של הרוכש לנכונות הפרטים שיימסרו על ידו לצורך ביצוע הדיווח באופן מקוון ע"י ב"כ החברה, הרי שהרוכש ימסור לב"כ החברה, אם מתקיימים כל התנאים בדין המזכים אותו בתשלום מס רכישה לפי מדרגות המס של דירה יחידה או כל פטור אחר המגיע לו על פי דין.

למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה, באי כח החברה לא יצוינו בדיווח המקוון כמייצגי הרוכש. כמו כן, יובהר כי בכל מקרה בו חלה חובת תשלום מס רכישה על הרוכש בגין ההסכם, אין באי כח החברה מטפלים עבור הרוכש בהמצאת שובר תשלום, ועל הרוכש לדאוג למעקב אחר קבלת שובר לתשלום המס במועד, ולטפל בכך, באופן עצמאי.

**72.2.** לשלם לחברה או למוסד הפיננסי לפי דרישתם את הסכום הדרוש לתשלום אגרות רישום המשכנתא, במידה וניתנה עפ"י חוזה זה בלשכת רישום המקרקעין, באם הרוכש יקבל הלוואה המובטחת במשכנתא הנזכרת בסעיף הנ"ל - וכן לשלם את האגרות וכל יתר ההוצאות בקשר לרישום המשכנתא. החברה תשלם את כל יתר הוצאות רישום הבית כבית משותף הדירה כיחידה נפרדת לפי חוק המקרקעין, לרבות כל ההוצאות הקשורות בהכנת התשריטים והתכניות הקשורות בביצוע הרישום הנ"ל.

**73.** לאחר מסירת החזקה בדירה, הרוכש יבצע את כל הפעולות וישלם לפי חלקו היחסי, את כל ההוצאות שתהיינה דרושות לשם אחזקה מתמדת תקינה ושוטפת של כל השטחים, המעברים, שטחי גינון, שבילים, כל שטחי חניה בקרקע, גישה לחניה, ובכלל זה החניון כולו המצוי בקרקע המשרת את כל רוכשי היחידות בקרקע, תאורת חוף, גדרות וכל רכוש משותף אחר הכלול בתחום התביע או תביע אחרת שתבוא במקומה, וכן בחלקי הרכוש המשותף של הבית בו נמצאת הדירה. שירותי האחזקה יכללו גם את ההוצאות הדרושות לתיקונים ניקיון וכיו"ב וקיום השירותים בבית ובבתים האחרים בקרקע לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לאחוז בכל האמצעים ולשלם את חלקו היחסי בהוצאות אחזקה, תיקונים, ניקיון תאורה. מובהר, כי אחזקת הרכוש המשותף ומערכותיו ממועד מסירת הרכוש המשותף לנציגות או לנציגות הזמנית יחול על הדיירים. ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבנין, יהא על רוכשי הדירות בבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, יהא זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (לעיל ולהלן: "הנציגות הזמנית")

**74.** החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור הבנין והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הרוכש ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לרוכש אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד, בקשר עם חיבור הדירה לתשתיות: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הרוכש באופן עצמאי מול חברת הגז. אם במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הרוכש, הרוכש ישיב לחברה סכום זה בכפוף להמצאת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הרוכש. חשמל- לא יגבה מהרוכש כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסט" - יחולו על החברה.

## הסכם חכירה

**75.** הרוכש יחתום עם בעל הקרקע ו/או עם רמ"י על הסכם חכירה לגבי הדירה, על פי הפניה מאת החברה לאחר מסירת החזקה והכל בכפוף להוראות המכרז והוראות כל דין.

## שימוש בדירה

**76.** עד לרישום החכירה או הבעלות על שם הרוכש והמשכנתא הנזכרת בהסכם זה בפנקסי המקרקעין, הרוכש יהיה זכאי להשתמש בדירה למטרת מגורים בלבד או לכל מטרה שתאושר לרוכש ע"י החברה או על פי כל דין על ידי הרשות המוסמכת המתאימה. החברה לא תסרב לתת את הסכמתה לשינוי מטרת השימוש בדירה ממגורים למטרה אחרת שבגינה אין צורך על פי הדין באישור כאמור, ובלבד שיתר הרוכשים שבבית יסכימו לכך. הרוכש מתחייב להשתמש בדירה למטרת מגורים בלבד ו/או בהתאם להוראות כל דין ובכפוף להוראות המכרז.

**77.** לאחר קבלת החזקה בדירה הרוכש לא יבצע מבלי שקיבל היתר כדין, ככל ויידרש לכך, כל שינויים שהם הפוגמים במראה החיצוני של הבית, במרפסות הדירה או בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה. שינויים אלה כוללים: סגירת מרפסת, שינויים בצבע החיצוני או הציפוי החיצוני, שינויים בטיח החיצוני, שינוי במעקה, החלפה או שינוי התריסים החיצוניים של הדירה או שינוי התריסים החיצוניים של הדירה או המרפסות, שינוי בפריקסטים החיצוניים, התקנת סידור כביסה במרפסות, מחוץ למרפסות, או מחוץ לחלונות הדירה, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי חשמל או דודי שמש, התקנת שלטים מכל סוג שהוא, התקנת מזגן אויר שלא במקום המיועד, וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחידות המראה החיצוני של הבית.

## העברת זכויות

**78.** מובהר בזה כי עד לאחר תקופת ההגבלה הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד ג', החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או בחלוף 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מבין השניים (להלן: "**תקופת ההגבלה**"), לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים או שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש או שבע השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד.

**79.** בכפוף להתקיימות הוראות סעיף 78 לעיל ("הגבלה בהעברה"), החברה תתן את הסכמתה להעברת זכויות והתחייבות מהרוכש לצד ג' (בסעיף זה: "מקבל ההעברה") לאחר שיתמלאו כל התנאים המוקדמים המפורטים להלן, ביחד:

**79.1.** הרוכש ימציא מסמך מאת אוצר המדינה כי מס שבח ומס מכירה, או כל מס אחר או מלווה הקשורים במס שבח או במס מכירה שולמו או כי הוא פטור משלמם.

**79.2.** הרוכש ימציא אישור המעיד על הסכמת רמ"י להעברה.

**79.3.** הרוכש ימציא אישור מאת המוסד הפיננסי המעיד כי המשכנתא אם הייתה כזאת סולקה או כי המוסד הפיננסי הסכים להעברתה על שם מקבל העברת זכויותיו של הרוכש לפי הסכם זה וכי תנאי המוסד הפיננסי נתמלאו ככל שישנם תנאים כאלו.

**79.4.** מקבל ההעברה ימציא מסמך מאת לשכת מיסוי מקרקעין המעיד כי מס רכישה - שולם.

**79.5.** מקבל ההעברה ימציא יפוי כוח נוטריוני חתום על ידו, בשני עותקים, בנוסח נספח ה'.

**79.6.** הרוכש ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת הסכם זה על שם מקבל ההעברה בנוסח שיניח את דעת החברה.

**79.7.** הרוכש יתן תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח משולב) המעיד שהזכויות של הרוכש על פי ההסכם ו/או הזכויות שלו בדירה חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי מכל סוג שהוא.

**79.8.** הרוכש ימציא לחברה עותק מהסכם המכר או המסמך להעברת הזכויות שנעשה בינו ובין מקבל ההעברה.

- 79.9.** הרוכש והנעבר יישאו בהוצאות הטיפול באישור ההעברה כאמור, ובכלל זה תשלום דמי טיפול לעוה"ד, בהתאם לקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 או סכום אחר שייקבע על-פי כל דין, אשר יהא בתוקף במועד ביצוע העברת הזכויות והמתייחס מפורשות לטיפול עו"ד בהעברה כדן כזו. דמי הטיפול ישולמו ישירות למשרד עוה"ד.
- 79.10.** הרוכש ימציא לחברה אשור מועד הבית או מחברת השירותים שמתחזקת את הבית, לפיו שילם את חובותיו לגופים אלה עד ליום ההעברה.
- 79.11.** הרוכש ימציא לחברה אישור מאת העירייה או המועצה המקומית בדבר העדר חובות לעירייה או למועצה המקומית, ואישור הועדה המקומית לתכנון ובניה על העדר היטל השבחה.
- 79.12.** מקבל ההעברה ימציא לחברה חמישה עותקים של כתב התחייבות "נתין זר" כמקובל ברמ"י (נספח ו').
- 79.13.** ככל שהערבות/יות שהוציא הבנק בתוקף, ימציא הרוכש לחברה את הסכמת הבנק בכתב להעברה.
- 80.** למען הסר ספק הרי העברת זכויותיו של הרוכש על פי הסכם זה לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי החברה וכן התחייבויותיו של מקבל העברה כלפי החברה לא תשחררנה את הרוכש מהתחייבויותיו הוא.
- 81.** החברה רשאית להעביר את זכויותיה ואת התחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן מבלי להזדקק להסכמתו של הרוכש, תוך הודעה בכתב על כך לרוכש, ובלבד שהחברה תיותר ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירה החברה.

## תרופות

- 82.** בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל הוראה אחרת מהוראות הסכם זה, מוסכם בין הצדדים כי צד שיפר את ההסכם הפרה יסודית יהיה הצד האחר - הנפגע, רשאי וזכאי לבטל הסכם זה בחלוף 7 ימים ממועד בו היה על הצד המפר לקיים החיוב, ובלבד שניתנה לצד השני קודם לכן התראה או הודעה בכתב על דבר ההפרה והצד המפר לא תיקן את ההפרה תוך 10 ימים מקבלת ההודעה או ההתראה. כל האמור, מבלי לגרוע מזכות הצד האחר - הנפגע, לתבוע כל סעד או תרופה המגיעים ו/או שיגיעו לו עפ"י הדין.
- 83.** במקרה שהרוכש לא ישלם או יפגר בביצוע המלא ובפועל של תשלום כלשהו שהוא חייב לשלם לחברה עפ"י הסכם זה, וכן במקרה של הפרת הוראה מהוראות ההסכם המהווים הפרה יסודית כאמור, רשאית וזכאית החברה, לנקוט באחת או יותר מהפעולות הבאות:
- 83.1.** לבטל הסכם זה ע"י מתן הודעת ביטול, תוך חילוט פיצוי מוסכם בשיעור של 2% (שני אחוזים) מהתמורה בצירוף הפרשי הצמדה למדד, ובלבד שהביטול כאמור יעשה לאחר מתן התראה כאמור בסעיף 82 לעיל. במקרה של ביטול הסכם כאמור, יחולו הוראות סעיף 85 להסכם זה להלן, בדבר השבת תשלומים ששולמו ע"י הרוכש ע"ח התמורה.
- 83.2.** להימנע ממסירת החזקה בדירה לרוכש, או במקרה שהחזקה בדירה כבר נמסרה לרוכש - יהיה הרוכש חייב לפנות מיד את הדירה, לסלק ממנה את ידו ולהחזיר לחברה את החזקה בדירה כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ ובמצב כפי שקיבלה מהחברה.
- 83.3.** לתבוע מהרוכש פיצויים מלאים בגין כל הנזקים, ההוצאות ההפסדים שנגרמו ויגרמו לה עקב הפרת החוזה ע"י הרוכש וביטולו כאמור. למען הסר ספק, מובהר כי החברה אינה זכאית לכפל פיצוי בגין אותו ראש נזק.
- 84.** לאחר פינוי הדירה והחזרתה לחזקת החברה כאמור לעיל, תדאג החברה:
- 84.1.** לשלם ולסלק למוסד הפיננסי מתוך כספי תמורת הדירה ובגבולות סכומים אלו את כל הסכומים שהרוכש חייב לו/הם בקשר להלוואות שקיבל בגין הדירה - עבור הרוכש ועל חשבונו.



**84.2.** כי המוסד הפיננסי יסכים לביטול חוזה ההלוואה והעברה הכספיות ממנו לחברה (לזכות חשבונו של הרוכש), תוך חיוב הרוכש בריבית המקובלת אצלו בגין תקופת ההלוואה ו/או ריבית פיגורים עד למועד הביטול ו/או הפרשי הצמדה, במידה שההלוואה צמודה למדד כלשהו, וכן כל הוצאות והנזקים שנגרמו למוסד הפיננסי עקב ביטול ההלוואה. כל יתרת חובו של הרוכש למוסד הפיננסי תכוסה ע"י ביטול הזכויות כאמור ותשולם ע"י החברה לו עבור הרוכש ועל חשבונו.

**85.** במקרה של ביטול חוזה עם הרוכש, על החברה מוטלת החובה להשיב לרוכש הדירה את כספו, לא יאוחר מ-45 יום מיום פינוי הדירה על-ידי הרוכש, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה- מיום הביטול. חובת ההשבה כוללת את השבת כספו של רוכש הדירה בערכו הריאלי בניכוי הסכומים והתשלומים המפורטים בסעיפים 83.1 ו-84 לעיל.

**86.** למען הסר כל ספק, מודגש כי בכל מקרה שהחברה תהיה זכאית לבטל הסכם זה לגבי אחד מיחיד הרוכש, היא תהיה זכאית לבטל את ההסכם ביחס לכל יחיד הרוכש גם יחד.

### כללי

**87.** מוסכם בזאת כי תנאי חוזה זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים במלואו ומשקפים את כל הפרסומים, המצגים ההצהרות, ההתחייבויות בעל פה או בכתב שנעשו לפני חתימתו. אין באמור לעיל כדי לשלול מהרוכש עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת חוזה המכר, כמו למשל עילות בגין הטעיה, מצג שווא, תרמית, חוסר תום לב, וכיו"ב, העומדות לרוכש מכוח חוקים שונים כדוגמת חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

**88.** כל שינוי בחוזה וכל תוספת לחוזה זה חייבים להיות בכתב ובחתימת הצדדים.

**89.** כל ויתור, הנחה או ארכה מצד הצדדים אם יינתנו, לא יראו בהם ויתור על זכויות הצדדים לפי חוזה המכר, אלא אם ניתנו בכתב ובהסכמה הדדית.

**90.** מובהר כי הרוכש לא יהיה זכאי לקזז חובות שהרוכש חב לחברה על פי הוראות הסכם זה כנגד חובות של החברה לרוכש.

**91.** הרוכש מאשר כי בהתאם לדרישות רמ"י, לא יהא רשאי הוא למכור את הדירה לצד שלישי החל מיום רכישה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מביניהם (להלן: **"תקופת ההגבלה"**), לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (המוקדם מביניהם לפי העניין), אשר נכרת לפני תום חמש השנים או שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל, יחתום הרוכש במועד חתימת הסכם זה, על תצהיר וכתב התחייבות לטובת רמ"י ו/או מי מטעמה, בנוסח המופיע בנספח ג' 7 לחוזה הבניה, המצורף כנספח ח' להסכם זה.

ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

להבטחת עמידת הרוכש בתנאי כתב ההתחייבות נספח ח', תירשם הערת אזהרה בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, במרשם המקרקעין ו/או בספרי החברה, האחראית לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין.

**92.** הסכם זה ייכנס לתוקפו ויחייב את החברה רק לאחר שיחתם בידי החברה ובתנאי שהרוכש שילם באמצעות פנקס השוברים את התשלום הראשון המוטל עליו על פי ההסכם, כאמור בנספח ב'.

**93.** במקרה בו התקשרות הרוכש בהסכם זה טעונה אישור ו/או היתר על פי דין, ובכלל זה במקרים בהם הרוכש הינו קטין, פסול דין, תושב חוץ וכיוצא באלה, מתחייב הרוכש, להמציא לחברה את האישור ו/או ההיתר, וזאת בתוך 60 (שישים) ימים ממועד חתימת הסכם זה. לא המציא הרוכש את האישור ו/או ההיתר תוך פרק הזמן הנ"ל, תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, לבטל הסכם זה על-ידי מתן הודעה בכתב לרוכש, ובמקרה זה, יהא ההסכם בטל ומבוטל, לכל דבר וענין.

**94.** הודע לרוכש שמידע אשר נמסר על ידו למוכר, כולו או חלקו, יוחזק אצל המוכר ו/או יועבר לגופים אחרים מטעמו בכפוף להוראות הדין בכלל וחוק הגנת הפרטיות בפרט, וכן יועבר לצדדים שלישיים לצורך קיום וביצוע ההסכם וכל הקשור והנלווה לכך וכנדרש עפ"י כל דין, לרבות דיווח והעברת העתק הסכם זה לבנק, לגוף שיוציא לרוכש בטוחה, לממונה לפי חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), לרשות מקרקעי ישראל, ללשכת רישום המקרקעין, לרשויות מיסוי מקרקעין, לרשות המקומית, לתאגיד המים העירוני, לחברת החשמל, לחברת הגז וכיוצא באלה. לעניין זה מובהר כי החברה תהיה רשאית למסור למערך המשכנתאות של הבנק את פרטי הרוכש ופרטי הסכם זה, באופן שיאפשר לבנק ליצור קשר עם הרוכש ולהציע לו הלוואה לצורך רכישת הדירה נשוא הסכם זה, מבלי שהדבר יטיל על הבנק חובה כלשהי לעמדת הלוואה כאמור, ומבלי שהרוכש יהיה משוחרר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ככל שלא תאושר ההלוואה על ידי הבנק. יובהר, כי המוכר אינו רשאי לחייב את הרוכש לקחת משכנתא מהתאגיד שנותן ליווי פיננסי לפרוייקט.

**95.** ככל ופנקס השוברים המונפק בידי הבנק כהגדרתו בסעיף 4.1 לעיל, לא יימסר לרוכש בתוך 45 ימים מיום החתימה על הסכם המכר, מדד תשומות הבנייה ייעצר ביום ה- 45 ועד למסירת הפנקס לידי הרוכש.

**100. ייצוג**

הרוכש מאשר כי הודע לו כי עורכי הדין ממשד עו"ד שמחיוף במברגר ושות' מייצגים את החברה וכי הוא רשאי להיות מיוצג על ידי עורך דין אחר בעסקה נשוא הסכם זה וכי אין עורכי הדין ממשד עו"ד שמחיוף במברגר ושות' מייצגים אותו לעניין הרכישה.

**סמכות שיפוט ייחודית**

**96.** מוסכם כי סמכות השיפוט שעל פי הסכם זה תהיה בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי – תשמ"ד 1984, לפי העניין.

**הודעות**

**97.** כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן הכתובות שצוינו בכותרתו או כל שינוי בהן שנמסר בכתב לצד השני, וכל הודעה תישלח בדואר רשום בישראל, מצד אחד למשנהו, לפי הכתובות דלעיל, ויראו אותה כאילו נתקבלה על ידי הצד שאליו נועדה 72 שעות לאחר משלוחה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

הרוכש	החברה
	רשימת נספחים:
	נספח א' - מפרט טכני ותוכניות
	נספח ב' - נספח תמורה ותשלומים
	נספח ג' - נספח הבנק
	נספח ד' - נספח הבטחת כספים / נוסח אישור לבנק בדבר קבלת חזקה
	נספח ה' - ייפוי כוח נוטריוני
	נספח ו' - התחייבות בנוגע לנתין זר
	נספח ז' - נספח עדכון בדבר זכויות עפ"י חוק להבטחת הכספים
	נספח ח' - כתב התחייבות רוכש דירת מחיר למשתכן
	נספח ט' - נספח ערביות
	נספח י' - נספח היעדר היתר בניה
	נספח יא' - נוסח תקנון

פרוייקט רמת שלמה 96 יח"ד – מחיר למשתכן  
**נספח ב' להסכם**

דירה מס' בנין

**התמורה ולוח תשלומים**

הרוכשים: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ 1.  
\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ 2.

1. תמורת התחייבויותיה של החברה בחוזה שנספח זה חלק ממנו מתחייב הרוכש לשלם לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ ₪) כולל מע"מ בשיעור 17% (להלן: "מחיר הדירה"). מובהר בזה כי כל שינוי בשיעור המע"מ ישנה את מחיר הדירה או את שיעורו של כל תשלום ותשלום שטרם שולם כמפורט להלן, בהתאמה.

2. במקרה בו מחיר הדירה או כל חלק ממנו ישולמו על-ידי הרוכש בתשלומים, ישולם כל תשלום שהוא צמוד במלואו למדד תשומות הבניה למגורים אשר פורסם עובר למועד חתימת ההסכם, בגין חודש \_\_\_\_\_, שפורסם ביום \_\_\_\_\_ ועומד על \_\_\_\_\_ נקודות (להלן: "המדד הבסיסי") וזאת בתנאי הצמדה כדלקמן:

אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים עפ"י נספח זה יהיה מדד תשומות הבניה שהתפרסם לאחרונה לפני פירעונו בפועל של אותו סכום (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיסי. ירידת המדד מתחת למדד הבסיסי, לא תזכה את הרוכש בהקטנת הסכומים.

"מדד תשומות הבניה" - מדד זה המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.  
"מועד מסירת החזקה" - ביום 11/11/2022 ובצירוף מספר הימים שמיום 23/6/2020 ועד למועד קבלת היתר בניה כמפורט בסעיף 21.1 להסכם.

במידה שהמדד יוחלף או במידה שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו על פי חוק ו/או במידה ויפורסם על ידי גוף אחר במקום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, תהא החברה זכאית לעשות את חישוב עליית המדד תוך התחשבות בשינויים ו/או להמשיך בהצמדה על פי שיטת חישוב המדד הנהוגה בעת חתימת הסכם זה, בכפוף להוראות החוק ובלבד שהחברה לא תשנה את שיטת המדד או תנאיה במהלך ביצוע ההסכם מיוזמתה שלה.

בנוסף למחיר הדירה ישלם הרוכש ישירות לבא-כח החברה סך של 0.5% ממחיר הדירה או 5,039 ₪ (חמשת אלפים שלושים ותשעה ₪) (לפי הנמוך מהם) בצירוף מע"מ כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה - שכר טרחת עו"ד, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה – 2014. התשלום ישולם במועד חתימת ההסכם במישרין לב"כ החברה. מובהר לרוכש כי הסך הנ"ל אינו כלול במחיר הדירה והינו בנוסף למחיר הדירה. כן מובהר לרוכש כי כנגד תשלום הסך הנ"ל לא תונפק לרוכש ערבות בנקאית.

3. בכפוף לאמור לעיל, ובכפוף להוראות נספח השינויים והתוספות בנושא, ישולם מחיר הדירה לחברה בתשלומים ובמועדים כמפורט להלן (באמצעות פנקס השוברים כמפורט בסעיף 5 להלן), אך בכל מקרה לא יאוחר ממועד הקבוע בהסכם:

3.1 סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ ₪), המהווה 7% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה ישולם במועד החתימה על הסכם זה.

3.2 סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ ₪), המהווה 13% ממחיר הדירה(השלמה ל-20%), בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם \_\_\_\_\_ (תוך 45 ימים ממועד חתימת ההסכם). מובהר ומוסכם כי ככל שעד למועד התשלום השני לא נמסר לרוכש פנקס שוברים אזי המדד יוקפא והתשלום השני לא יוצמד מהיום ה- 45 ועד ל- 7 ימים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים, קרי הסכום שישולם יהא בהתאם למדד שיהיה ידוע ביום ה- 45 ממועד חתימת הסכם זה. כמו כן, יובהר כי הקפאת המדד כאמור בסעיף זה, תחול ככל שהרוכש ישלם את התשלום על פי סעיף זה בתוך 7 ימים ממועד קבלת פנקס השוברים (מבלי לגרוע מזכותו לשלם תוך 45 יום האמורים).

3.3 סך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ ₪), המהווה 14% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום \_\_\_\_\_ (4 חודשים ממועד חתימת ההסכם) בכפוף לקבלת היתר בניה, מובהר כי תשלום זה מותנה בקבלת היתר בניה.

- 3.4 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_ ₪), המהווה 14% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום \_\_\_\_\_ (8 חודשים ממועד חתימת ההסכם אך לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_).
- 3.5 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_ ₪), המהווה 14% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום \_\_\_\_\_ (12 חודשים ממועד חתימת ההסכם אך לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_).
- 3.6 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_ ₪), המהווה 14% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום \_\_\_\_\_ (16 חודשים ממועד חתימת ההסכם אך לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_).
- 3.7 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_ ₪), המהווה 14% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום \_\_\_\_\_ (20 חודשים ממועד חתימת ההסכם אך לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_).
- 3.6 סך של \_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_ ₪), המהווה 10% ממחיר הדירה, בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם 7 ימים לפני מסירת החזקה בדירה.
- 4.1 רוכש המבקש להקדים את מועדי התשלומים למוכר, יקבל את אישור המוכר להקדמת התשלומים, כתנאי להקדמתם. 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.
- 4.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי כל תשלום שיוקדם בתנאים כמפורט בסעיף 4.1 לעיל, יבוצע אך ורק בין התאריכים 16 לחודש עד ל- 3 לחודש שלאחריו. מובהר בזאת כי כל סכום שישולם בין ה- 3 ל- 15 לחודש, יחושב לפי המדד החדש שיפורסם ב- 15 לחודש (לאחר ביצוע התשלום).
5. כל התשלומים שעל הרוכש לשלם לחברה כמפורט לעיל ישולמו באמצעות פנקס השוברים בלבד לזכות חשבון 475737 בבנק מזרחי טפחות סניף 539. מובהר כי התשלום באמצעות פנקס השוברים מהווה הוראה בלתי חוזרת של החברה לבנק להמציא ערבות בנקאית לטובת הקונה, למעט בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974.
- הרוכש מצהיר שידוע לו כי תשלום בניגוד לאמור לעיל, לא יחשב כתמורה על פי ההסכם, והרוכש לא יהא זכאי לקבל ערבויות ו/או לקבל את החזקה בדירה אלא בכפוף לתשלום מלוא התמורה לחשבון הבנק באמצעות פנקס השוברים וכמפורט לעיל.
- כל תמורה שהתקבלה ושלא הופקדה באמצעות פנקס השוברים לחשבון הפרויקט לא תיחשב כחלק מהתשלומים על חשבון רכישת הדירה.
- למען הסר ספק וטעות הקונה יתקשר למחלקת הכספים של החברה בטל' 02-5378838 לאחר ביצוע כל תשלום ותשלום באמצעות פנקס השוברים ולוודא כי התשלום נקלט ונזקף לזכותו.
- הקונה ישלח לפקסימיליה 02-5378839 ו/או לדוא"ל [office@kotler-adika.co.il](mailto:office@kotler-adika.co.il) העתק מביצוע כל תשלום ותשלום וכן יודא טלפונית קבלת הפקס ו/או הדוא"ל בחברה.
- מספר הטלפון של סקטור בניה בבנק מזרחי טפחות לצורך אישור מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט: בטלפון 076-8170231 כפי שמצוין ע"ג השובר, או לחילופין באמצעות אתר האינטרנט של הבנק על ידי הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום שבידי הרוכש או באמצעות פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
6. מוסכם בזאת כי כל סכום שלא שולם במלואו ו/או במועדו יישא ריבית פיגורים בשיעור המפורט בסעיף 11 להסכם, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת אשר תעמוד לחברה על פי דין.
7. חובתו של הרוכש לשלם לחברה את מלוא התשלומים האמורים בסעיף 3 דלעיל ויתר התשלומים עפ"י ההסכם במועדם הינה מוחלטת ואינה תלויה בקבלת הלוואה על ידי הרוכש.
8. למען הסר ספק מובהר בזה מועדי התשלום הקבועים בסעיף 3 להלן אינם קשורים לשלבי הבניה ולמועד מסירת הדירה לרוכש, אלא אם כן נאמר אחרת במפורש.

ובזאת באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
החברה

פרוייקט רמת שלמה 96 יח"ד – מחיר למשתכן  
נספח ג'

הרוכשים: \_\_\_\_\_

דירה: \_\_\_\_\_ בניין: \_\_\_\_\_

### נספח בנק מלווה

מזרחי טפחות ∞

### נספח להסכם מכר

נספח מיום \_\_\_\_\_ להסכם מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם")

שבין: \_\_\_\_\_ (להלן: "הקונה")

לבין: קוטלר עדיקא חברה לבניה בע"מ ח.פ. 510642507 (להלן: "המוכר")

1. הודע לקונה שלצורך הקמת פרוייקט בניה (להלן: "הפרוייקט") על המקרקעין הידועים כחלקה 62 בגוש

30565 חלקה 70 בגוש 30566 וחלקה 176 בגוש 30616 מגרש 22 - 23 ע"פ תב"ע 11085 (להלן:

"המקרקעין"), מקבל ו/או עשוי לקבל המוכר מבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") אשראים,

ערבויות ושרותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראים"), וכי להבטחת האשראי יצר ו/או יצור המוכר, בין

היתר, שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון על המקרקעין לטובת הבנק, שיבטיחו את האשראי שניתן ו/או

שינתן למוכר בקשר לפרוייקט ו/או כל אשראי שאיננו בקשר לפרוייקט. כמו כן הודע לקונה, כי זכויות

הבנק עפ"י השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון דלעיל עדיפות על פני זכויות הקונה ביחידה שרכש,

כל עוד זז לא שוחררה ע"י הבנק, וזאת בין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על

המקרקעין לטובת הבנק קדם למועד חתימת ההסכם, ובין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או

המשכון על המקרקעין לטובת הבנק היה לאחר מועד חתימת ההסכם.

2. א. הודע לקונה, כי היחידה במקרקעין שרכש מהמוכר על פי ההסכם (להלן: "היחידה") הינה חלק

מהפרוייקט, וכי המוכר

התחייב ו/או עשוי להתחייב כלפי הבנק לביצוע הפרוייקט, בהתאם לתנאי ההסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו

בינו לבין הבנק.

ב. המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזאת

לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שיגיע

מאת הקונה למוכר על פי ההסכם או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלומו, הכל בהתאם

למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים והמועדים המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

הואיל והפרוייקט כולל/יכלול הסדר תשלום בשוברי תשלום, העברת הכספים כאמור תבוצע

באמצעות הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט שמספרו 475737 שנפתח/שייפתח בסניף/מרכז

עסקים כנפי נשרים (מס' סניף 539) של הבנק (להלן: "חשבון הפרוייקט"), וזאת אך ורק

באמצעות שוברי תשלום שיונפקו ע"י הבנק ויימסרו לקונה ע"י המוכר.

הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמה בכתב

מאת הבנק. בחתימתו על נספח זה מתחייב הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות

כאמור לעיל, וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

3. א. הודע לקונה, כי הוא זכאי לקבל מהמוכר ערבויות (להלן: "הערבויות") על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר") בגין כל התשלומים בקשר עם רכישת היחידה למעט בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר, והמוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה ערבות כאמור סמוך לאחר ביצוע כל תשלום על ידו למוכר אך ורק בדרך של הפקדת התשלום לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לבצע תשלום כל סכום המגיע ממנו למוכר על פי ההסכם, אך ורק בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. הודע לקונה כי עפ"י התחייבויות המוכר כלפי הבנק בהתאם לתנאי הסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק, כל תשלום שלא ישולם על ידי הקונה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט, לא ייחשב כתמורה על פי ההסכם, והקונה לא יהיה זכאי לקבל ערבויות בגין תשלום כאמור ו/או לקבל את החזקה ביחידה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. אין באמור בסעיף זה כדי לאיין או לגרוע מכל זכות העומדת לקונה כלפי המוכר עפ"י כל דין. למען הסר ספק: עסקות ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרוייקט ולא תזכינה את הקונה בקבלת החזקה ביחידה.

4. הודע לקונה, שהוצאת הערבויות תעשה ע"י הבנק בהתאם להוראות חוק המכר, וכי הוצאתן מותנית בקיום התחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם.

5. המוכר והקונה מתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה של נספח זה לא יעשו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם תוקף גם בין הצדדים להסכם (דהיינו- בין הקונה לבין המוכר).

6. א. הקונה, מאשר בזאת כדלקמן:

אין לבנק ולא תהיה לו כל מחויבות או אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לפרוייקט, ולקונה אין ולא תהינה כל זכויות ו/או טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, לרבות תביעות בנזיקין כלפי הבנק, למעט זכויותיו על פי הערבויות הבנקאיות שקבל או יקבל מהבנק, על פי תנאיהן.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור בס"ק (א) דלעיל:

1. אין בעובדה שהמוכר פרסם ו/או יפרסם בכל אופן ונוסח שהוא כי הבנק מלווה ו/או עשוי ללוות את הפרוייקט וכן אין בעובדה שהבנק מינה ו/או ימנה מפקח מטעמו על הפרוייקט, כדי להטיל על הבנק כל חובה בקשר עם בניית הפרוייקט, איכות הבנייה, קצב הבנייה, עמידה במיפרטים, מסירת החזקה ביחידה, או חובה לכל עניין אחר שבין הקונה למוכר בקשר עם הפרוייקט.

2. הפיקוח מטעם הבנק על הפרוייקט, ככל שיעשה, נעשה לצרכי הבטחת האשראי של הבנק בלבד.

3. אין במנגנון הפיקוח כדי לחייב את הבנק לוודא כי כספי הקונה משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרוייקט בכלל.

4. על הקונה להסדיר, במידה ויחפוץ, את מנגנוני ההגנה על כספו ישירות אל מול המוכר, והבנק מסיר מעל עצמו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח.

5. הקונה יהיה זכאי לפנות אל הבנק לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט שיימסרו על ידו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:

5.1. בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט;

5.2. באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שוברי התשלום.

5.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מסוימים מתוך שוברי התשלום.

- ג. הודע לקונה זכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרוייקט ככל שיהיו, ו/או להמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, בהקמת הפרוייקט, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהיינה, ובלבד שזכויות הקונה לא תיפגענה, למעט על פי האמור במפורש בנספח זה.
- ד. הודע לקונה זכותו של הבנק, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין האשראי ו/או בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהיינה:
1. להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרוייקט, ולהמשיך בהשלמת התחייבויות המוכר כלפי הקונה לבניית היחידה וזאת בכפוף לכך שלבנק תינתן בהתאם לקביעת בית המשפט המוסמך תוספת זמן מתאימה, מעבר ללוח הזמנים לגביו התחייב המוכר כלפי הקונה בהסכם, ובכפוף לכך שהקונה מתחייב לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם, ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו, כאמור.
  2. להודיע לקונה כי ברצונו לשלם לו את יתרת הערבויות וכן את הסכום שיועבר ע"י הקרן כהגדרתה בחוק המכר בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר (להלן: "סכום המע"מ"). במקרה כזה הקונה יהיה חייב לקבל את סכום הערבויות וסכום המע"מ, וזכותו של הקונה ביחידה תפקע עם קבלת מלא סכום הערבויות וסכום המע"מ כאמור.
- ה. הודע לקונה כי אם מסיבה כלשהי לא השתמש בזכותו לקבלת הערבויות, לא תחול על הבנק כל חובה לשלם לקונה סכום כלשהו ע"ח תשלומים שהקונה שילם למוכר.
- ו. הודע לקונה כי המוכר אינו מייצג את הבנק ואינו רשאי להתחייב בשם הבנק.
7. במקרה של מימוש הערבויות ע"י הקונה והעברת סכום המע"מ, יראו את ההסכם כבטל, והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה ביחידה תחזרנה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעקול, שעבוד, או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.
8. הודע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו על פי ההסכם, ולא תקנה לנעבר ממנו זכויות מכח הערבויות בפרט, ובקשר ליחידה ו/או לפרוייקט בכלל.
9. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מייד עם ביטולו.
10. א. הודע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבויות כאמור בהסכם ובנספח זה, ככל שהן נוגעות לבנק, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- ב. הודע לקונה שהמוכר שעבד ו/או ישעבד את הפרוייקט ואת המקרקעין לטובת הבנק, וכן הודע לקונה כי אם הקונה לא ימלא אחר האמור בנספח זה, כל עוד יהיה המוכר חייב לבנק כספים כלשהם בקשר עם האשראי, לא יסיר הבנק את השעבוד על היחידה שנרכשה על ידי הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתוקף הערבויות שתינתנה לקונה.
- ג. המוכר מתחייב למסור את החזקה ביחידה, כשהיחידה תהיה נקייה מכל חוב ו/או שעבוד למעט שעבוד מטעמו של הקונה, וכי אם הושלמה בניית היחידה, שולמה מלוא התמורה בגין רכישת היחידה ונמסרה החזקה בה עפ"י ההסכם ובהתאם להוראותיו, המוכר ינקוט בכל הפעולות הנדרשות על מנת שהבנק יוציא מכתב החרגה לטובת הקונה לפיו יאשר הבנק כי עם התקיימות התנאים עפ"י דין לביטול הערבויות, השעבוד הרובץ לטובתו על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ביחידה עפ"י ההסכם.

- ד. המוכר מתחייב כי במעמד מסירת החזקה ביחידה ו/או קודם לכן, הוא ימציא לידי הרוכש מכתב החרגה לטובת הקונה לפיו יאשר הבנק כי עם התקיימות התנאים עפ"י דין לביטול הערבויות, השעבוד הרובץ לטובתו על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ביחידה עפ"י ההסכם.
11. **הקונה מאשר כי המידע המופיע במסמך זה הועבר אליו זמן סביר בטרם חתימתו על ההסכם.**
12. נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנאיו, ויחשב כ"חזזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, דהיינו- לטובת הבנק.
13. במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה לבין תנאי ההסכם, גוברים תנאי נספח זה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

---

הקונה

---

המוכר

1. למוכר, 2. לקונה, 3. נשאר בסניף, 4. למהנדס



פרוייקט רמת שלמה 96 יח"ד – מחיר למשתכן

**נספח ד'**

הרוכשים: \_\_\_\_\_

דירה: \_\_\_\_\_ בניין: \_\_\_\_\_

**נספח הבטחת כספים / נוסח אישור לבנק בדבר קבלת חזקה**



לכבוד  
בנק מזרחי טפחות בע"מ  
סניף/מ"ע \_\_\_\_\_  
מס' מקשר/ערבות ראשונה \_\_\_\_\_  
מס' יחידה (ע"פ השובר) \_\_\_\_\_

א.ג.נ.

**הנדון:** אישור על קבלת הדירה ועל העדר טענות בגין ערבות/יות חוק מכר  
(להלן: "הערבויות")

1. הרינו לאשר בזאת כי נמסרה לנו הדירה מס' \_\_\_\_\_, בת \_\_\_\_\_ חדרים, בבניין \_\_\_\_\_, בקומה \_\_\_\_\_, ביישוב \_\_\_\_\_ (להלן "היחידה"), במקרקעין הידועים כמגרש \_\_\_\_\_ ע"פ תב"ע \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ (להלן "המקרקעין").

2. כמו כן, הרינו לאשר כי ידוע לנו, כי בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובתנו בלשכת רישום מקרקעין ולהמצאת מכתב החרגה מכס ביחס ליחידה (במקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין) או להתקיימות התנאים הקבועים בסעיף 2ב(א) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (במקרקעין הרשומים ברשות מקרקעי ישראל), לפי העניין (להלן: "התנאים"), יתקיימו התנאים לביטול הערבויות שהונפקו לנו בקשר ליחידה, וכי עם התקיימות התנאים כהגדרתם לעיל, אין לנו ולא תהיינה לנו כל תביעות או זכויות שהן בגין הערבויות.

בכבוד רב,

שם פרטי	שם משפחה	מספר זיהוי	חתימת הרוכש

**אישור חתימה**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ נציג הקבלן, מאשר בזה כי על מסמך זה חתמו בפני הרוכשים כמפורט בטבלה דלעיל.

\_\_\_\_\_ תאריך  
\_\_\_\_\_ חתימת נציג הקבלן

העתק

\_\_\_\_\_ ("הקבלן")

נספח ה'

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אני הח"מ: 1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

כולם ביחד וכל אחד לחוד ממנים בזה ומייפים את כוחם של קוטלר עדיקא חברה לבניה בע"מ ח.פ. 510642507 ו/או שלמה קוטלר ת.ז. 000094938 ו/או יצחק עדיקא ת.ז. 002992469 ו/או עו"ד דרור שמחיוף ו/או עו"ד נתן במברגר ו/או עו"ד כרמית שמחיוף-זרצקי ו/או עו"ד צח פולק ו/או עו"ד אסף אלון ו/או עו"ד גיל גולן ו/או עו"ד אור פולק ו/או עו"ד רונן חדד, ביחד וכל אחד בנפרד, להיות מורשינו ולפעול בשמנו ובמקומנו לשם והמטרות כדלקמן:

1. לרשום בשמנו ו/או לפקודתנו זכות בעלות, זכות חכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה הידועה כדירה מספר \_\_\_\_\_ בבניין מספר \_\_\_\_\_ כאשר הדירה חופשית ממשכנתא ו/או כפופה לה או כשהדירה כפופה לשעבודים לרבות זיקת הנאה לעניין חוק המקרקעין, חכירה לעירייה ו/או לרשות המקומית הכל בתנאים שכל אחד מבאי כוחנו ומצא לנכון מדי פעם ופעם, בשמנו ובמקומנו, דירה בבית (להלן: "הבית") שייבנה על הקרקע הידועה כחלקה 62 (בשלמות) בגוש 30565, חלקה 70 (בשלמות) בגוש 30566, חלקה 176 (בשלמות) בגוש 30616, מגרשים מס' 22 ו-23 לפי תכנית מפורטת 11085 בשכונת רמת שלמה בירושלים, שנרכשה לפי הסכם ביני לבין קוטלר עדיקא חברה לבניה בע"מ ח.פ. 510642507 (להלן: "החברה").
2. לחתום בקשר לדירה 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 שהדירה תהווה חלקת משנה הימנו, וכן על בקשות לרישום הבית מחדש בבית משותף לשינוי צו רישום הבית כבית משותף, 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. לקבל הלוואה אפוטיקאית ו/או אשראי ביניים בסכומים ובתנאים כפי שימצאו(ו) לנכון ולמתאים.
6. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את 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 שתרשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתרשם 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, 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, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967. היותור בשמנו יהיה גם מכח כל חוק אחר או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלו (להלן: "הדין") ומובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אנו מודעים לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי באי כוחנו מכח יפוי כח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלנו, שלגביו

אנו זכאים מכח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או שלגביו אנו זכאים מכח הדין לזכויות של דיור מוגן ו/או לדיור חלופי ו/או למקום מגורים סביר, אלא אם ויתרנו במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: "הגנת בית המגורים"), הרי על אף הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית המגורים, יהיו באי כוחנו כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד מורשים, מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. אנו הח"מ כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד מאשרים בחתימתנו על ייפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, לחתום ולוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כשאנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידנו, וידוע לנו כי משמעותו במקרה שהבנק יפעיל את זכויותיו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שייחתמו על ידי באי כוחנו הנ"ל או מי מהם, שאנו נפנה את הנכס המשמש לנו למגורים ונשאר ללא כל זכויות בו, ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר, למעט זכות לקבלת שווי סידור חלוף שיועמד לרשותנו, ויאפשר לנו לשכור דירת מגורים באזור מגורנו, התואמת את צרכינו ואת צרכי בני משפחתנו המתגוררים עימנו, וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, הכל כפי שיקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל, אם יקבע. להבטחת האמור לעיל, לפנות לכל גורם שיידרש בבקשה להמצאת התחייבות לרישום משכנתא.

7. להופיע ולפעול בקשר לדירה הנ"ל בפני 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 לדירה הנ"ל על כל טרנסקציות, פעולות, תכניות, ניירות, והתחייבויות למינהן, תעודות, מפות, הצהרות, בקשות ומסמכים מכל סוג שהוא, אשר לדעת המורשה או המורשים שלנו יידרשו לשם מימוש הוראות ייפוי כוח בלתי חוזר זה, ובכלל זה על שטרי מכר, שטרי מכר כפוף למשכנתא, שטרי משכנתא, העברת משכנתא, שטרי תיקון ו/או איחוד משכנתאות ושטרי פדיון משכנתא.

9. לחתום על חוזה, אישורים, ויתורים וקבלות, באותם התנאים והסכומים שמורשינו ימצא/או לנכון, לקבל עבורנו ובמקומנו כל כספים שהם תמורת אשראי הביניים ו/או המשכנתא או המשכנתאות שיירשמו לפי ייפוי כח זה, להשתמש בכסף שיתקבל על ידי(הם) מהמשכנתא או המשכנתאות ו/או אשראי הביניים הנ"ל, לסילוק כל התחייבויות, מסים, הוצאות, אגרות, ותשלומים אחרים למיניהם החלים ושיחולו עלינו בהתאם לכל דין, הסכם, התחייבות והנובע מכך גם /או בקשר לכל פעולות על פי יפוי כח זה וכל הנובע ממנו.

10. 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, כל יתרה שתגיע לכל גוף משפטי (להלן: "החברה") מאתנו, עבור מסים, ארנונות, אגרות וכל תשלומים אחרים המגיעים או שיגיעו לחברה על פי איזה מהתחייבויותינו כלפיה, וכן לדווח לרשויות המס על ביצוע עסקת המכר מכחה רכשנו הדירה.

11. הנני/נו מסכים/ים בזה כי מורשי הנ"ל וכל אחד מהם רשאים לייצגני/נו לפי הרשאה זו ולייצג ולהופיע בשם וכמיופה כח החברה בכל העניינים נושאי הרשאה זו.

12. מדי פעם בפעם להעביר את היפוי כח הזה כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, למנות עו"ד ו/או מורשים אחרים ולפטורם.

13. לעשות כל מיני פעולות ודברים אחרים באופן מוחלט וגמור כפי שמורשנו/ינו ימצא/ו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כח זה, ואנו מסכימים למפרע לכל מעשיו/הם של מורשנו/ינו הנ"ל שיעשה/ו בתוקף ייפוי כח זה, ומשחררים אותנו/ם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.

14. היות וזכויות צד שלישי, הינו 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.

15. במקרה שיפוי כח זה נחתם ע"י איש אחד ייקרא כאילו נכתב בלשון יחיד. כמו כן ומבלי לגרוע מכל האמור לעיל ובנוסף לו: אני/אנו ממנה/ים בזאת את כוחם של קוטלר עדיקא חברה לבניה בע"מ ח.פ. 510642507 ו/או שלמה קוטלר ת.ז. 000094938 ו/או יצחק עדיקא ת.ז. 002992469 ו/או עו"ד דרור שמחיוף ו/או עו"ד נתן במברגר ו/או עו"ד כרמית שמחיוף-זרצקי ו/או עו"ד צח פולק ו/או עו"ד אסף אלון ו/או עו"ד גיל גולן ו/או עו"ד אור פולק ו/או עו"ד רוני חדד, ביחד וכל אחד בנפרד ו/או כל מי שימונה מטעמם להיות מיופה/י כח/נו ולפעול בשמי/נו כדלהלן:

א. לרשום בלשכת רשום המקרקעין הערת/ות אזהרה פעם אחת או פעמים אחדות ומעת לעת, לפיה רכשתי/נו מאת החברה דירה בבית (להלן: "הבית") הבנוי, הנבנה או שייבנה על הקרקע הידועה כחלקה 62 (בשלמות) בגוש 30565, חלקה 70 (בשלמות) בגוש 30566, חלקה 176 (בשלמות) בגוש 30616, מגרשים מס' 22 ו-23 לפי תכנית מפורטת 11085 בשכונת רמת שלמה בירושלים (להלן: "הדירה").

ב. לחתום על כל כתב הסכמה וכל מסמך אחר מכל סוג שהוא ללא יוצא מן הכלל שיהיה דרוש לפי שקול דעת הבלעדית 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") שתירשם בעתיד לזכותי ביחס 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 מסוימת/ות-הכל לפי שייקבע על ידי מורשי הנ"ל, או מי מהם, לפי שקול דעתם הסביר. להסכים לביטולה ומחיקתה כליל וגם/או צמצום תחולתה וגם/או ייחודה של הערת אזהרה שתירשם לזכותי ביחס לחלקה או חלקות הקיימות עתה או שתוצרנה בעתיד בעטיים של הליכי פרצלציה וגם/או ביחס לחלקה או חלקות משנה שבחלקה הנ"ל וכן לכל תנאי או הוראה בקשר להערת אזהרה כאמור ולמרות רישומה-לפי שקול דעת מיופה/י כוחי/נו הנ"ל, או מי מהם.

- ג. 1. לבקש ולהסכים לרישום הבית כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.
2. להסכים לסעיפים והוראות שייקבעו בתקנון הבית המשותף, ולחתום על תקנון כאמור.
3. לבקש ולהסכים לשינויים בתקנון הבית המשותף.
4. 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 מהחוזה.
5. לבקש ולהסכים שיחידות/חדשות/נוספות שתוצרנה כתוצאה מבניה נוספת על שטחי החלקה ו/או שטחי הצמדה מיוחדת תרשמנה כפי שמורשי, או מי מהם, יקבעו ובכלל זה לענין הבעלות והשעבודים שלגביהם.

16. 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, כולנו או מקצתם, וזאת בין לפני ובין לאחרי שהיחידה הועברה לבעלות/י חכירתי/נו בלשכת רשום המקרקעין (להלן - "הלשכה").

- א. למנות כל אדם או אישיות משפטית - ואת עצמי או החברה בכלל זה - כנציגות הבית המשותף ו/או נציגות של אגף או מבנה מתוך הבית המשותף הנ"ל.
- ב. לחתום על הסכם, תקנון, תיקון לתקנון וגם/או תוספת לתקנון מצוי לפי התוספת שבחוק ובין לתקנות מוסכם רשום בפנקסי המקרקעין ולכלול בתקנון וגם/או בשינויו כאמור, הוראות בדבר:

- 1.ב הענקת זכות דעה ייחודית לאדם ו/או אישיות משפטית בכל הנוגע לנקיון, תאורה, אחזקה של הרכוש המשותף.
  - 2.ב חלוקת נטל ההוצאות בגין אחזקת הרכוש המשותף.
  - 3.ב זכות לבעלי יחידה/ות להשתמש בכל חלק של הרכוש המשותף לצורכי ביצוע פעולות בניה, גם אם יהיה בכך משום פגיעה ברכוש המשותף, בתנאי שלא יעשו שינויים ולא תהיה פגיעה בדירה.
  - 4.ב הוראות בדבר רישומן - ובכלל זה הבעלות ושעבודים עליהם - של יחידות חדשות/נוספות שתוצרנה כתוצאה מבניה בשטחים המוצאים מכלל הרכוש המשותף וצמודים בהצמדה מיוחדת.
  - 5.ב שינוי בהצמדות והעברתן מחלקת משנה אחת לחלקת משנה אחרת בין חלקת משנה חדשה ובין חלקת משנה שתוצר בעתיד.
  - 6.ב לתקן מידי פעם בפעם את צו הבתים המשותפים ותקנון ביחס לבית וזאת בכל צורה ואופן שמורשי ימצא לנכון.
- ג. לבצע או להסכים לביצוע פעולות פיצול, אחוד, חלוקה ופעולות ועסקאות אחרות כל שהן ביחס לחלקה וחלקת המשנה שלי ובכללן ומבלי לצמצם - לרשום חכירה או חכירות, זיקה או זיקות הנאה להעביר חלקה והחלקה לאחרים בתמורה או ללא תמורה, לבטל רישומו של הבית המשותף ולחזור ולרשום מחדש את הבית, בתחומי המגרש כפי שיתהווה כאמור, כבית משותף, עם או בלי תקנון הכל כפי שמורשי יחליטו לפי ראות עיניהם ושיקול דעתם הסביר לעשות כל פעולה, לחתום על כל מסמך, ולשלם כל תשלום שיהיה בו צורך לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, כולן או מקצתן ובכלל לחתום על כל מסמך ולאחוז בכל פעולה אשר לפי דעת מורשי הנ"ל או מי מהם, נחוצה או מועילה לרשום נאות של זכויותי וזכויותיהם של אחרים בחלקה, בבית או בדירה.
17. בוטל.
  18. לחתום בשמי ובמקומי על הסכמה/ות לטובת החברה למכור ו/או להעניק זכויות ו/או לשעבד לטובת צדדים שלישיים כל זכות בקרקע ו/או ביחידות אחרות בבית, שאינן הדירה,
  19. יפוי כח זה הנו בלתי חוזר מחמת שזכויותיהם של החברה ו/או יתר רוכשי היחידות בבית המשותף כפי שיירשם 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 להיווצר בזמן מן הזמנים הן מכח החוזה והן מכח חוזים בין החברה לבין אחרים והן מכח הפרת החוזה.
  20. מיופה/י כוחינו הנ"ל רשאי לפעול ולחתום הן בשמינו והן בשם החברה הנ"ל לפי יפוי כח זה.

**ולראיה באתי/נו על החתום:**

ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנה \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**אימות חתימה**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר חתימת ה"ה \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ חתימת עו"ד

\_\_\_\_\_

**נספח ו'**

**כתב התחייבות בנוגע לנתין זר**

אני (אנו) מתחייב(ים), כי הקניית זכויות בדירה (כהגדרתה בהסכם שנחתם בינינו לבין קוטלר עדיקא חברה לבניה בע"מ) בירושלים לזר כהגדרתו להלן, תהיה מותנית באישור יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, על פי המלצת ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל.  
אני (אנו) נמנע מהעברת זכויות לנתין זר מבלי שנקבל אישור כאמור.

במעמד רישום הזכויות ובהקניית זכויות במקרקעין בעתיד או התחייבות להקניה כאמור, מידי או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות במקרקעין תירשם הערה, לפיה העברת הזכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, לנתין זר, טעונה אישור, מראש ובכתב, של יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, כאמור לעיל.

אני (אנו) מתחייב(ים) להתנות כל העברת זכויות בהתחייבות הנעברים שלא להעביר לזר ללא אישור כאמור וכן בהסכמת הנעברים להתנות כל העברה מצדם בקבלת הסכמה זהה ממי שאליו יעבירו את זכויותיהם. ידוע לי כי במקרים בהם מקבלי הזכויות יהיו תאגיד או מי שאינם נושאי תעודת זהות ישראלית תידרש בדיקת המינהל קודם להעברת הזכויות.

לעניין זה:

"**זכויות במקרקעין**" – בעלות, או שכירות לתקופה העולה על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה-לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, בין שבדין ובין שביושר, לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין שניתן לראות בה מבחינת תוכנה בעלות או שכירות לתקופה כאמור;  
לרבות –

(1) זכות על פי התחייבות להקנות בעלות או שכירות לתקופה כאמור ברישא.

(2) זכות באיגוד מקרקעין שהוא בעל זכויות במקרקעין. לעניין זה – "איגוד מקרקעין", "זכות באיגוד" – כמשמעותם בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963.

"**זר**" – מי שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי ו/או תושב ישראלי.

(ב) עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התש"י"ב-1952;

(ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לשיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התש"י"ב-1952;

(ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שאינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א)-(ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

מי שפועל בשביל יחיד או תאגיד כאמור בס"ק (א) – (ד).

בפסקה זו "שליטה" – החזקה – במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד – ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

חתימות:

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_  
חתימה

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_  
חתימה

**המאשר:**

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את הרוכש הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי הרוכש חתם על כתב התחייבות זה בנוכחותי.

שם: \_\_\_\_\_ תואר משרה: \_\_\_\_\_ חתימת המאשר: \_\_\_\_\_

פרוייקט רמת שלמה 96 יח"ד – מחיר למשתכן

נספח ז'

נספח עדכון בדבר זכויות  
עפ"י חוק להבטחת הכספים

דירה: \_\_\_\_\_ בניין: \_\_\_\_\_

**נספח להסכם**

שנעשה ונחתם בירושלים בתאריך \_\_\_\_\_

קוטלר עדיקא חברה לבניה בע"מ  
שתיקרא להלן: "החברה"

בין :

מצד אחד

1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

ובין :

2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

כולם יחד וכל אחד בנפרד שייקראו להלן: "הרוכש"

מצד שני

בהתאם להוראת סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 (להלן: "החוק"), החברה מודיעה בזאת לרוכש על זכותו של הרוכש על פי החוק, להבטחת הכספים המשולמים על ידו ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה כדלקמן:

1. סעיף 2 לחוק בו ההוראות המתייחסות ל"מוכר" חלות על החברה, וההוראות המתייחסות ל"קונה" חלות על הרוכש, קובע החלופות להבטחת כספי הרוכש. נוסח סעיף 2 לחוק הינו כדלקמן -

"לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על 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 למעט רכיב המע "מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע "מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1);

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין,

תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

(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 שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. בהתחשב בכך, שהקרקע נשוא הפרויקט, הינה ממקרקעי ישראל, אזי סעיף 2 לחוק, קובע את המועד לסיום הבטחת כספי הרוכש, כדלקמן:

"(א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

(ב) חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א), בין יום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן תשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בפסקה (3) האמורה.

(ג) חויבה הרשות לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיה על פי פסקה (3) של סעיף קטן (א), ישפה המוכר את הרשות זולת אם הוכיח כי הרשות היא האחראית לעילת הפיצוי.

3. סעיף 2 לחוק קובע את התנאים והמועדים בהם על המוכר לפנות לתאגיד הבנקאי או המבטח בבקשה להנפקת מכתב המחריג את הדירה מהשעבוד שניתן לטובת אותו גורם:

(א) בסעיף זה –

"תאגיד בנקאי" – תאגיד בנקאי שהמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף 2(1), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה;

"מבטח" – מבטח שהמציא פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה.

(ב) מוכר יפנה בכתב לתאגיד בנקאי או למבטח, לפי העניין, בדרישה שימציא הודעה בכתב, בנוסח שבתוספת, ולפיה שעבוד או התחייבות לשעבוד, שניתנו לטובת התאגיד הבנקאי או המבטח לא ימומשו מתוך הדירה ורישומם יימחק, בהתאם לתנאים האמורים בהודעה (בסעיף זה – ההודעה); פנייה כאמור תיעשה בתוך 30 ימים מאחד מאלה:

(1) ממועד התשלום הראשון ששילם קונה באמצעות פנקס שוברים אם הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח ניתנו על ידי תאגיד בנקאי או מבטח, שהוא תאגיד מלווה;

(2) ממועד הוצאת ערבות בנקאית ראשונה אם ניתנה על ידי תאגיד בנקאי שאינו תאגיד מלווה;

(3) ממועד הוצאת פוליסת הביטוח על ידי מבטח שאינו תאגיד מלווה.



(ג) פנה המוכר לתאגיד הבנקאי או למבטח כאמור בסעיף קטן (ב), ימסור לו התאגיד הבנקאי או המבטח את ההודעה בתוך 30 ימים ממועד פניית המוכר אליו; עם פנייתו לתאגיד הבנקאי או למבטח, יודיע על כך המוכר לקונה, ועם קבלת ההודעה מהתאגיד הבנקאי או המבטח יעבירה לקונה.

4. סעיף 3 לחוק קובע סייג לתשלומים, במקרה שלא הובטחו הכספים, כדלקמן:

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

5. סעיף 3א לחוק קובע כי תשלום ההוצאות בקשר עם הבטוחה יהיו כדלקמן:

"(א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן – ההוצאות), יחולו על המוכר.

(ב) הוצאות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה."

6. סעיף 1א3 לחוק קובע את הדרך להצמדת הכספים המובטחים כדלקמן:

"כספים שהובטחו כאמור בסעיף 1(2) או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת הצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלום בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 1(2)."

7. סעיף 2א(ב) לחוק קובע חובת ידוע בדבר אי התקשרות בהסכם ליווי כדלקמן:

"מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה."

8. בחתימתו על נספח זה, הרוכש מאשר כי הובהרו והוסברו לו זכויותיו על פי החוק כאמור לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

החברה

פרוייקט רמת שלמה 96 יח"ד – מחיר למשתכן  
כתב התחייבות של רוכש דירת מחיר למשתכן  
נספח ח'

הרוכשים: \_\_\_\_\_

דירה: \_\_\_\_\_ בניין: \_\_\_\_\_

**כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן**

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_.

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרוייקט רמת שלמה 96 יח"ד מחיר למשתכן (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר: קוטלר עדיקא חברה לבניה בע"מ ח.פ. 510642507.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז יס/167/2018 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), כל הכללים הקובעים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו 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 מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד למגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחובת המכרז).

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

2. התחייבות זו וזכויות המשרד 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.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להמנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/ התחייבויותינו זו, אחויב/ נחויב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון.

\_\_\_\_\_ שם:

\_\_\_\_\_ שם:

**אישור**

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

\_\_\_\_\_ עו"ד

### תצהיר – חסר קרקע ביעוד למגורים

הריני/נו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו") – יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות / חכירה / חכירה לדורות / בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב – 1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח / חוזה לבעלות / לחכירה לדורות / לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה / מתנה / נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח / חכירה / בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי / הרשמה והגרלה / פטור ממכרז.

הריני/נו מצהיר/ים כי ככל שיהיו/יו ביד/ינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווה זאת למשבי"ש, ולא אחשב / נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכויות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

#### הגדרות:

#### תא משפחתי:

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

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

בן/בת הזוג:

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

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

#### אישור

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ וכן מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, ולאחר שהזהרתי אותו/ה/ם כי עליו/ה/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה/יעשו כן יהיה/תהיה/יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/ה/ם דלעיל וחתם/חתמה/חתמו עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין      מסי' רישיון      תאריך      חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_

הרוכשים: \_\_\_\_\_

דירה: \_\_\_\_\_ בניין: \_\_\_\_\_

**כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן**

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרוייקט רמת שלמה 96 יח"ד מחיר למשתכן (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר: קוטלר עדיקא חברה לבניה בע"מ ח.פ. 510642507.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז ים/167/2018 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), כל הכללים הקובעים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי/י דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד למגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחובת המכרז).

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

2.

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

3.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/ התחייבויותינו זו, אחויב/ נחויב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח למשרד

\_\_\_\_\_ שם:

\_\_\_\_\_ שם:

**אישור**

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

\_\_\_\_\_ עו"ד

**תצהיר – חסר קרקע ביעוד למגורים**

הריני/נו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו") – יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות / חכירה / חכירה לדורות / בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב – 1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח / חוזה לבעלות / לחכירה לדורות / לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה / מתנה / נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח / חכירה / בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי / הרשמה והגרלה / פטור ממכרז.

**הגדרות:**

**תא משפחתי:**

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

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

בן/בת הזוג:

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

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

**אישור**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ וכן מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, ולאחר שהזהרתי אותו/הם כי עליו/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה/יעשו כן יהיה/תהיה/יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/הו את נכונות הצהרתו/הם דלעיל וחתם/חתמה/חתמו עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
_____	_____	_____	_____

פרוייקט רמת שלמה 96 יח"ד – מחיר למשתכן

**נספח ט'**

נספח ערבובות

דירה: \_\_\_\_\_ בניין: \_\_\_\_\_

נספח להסכם מיום \_\_\_\_\_  
שנעשה ונחתם בתאריך \_\_\_\_\_

בין: **קוטלר עדיקא חברה לבניה בע"מ**  
**שתיקרא להלן: "החברה"**

**מצד אחד**

ובין: 1. \_\_\_\_\_ ת.ז.  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז.  
**ביחד ולחוד להלן: "הרוכש"**

**מצד שני**

**והואיל** והחברה הודיעה לרוכש כי טרם נחתם הסכם ליווי בין החברה לבין בנק שילווח את בניית הפרוייקט;

**והואיל** והרוכש הביע רצונו להתקשר בהסכם על אף שטרם נחתם הסכם ליווי בנקאי הפרוייקט כנזכר לעיל;

**והואיל** ועל אף האמור לעיל, ובמסגרת הסכמות שהושגו בין בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן "הבנק") לבין החברה, הסכים הבנק להנפיק פנקס שוברים עבור הדירה וכן הסכים להנפיק ערבובות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 בגין כל תשלום שישולם על ידי הרוכש באמצעות פנקס השוברים, למעט בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974;

**לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלהלן:**

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. הודע לרוכש כי טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי בין החברה לבין הבנק.
3. הובא לידיעת הרוכש כי על אף האמור לעיל, ובמסגרת הסכמות שהושגו בין הבנק לבין החברה, הסכים הבנק להנפיק פנקס שוברים עבור הדירה וכן הסכים להנפיק ערבובות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 בגין כל תשלום שישולם על ידי הרוכש באמצעות פנקס השוברים, למעט בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974.
4. אשר על כן, הרוכש מתחייב לשלם לחברה את סכום התמורה הנזכר בלוח התשלומים שבנספח ב' להסכם זה המהווה חלק בלתי נפרד ממנו אך ורק לזכות חשבון 475737 בבנק מזרחי טפחות סניף 539 (כנפי נשרים), וזאת אך ורק באמצעות פנקס השוברים שנמסר לו במעמד החתימה על הסכם המכר.
5. הרוכש יחתום במעמד החתימה על הסכם זה על נספח הבנק טופס 144.74 (להלן "נספח הבנק"), המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
6. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם למעט הוראות נספח הבנק, להוראות נספח זה, יגברו הוראות הנספח.

**ולראיה באנו על החתום:**

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
החברה

פרוייקט רמת שלמה 96 יח"ד – מחיר למשתכן

נספח י'

נספח היתר בניה

**נספח היתר בניה**

**שנעשה ונחתם בתאריך \_\_\_\_\_**

<b>בין :</b>	<b>קוטלר עדיקא חברה לבניה בע"מ</b> (שתיקרא להלן: "החברה")
<b>לבין :</b>	<b>מצד אחד</b>
	1. ת.ז. _____
	2. ת.ז. _____
	(שייקראו להלן: "הרוכש")
	<b>מצד שני</b>

**הואיל** ובין הצדדים נחתם הסכם לרכישת דירה מס' \_\_\_\_\_ בבית מס' \_\_\_\_\_ הנבנה ו/או שייבנה על ידי החברה בפרוייקט "רמת שלמה 96 יח"ד – מחיר למשתכן" (להלן: "ההסכם");

**והואיל** והחברה הודיעה לרוכש כי טרם הוצא היתר בניה לבית וכי טרם הושלם התכנון המפורט על ידי היועצים השונים;

**והואיל** והרוכש הביע רצונו להתקשר בהסכם על אף שטרם הוצא היתר הבניה, ועל אף שטרם הושלם התכנון המפורט;

**לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלהלן:**

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. הובא לידיעתו של הרוכש כי טרם הוצא היתר בניה על ידי רשויות התכנון והבניה לבית ולדירה נשוא ההסכם וכי טרם הושלם התכנון המפורט של הפרוייקט, הבית והדירה נשוא ההסכם.
3. כן הובא לידיעתו של הרוכש שכאשר יוצא היתר בניה לבית נשוא ההסכם ולאחר שיושלם התכנון המפורט, יתכנו שינויים מסוימים בתכנון הבית והדירה כפי שהם מתוארים בתוכניות ובמפרטים המצורפים להסכם. ככל שיחולו שינויים המוכר יעדכן את הקונה. שינויים שאינם שינויים מהותיים וניכרים, לא יקנו לרוכש זכות לביטול ההסכם. לצורך כך, דוגמה לשינוי שאינו מהותי, הוא שינוי העונה להגדרת סטיה קבילה כמפורט בסעיף 7 לטופס של מפרט, שבתוספת לצו המכר דירות (טופס של מפרט), התש"ל"ג – 1973, ואילו שינוי בהיקף העולה על סטיה קבילה כאמור בחוק המכר, יחשב לדוגמה כשינוי מהותי לרבות שינוי מיקום הדירה/כיווניה/ קומה ושטחה כאמור.
4. ככל שיחולו שינויים מהותיים וניכרים בתכנון הדירה נשוא ההסכם, בעקבות קבלת היתר הבניה ו/או לאחר השלמת התכנון המפורט ו/או ככל שלא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה, מסכימה החברה כי לרוכש תינתן הזכות לבטל את ההסכם, בהודעה בכתב לחברה.  
במקרה שיחולו שינויים בתכנון הדירה, תינתן לרוכש זכות לבטל ההסכם, תוך 30 יום מיום הינתן ההיתר ובלבד שלרוכש נתנה האפשרות לעיין בתוכניות החדשות.  
במקרה שבו לא יתקבל היתר בניה תוך 6 חודשים, תינתן לרוכש זכות לבטל ההסכם עד לא יאוחר מ- 30 ימים לאחר חלוף 6 החודשים.  
במקרה כאמור, יהיה זכאי הרוכש להחזר הכספים ששולמו על ידו כשהם צמודים למדד תשומות הבניה, ופרט להחזר כאמור לא יהיה זכאי הרוכש לקבל מהחברה כל פיצוי ו/או תרופה ו/או סעד נוספים, וזאת בכפוף להוראות חוק המכר (דירות) התש"ל"ג - 1973.
5. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם, להוראות נספח זה, יגברו הוראות נספח זה.

**ולראיה באנו על החתום:**

_____	_____
הרוכש	החברה

פרוייקט רמת שלמה 96 יח"ד – מחיר למשתכן  
נספח יא'

נוסח תקנון בית משותף

הרוכשים: \_\_\_\_\_

דירה: \_\_\_\_\_ בניין: \_\_\_\_\_

**תקנון מוסכם**

**בהתאם לסעיפים 62 ו-63**

**לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969**

אני הח"מ מדינת ישראל, בעלת המקרקעין הידועים כחלקה \_\_\_ בגוש \_\_\_ בשטח כולל של \_\_\_\_\_ מ"ר, קובעת בזאת כדלקמן:

1. בהתאם לסעיף 55 (ג) לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: **החוק**) אני מוציאה חלקים מהרכוש המשותף ומצמידה לדירות כמפורט בטבלה המופיעה בתשריט הבית המשותף מיום \_\_\_\_\_, המהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

הערה: תאריך התשריט יושלם בהתאם למועד עריכת התשריט המוגש לרישום בפנקס הבתים המשותפים.

2. **תיאור הבית**

הבית מורכב מ-\_\_\_ מבנים, בכל מבנה כניסה אחת:

מבנה 1: רח' \_\_\_\_\_ בן \_\_\_\_\_ קומות מעל קומת \_\_\_\_\_ ובו יחידות x-y.

מבנה 2: רח' \_\_\_\_\_ בן \_\_\_\_\_ קומות מעל קומת \_\_\_\_\_ ובו יחידות x1-y1.

.....

סה"כ בבית \_\_\_ יחידות.

3. **השתתפות בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף**

3.1 בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק אני קובעת כי חובת השתתפות בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף שלא הוצמד לאחד המבנים, כגון הקרקע או כל מתקן או מערכת המשמשים את כל המבנים יקרא "הרכוש המשותף הכללי", תחול על כל בעלי היחידות בבית המשותף ותחולק בינם לפי שטח הדירה ביחס לשטח כלל היחידות בבית המשותף.

3.2 בהתאם לסעיף 59 (א) לחוק אני קובעת כי הרכוש המשותף בהתאם לתשריט בתחומי כל מבנה והמשרת אך ורק את בעלי היחידות באותו מבנה יהיו צמודים ליחידות שבאותו מבנה, למעט הקרקע. חובת השתתפות בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף המוצמד לכל מבנה תחול על כל בעלי היחידות שבאותו מבנה בלבד, ותחולק בינם לפי שטח היחידה ביחס לשטח כלל היחידות שבאותו מבנה בלבד.

3.3 בעלי הדירה לה הוצמדו שטחים יישאו בהוצאות אחזקת השטח שהוצמד לדירה.

4. **אסיפות ונציגות הבית המשותף:**

4.1 בעלי כל הדירות בכל מבנה יבחרו מתוכם נציגות שתנהל את הרכוש המשותף המוצמד לאותו מבנה והיא תמנה שני חברים לפחות. לצורך כך יהיו מוקנות לה כל הסמכויות על פי פרק ו' לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969.



4.2 בעלי כל הדירות בבית המשותף, יבחרו מתוכם נציגות שתיקרא "נציגות על", והיא תנהל את "הרכוש המשותף הכללי", בנציגות זו יהיו נציג אחד לפחות מכל מבנה והיא תמנה \_ חברים לפחות, ולצורך כך יהיו מוקנות לה כל הסמכויות על פי פרק ו' לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969.

5. תיקון צו בית משותף:

5.1 כל בעל יחידה מסכים מראש, בתקנון מוסכם זה, לביטול יחידות/הצמדות והשבתן לרכוש המשותף ו/או להעברת הצמדה/ות מיחידה/ות שאינה/נן בבעלותו, ליחידה/ות אחרת/ות שאינה/נו בבעלותו ו/או להוספת יחידות לאגפים השונים ו/או להוספת קומות לאגפים השונים ו/או לתיקון החלקים היחסיים ברכוש המשותף בהתאם לתיקונים הנ"ל (להלן: "התיקונים המוסכמים").

5.2 כל בעלי היחידות בבית המשותף נותנים בזה את הסכמתם לתיקונים המוסכמים כאמור. הודעה לבעלי היחידות בבית המשותף, כאמור בסעיף 145 לחוק המקרקעין, תינתן בדרך של תליית מודעות בלובי הכניסה של כל אחד מהאגפים השונים בבית המשותף ובכל מקרה לא תעשה בדרך של מתן הודעות אישיות לכל אחד מבעלי היחידות בבית המשותף.

5.3 הוגשה בקשה לתיקון צו בית משותף ו/או תיקון התקנון המוסכם, שאינה כלולה בתיקונים כמפורט בס"ק 5.1 לעיל והתיקון מתייחס לאחד האגפים, תישלחנה הודעות ליחידות אותו אגף בלבד בדרך האמורה בס"ק 5.2 לעיל. אישורים, ככל שיידרשו, יינתנו מטעם בעלי הזכויות ביחידות שבאותו אגף. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיפים 5.1 עד 5.2 לעיל.

5.4 הוגשה בקשה לתיקון צו בית משותף והתיקון מתייחס לאחד המבנים תישלחנה הודעות לדירות שבאותו מבנה בלבד ויידרשו אישורים מטעם בעלי הדירות שבאותו מבנה בלבד.

5.5 לעניין הוראות פרק ו' סימן ג' ו-11 לחוק וכל בקשה לתיקון צו בית משותף שתוגש, יהיו המבנים עצמאיים ונפרדים זה מזה באופן שחשוב מספר היחידות ושיעורי החלקים ברכוש המשותף הצמוד אליהם ייעשו לכל מבנה בנפרד ובמנותק משאר המבנים.

6. בהתאם לאמור בסעיף 57 לחוק, אני קובעת כי אופן קביעת שיעור החלקים ברכוש המשותף הצמוד לכל יחידה בבית המשותף יהיה לפי יחס שטח רצפתה (ללא הצמדות וללא מחסנים ומרפסות) אל שטח הרצפה של כל היחידות שבבית המשותף.

7. בכפוף לאמור לעיל, יחולו הוראות התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה לבין התקנון המצוי, הוראות תקנון זה יקבעו.

8. בהתאם לתקנה 84 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, אנו מבקשים בזה לאשר את התקנון ולהורות על רישומו.

מדינת ישראל

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני ה"ה \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ואשרו כי החתימות על תקנון זה הן שלהם וכי ערכו את התקנון מרצונם הטוב והחופשי והבינו את תוכנו.

אני מאשר את התקנון לרישום

המפקח על רישום המקרקעין

הרוכש

החברה